

中矿大后勤字〔2013〕2号

关于印发《中国矿业大学教职工住房管理暂行办法》的通知

各学院、部、处、室，各有关单位：

为了加强教职工住房的管理，根据国家住房制度改革的精神和地方相关住房的管理规定，结合我校实施房改工作以来的实际情况，学校研究制定了《中国矿业大学教职工住房管理暂行办法》，并经2013年4月22日第四次校务会议讨论通过，现予以印发，请遵照执行。

特此通知

附件：中国矿业大学教职工住房管理暂行办法

中国矿业大学
2013年4月26日

中国矿业大学校长办公室

2013 年 4 月 27 日印发

附件

中国矿业大学教职工住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 根据《国务院关于进一步加快城镇住房制度改革的通知》（国发[1998]23号）和教育部、建设部《关于进一步深化学校住房制度改革，加快解决教职工住房问题的若干意见》（教发[1998]23号文）、国家七部委颁布的《经济适用住房管理办法》和《徐州市经济适用住房管理规定》、住建部颁布的《公共租赁住房管理办法》、《江苏省公共租赁住房管理办法》、《徐州市市区已购公有住房上市出售管理办法》、《徐州市区住房分配货币化实施办法》、《徐州市市区廉租住房保障办法》、《中华人民共和国物权法》等法律、文件有关精神，结合我校实施房改工作以来的实际情况，制订本办法。

第二条 本办法所称教职工是指具有学校人事编制的教职工，教职工住房是指由学校管理的校内教职工住房和京西一楼住房，包括（1）公共租赁住房：指产权属于学校可供教职工一定期限租住的周转保障住房；（2）已售产权住房：文昌校区已售房改房、京西一楼住房、小高层住房和学校出售的二手房；（3）公寓使用权转让住房：文苑公寓等同类型住房。

第三条 坚持在国家统一政策指导下，执行地方政策，实行住房分配货币化，建立合理的住房补贴和公积金调整机制；稳定公共租赁住房数量，提高周转效率；优先保障引进人才的需要；明晰住房产权，允许有序流通。学校公共租赁住房若向教职工出售，按当时市场评估价为基础基价出售。

第四条 学校成立教职工住房管理工作委员会，负责全面规划和推进教职工住房的管理改革，研究与制订有关的管理制度，讨论和审核住房管理的有关重大事项，监督和检查教职工住房的日常管理工作，每学期末召开专题会议讨论解决教职工住房的相关问题。教职工住房管理工作委员会由分管校领导担任主任，由校教代会职工福利工作委员会主任、校教代会民主管理工作委员会主任、校教代会青年工作委员会主任及后勤处、人事处、财务资产部、校工会、监察处等有关职能部门的主要负责人组成。教职工住房工作管理委员会办公室设在后勤管理

