东 北 大 学 文 件

东大后勤字〔2025〕1 号

关于印发《东北大学浑南校区人才公寓租赁使用管理办法》的通知

各部门:

《东北大学浑南校区人才公寓租赁使用管理办法》已经合法合规性审查，并经校长办公会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

东北大学

2025 年 4 月 9 日

东北大学浑南校区人才公寓租赁使用管理办法

第一章　总　则

第一条　为充分发挥浑南校区人才公寓对浑南校区建设发展的促进作用，满足在浑南校区工作的广大教职工对周转住房的使用需求，结合学校实际，特制定本办法。

第二条　浑南校区人才公寓（以下简称“公寓”）是指建设于浑南校区并用于浑南校区教职工、引进人才、在站博士后及学校认定的有资格人员临时居住的周转性住房。

第三条　公寓只租不售，实行“签契约、定租期”的承租方式，公寓产权属于学校。

第四条　学校成立公寓租赁使用工作小组。组长由分管后勤工作的副校长担任，成员单位包括：东北大学工会委员会、人事处[人才办]、计划财经处、资产与实验室管理处、后勤管理处、基建管理处、浑南校区管理委员会等。

第五条　公寓租赁使用工作小组负责公寓管理政策制定、租赁审批、调整分配、监督管理及信息化建设等工作，浑南校区管理委员会负责公寓日常管理服务及收费等工作。

第六条　公寓预留引进人才用房由人事处[人才办]分配，自分配租赁之日起三年内，租金标准按人事处[人才办]约定标准执行，使用满三年继续使用者，租金按学校统一标准收取。其他各项管理要求按照本办法执行。

第七条 学校在预留的引进人才远期用房中，设定部分短期临租用房（日租、月租，最长不超过两个月），作为首批短期临租房源，提供给学校认定的有资格临租人员短期周转，按房间租赁使用。

第八条 学校认定的有资格短期临租人员，包括在浑南校区有基础课教学任务的教师、浑南校区各学院拟引进人员短期来校者和因公需在浑南校区留宿的特定职工等。

第二章 租赁资格和分配原则

第九条 凡符合以下条件之一者，均可申请租赁公寓：

（一）浑南校区正式在编职工。

（二）科级建制在浑南校区的职能部门职工。

（三）学校安排在浑南科技产业园工作的各学院正式在编职工。

（四）浑南校区在站博士后。

（五）学校认定的有资格短期临租的人员。

第十条 租赁分配原则：

（一）符合条件者按套租赁。其中符合条件的双职工只能选择一人租赁。

（二）短期临租人员按房间租赁，预约排队且须服从学校统一安排。

（三）鼓励符合租赁条件的职工合租。

第十一条 公寓租赁分配实行“自愿申请、排队分配”原则，

凡符合申请条件的教职工，本人自愿申请租住公寓，填写《浑南校区人才公寓租赁申请表》，经所在部门审核批准，报送材料经职能部门审核通过后排队候选。积极推进公寓租赁申请、退租等网上办理。

第三章　排队选房

第十二条　房屋租赁排队办法:

（一）按教职工在学校担任的专业技术职务、行政管理职务分系列排队。

（二）同时具有专业技术职务、行政管理职务者可自愿选择系列，选定系列后不得更改。

（三）浑南校区双职工可以以任意一方参加报名排队，选定后不得更改。

（四）教职工申请租赁公寓的自然条件以报名截止日为准。

（五）博士后单独序列排队。

第十三条　排队系列优先顺序:

（一）没有得到学校统一分配的福利房或出售的商品房者优先。

（二）浑南校区双职工者优先。

（三）职称（职务）高者优先，实职优先。

（四）任职时间早者优先。

（五）工龄长者优先。

（六）年龄大者优先。

（七）博士后入站早者优先。

（八）博士后年龄长者优先。

第十四条 公寓租赁分配按照申请报名、资格审核、公示信息及房源、选房等程序进行。首期公寓租赁按照本办法第十二条排队选房，非首期公寓租赁按照申请报名时间顺序选房。选房后，教职工需签订《浑南校区人才公寓租赁使用协议书》，交纳住房保证金及相关费用后，方可入住。

第十五条 车位租赁办法：符合条件已选房者自愿申请，首期租赁抽签选位，收取管理费。

第四章　租期、租金标准及违约事项

第十六条 公寓租赁期限为三年，从教职工签订《浑南校区人才公寓租赁使用协议书》之日起计算至满三年之日止，租赁期限内教职工可以自行选择退租时间，但租赁时间不得少于一年；租赁期满，符合租赁条件的教职工可以提交公寓续租申请，经审核通过后重新签订《浑南校区人才公寓租赁使用协议书》，租赁期限仍为三年。若租赁期限内退休、离职或调离浑南校区，则租赁期限至退休、离职或调离之日止。

地下车位租赁期限为一年及以上，并随公寓退租而退租。

第十七条 公寓房屋租金及地下车位管理费标准按市场价格评估确定。价格标准实行市场化动态调整，每三年根据市场行情，由工作小组采取市场价格调研、对比并结合学校实际，重新评估定价，上浮或降低租金标准，调整后所有租赁用户统一按新租金

