

广西中医药大学文件

桂中医大后勤〔2018〕4号

关于印发《广西中医药大学危旧房改住房 改造项目改造总体实施方案》 等四个文件的通知

学校各单位、部门：

为做好我校明秀校区危旧房改住房改造项目工作，特制定《广西中医药大学危旧房改住房改造项目改造总体实施方案》《广西中医药大学危旧房改住房改造补偿安置协议（产权置换）》《广西中医药大学危旧房改住房改造补偿安置协议（货币补偿）》和《广西中医药大学危旧房改住房改造项目选房购房办法》，现印发给你们，请遵照执行。

- 附件:1. 广西中医药大学危旧房改住房改造项目改造总体
实施方案
2. 广西中医药大学危旧房改住房改造补偿安置协议
(产权置换)
3. 广西中医药大学危旧房改住房改造补偿安置协议
(货币补偿)
4. 广西中医药大学危旧房改住房改造项目选房购房
办法



附件 1

广西中医药大学危旧房改住房改造项目 改造总体实施方案

根据自治区人民政府《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16号）、《广西中医药大学危旧房改住房改造方案》，结合学校实际情况，特制定本实施方案。

一、危旧房改住房改造范围及建设单位

根据自治区及南宁市相关部门批准，广西中医药大学危旧房改住房改造范围是南宁市明秀东路 179 号广西中医药大学明秀校区职工住宅区东 1、2、3、4、5、6、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17 栋；仁爱分院教学楼（东院）；32-33 号教室；发电机房及配套共 19 栋建筑。

项目建设单位为广西中医药大学。

二、房屋产权核实和认定

（一）核实内容

房屋产权核实为个人产权或学校产权，核实房屋所有权证、所有权人和共有人及面积等。

（二）面积认定

1. 根据自治区人民政府《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16号）规定，每套房屋建筑面积由公摊面积、扩建未办证面积（私自扩建除外）及《房屋所有权证》标明的面积组成。

2. 《房屋所有权证》标明的面积，由广西中医药大学危旧房改住房改造领导小组办公室进行核对，公摊面积、扩建未办证面积委托有资质的房地产测绘单位测绘认定。

3. 未办理产权证的公摊面积和统一扩建未办证面积（私自扩建除外）须按有关政策规定补办手续后，方能计入住房建筑面积。

三、住房产权置换与货币补偿

原则上实行住房产权置换，产权人放弃产权置换，可以实施货币补偿。

（一）产权置换

1. 以下面积列入产权置换的面积范围〔根据自治区人民政府《关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16号）规定〕：

（1）个人产权置换建筑面积由《房屋所有权证》标明的面积、公摊面积、扩建面积等三项组成，按 1: 1.3 比例置换还建住房面积。

（2）学校产权置换建筑面积由《房屋所有权证》标明的面积、公摊面积、扩建面积等三项组成，按 1: 1 比例置换还建住房面积。

(3) 未办理产权证的公摊面积和统一扩建未办证面积(私自扩建除外)须按有关政策规定补办手续后,方能计入住房建筑面积。

2. 置换住房的建筑面积大于还建面积的,其超出部分按非还建住房实际结算价格执行。

3. 置换住房的建筑面积小于还建住房面积的,其差额部分由建设单位给予货币补偿。货币补偿按照非还建住房实际结算价格执行。

(二) 货币补偿

1. 货币补偿标准。按照非还建住房实际结算价格进行补偿。

2. 已选择货币方式补偿的产权人则自动放弃还建资格且不能购买非还建住房。

四、拆迁过渡安置及补助

(一) 搬迁补助费:

搬家补助费按每户 5000 元计(含搬出搬进、搬家费、电器拆装费、搬迁误工费等等)。

(二) 临时租房租金补助费:

实行住房产权置换需要临时安置的,在临时安置期限内,房改住房产权人自行安排住房的,建设单位应支付临时租房租金补助费;建设单位提供临时周转房的,建设单位不支付临时租房租金补助费。临时租房租金补助费参照同类地段的住房租金标准进行补偿。

