

# 山东大学（青岛）文件

山大青资字〔2019〕2号

---

## 关于印发《山东大学（青岛）专家公寓管理 暂行办法》的通知

校区各单位：

《山东大学（青岛）专家公寓管理暂行办法》业经校区党工委会议研究通过，现印发给你们，请认真执行。

山东大学（青岛）

2019年8月31日

## 山东大学（青岛）专家公寓管理暂行办法

### 第一章 总则

**第一条** 为加强校区专家公寓管理，提高服务保障水平，根据学校有关规定，结合校区实际，制定本办法。

**第二条** 专家公寓定位：服务学校事业发展，优先满足未购买人才公寓的高端人才、校区事业编制人员及统招博士后住宿所需。

**第三条** 专家公寓产权属于学校，是周转住房，只租不售，实行契约化管理。

## 第二章 公寓管理体制

**第四条** 为规范管理，校区成立专家公寓服务中心（以下简称服务中心）。服务中心为资产与实验室管理处内设机构，负责专家公寓条件建设、日常运行及管理服务。

### **第五条** 专家公寓运行机制

（一）服务中心负责拟定并执行专家公寓管理规章制度；负责专家公寓条件建设；负责拟定公寓管理服务方案，负责公寓日常运行及管理服务；监督考核公寓物业服务；编制公寓建设运行预算。

（二）人事处负责向服务中心报送入住需求，根据本办法审核人员的入住资格和入住期限。

（三）财务处设立公寓专门账户。落实公寓维修、维护及管理服务费用。依据入住人授权，在申请人薪酬账户代扣住宿费及其他相关费用。

## 第三章 租赁对象与期限

**第六条** T1、T3 楼申请人须为青岛校区在职事业编制职工，且未购买山东大学（青岛）校区教工住宅或青岛蓝色硅谷核心区

人才房，且未享受青岛市人才公寓优惠租赁政策。夫妻双方均符合申请条件的，只能一方申请。

T2 参照宾馆管理，入住申请人应为学校工作人员或来校公务人员。

**第七条** 现有专家公寓按户型分为三类：A 类房、B 类房、C 类房。

(一) A 类房是指两室一厅套房(建筑面积约为 46 平方米)；

(二) B 类房是指一室两厅套房(建筑面积约为 48 平方米)；

(三) C 类房是指一室一厅(建筑面积约为 26 平方米)。

**第八条** 专家公寓租赁期限一般为两年，最长不超过人事处与申请人签订的第一个聘期期限。续租需提供人事处书面批准材料，并于合同期满前一个月向服务中心提出申请。服务中心根据房源情况做出是否同意续租的决定并通知申请人。

**第九条** 承租人有下列情况之一的，需提前归还专家公寓

(一) 承租人因出国逾期、调离、辞职、辞退、合同终止等原因离开学校的；

(二) 承租人在租赁期限内，按优惠政策在山东大学(青岛)教工住宅或蓝谷购买、租住人才公寓的。

(三) 学校规定的其他情形。

#### 第四章 租金标准及交纳

**第十条** 租金标准及收费方式

(一) 租金标准：T1、T3 作为周转房，按月收取房租。租

金标准（含物业费）：两室一厅套房 1000 元/月；一室两厅套房 900 元/月；一室一厅 500 元/月。水、电、燃气、网络、电视收视、采暖等费用另行收取。租金标准根据市场变化适当调整。

短期居住，参照宾馆管理的房间按天收取房租。T2 两室一厅套房每天 450 元、一室两厅套房每天 400 元。如将来 T1 和 T3 有房源可供短期居住的，T1 按每天 200 元，T3 两室一厅套房每天 400 元、一室两厅套房每天 350 元收取。校内人员按七折优惠。旺季价格上浮。大型会议和集中培训按季节、人数协议约定。