标准执行。房屋租金包含物业费，租金标准上限按照沈阳市人才公寓相关文件执行。

第十八条 凡入住公寓的教职工，按租赁协议规定学校只配备基础家电的需交付住房保证金 4000.00 元，学校统一配备家具家电的需交付住房保证金 6000.00 元。公寓租金由学校从承租教职工工资中按月上打租扣缴，地下车位管理费由学校从承租教职工工资中按年上打租扣缴。

入住公寓后，承租教职工需承担水、电、暖等使用费用，并做好水电等起始数据记录。水电价格执行沈阳市居民用水、用电价格，水电费由学校代收代缴，采暖费由承租教职工自行到供暖企业办理。

第十九条 教职工在公寓租赁期满、办理退休、离职或调离浑南校区时，应同时办理退租手续并交回公寓。逾期不交回者，学校将按协议约定收取逾期租金且逾期不得超三年。逾期租金标准分别为两室户型 4000.00 元/月，三室户型 6000.00 元/月，视情节逾期租金标准实行动态上浮。

第二十条 退租时，教职工需结清公寓水、电、暖等费用，保持室内整洁，备品完整。腾空个人物品后，需持水、电、暖费用票据，住房保证金收据及公寓钥匙到公寓管理部门办理退租手续。

第二十一条 办理公寓退租时，房屋配套设施及备品完好的，学校将全额退还住房保证金（不计利息），否则学校将视具

体情况扣缴租赁人住房保证金予以赔偿，住房保证金不够赔偿的另行收取。

第二十二条 租赁期内，如租赁公寓的教职工年本人公寓使用率累计两年及以上低于30%时，租赁期满后不得办理续租及再次申请公寓。有三个月以上因公连续不在校的教职工，当年本人公寓使用率视为高于30%。年本人公寓使用率为租赁期限内每年教职工本人有出入公寓记录的天数与365天的比率，出入公寓记录以门禁数据为准，每年的起始之日为教职工签订《浑南校区人才公寓租赁使用协议书》之日。

第二十三条 公寓租赁使用工作小组每年至少组织一次公寓使用情况检查，对发现违反本办法事项进行及时处理并在校内予以公示。

第二十四条 租赁公寓的教职工等有下列情况之一者，学校有权终止租赁协议，并按照本办法第十九条规定收取逾期租金，取消再次申请公寓的资格。造成房屋损失的，应承担相应的赔偿责任。

（一）改变公寓用途者。

（二）将公寓转租、转借他人者。

（三）擅自进行室内改造装修或室外乱搭建者。

（四）损坏、破坏室内及公用设施或备品，拒不赔偿者。

（五）私自改变室内配电线路者。

（六）因违章引发安全事故者。

（七）其他违反学校公寓管理和租赁协议的行为。

第五章　公寓管理

第二十五条 公寓实行物业管理，设置专职人员负责公寓维修、环境保洁及安全保卫等管理服务工作。物业公司选择浑南校区招标采购的物业公司，实行包含人脸识别等功能的门禁管理。

第二十六条　教职工入住公寓后，需严格遵守公寓各项管理制度，在走廊、楼梯及缓步台等公共区域内，严禁停放自行车及堆放个人杂物等；严禁在公寓楼内存放电动车及蓄电池；需积极配合管理人员共同做好治安、消防、环境卫生等工作。

第二十七条　租赁教职工要加强安全意识，按照“谁使用、谁负责”的原则，对租赁公寓的“防火、防电、防水”等负安全责任。因个人原因造成房屋、物品损坏和经济损失的，需承担全部责任。严禁在公寓内使用煤油炉、酒精炉、液化气罐等易燃易爆物品。

第二十八条　公寓室内根据教职工的需求分为学校统一配置家具家电和只配置基础家电。每套公寓学校统一配置一台热水器、一台空调作为基础家电。学校统一配置家具家电的备品包括冰箱、洗衣机、床、衣柜、沙发、学习桌、餐桌等。租赁教职工要爱护室内家具家电备品，入住时如发现损坏要及时报备报修，后期如人为原因损坏、丢失等须恢复或赔偿。

第二十九条　公寓建筑物及配套设施(包括学校统一配备的家具、家电备品）质保期满后由学校负责日常维护和修缮。

第三十条 公寓仅限教职工本人及共同生活的直系亲属居住使用，严禁转租转借他人；未经管理部门同意，不得擅自调换房间。

第三十一条 为保障公寓安全，公寓实行会（来）客登记制度，探访人员必须自觉如实进行登记。

第六章 附 则

第三十二条 申请租赁公寓的教职工，应如实填报所需信息及提供相关证明材料。如申请人存在弄虚作假等情况，取消其申请租赁资格；对于已租住公寓的，学校将终止租赁协议，并追究承租人的违约责任。

第三十三条 本办法由公寓租赁使用工作小组负责解释，自发布之日起实施。

东北大学党委办公室、校长办公室　　2025 年 4 月 10 日印发