**关于《湖南科技学院校内住房交易管理暂行办法》的说明**

**（湖南科技学院第五届教职工代表、工会会员代表大会第五次会议资料）**

各位教职工代表、工会会员代表：

 为了规范管理学校校内住房的交易，满足校内无自有住房职工的刚性购房需求，有针对性（仅限于棚改房）地开放校内第二套住房交易活动，统一住房交易的资格审查政策与交易审批程序，规范住房装修有关要求，学校制订了《湖南科技学院校内住房交易管理暂行办法》，现就有关事项说明如下：

  **一、已经履行的相关程序**

 1.资产管理处根据学校校内住房现状和新的管理要求拟定本办法讨论稿；

 2.讨论稿提交学校领导、基建处、审计处、计划财务处、法规处、纪检监察处、学校工会等征求了修改意见；

 3．已于2021年6月8日提交第10次校长办公会，6月11日提交第17次党委会进行集体研究，审定了本办法，会议同时要求面向教职员工广泛征求意见，根据意见修订后提交教代会通过；

 4.2021年6月29日至7月7日期间，面向学校全体教职员工征求了意见，给予了完善修订。

**二、已经审定的相关政策**

**1.满足无自有住房户的刚性需求**：校内正式在职在编教职员工中（含人事代理制员工）没有自有住房的，可以在学校棚改房、松园与桂园住宅区等全部校内房源中认购第一套房。

2.**简化校内住房交易程序**：新办法规定，自文件下发之日起，校内住房交易取消原有的打分排名和房产评估要求，由有资格的认购方与销售方双方协商明确交易价格，根据资产管理处提供的校内房屋交易合同书范本，资产管理处审核购房人资格，当面监督双方签订买卖合同。由资产管理处通知后勤服务中心应交水电费人员名单，计划财务处负责扣收水电费。

**3.放开第二套房屋交易：**棚改房正在紧张施工，经过前三轮认购，目前棚改房剩余88套住房（含原先预留的56套引进高层次人才住房）待销售，由于学校的资金不能投入职工住房建设，剩余房源必须对外销售，回收房款，投入棚改房资金拨付，促进工程进度，确保按期收房。因此，学校决定面向松园与桂园住宅区中已经拥有第一套房的职工定向开放第二套房屋交易，并继续满足刚性无自有住房户的购房需求。实行“老人老办法、新人新办法”政策。即2020年5月22日以前，棚改拆迁户及经三轮认购棚改房的职工，维持原有既定政策不变，2020年5月22日以后购房的，根据新的购房选房政策执行，即不再实行打分排名制，按照首批购房款24万元缴纳到计划财务处指定账号的先后顺序选房购房。老人与新人的购房均价一致，按照建设棚改房的实际成本核算收取，先两轮预交，最后多退少补。

**4.棚改房选房政策。**

**“老人老办法”选房共有两轮，分别是：**

**第一轮次**：棚改拆迁户约36户，根据《湖南科技学院棚改房购置办法》规定，按照打分排名顺序优先选房，可供选择的房源是226套（282-56=226）。

**第二轮次**：2020年5月22日以前缴款认购的158户认购户，在190套（226-36=190）房源中根据打分排名顺序依次选择住房。

**“ 新人新办法”安排两轮选房，两轮情况分别是：**

**第三轮次**：学校2019年1月1日后引进的高层次人才及现有博士、教授中的无自有住房户在原预留的56套住房(或前两轮认购剩余的32套住房)房源中自由选择认购，根据缴款到账先后顺序选房；资格认定由人事处提供符合条件的人员名单，不在名单内的不能按照政策认购。自2021年7月12日上午9:00起开始认购至2021年7月20日下午5:00前认购缴款，否则视为无效。

**第四轮次**：其他在校内无自有住房的教职员工与愿意拥有校内第二套住房的教职员工，同时在剩余房源中认购，剩余房源为原预留引进高层次人才的56套住房中尚没有认购完而剩余的住房以及前三轮选房后剩余的32套住房中的其他住房。根据缴款到账先后顺序依次选房。自2021年7月21日上午9:00起开始认购至2021年7月30日下午5:00止缴款到账。

