

湖南省机关事务管理局文件

湘管发〔2019〕34号

湖南省机关事务管理局 关于印发《湖南省省直单位周转住房管理办法》 和《湖南省省直单位周转住房装修及家具 家电配置标准》的通知

省直各单位：

《湖南省省直单位周转住房管理办法》已经省委常委会2019年第13次会议审议通过，现将《湖南省省直单位周转住房管理办法》和配套的《湖南省省直单位周转住房装修及家具家电配置标准》印发给你们，请认真遵照执行。



湖南省省直单位周转住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范省直单位周转住房管理，充分发挥省直单位周转住房保障功能，促进党风廉政建设，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称省直单位，包括省直机关单位和省直其他单位。

(一) 省直机关单位，是指省本级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关和工会、共青团、妇联等人民团体，省直属事业单位，各民主党派省委，省工商联，及上述单位所属参照公务员法管理事业单位。

(二) 省直其他单位，是指大专院校、医院、监狱系统和省直机关单位所属其他非参照公务员法管理的事业单位。

本办法所称省直单位周转住房，包括房改政策规定不能出售或房改后留下的存量公有住房，由政府出资建设、购置的易地干部周转住房、公共租赁住房等。

第三条 省机关事务管理局负责对省直单位周转住房实施统一管理，包括：统一规划建设、统一产权登记、统一调剂配租、统一维修维护、统一资产处置等；省发展和改革委员会负责建设项目审批及投资安排等；省财政厅负责预算安排、指导开展资产管理等。

省机关事务管理局根据实际需要可以采取直接管理、委托管

理或购买服务等方式不断完善对省直单位周转住房的有效统一管理，接受财政部门的指导和审计部门的监督，报告省直单位周转住房国有资产管理情况；负责省直单位周转住房资产的账卡管理、清查登记、统计报告等工作；建立省直单位周转住房数据库，及时公布周转住房的有关政策、房源信息、房屋出租等情况；负责省直机关单位周转住房的权证管理、维修保养、房屋出租等日常管理工作，保障国有资产的安全完整。

省直其他单位的主管部门负责所属单位周转住房管理工作，并参照本办法制订具体实施细则，报省机关事务管理局备案。

第二章 权属管理

第四条 省直单位周转住房可以采取新建、购置、租赁方式筹集房源，按照统一管理和分类指导的原则，实行直接管理、委托管理和自主管理。

(一) 对省直机关单位周转住房的房屋所有权及土地使用权等不动产，统一登记至省机关事务管理局名下，由省机关事务管理局实行直接管理。省机关事务管理局所属省直单位经济适用住房发展中心（以下简称省直发展中心）承担周转住房直接管理的具体事务工作。

(二) 对涉及秘密与安全等特殊情形的省直机关单位周转住房，由省机关事务管理局委托相关单位按照本办法实施委托管理。委托管理由省直发展中心与受托单位签订委托管理协议，明确双方职责，受托单位应主动接受省直发展中心的日常监督。

(三) 对省直其他单位的周转住房，逐步规范统一，经省机

关事务管理局核准，暂缓将该周转住房权属登记在省机关事务管理局名下，由其主管部门实行自主管理。

(四) 因历史原因资料缺失、权属不清等问题无法办理产权登记的周转住房，由省机关事务管理局协调有关部门进行权属备案登记，原周转住房管理单位不得对周转住房自行处置。

(五) 省直机关单位已出售公有住房需要腾退出购的，由省机关事务管理局按原价回购，产权登记至省机关事务管理局名下；需要腾退出购的住房已转让的，交还所获收益，转让成交价低于转让当年同区域商品房均价的，按转让当年同区域商品房均价计算所获收益。回购的住房根据房屋状况视情调整为周转住房。

第五条 建立健全省直单位周转住房清查盘点制度。管理单位应当建立周转住房资产管理台账，资产信息发生变更的，及时调整变更。省机关事务管理局应当建立省直单位周转住房资产管理总台账，定期组织清查盘点，确保总台账信息与分台账信息账账相符，与周转住房实际状况账实相符，与权属证书信息账证相符。

第六条 建立健全省直单位周转住房管理信息统计报告制度。省机关事务管理局应当建立省直单位周转住房管理信息系统，定期统计汇总周转住房管理情况，及时更新数据库，纳入全省数据共享交换平台，逐步实现与发展改革、财政、自然资源、住房和城乡建设等部门信息平台共享共用。

第七条 建立健全省直单位周转住房档案管理制度。管理单位应当加强省直单位周转住房档案管理，及时归集权属、建设、配租、维护等原始档案资料。省机关事务管理局应当加强住房档

案资料的收集、保护和利用的业务指导，确保档案资料信息完整。

第三章 使用管理

第八条 省直单位周转住房管理单位应当遵守国家房地产管理法律、法规和相关制度规定，任何单位和个人都不得擅自侵占、损坏周转住房。

第九条 省直单位周转住房管理单位应当按照房屋的用途合理使用房屋，不得擅自改变房屋的用途。确需改变用途的，应当依照有关规定办理审批手续。

第十条 对具有重要历史意义、文化艺术和科学价值的省直单位周转住房，管理单位应当予以保护，不得擅自改变现状。特殊情况下需要改变的，应当报经文物主管部门和省机关事务管理局审批后才能实施。

