浙江大学印发《浙江大学西湖区块人才专项房申购和销售管理办法（第一批）》的通知

浙大发房〔2015〕5号

  各学院（系），行政各部门，各校区管委会，直属各单位：

 为做好浙江大学“1250安居工程”西湖区块人才专项房的申购与销售工作，进一步凝心聚力推动学校发展，经浙江大学第七届教职工代表大会第二次会议表决通过，现将《浙江大学西湖区块人才专项房申购和销售管理办法（第一批）》印发给你们，请遵照执行。

    浙江大学

2015年5月25日

浙江大学西湖区块人才专项房申购

和销售管理办法（第一批）

第一章 总则

第一条 为切实解决校内各类人才的住房问题，吸引汇聚海内外优秀人才，加快学校建设世界一流大学进程，根据有关规定和学校教职工代表大会（以下简称“教代会”）通过的《浙江大学人才房申购和销售原则意见》，结合学校实际，制定本办法。
 第二条 浙江大学西湖区块人才专项房（以下简称“人才房”）申购和销售管理工作遵循公开、公平、公正的基本原则，以分类切块的方式配售和预留房源。申购和销售工作严格执行以下程序：

（一）符合条件的教职员工自愿申购；

（二）学校按照有关规定进行审核；

（三）学校审核完毕将申购人员情况进行排序、公示，接受教职员工监督；

（四）学校将申购人员情况报请政府有关部门审批；

（五）学校组织审批通过的申购人员按大类排序从高分到低分选房；

（六）申购人员选房后预交部分购房款确认，具备预售条件时学校办理预售手续；

（七）具备入住条件时由申购人员办理入住手续；

（八）经政府有关部门审批通过后，按有关规定办理相关权证。

第二章 组织机构与职责

第三条 在校工会的领导下，成立校人才房工作委员会和人才房监督委员会，具体实施申购、销售管理和监督工作。人才房工作委员会下设办公室，办公室由校工会、房地产管理处、人事处、计划财务处、监察处等部门组成，各部门分工负责，协同推进有关工作。人才房监督委员会由教代会各代表团推选1名代表组成，对申购和销售工作进行监督。

第四条 各单位按照学校有关政策、方案和要求，协助做好本单位教职员工人才房的个人申请、选房和售房通知等工作。

第三章 申购资格与条件

  第五条 申购人员须同时满足以下六项条件方可具备人才房申购资格；

（一）符合国家、浙江省及杭州市有关住房政策，并持有杭州市区常住城镇居民户口；

（二）  由学校本级财务全额支付人员经费，且在教师、实验技术及其他教学科研支撑、党政管理岗位全职工作的学校事业编制人员（以人事处提供数据为准）；

（三）  未享受任何政策性住房（含配偶未享受任何政策性住房）。政策性住房包括但不限于经济适用房、房改房、集资房、承租公房、专用房、腾空房、人才房、批地建房、拆迁安置房、撤村建居安置房以及单位分配的带有福利性质的商品房（海洋学院教职员工购买的舟山区块商品房、国际联合学院教职员工购买的海宁区块商品房除外）等；

（四）  具有正高或副高专业技术职务，或入选学校“百人计划”，或聘任为特聘研究员、副研究员，或博士后出站进校工作满1年，或在校连续工作满3年且为八级职员或中级职称或副科级职务以上，或在学校连续工作满6年；

（五）  已婚人员，或直接抚养子女的离异、丧偶人员，或年龄在35周岁以上的单身人员（具有博士学位人员，或具有硕士学位并具有副高级职称以上人员，放宽到30周岁以上）；

（六）  申购人员须自愿接受本办法和学校其它关于人才房相关规定。

第六条 选房前或签订购房（预售）协议前或签订入住协议前，经核实不符合上述申购资格的人员，取消其申购资格，不能参加选房或办理购房手续及入住手续。申购人员已经入住后发现不符合申购资格的，按照本办法第二十五条规定处理。

第七条 按照“一户一套”的原则，申购人员只能申请购买一套人才房。夫妻双方均符合申购条件的，确定1人作为申请人；如夫妻双方单身时各申购一套人才房，婚后须退出其中一套，或在政策允许的情况下，按市场价补足房款，享受其他政策性住房的依此类推。