属于“新人”的两轮缴款均由认购户通过银行转账方式缴纳到位，计划财务处不受理现场刷卡或者收取现金。需要注意两个事项：一是24万元首次购房款如果是分几次转账的，以最后一次转款的到账时间确认选房顺序。如果两人或者几人到达银行账户的时间相同，则按照银行账户的流水单排名顺序确定到账顺序；二是在办理转账业务时，必须在备注栏内注明购房人全名字+工号，同时，付款人的姓名与购房人的姓名必须一致，方面财务部门核对人员名单。

在有房源可以满足认购的情况下，除非认购户发生不可抗力事件，否则，认购户缴纳的购房款不能退款（**“ 新人新办法”**）。

**5.没有开放的住房交易政策**

一户职工只允许在桂园新村、松园、南区住宅区拥有一套住房，否则本区域内的第二套房屋交易行为视为违规交易，不予认可。南区房屋将启动棚户区改造，学校根据政府规定将制定拆迁和整合搬迁方案，棚改户名单已经明确，无自有住房教职工不能再在南区房源中进行房屋购买交易。

**6.交易后住房的装饰装修管理**

教职工严禁对房屋进行影响结构和安全的装修。室内装饰必须符合下列要求：

1．符合强制性规范设计要求；

2．不影响住房结构、外貌和住房安全；

3．不改变房屋及配套设施的使用功能；

4．所选装饰材料必须符合防火安全要求；

5．不影响相邻住户的正常使用。

对不符合上述所列要求的，先予警告，并按照要求自费整改到位，造成损失的，依法承担赔偿责任。

在装饰过程中，严禁在早上8时前、中午12时至下午2:00前以及晚上10:00时后发出影响他人的噪音；严禁将装饰垃圾（含拆除的电器、家具等）倒入下水管道或从阳台、窗口抛下楼或者丢弃在室外垃圾桶摆放的位置区域，应装袋或装盒集中暂放自住房范围内，不影响车辆及行人出行，归置好尖锐利器部件，以免伤人，并及时清运出校，不按照规定要求与时间清运的，由后勤服务中心负责清理，清理装修垃圾及丢弃物产生的相关费用（1.5立方内/车180元，超过1.5立方费用相应增加）由计划财务处从装修户主工资中扣除；严禁用水冲洗地板导致漏水至楼下住户。对于违反本条规定者先行警告，同时学校给予停水、停电的处理，书面承诺不再违规后才通水通电，造成严重后果者承担相应法律责任。

住房的装饰装修相关管理由基建处负责。

1. **需要说明的几个问题**

1.**棚改QQ群有人反映问题一的说明**：第一轮报名缴款133人中，有24人（见桂园、松园有房名单）在桂园、松园有房。报名缴款时学校尚没有放开二套房交易，这些购房房当时参加棚改房认购的意愿是将桂园、松园的房屋面向校内无房职工出售，以旧房换新房，仅保留一套校内住房。现在部分职工认为，这24人排名靠前的人已经形成购买二套房的事实，但却在第一轮中优先选房，侵害了现在获取第二套房新认购户的选房利益。

学校认为这24人的选房顺序不能更改，同时，要求此24人依然按照当时认购棚改房的初衷，将桂园、松园的房子发布信息面向校内无房职工出售，销售价格双方友好协商，资产管理处、人事处对有意愿购买的无房户进行资格审查，符合条件，能够达成交易的，确认交易事项，无法达成交易的，继续拥有第二套房资格。

2.**棚改QQ群有人反映问题二的说明**：因学校放开住房交易政策，担心私下出售以前排名，将以前已经认购的住房转卖给新购房户问题。

2020年5月22日前已经锁定的购房户必须按照当时报名资格购房选房，不能发生任何转让行为。如果确实要求退房，在无正当理由时，扣除1万元，退付23万元，取消购房资格。

**3.征集校属各单位意见所反映问题的说明**：校内住房户的子女享有继承权，子女无论是否属于本校在职在编正式职工，所继承的住房均不得向校外人员销售，只能在校内按规定的政策和程序交易。

**4.关于职工提出的提取住房公积金及申请住房公积金贷款问题说明：需**提取住房公积金的，等待学校到永州市住房公积金管理中心办妥总备案手续后，提供合规手续即可提取；需要贷款的职工，需要提供有不动产证的房屋作为抵押物，校内住房（含棚改房）目前没有不动产证不能作为抵押物。资产管理处已经将永州市住房公积金管理中心有关住房公积金贷款及提取文件转发给了各单位，提取及贷款政策性比较强，需要认真学习文件精神，提前做好相关准备。