处。

第五条 后勤管理处是教职工住房的日常管理机构，负责教职工住房的日常管理工作，受理和审核准入手续，以及房产交易的咨询、备案等业务。

第六条 学校住房出售后，学校产权管理部门负责申请使用公共维修基金用于房屋的共用部位、共用设施设备的维护和维修；住户负责房屋自用部位及自用设备设施的维护和维修。

第七条 教职工住宅区实行社会物业管理，后勤管理处和住户代表负责物业公司的聘用和监管，所有住户应按照物业服务合同缴纳物业管理费。

第二章 公共租赁住房管理办法

第八条 公共租赁住房界定

本办法所指公共租赁住房（以下简称“公租房”）是学校划定的教师公寓和产权归学校所有的公有套房。公租房主要是为无住房的新进教职工提供一定期限内居住的过渡性周转住房。

第九条 公租房的保障方式

1. 公租房实行“租房补贴”的货币化保障方式，校内公租房按照校内市场价格征收房租。新进教职工享受租房补贴。

2. 在学校有房源的情况下，新进教职工可选择租住学校的公租房，也可选择校外租房。

第十条 租住条件和租住原则

1. 租住条件：在徐州市区（不含贾汪区）无住房的教职工可以申请公租房。

2. 租住原则：

(1) 公租房优先安排学校引进的人才和无住房的新进教职工；

(2) 在学生宿舍中已安排住宿的单身辅导员，不再安排公租房；

(3) 申请结婚住房的，根据学校房源情况，按照学位、职称等积分顺序安排。

第十一条 租住期限

1. 租住学校公租房周转期限不超过 5 年。租住期满后，教职工应退还学校的公租房并自行解决住房问题。

2. 租住期满后，因家庭特别困难仍然符合租住条件的，经本人申请、学校批准可以续租，续租期限不超过 2 年，续租期间不再享受租房补贴。

第十二条 租金标准

1. 符合租住条件的教职工租住公租房，5 年租期内按照校内市场租金价格缴纳房租。

2. 校内市场房租价格的确定。教职工住房工作管理委员会参照校内房屋租赁的市场价确定房租基价，按照徐州市出售房改房确定的楼层系数（见附表 1）核定每套住房的租金。每年 5 月份核定一次，向全校公布，并于当年 7 月 1 日起执行。

第十三条 租金等相关费用的缴纳方式

1. 公租房的租金、物业费、暖气费等相关费用的缴纳方式与其它住房相同，即工资在财务处发放的，从工资中代扣代缴；工资不在财务处发放的，由承租人按期到房屋管理科缴纳。

2. 按表计量缴纳水、电费，未装水表的教师公寓公租房，按所在楼宇公用总水表平均分摊水费。

第十四条 租房补贴标准

1. 引进博士及以上人才的租房补贴按照学校关于引进人才工作的相关规定执行。

2. 新进硕士及以下教职工享受 5 年的租房补贴。

3. 依据《徐州市市区廉租住房保障办法》住房补贴标准确定租房补贴标准。参照徐州市保障住房面积标准，我校公租房保障建筑面积标准为：

- (1) 已婚副教授每户 60 m²；
- (2) 具有博士学位的已婚教职工每户 50 m²；
- (3) 单身副教授和具有博士学位的单身教职工每人 40 m²；
- (4) 具有硕士学位（含）以下已婚教职工每户 30 m²；
- (5) 具有硕士学位（含）以下单身教职工每人 20 m²。

第十五条 公租房租住程序

1. 人事部门负责审批审核各类新进教职工住房类型。租住 70m² 及以下公租房的由人事部门负责审批，租住 81m² 及以上公租房的由分管人才工作的校领导审批。人事部门负责将经审核批准的公租房租赁人员名单书面通知房产管理部门，房产管理部门公开公租房房源，承租人凭人事部门住房通知或中国矿业大学

引进人才住房申请表按照报到顺序在规定的房型内选房，并签订租房协议、办理租住手续。

2. 其他符合租住公租房条件的人员，由本人提出书面申请，由承租人所在单位负责人审核签署意见后交到房屋管理部门，参照校住房分配条例积分排队，由校教职工住房工作管理委员会审核，根据学校房源情况于每年度末调整安排一次公租房。

3. 学校房管部门每年 6 月 10 日前在后勤管理网站上公布公租房承租人的租住信息，供教职工监督。

4. 租住人员在签订租住公租房协议时，需按建筑面积一次性缴纳住房保证金 50 元/m²；租住人员退房时，设备、设施经验收完好，保证金原数退还。

第十六条 公租房的管理

1. 租住人员必须严格按照房管部门安排的房间入住，不得私自对换、转让或出租给他人。

2. 承租人应自觉爱护房间内的设备、设施，不得以任何理由私自安装防盗门或随意更换门锁，因租住人员原因造成设备、设施损坏的，应照价赔偿。

3. 承租人原则上不得对所承租的公租房进行装修，确需简易装修的，必须向房管部门提出书面申请，获得批准后，与房管部门签订装修协议并交纳装修保证金及装修垃圾清运管理费后方可按批准方案装修。

4. 承租人经学校批准外出进修等离校时间在一年内的，应到学校房管部门登记，可保留公租房并交纳房租。离校期间不允许将所租公租房以私转、代管、代看等名义出租。如发现违反规定的情况，收回住房，返校后不再安排公租房，责任自负。

5. 承租人不得在公租房内从事违背社会公德、危害社会公共利益、损害他人合法权益及其他违反法律、法规和学校规章制度的活动；承租人应遵守校园管理的有关规章制度，发扬社会公德，注意公共卫生，注重邻里团结和睦，积极配合管理人员共同搞好居住区文明建设。