第四章 排队与计分

 第八条 申购人员按下述大类顺序排队选房：

（一）中国科学院院士、中国工程院院士、文科资深教授、校领导；

（二）具有专业技术正高级职称、相当于专业技术正高职称、厅局级职务、三或四级职员职级人员、“百人计划”人员和“百人计划（文科）”A类人员、特聘研究员；

（三）具有专业技术副高级职称、相当于专业技术副高职称、正或副处级职务、五或六级职员职级者、“百人计划（文科）”B类人员、特聘副研究员；

（四）具有专业技术系列中级职称、正或副科级职务、七或八级职员职级、技师职称者；

（五）其他人员。

申购人员同时符合两个以上大类顺序时，按前一顺序参加排队选房。

 第九条 在上述大类内，申购人员按总积分从高到低排序。总积分为工龄分、职称（职务、职级）分、任职年限分、学位分、在校服务年限分、双职工（夫妻双方均为学校本级财务全额支付人员经费事业编制）照顾分的总和。各项分值标准见《各项分值标准一览表》（详见附件1）。

职称（职务、职级）任职年限分为所有任职年限分的总和，任职年限分计算精确到年份。申购人员积分相同的按双职工、最终职称（职务、职级）晋升时间、工作时间、学历高低、出生年月等条件依次优先选房，时间精确到月份。

工龄分、职称（职务、职级）任职年限分、在校服务年限分最早计算至1949年10月1日。

第十条 申购人员的岗位、编制性质、工作年限、进校时间、职称（职务、职级）、任职年限、是否双职工等一律以党委组织部、人事处提供的申购截止日时的数据为准。

第五章 申购和销售程序

第十一条  根据人才房建设进度，人才房工作委员会在学校综合服务网发布人才房申购通知。

第十二条 申购人员如实填写并递交《浙江大学西湖区块人才专项房申购申请表》及相关材料。申购人员对所提交材料的合法性、真实性、准确性、完整性负责。

第十三条 人才房工作委员会办公室委托第三方中介对申购材料进行查档审核，并将审核结果在学校综合服务网中进行公示。其中，对不符合申购条件的，在公示材料中说明理由；申购材料不齐全的，限期补正，在规定限期内没有补正的，视同不符合申购条件，并自公示之日起30日内由申购人员自行前往人才房工作委员会办公室领回申购材料，超时不予保留。

第十四条 人才房工作委员会根据申购情况并结合房源情况确定申购人员名单，根据学校发展需要和申购人员结构，确定各类申购人员的房源切块方案，并将申购人员名单及选房顺序、房源切块方案在学校综合服务网上进行公示。

第十五条 经三榜公示后无异议或异议不成立的申购人员依序公开选房。未在规定时间内参加公开选房的申购人员，视为自动放弃第一批申购资格。

第十六条 申购人员须在选房后30日内缴交30%购房预交款，逾期未缴交的，视为自动放弃当次申购资格。为了鼓励申购人员多缴购房预交款，减少贷款压力，对于预交房款比例超过30%申购人员，学校在地下车位使用权价格上给予相应的优惠（具体方案另行制定）。

第十七条 在取得政府主管部门核发的人才房预售证后，由人才房工作委员会组织预售。待政府主管部门审批通过后，申购人员应在规定时间内办理《浙江大学人才专项房买卖合同》（以下简称《人才房合同》）签订、购房交款和贷款等手续。逾期办理产生的额外费用由申购人员承担，额外费用按中国人民银行同期基准贷款利率计算利息等财务成本。

第十八条 在人才房具备居住条件、申购人员全部购房款到达学校专门账户后，申购人员方能办理入住手续，签订入住协议、领取人才房钥匙。

第十九条 人才房工作委员会办公室根据工作需要选择专业的办证公司负责人才房相关权证的办理工作。申购人员也可在付清全部购房款并办妥校内相关手续后，自行办理相关权证。

第六章 销售价格

  第二十条 人才房销售价格由杭州市物价主管部门负责核定，按照《市委办公厅 市政府办公厅关于转发市物价局等部门<杭州市区人才专项用房价格管理办法>的通知》（市委办发〔2013〕19号）和《杭州市人民政府公文处理简复单》（府办简复第B20130969号）确定：