计入置换的房屋建筑总面积（房产证面积+补办手续后的公摊面积和扩建已办证面积的总和，不含杂物房面积），按每月 28 元/平方米补助临时租房租金，即补助临时租房月租金费=计入置换的房屋建筑总面积×28 元。临时租房租金补助费从住户搬迁腾空之月起（时间起算以学校统一通知为准）到通知领取新房钥匙之日后的第三个月止（含第三个月），由建设单位按标准支付。

（三）旧房装修补偿费：

计入置换的房屋建筑总面积（房产证面积+补办手续后的公摊面积和扩建已办证面积的总和，不含杂物房面积），按每户 400 元/平方米计算旧房装修补偿费。（产权人如有异议可聘请评估公司进行评估，评估价值超过 400 元/平方米，按评估结果补偿，评估费由项目承担；评估价值低于 400 元/平方米，评估费用由产权人自行承担）。

（四）所有搬迁安置和补助费用按有关政策计入危旧房改住房改造成本。搬迁补助费一次性发放，临时租房租金补助费每半年发放一次。

五、非还建住房供应范围及申购程序

（一）购买非还建住房的范围和条件：

2018 年 5 月 24 日（本总体实施方案通过校长办公会的当日为时间截点）前进入广西中医药大学工作的本部教职工[含在编在职职工、离退休职工、编外聘用员工（以缴纳住房公积金为准）]，

且未参加过市场运作方式建设住房的职工,符合以下条件之一的,可申请购买非还建住房:

1. 未购买过房改住房(含未购买公有住房、经济适用住房和参加集资建房,下同)、限价住房(含限价商品住房)的职工家庭;

2. 购买过房改住房(含购买公有住房、经济适用住房和参加集资建房)、限价住房(含限价商品住房),但住房建筑面积未达标。

(二) 非还建住房申购程序:

1. 个人申请: 个人向学校提出购房申请。

2. 交纳认购意向金。

3. 资格审查: 由广西中医药大学危旧房改住房改造办公室负责初审,经危旧房改住房改造领导小组讨论,报校长办公会审议通过,报区直房改办审批。

4. 购房手续: 建设单位与购房户签订购房协议。

六、选房办法

还建户、非还建户按照评分的方式选房,具体选房办法由危旧房改住房改造办公室房屋分配小组研究制定,经过危旧房改住房改造办公室、危旧房改住房改造领导小组、校长办公会、教代会审议确定。

七、资金筹措

1. 代建单位预先垫付的资金。

2. 销售非还建住房（含还建户购买非还建面积）和车位产权或使用权的收入。

3. 购房交款说明（按预计房价缴纳）：

可选（1）按揭付款方式：①公积金贷款；②商业银行贷款；

（2）分期付款方式，房款分为若干次缴纳：

非还建户

①交认购意向金 15 万元；

②施工许可证前缴纳房款总额的 30% (含意向金)；

③获得施工许可证后至主体封顶缴纳房款总额的 40%+车位绑定销售；

④装饰装修至竣工验收缴纳房款总额的 25%；

⑤交房前缴纳房款的 5%；

⑥具体缴纳方案待造价公司编制项目预算后确定。

还建户

还建户购买非还建面积（即超出还建部分面积）的缴款比例参照上述非还建户的缴款比例执行。

①交认购意向金 2 万元；

②施工许可证前缴纳购买非还建面积总额的 30% (含意向金)；

③获得施工许可证后至主体封顶缴纳购买非还建面积总额的 40%；

④装饰装修至竣工验收缴纳购买非还建面积总额的 25%；

⑤交房前缴纳购买非还建面积总额的 5%；

⑥具体缴纳方案待造价公司编制项目预算后确定。

八、采购方式及限额标准

按照《广西中医药大学危旧房改住房改造项目采购管理办法（暂行）》执行。

九、改造的组织实施

（一）代建单位选择

建设单位先通过招标选择一家招标代理单位，再委托招标代理单位公开招标选择一家具备相应资质、信誉良好、业绩显著的企业作为代建单位。

（二）改造方式

利用学校住宅区用地以限价住房方式进行危旧房改造。

（三）建设规划

根据南宁市规划管理局审核批准我校明秀校区危旧房改住房改造项目总平方案：在原址范围内新建8栋建筑，项目总建筑面积135432.04平方米，其中新建职工住房836套，住宅总建筑面积101107.38平方米，公建配套用房3788.6平方米，还建教育用房2004.88平方米，地下室26992.13平方米，设车位944个，架空层绿化面积1539.05平方米。套型建筑面积约75平方米的30套，套型建筑面积约89平方米的62套，套型建筑面积约95平方米的156套，套型建筑面积约120平方米的294套，套型建筑面积约135平方米的27套，套型建筑面积约140平方米的267套。