第十七条 退房和违约处罚

1. 租住公租房的教职工有下列情况之一者，应退还公租房。

(1) 公租房租住期限已满的；

(2) 公租房租住虽未到期，本人或者配偶、未成年子女在徐州市区（不含贾汪区）有私有产权房屋交易行为的；

(3) 引进人才已全额领取购房补贴的；

(4) 因调离、辞职、除名、解聘、辞退等原因与学校解除劳动关系的；

(5) 因学校事业的发展或特殊需要学校认定需要退房的。

2. 对违约不退房的，自应当退房的次月起，按每年递增 50% 的标准缴纳房租。

3. 公租房租住虽未到期，承租人退出所租公租房的，仍然享受其余年限的租房补贴。

4. 租住公租房的教职工退房时要和工作人员一同验收所用各种设备、设施，如有损坏或数量减少，根据损坏程度和减少的数量给予赔偿。赔偿金从住房保证金或工资中扣除。

5. 租住公租房的教职工有下列情况之一者，承租人要按市场价格补缴从违规行为发生之日起的租金，退回已领取的租房补贴，并收取违约金 1000 元；造成学校财产损失的，租住公租房的教职工还应承担相应的赔偿责任；必要时，学校有权采取停售水电等措施收回住房：

(1) 改变所承租公租房用途的；

(2) 将住房转租、转借或者擅自调换所承租公租房的；

(3) 破坏或者擅自装修所承租公租房或户外乱搭乱建，拒不恢复原状的；

(4) 拖欠租金和水、电、暖、物业费等费用超过三个月的；

(5) 有违反学校公租房管理规定和租住协议行为的；

(6) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的。

4. 申请租住学校公租房的教职工，应如实填报情况及提供相关证明材料；凡弄虚作假的，取消其租住资格，并予以公示；已经承租公租房的，由房产部门责令其退回，并收回其享受的租金补贴。用人单位审核不严，造成虚假证明材料的，予以全校通报批评。

第十八条 房租的使用

公租房租金设立专门账户管理，用于发放新进硕士及以下教职工的租房补贴和公租房的管理、家具配备、日常的维修维护等。

第十九条 已住公租房租期的计算

1. 教职工租住公租房床位的租期，自其租住的第 3 年起计算房租的租期。

2. 教职工租住单套（间）公租房的租期，自其首次租住学校单套（间）公租房之日起连续计算房租的租期。

3. 本章针对公租房租期结算的相关条款，于 2013 年 7 月 1 日开始执行，即自 2013 年 7 月 1 起，所有公租房实行市场房租价格。不符合租赁公租房条件的所有教职工，应退出所租公租房，逾期不退的，按照第十七条的相关规定征收房租；来校工作时间不满 5 年的教职工，享受其余年限的租房补贴。

第二十条 1998 年以前参加工作的教职工公租房租住特别规定

1. 1998 年 11 月 30 日前来校工作的教职工在 2000 年以前租住校内公租房并可以按照房改房购买而未购买的，国家住房补贴兑现以后，其现租住的校内公租房可以续租。

(1) 租住期限。自学校发国家住房补贴之日起计，租住期限为 10 年。

(2) 租金标准。租期内房租按建筑面积 10 元/m²·月收取。超过租住期限继续租住的，按照学校规定的市场房租价 2 倍扣缴房租。

2. 1998 年 11 月 30 日前参加工作并于 2010 年 12 月 31 之前来校工作、且未享受国家房改优惠购房的教职工，国家住房补贴兑现以后，其现租住的校内公租房可以续租。

(1) 租住期限。自学校发国家住房补贴之日起计，租住期限为 3 年。

(2) 租金标准。租期内房租按建筑面积 10 元/m²·月收取。超过租住期限继续租住的，按照学校规定的市场房租价 2 倍扣缴房租。

第三章 临时租住公租房管理

第二十一条 租房原则

在学校公租房源充足的条件下，学校向住房有特殊困难的教职工临时出租公租房。

第二十二条 租房条件

因父母等直系亲属在徐州市住院需要照顾、教职工生育需要照顾等临时居住特别困难的教职工。

第二十三条 租期

租期一年以内，一年期满一般不予续租，特殊情况需要继续租住者，需提前

30 日重新提出申请，续租期限不超过一年。

第二十四条 租金

租期 1 年内，按照每月使用面积 30 元/m²基价缴纳房租；第 2 年起每月的房租基价增加 30 元/m²，即第二年按照使用面积每月 60 元/m²基价缴纳房租；超期不退房的，按照套内使用面积每月 200 元/m²基价缴纳房租，直到退房。