（一）人才房享受面积内价格，按价格核定时周边普通商品房市场价格的50%确定；超过人才房享受标准部分面积的价格，按周边普通商品房市场价格的80%确定。具体按照《各类人员人才房享受面积标准》执行（详见附件2）。

（二）人才房根据房屋楼层、朝向等因素一房一定价。根据购买时间不同，人才房实行差别价格。在物价主管部门确定对应时间节点的价格后，此后的销售价格将随时间推移增加相应时段的银行贷款利息，与学校另行结算。

第七章 其它

 第二十一条 购买了人才房人员须为学校服务一定的年限：自签订人才房合同之日起为学校服务5年以上，且自进校之日起全部服务年限须达到10年，或者签订人才房合同之日前在校服务年限已达15年。

满足上述服务年限后离校人员，所购人才房无需由学校回购，购房人也无需向学校缴交违约金。

未满上述服务年限离校人员，则应在人事处开具离校单的1个月内将所购人才房交回学校，学校按原购房款回购该房，不支付房款利息、不补偿装修及其它费用等，或由购房人向学校缴交违约金。上述事项办理完毕后方可办理离校手续，房屋产权证性质不作更改。

第二十二条 未满服务年限离校人员的违约金计算

违约金J=（1-K）×（购房时人才房评估价-购房时房款总额）×（10-签订人才房合同之日前5年内实际服务年限-签订人才房合同之日后实际服务年限）/10， J<0时，视同J=0。K=（签订人才房合同之日前服务年限-5）/10。［（签订人才房合同之日前服务年限-5）≥10时，按K=1计算；（签订人才房合同之日前服务年限-5）≤0时，按K=0计算］。

逾期未缴交违约金的，需按中国人民银行规定的同期贷款基准利率缴交违约金的滞纳金。缴交完毕违约金和滞纳金后，房地产管理处方为其办理离校相关手续。

第二十三条 人才房产权性质、上市交易等政策按照杭州市有关规定执行。

　　（一） 购房人对人才房拥有有限产权。人才房在取得房地产权属登记之日起5年内不得上市交易；购买人才房不满5年，购房人因特殊原因确需转让的，由学校按原购房价格回购（不支付房款利息，不补偿装修费用及其它费用等）。购房人在取得房地产权属登记之日起满5年后上市转让人才房的，须经学校核实购房人在校服务年限，实际服务年限达到学校要求的，方可上市出售。

（二）根据《杭州市人民政府 浙江大学<关于浙江大学人才专项房建设等有关问题的专题会议纪要>》（杭府纪要〔2012〕212号），人才房上市交易时，房屋出让人要按照“上市交易时杭州市政策规定的土地出让金补交标准扣除人才房地块供地时折算综合楼面地价的55%部分（即扣除部分约为3000元/平方米，以实际结算为准）”的标准补交土地出让金。

　　第二十四条 申购人员参加选房后又放弃购买已选住房的，取消下一次的人才房申购资格。

第二十五条 申购人员应如实提供本人及配偶享受政策性住房情况，包括在原户籍地、工作地享受的政策性住房情况。如有难以判断的情况，需提供相应原始材料（建房、购房、安置等合同）提交学校和政府有关部门判断。不符合申购资格人员包括但不限于因申购人员填写材料不准确、不真实、不完整的情形。不符合申购资格人员隐瞒真实情况、伪造材料并通过申购资格审查或购房审批的，无论何时发现，其原有的申购资格无效，学校有权撤销已签订的购房合同，购房人应无条件将所申购的人才房交回学校，由此产生的责任和造成的经济损失由购房人或其他责任人依法承担；如因政府职能部门无法实施产权证权属变更回学校的，或个人房屋已出售等原因导致所购房确实无法交回学校的，申购人员应按购房时市场评估价补足房款，产权证性质不作更改。对隐瞒情况或伪造相关证明等情形的申购人员，学校还将提交有关部门依法依规进行处理。

　　第二十六条 本次购买人才房的教职员工，今后不再享受学校其他政策性住房，海洋学院教职员工购买舟山区块商品房、国际联合学院教职员工购买海宁区块商品房如符合舟山市人民政府、海宁市人民政府有关政策要求的除外。