第四章 租赁管理

第十一条 省直单位周转住房管理单位应当按照本办法规定，加强对周转住房的管理，不得违规出租周转住房。

第十二条 符合下列条件之一的，可以租赁周转住房：

(一) 省直单位在职职工，其家庭成员（指本人、配偶、共同生活的子女，下同）在工作地城区内均无住房的；

共同生活的子女是指尚未具有独立生存能力、与父母生活在一起的子女。

在工作地城区内有无住房，以当地不动产登记中心出具的职工家庭成员住房信息证明为准。

(二) 交流任职、挂职、借调到省直单位的职工，其家庭成员在工作地城区内均无住房的；

(三) 符合下列情形的省直单位可以租赁周转住房，但必须从严控制与审核，租金由单位承担：

1. 涉及国家安全、稳定、应急等单位需要长期备勤使用住房的；

2. 因重大任务、办案等需要经常借调临时工作人员使用住房的。

(四) 其他可以租赁周转住房的特殊情形。

第十三条 省直单位周转住房限承租人本人及直系亲属共同居住。不得转租、转借给他人使用；不得改作其他用途；不得无故闲置；不得与他人交换使用。

第十四条 职工本人及家庭成员在同一城市只能租用一套周转住房，租赁时间原则为3年，特殊情况报管理单位批准后可延长2年。租赁流程及审批程序由管理单位依据实际情况制订并及时发布，租赁流程及审批程序既要规范、严格，又要方便、快捷。租赁周转住房获批后，职工必须与所在单位、管理单位签订三方租赁合同。

第十五条 租金标准实行政府定价，由管理单位报省价格主管部门确定。长沙市城区内的周转住房，租金标准按照不高于同地段或同区域、同类型住房市场租金水平70%的原则，报省价格主管部门确定。

长沙市城区以外的省直单位周转住房租金标准，由管理单位按照省价格主管部门相关规定，参照所在城市公共租赁住房租金

标准制定，并报省价格主管部门和省机关事务管理局备案（备案表见附件）。

租金标准原则上保持价格水平基本稳定，确因租赁成本及市场情况变化较大需实施动态调整的，应依法履行定价程序。

第十六条 对省直单位周转住房租金实行“收支两条线”管理制度，由管理单位通过省非税收入汇缴结算户缴入省国库，纳入预算统筹管理。

第十七条 省直单位周转住房的日常运营维护、日常维修、物业服务和家具家电维修维护等所需资金通过财政预算资金安排，承租期间发生的供暖（冷）、水、电、燃气、物业等相关费用由承租人个人承担。

第十八条 承租人有下列行为之一的，省直单位周转住房管理单位有权终止租赁合同，并在1个月内收回周转住房。造成周转住房损失的，应当由承租人赔偿损失：

- (一) 非省直单位职工及家庭成员占用周转住房的；
- (二) 省直单位职工（含已退休职工）家庭成员在当地有住房仍占用周转住房的；
- (三) 省直单位职工退休或调离省直单位在6个月内未腾退周转住房的；
- (四) 省直单位职工被开除公职的；
- (五) 私自改变公有住房用途，或将周转住房转让、转租、出借谋取私利，或从事违法活动的；
- (六) 无正当理由，累计6个月不交纳租金的；
- (七) 其他依规可以收回的情形。

以上情形，对拒不接受处置的住户，必要时采取经济、行政或法律手段予以处置。

第十九条 若租赁期限内遇周转住房大修或者改造，承租人应当积极配合，服从调整安排。

第二十条 省直单位周转住房租赁期间发生下列情形之一的，终止租赁关系：

- (一) 周转住房占用的土地使用权被政府依法提前收回的；
- (二) 周转住房因社会公共利益需要或城市规划被依法征用、征收的；
- (三) 周转住房存在安全隐患，不能居住的；
- (四) 其他需要终止租赁关系的特殊情形。

第五章 安全管理

第二十一条 省直单位周转住房管理单位是房屋使用安全责任人，应当切实加强对周转住房安全使用和监督管理。

第二十二条 省直单位周转住房承租人应当遵守相关法律、法规的规定以及合同约定，承担相应的房屋安全使用责任。承租人在使用过程中发现安全隐患或者险情，应当及时通知周转住房管理单位进行处理，并报告房屋所在地市县区的房屋安全主管部門。

第二十三条 省直单位周转住房管理单位与物业服务企业签订物业服务合同时，应将周转住房安全管理要求纳入物业服务合同，明确双方安全管理责任。

第二十四条 任何单位和个人不得从事下列有碍周转住房

安全、影响正常使用的活动：

- (一) 存放易燃、易爆和腐蚀性等危险、有害物品；
- (二) 超过设计荷载使用房屋；
- (三) 安装影响周围环境和房屋结构的设备；
- (四) 拆动房屋承重结构；
- (五) 擅自占用、拆除、改动房屋附属设施；
- (六) 人为造成管线损坏、阻塞；
- (七) 从事影响房屋及附属设施安全和正常使用的其他活动。