第二十五条 租金等相关费用的支付方式

1. 临时租房的年租金及其它相关费用办理租房手续时一次性缴纳。
2. 水、电按表计量收费，未装水表的教师公寓公租房，水表为公用，按所在楼宇总表平均收取。（由后勤集团售水售电窗口负责管理和收取）

第二十六条 管理及违约责任

按照第二章公租房的相关管理规定执行。

第二十七条 审批程序

1. 本人提出书面申请。
2. 申请人所在单位行政负责人审核，并签字盖章。
3. 后勤管理分管处长审核后报分管校领导批准。
4. 后勤管理处办理相关的入住手续，并缴纳 2000 元住房保证金及相关费用。

第二十八条 房租的使用

房租归入住房维修基金，专款用于对公租房的管理、家具配备和日常的维修维护等。

第四章 校内已售产权住房管理

第二十九条 管理原则

1. 按照“学校、个人利益兼顾，保证校内住房不流失”的原则，允许在教职工中有序流通，未经学校批准不得进入市场向社会出售。
2. 已办理房屋所有权证和土地使用证的住户，学校代为保管《土地使用证》。
3. 校内二手房严禁炒房，每户教职工拥有校内产权房不得超过一套。否则，不予办理房屋产权、水、电、暖、煤气等过户手续。

第三十条 房屋买卖

1. 购房人办理上房手续满两年出售校内住房的，允许在本校教职工中进行交易，可以按照下列原则出售住房：

(1)购房人在我校工作年限已满 25 年的或已（离）退休的，出售校内住房，出售价格由买卖双方协商确定，凭《房屋买卖契约》到文昌校区后勤管理处房屋管理科审核备案后，自行办理产权转移手续缴纳相关税费；

(2)购房人在我校工作年限不满 25 年的，出售校内住房，学校按照市场评估价减去原购房款，扣除政策规定的应缴税费以后的增值收益，按 25 年期限在本人和学校之间进行分配。计算公式如下：

房屋增值收益为 $A = \text{市场评估房价总额} - \text{原购房款} - \text{相关税费}$

个人收益 $= A \times (\text{在校工作年限} \div 25)$

学校收益 $= A - \text{个人收益}$

2. 教职工出售校内住房须领取《土地使用权证》过户的，买卖双方须委托本单位在校内有产权房的在职职工进行担保，校内买方缴纳 10000 元保证金且担保方向学校上缴其校内产权房的《房屋使用权证》作为抵押担保后，方可领取卖方的《土地使用权证》。买方将过户后的《土地使用证》交回学校保管后，归还买方全额保证金和担保人的《房屋使用权证》。

3. 教职工出售校内住房后，不得再购买学校公有住房或租赁学校公租房。

第三十一条 因出国、调离、辞职等与学校解除人事关系的房屋处置

1. 教职工需要学校出具无房证明的，学校按照教职工购房屋原房价收回住房并收回已领的全额住房补贴后，开具无房证明。

2. 教职工不需要学校出具无房证明的，按照下列原则处置其住房：

(1) 购房人办理上房手续不满 2 年的，学校按照购房屋原价收回住房。

(2) 购房人办理上房手续满 2 年的，按照第三十条房屋买卖条款执行。

第三十二条 房产继承

1. 购房人去世后，其购买的校内产权房可以按照法律规定由其配偶或父母、子女继承居住。

2. 继承人负责办理房屋变更登记的所有手续，领取《土地使用证》时须缴纳 10000 元保证金，变更后的《土地使用证》交回学校保管后，归还全额保证金。

3. 继承人若出售住房，按照本章第三十条房屋买卖条款执行。

第三十三条 住房管理

1. 不准在住房（含车库）内从事商业经营活动及从事危害公共安全及其他违

法、违纪的行为。

2. 严禁在住房（含车库）内仓储存放易燃、易爆及其他危险品。

3. 出租校内住房必须严格遵守《徐州市城市房屋租赁管理办法》的相关规定。

4. 出租他人居住的，出租户负有管理的责任，必须到后勤管理处、保卫处申请备案，并向后勤管理处缴纳 3000 元出租保证金，出租期满后，未发现承租户有违反校园管理规定的行为，退回全额保证金。