（四）新建住房标准

新建住房的建设标准参照现行商品住房的建设标准建设（包括入户防盗门安装；铝合金窗户安装；水、电、管道燃气、电话、电视、网络等安装到户；墙面天棚抹灰；地面抹灰；公用电梯安装；小区绿化等）。

（五）非还建价格组成

非还建价格由以下款项组成：1. 土地出让金；2. 改造补偿安置费；3. 勘察设计和前期工作费；4. 建安工程费；5. 小区基础设施建设费；6. 管理费；7. 利息；8. 代建公司管理费和利润；9. 税金；10. 其它应该纳入成本的费用。

非还建住房价格由有资质的审计机构审核，报区直房改办确认公布，同时报自治区房改办备案。

（六）车位的建设与销售

1. 车位的建设计入项目建设成本，通过出售车位产权或车位使用权获得收入以降低项目总成本。

2. 车位分产权车位和非产权车位两种，产权车位分布在地下室；非产权车位主要是地下人防车位和地上车位。有产权的车位销售产权，非产权的车位销售使用权。

3. 还建户以自愿为原则购买机动车车位产权或车位使用权。

4. 非还建户每户必须选购一个机动车车位产权或车位使用权。

（七）项目实施步骤

1. 第一阶段（现已完成）

- （1）成立危旧房改住房改造工作领导小组和办公室；
- （2）宣传危旧房改造的有关政策，做好住户思想动员工作；
- （3）制定调查表格，做好调查摸底，征求住户意见；
- （4）招标确定代建单位；
- （5）对房屋抗震设防进行检测；
- （6）对住房公摊面积、扩建面积进行测量；
- （7）规划设计；
- （8）产权人签订“同意改造意见书”、房产证复印件、身份证复印件等资料；
- （9）向市规划局、区直房改办、区房改办申报小区危旧房改造；
- （10）向区发改委申报危旧房改造项目立项。

2. 第二阶段

- （1）制定危旧房改住房改造总体实施方案；
- （2）动员租户和还建户搬迁，与还建户签订改造补偿安置协议；
- （3）单体方案设计；
- （4）地质勘探；
- （5）施工图纸设计；
- （6）落实施工单位；

- (7) 向规划、国土、建委等部门申报《建设用地规划许可证》《建设用地批准书》《施工许可证》等；
- (8) 安置好还建户；
- (9) 项目经济测算；
- (10) 组织还建户、非还建户选房、选车位、签订购房合同；
- (11) 落实购买非还建户名单；
- (12) 资金筹措，代收非还建户面积房款。

3. 第三阶段

- (1) 开工建设；
- (2) 施工期间质量、安全、进度、造价、合同管理；
- (3) 协调有关部门确保工程顺利完工，完成竣工验收；
- (4) 组织交房、工程竣工结算、工程资料归档、办理房产证。

本细则由广西中医药大学危旧房改住房改造办公室负责解释。

附件 2

广西中医药大学危旧房改住房改造
补偿安置协议（产权置换）

甲方（建设单位） 名 称： _____
住 所： _____
法定代表人（主要负责人）： _____
联 系 电 话： _____
乙方（住房产权人）姓 名： _____
户籍所在地： _____
现居住地址： _____
身份证号码： _____
联 系 电 话： _____

为了集约利用原有住宅用地，改善居住条件 and 环境，甲方根据《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》（桂政发〔2009〕16 号）（以下简称《暂行办法》）规定，对乙方的房屋进行改造。现甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋改造补偿安置达成如下协议：

第一条 房屋的位置

乙方的房屋位于 南宁 市 明秀东 路 179 号 东区 栋

____单元____号房，房屋的总楼层数_____。

第二条 房屋现状

(一) 原未购买的公摊面积，乙方已经按照原购房时的价格及政策计算缴纳了原房改住房应分摊的公用建筑面积价款，并将价款上交广西区直房改办住房资金专户，公摊建筑面积可计入乙方的住房建筑面积，经确认的公摊面积为_____平方米；