从事上述活动造成周转住房损坏或损失的，由责任人承担经济或者法律责任。

第二十五条 存在下列情形之一的，由该周转住房管理单位，委托具有资质的专业机构进行房屋安全鉴定：

- (一) 房屋达到设计使用年限仍在使用的；
- (二) 房屋地基基础、墙体或者其他承重构件出现明显下沉、裂缝、变形、腐蚀等情形的；
- (三) 进行地下设施、管线、爆破、桩基、深基坑、高边坡和高护坡等工程施工，造成房屋损坏的；
- (四) 因自然灾害或者爆炸、火灾等事故导致一定区域内大量房屋受损的；
- (五) 其他可能严重影响房屋安全使用的。

第二十六条 经鉴定为危险房屋并危及公共安全的，管理单位要按照房屋所在地的房屋安全管理规定和专业机构鉴定意见进行处置，并上报省机关事务管理局。

其他存在可能影响房屋安全使用的，或经过维修可以继续使

用的周转住房，管理单位要及时进行处置和维修。

第六章 维修、装修与物品配置

第二十七条 省直单位周转住房管理单位应当定期对周转住房及附属设施完好状况进行普查，发现问题及时维修，保证完好和正常使用。

检查和维修时，承租人应给予配合支持，不得借故阻挠、妨碍；否则，由承租人承担相应的经济或者法律责任。

第二十八条 省直单位周转住房管理单位要对参加房屋维修企业进行资质审查，依规采取公开招标或政府采购方式选定维修单位。周转住房的维修工程质量评定标准按国家有关标准执行。

第二十九条 省直单位周转住房根据需要改建、扩建或大、中型维修竣工后，管理单位应当及时办理房屋产权变更手续。

第三十条 省直单位周转住房装修标准、家电家具配置标准由省机关事务管理局另行制订。

第三十一条 承租人因个人特殊需要进行装修的，必须提前 10 天向管理单位提出书面申请（包括装修项目、图纸、造价、工期等），经批准后，还须报所在小区或者所在地物业管理部门同意方可进场施工，装修费用由承租人自理。退租时，不给予装修补偿，承租人也不得对装修内容进行破坏。

第三十二条 省直单位周转住房装修不得改变或损坏房屋的结构、外观和共用设施，不得改变房屋及配套设施的使用功能，不得妨碍楼梯通行和消防设施的使用，不得改变入户门和窗户的尺寸及位置。严禁改动或损坏房屋的柱、梁、板、承重墙、上下

水主管道、供电线路、屋面防水隔热层等。

第七章 处置管理

第三十三条 省直单位周转住房的征收工作，由省机关事务管理局会同有关征收部门协商一致后进行，周转住房征收款按有关规定管理。

第三十四条 对被列入拆迁范围内周转住房的合法承租住户，由拆迁部门负责安置，也可根据个人意愿和租房合同有关规定另行调整安排租住其他周转住房。

第三十五条 省直单位周转住房经批准后，可以通过改建、扩建、置换、拍卖等方式，促进合理使用。对机关大院外的危旧房、无法使用的和配套不齐全的部分零散周转住房等，可以采取公开拍卖、协议转让等方式进行处置，逐步实现集中连片管理。

第三十六条 省直单位周转住房筹集、回购、装修、大中型维修、家具家电配置、应急处置、危房鉴定和拆除等费用申请财政预算安排。

第八章 物业管理

第三十七条 省直单位周转住房管理单位负责周转住房物业服务的综合管理，可以依法依规选定物业服务企业、制订物业服务管理方案、明确物业服务职责等；零星的周转住房也可以委托所在小区的物业管理机构进行管理。

第三十八条 省直单位周转住房管理单位在签订物业服务合同时，应当参考物业服务行业规范，制订物业服务标准，并以

附件形式在物业服务委托合同中载明。

第三十九条 省直单位周转住房管理单位按有关规定为物业服务企业提供物业管理用房。

第四十条 物业服务企业根据合同约定，应当制定物业服务实施方案，提供相应等级服务，确保服务质量。

第九章 责任追究

第四十一条 省直单位周转住房承租人违反本管理办法，情节较轻的，应当给予批评教育、责令停止违规行为、限期改正、责令赔偿经济损失、收回房屋等处理；情节较重的，应当采取行政或者法律手段予以处理。

第四十二条 省直单位周转住房管理人员滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管部门给予党纪政纪处分；构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任。

第十章 附则

第四十三条 本办法由省机关事务管理局负责解释。

第四十四条 本办法自发布之日起执行。易地任职厅局级干部周转住房管理另有规定的依其规定。《湖南省机关事务管理局周转住房管理暂行办法》（湘管发〔2019〕7号）同时废止。