5. 凡承接外国人租房的，除履行上述手续外，应按照《中华人民共和国外国人入境出境管理实施细则》的有关规定办理相关事项。

6. 违约责任。违反上述出租管理规定的，保证金作为违约金不予退还，出租人应停止出租；对于拒不停租的，学校停止售水、售电。

第三十四条 京西一楼的管理

1. 京西一楼业主委员会可选择社会物业公司或校内物业公司负责该楼的日常工作，并根据北京市和学校有关政策，处理相关事务。

2. 购买京西一楼住房教职工在退休日的次月起，应在 6 个月内退出徐州校区租用的公租房，超期不能退房的，自第七个月开始计算，3 个月内学校按照每月使用面积 20 元/m²扣缴房租，以后每三个月按照使用面积 2 倍房租递增，即退休次月起第 10-12 月按照每月使用面积 40 元/m²收取房租，第 13-15 月按照每月使用面积 80 元/m²收取房租，依此递增，直至退房。

3. 购买京西一楼住房教职工因原单位返聘继续租住校内原住房的，返聘期间按照每月使用面积 20 元/m²基价交纳房租。返聘期满后，按照本条第二款执行。

第五章 文苑公寓管理

第三十五条 房产性质

文苑公寓的产权归学校所有，购房人只享有使用权，不享有继承权和所有权。

第三十六条 房屋管理

1. 不准在住房（含车库）内从事商业经营活动及从事危害公共安全及其他违法、违纪的行为。

2. 严禁在住房（含车库）内仓储存放易燃、易爆及其他危险品。

3. 购房人与学校脱离人事关系、异地定居或夫妻双方去世，学校按照下列原则收回住房：

(1)自住不满 2 年的，学校接受让公寓原价回购。

(2)自住超过 2 年的，按届时社会市场评估的房价回购。在我校工作满 25 年或已（离）退休的，扣除原购房款和政策规定的应缴税费后的增值额全部返还给住户；在我校工作不满 25 年的，扣除原购房款和政策规定的应缴税费的增值额按 25 年期限在本人和学校之间进行分配。计算公式如下：

房屋增值收益为 $A = \text{市场评估房价总额} - \text{原购房款} - \text{相关税费}$

个人收益 $= A \times (\text{在校工作年限} \div 25)$

学校收益 $= A - \text{个人收益}$

(3)煤气、暖气、有线电视开通等费用在退房时按原价退还，由新入住户缴纳相关费用。

4. 违约责任。违反本条管理规定的，学校有权停售水、电。

第三十七条 学校收回的住房处置

按照当年届时社会市场评估价向符合申请入住条件的教职工出让使用权。

第六章 装饰装修管理

第三十八条 适用范围

需要自主装饰装修的已购住房或承租住房

第三十九条 审批程序

1. 装修人必须到物业公司领取《中国矿业大学住宅室内装饰装修管理办法》。
2. 装修人与物业公司签订《房屋装饰装修施工管理协议书》，装修人交纳 2000 元装修保证金。
3. 施工方与物业公司签订《房屋装饰装修施工管理协议书》，施工方缴纳施工安全保证金 1000 元。
4. 装修人和施工方提交装修方案，后勤管理处和物业公司审核通过后，发放装修许可通知。

第四十条 管理规定

1. 住宅室内装饰装修禁止下列行为：
 - (1) 承重墙上开门、开窗；改变承重结构；
 - (2) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
 - (3) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