（二）收费方式：T1、T3 房租，由承租人授权，财务处从本人薪资账号中代扣房租。T1、T3 的水、电、网络、暖气等由条件保障处负责收费。

T2 按天收费，现场结算，物业公司代收。不再收取水、电、暖气、物业等其他费用。

**第十一条** 符合入住资格的 T1、T3 常住人员，从入住之日起两年内，按租金标准的 100%收取。期满经批准续租的，第一年按租金标准的 200%收取，第二年按租金标准的 400%收取。

## 第五章 租住流程

**第十二条** 服务中心负责运行公寓管理系统。申请人通过专家公寓管理系统提出申请；申请人所在单位、人事处等提出审批意见；在有房源的情况下，服务中心通知审批通过的申请人签订合同，办理入住手续。

**第十三条** 租赁期满，承租人需结清房租、水、电、燃气、网络、电视收视、采暖等费用，凭结算收据并经物业管理人员检查住房，清点室内家具、设备无误后，由物业管理人员出具退房证明，办理退房手续。

## 第六章 使用管理

**第十四条** 专家公寓承租人必须遵守国家法律法规、学校及校区的规章制度，自觉服从校区管理。

**第十五条** 承租人入住专家公寓前须与服务中心签订《山东大学（青岛）专家公寓租赁合同》，明确相关权利和义务。

**第十六条** 专家公寓实行社会化物业管理模式。承租人租赁期间禁止下列行为：

（一）擅自改变住房原有结构和布局，改变房屋设计用途。

（二）私自搭建、扩建，私自占用公共场地和部位，损害他人的合法权益等。

（三）饲养宠物犬、猫、禽、畜等各类动物。

（四）在公寓开展商业活动。

（五）法律法规禁止的其他行为。

**第十七条** 承租人对公寓提供的房屋、室内设备、家具家电等负责保管、爱护使用，如有缺失、损坏，需要赔偿。赔偿金额，由承租人授权，校区按原价从承租人薪资账号中扣除。

校区对公寓进行维修、增加设施时，承租人要提供便利。

## 第七章 违约责任

**第十八条** 承租人有下列行为之一的，校区可提前终止租赁合同，承租人须无条件退还公寓住房。

- (一)提供申请材料不实或伪造材料的；
- (二)转借、转租、转赠或者擅自调换所承租住房的；
- (三)改变所承租住房用途的；
- (四)破坏或者擅自装修所承租住房，拒不恢复原状的；
- (五)在公寓内从事非法活动的；
- (六)无正当理由连续六个月（含）以上闲置不住的；
- (七)无正当理由连续三个月（含）以上未交房租的；
- (八)其他管理部门认定应当退回住房的。

**第十九条** 租住人员按照租房合同约定及时交纳房租，逾期无故不交房租，每逾期一天，将按月房租的 1% 收缴滞纳金。

**第二十条** 租赁期满，承租人应及时办理退房手续，并在办理手续之日起 15 日内腾空住房。未经批准不办理退房手续或办理退房手续后仍不退交住房的，按照届时房租标准的 2 倍收缴，直至退交住房为止。

**第二十一条** 租住人员按优惠政策在山东大学（青岛）教工住宅或蓝谷购买、租住人才公寓的，须在获得房源控制权之日起 6 个月内，退回现租住公寓；到期拒不退房的，按照房租标准的 2 倍收缴，直至退交住房为止。

## 第八章 首批入住人员安排

**第二十二条** T1、T3 首批入驻人员按照下列批次序列配租

房屋：1.正高级专业技术职务、正处级行政职务；2.副高级专业技术职务、副处级行政职务；3.中级专业技术职务、科级行政职务；4.统招博士后人员；5.其他人员。同序列人员通过抽签的方式确定先后顺序。房源用完为止。杰出引进人才住宿由人事处在预留的 T3 楼房屋中安排。

#### 附 则

**第二十三条** 本办法由青岛校区资产与实验室管理处负责解释，自公布之日起实施。