第二十七条 因申购人员申购资格审核、相关权证办理产生的委托费、手续费、税费、人才房维修基金等由申购人员承担。

第二十八条 人才房地下车位的使用权按照杭州市有关规定执行。为充分利用地下空间、降低房价，地下车位和储藏室使用权实行有偿使用，价格由学校收费管理小组根据建设成本、财务成本等确定。

为体现全成本核算的原则，地下车位、地下储藏室使用权的定价按照购买时间先后实行差别价格，将随时间推移增加相应时段的银行贷款利息。

第二十九条 学校授权人才房工作委员会另行制定《浙江大学高层次人才申购人才房绿色通道管理办法》并实施。

第三十条 西湖区人才科技基金在西湖区块人才专项房中按所申购的面积予以体现。

第三十一条 房源有余量或者有其它未尽事宜，学校授权人才房工作委员会、人才房监督委员会研究处理。对于非学校本级财务全额支付人员经费等其他特殊类型的事业编制人员的申购资格问题，学校将在第二批人才房申购和销售前慎重研究。

第三十二条 本办法所称的“以上”包括本数。

第三十三条 本办法由人才房工作委员会负责解释。

第三十四条 本办法经学校第七届教职工代表大会第二次会议讨论通过，自印发之日起施行。

附件1

各项分值标准一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 具有职称（岗位）人员 | 具有职务人员 | 具有职级人员 | 其他人员 |
| 职 称（岗位） | 职称（岗位）分 | 任职年限分 | 职务 | 职务分 | 任职年限分 | 职级 | 职级分 | 任职年限分 | 技术等级 | 技术等级分 | 任职年限分 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 普工、中级以下 | 7 | 0.1/年 |
| 初职 | 8 | 0.1/年 | 科员 | 8 | 0.1/年 | 十级九级 | 8 | 0.1/年 | 高级工、30年以上普工 | 8 | 0.2/年 |
|  |  |  |  |  |  | 八级、副主任科员 | 9 | 0.2/年 |  |  |  |
|  |  |  | 副科 | 10 | 0.3/年 |  |  |  | 技师 | 10 | 0.3/年 |
|  |  |  |  |  |  | 七级、主任科员 | 11 | 0.3/年 |  |  |  |
| 中职 | 11 | 0.4/年 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 正科 | 12 | 0.5/年 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  | 六级 | 13 | 0.6/年 |  |  |  |
|  |  |  | 副处职调研员 | 15 | 0.7/年 |  |  |  |  |  |  |
| “百人计划（文科）”B类人员、特聘副研究员 | 14 | 0.8/年 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 副高职 | 15 | 0.8/年 | 副处 | 15 | 0.8/年 |  |  |  | 高级技师 | 15 | 0.8/年 |
|  |  |  |  |  |  | 五级 | 16 | 0.8/年 |  |  |  |
|  |  |  | 正处职调研员 | 17 | 0.9/年 |  |  |  |  |  |  |
| “百人计划”、“百人计划（文科）”A类人员、特聘研究员 | 17 | 1.0/年 | 正处 | 17 | 1.0/年 |  |  |  |  |  |  |
| 正高职 | 18 | 1.0/年 |  |  |  | 四级 | 18 | 1.0/年 |  |  |  |
|  |  |  | 副校 | 20 | 1.2/年 |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 常务副校 | 22 | 1.6/年 |  |  |  |  |  |  |
| 院士 | 24 | 2.0/年 | 正校 | 24 | 2.0/年 |  |  |  |  |  |  |
| 学位（分进校前取得博士学位）：2工龄分：0.3/年进校服务年限分：0.3/年双职工（夫妻双方均为学校本级财务全额支付人员经费事业编制）照顾分：2 |

附件2

各类人员人才房享受面积标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 人才房享受面积（平方米） | 备注 |
| 副省级干部中国科学院院士、中国工程院院士 | 200（高层+10） | 按上位有关文件执行 |
| 专业技术正高级职务厅局级职务 | 120（高层+10） |
| 专业技术副高级职务正副处级职务 | 90（高层+10） |
| 专业技术系列中级职务正副科级职务技师 | 80（高层+10） |
| 初职 | 70（高层+10） |