- (4) 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体;
- (5) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。
- 2. 住宅室内装饰装修, 未经批准, 不得有下列行为:
 - (1) 在非承重墙上开、窗;
 - (2) 拆除供暖管道和设施; 拆除燃气管道和设施;
 - (3) 在架空楼板上砌筑实体墙;
 - (4) 在地暖房间、厨房、卫生间地面或防水层打孔。
- 3. 如经批准在非承重墙上开门、开窗洞宽度不得超过 90 公分, 并要设置合格的预制过梁。
- 4. 未经学校房产管理部门批准不得在房屋屋顶加装太阳能热水器等易破坏屋顶防水层的设备设施。
- 5. 住宅室内装饰装修活动应当遵守施工安全操作规程, 按照规定采取必要的安全防护和消防措施, 不得擅自用明火和进行焊接作业, 保证作业人员和周围住房及财产的安全。
- 6. 装修人和装饰装修企业从事住宅室内装饰装修活动, 不得侵占公共空间, 不得损害公共部位和设施。
- 7. 装修人不得拒绝和阻碍装修管理单位依据房屋装饰装修施工管理协议的约定, 对住宅室内装饰装修活动的监督检查。
- 8. 装修过程中产生的垃圾必须装袋, 放置于楼前路旁或指定的建筑垃圾堆放处, 不得与生活垃圾混放。
- 9. 装修人对施工人员有管理责任, 施工人员要到保卫处办理校园临时出入证。

第四十一条 验收

装修完毕后, 经后勤处和物业公司检查验收, 无违反本办法条款及《房屋装饰装修施工管理协议书》, 未发现因装修对房屋结构造成损伤和未给其他住户造成影响的, 返还全部保证金。

第四十二条 违约处罚

- 1. 装修人或施工人员违反管理规定, 保证金作为违约金不予退还。
- 2. 拒绝或故意拖延限定日期改正者, 学校有权修复或提请城市建设行政主管部门

部门依法给予处罚，修复费用、行政处罚费用由装修户承担。

第四十三条 因装饰装修引起的邻里之间发生纠纷的，居委会和物业公司负责依据本实施办法进行调解，调解无效的，住户可依法直接向人民法院起诉。

第七章 房产维修管理

第四十四条 维修原则

1. 保障楼房安全，维护保障产权人单位和购房人以及租用公有住房的教职工合法权益，维护产权人集体的合法权益。

2. 我校公有住房出售后的房产维修，单户住房归属于产权个体，整幢楼归属于产权人集体。

3. 文苑公寓单户内的使用权归住户，整幢楼归属于学校。

第四十五条 依据和适用

1. 依据徐州市《公有住房售后维修养护管理实施细则》

2. 适用于第二条所规定的教职工住房。

第四十六条 住房部位、设施性质的界定：

1. 本办法所称的共用部位是指承重、结构部位，包括屋顶、屋顶防水层、隔热层、梁、构造柱、内外墙体、二层以上楼地面、楼房基础、外墙面、供两户(含两户)以上共同使用的楼梯间、楼梯平台等。

2. 共用设施是指单幢楼房或楼房单元内自底层到顶层住户共用的上下水管道、落水管、垃圾箱、垃圾道、楼梯间采光窗、电梯、楼道大门、供电干线、共用电闸、共用照明、采暖干线、供气干线、供水加压设施等。

3. 本办法所称住房的自用部位和自用设施，是指分户门以内的部位、设施，包括门、窗、电表、水表、气表、厨房水池、菜台、柜、卫生间卫生洁具、自用阳台、阳台封闭罩等。包括穿越室内的供暖、供气以及上下水主干线分支后归该户使用的部分，自分户电闸始至室内的电路分支部分。

第四十七条 本办法所称大修、中修、零修的界定：

1. 大修

(1) 房盖翻修、瓦屋面动木基础、平顶屋面需 100%拆除后新做防水层的；

(2) 承重墙拆砌量达到或超过室内一面墙的；

(3) 改换楼板结构或拆除承重过梁的；

(4) 需作抗震加固的;

(5) 单幢楼或单元内的上、下水管道、电气、采暖、煤气等共用设施其中之一类属破损需全面更新的;

(6) 年代较长的楼房, 原有供电、供气、供水、排水因设计负荷不能满足使用需求, 需进行增容改造的。

2. 中修

(1) 屋面维修量达到或超过该幢楼屋面面积的 25% 及其以上的;

(2) 承重墙拆砌量达到或超过室内一面墙体面积 30% 的;

(3) 单幢或单元内的上下水管道、电气、采暖、煤气等共用设施其中之一类部分拆换更新和全面防腐保养的。

3. 零修: 是指各部位和设施因人为或非人为等原因造成小范围的损坏或使用障碍, 经一般简单维修处理或零件更换即可恢复正常使用的维修。

第四十八条 维修管理与组织

1. 我校公有住房出售后维修管理工作原则上仍由后勤管理处实施, 随着住房制度改革的深化, 房产维修管理将逐步过渡到物业管理性质的社会化管理维修方式。

2. 凡属共用部位、共用设施自然老化、损坏, 经房产维修管理部门技术认定需进行大修、中修的, 报经学校批准后, 由后勤管理处组织实施, 住户不得私自请施工队伍实施大、中修工程, 以确保工程质量及施工后设施布局的规范性。小高层电梯的日常维修由学校委托的专业公司负责。

3. 自用部位和自用设施的维修由住户自行负责, 租用住房的住户凭房产管理部门的房屋验收单可对验收单中的维修项目免费维修一次, 租住使用期间自负。

第四十九条 维修管理规定

1. 自用部位、自用设施的维修, 不能损伤相连或相邻的共用部位和共用设施, 不得直接影响和妨碍相邻住户的设施使用。

2. 住户不得私自侵占楼房共用部位和共用设施; 不得增加或拆除对共用部位和共用设施的正常运行、正常使用产生妨碍和影响的自用设施; 不得擅自改变共用部位和共用设施的位置、线路、走向、以方便自身使用。

3. 住户不得擅自在室外周围的任何地点搭棚建舍, 不得增置设施、搭建围栏,

不得在楼房外墙等部位书写、涂刷有碍整体观瞻的广告或色彩，81 m²及以下老房未经批准不得在楼顶安装太阳能热水器等物品，违者学校将强行拆除和恢复，并由责任人承担由此所支付的一切费用。

4. 凡因家庭装修、增置设施或因住户实施自用部位、设施零修等而造成共用部位和共用设施损坏、渗漏、堵塞，妨碍或影响相邻户正常使用或危及他人安全的，由责任人承担全部责任，并负责修复设施，赔偿因此而造成的直接和间接损失。

第五十条 维修资金的来源与管理

1. 公有住房出售后按规定比例提取的住房维修基金本金及随年度所增值部分的所有权、支配权均归学校，专项用于教职工购房后的共用部位、共用设施的维修。小高层电梯日常维修费用和年检费用由物业费支付。电梯大中修费用由维修基金支付。

2. 教职工租用学校公有住房缴纳的房租，用于公租房的共用部位、共用设施的大、中型维修和部分零修。

3. 共用部位、共用设施的大、中型维修，涉及整幢楼房或整个单元的居住户全部为单一产权的，其维修费用按其产权性质从住房维修基金利息或住房租金支付。

4. 共用部位、共用设施的大、中型维修涉及到私有产权和公有产权交叉并存的楼房或单元，按其两类性质住户的比例分别由住房维修基金和私有产权个人按比例支付。

第五十一条 为避免可能发生的不可抗拒的自然灾害所产生的财产损失，鼓励购房教职工参加房产保险，投保费用由购房教职工自理。

第五十二条 因维修问题，邻里之间发生纠纷的，居委会和物业公司负责依据本实施办法进行调解，调解无效的，住户可依法直接向人民法院起诉。

第八章 附 则

第五十三条 教职工有向学校纪检、监察、审计部门反映、检举其他职工隐瞒真实情况和管理部门营私舞弊行为的权利。

第五十四条 学校授权后勤管理处负责解释本办法。

第五十五条 除第二章《公共租赁住房管理办法》的相关条款于2013年7

月 1 日开始执行外，本办法其他条款自颁布之日起生效。学校原制订的相关政策和规定同时废止。

附表：中国矿业大学公租房楼层系数核定表

层 次 层 数	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼	七层楼
七层						0.94
六层					0.96	0.98
五层				0.98	1	1
四层			1	1.02	1.02	1.02
三层		1.02	1.04	1.04	1.04	1.04
二层	1	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
一层	1	1	1	1	1	1