(二) 在《暂行办法》施行前经单位同意乙方扩建的住房面积(私自扩建的除外)，经区直房改办房屋评估事务所评估并办理了购房手续，交清了购房款，其扩建的住房面积可一并计入乙方的住房建筑面积，经确认乙方的扩建住房面积为_____平方米；

(三) 房屋建筑面积_____平方米(其中房改住房面积_____平方米，公摊面积_____平方米，扩建住房面积_____平方米)，《房屋所有权证》号：_____
_____, 房屋的产权性质：全产权☐、部分产权☐，房屋的结构：框架☐、砖混☐、大板☐、砖木☐。

第三条 置换方式

(一) 产权置换；

(二) 经甲、乙双方协商，甲方按___1___:___1.3___的比例给乙方进行产权置换，即按乙方原住房建筑面积(房产证面积+补办手续后的公摊面积和扩建已办证面积的总和，不含杂物房面积)的___1.3___倍进行产权置换，置换后的住房建筑面积为_____平方米 $\times 1.3$ 倍=_____平方米。

第四条 差价补偿方式

（一）置换的住房建筑面积大于乙方还建住房面积的，其超出部分由乙方按非还建住房价格购买，具体每一套非还建住房价格还须根据楼层因素计算差价。差价计算方式为：以每栋楼中间的楼层为基准楼层，定出基准价，再根据所选住房楼层的层高调节价差。

（二）置换的住房建筑面积小于乙方还建住房面积的，其不足部分由甲方按照非还建住房实际结算价格向乙方进行货币补偿。

（三）货币补偿发放时间：在非还建户缴纳最后一期购房款后，甲方先按非还建住房预售价格均价发放（待项目完成成本核算后，按公布的非还建住房实际结算价格执行）。

第五条 搬迁期限

本协议签订后，乙方在接到甲方的搬迁公告后60日内搬迁完毕，并将原房屋、《房屋所有权证》及附属物完整地交给甲方。

第六条 搬迁补助费

（一）甲方一次性支付给乙方5000元（人民币）的搬迁补助费。

（二）搬迁补助费支付时间：乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后60日内发放。

第七条 旧房装修补偿费

（一）乙方房屋建筑总面积平方米（房产证面积+补办手续后的公摊面积和扩建已办证面积的总和，不含杂物房面积），甲方按400元/平方米计算旧房装修补偿费。旧房装修补偿费合计_____元（房屋建筑总面积×每平方米补偿费=旧房装修补偿费）。

(二) 如乙方认为房屋装修现值超过以上标准的, 由乙方申请, 双方协商、选择有资质的评估机构进行评估。如评估实际价值超过 400 元/平方米的, 按评估结果给以补偿, 评估费由项目承担; 如评估实际价值低于 400 元/平方米的, 按第七条第(一)款标准补偿, 评估费由乙方承担。经双方核认, 乙方应得装修补偿费共_____元。

(三) 装修补偿费发放时间: 乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后 60 日内发放。

第八条 杂物房补偿费

(一) 杂物房补偿标准: 每平米按照非还建住房实际结算价格的 50% 进行补偿。

(二) 杂物房面积_____平方米, 先按照非还建住房预售价格均价的 50%, 即_____元/平方米计算, 杂物房补偿费合计_____元, 最终补偿费用按非还建住房实际结算价格执行。

(三) 杂物房补偿费发放时间: 乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后 60 日内, 先按 2500 元/平方米 (5000 元/平方米的 50%) 发放部分补偿费。待项目完成成本核算后, 按公布的非还建住房实际结算价格执行, 发放剩余的补偿费。

第九条 过渡期限

乙方的过渡期限为甲方公告搬迁时间后, 乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后当月起至通知领取新房钥匙之日后的第三个月止 (含第三个月)。

第十条 安置方式

(一) 乙方自行安置, 过渡期限内, 由甲方按每月支付给乙方临

时租房租金补助费（乙方房屋建筑总面积平方米×28元/平方米=每月临时租房租金补助费）；

（二）第一次临时租房租金补偿费支付时间：乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后60日内发放。

第十一条 临时租房租金补助费

临时租房租金补助费每半年发放一次。第一次支付时间按乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后支付，其余临时租房租金补助费半年支付一次，具体发放时间将结合项目实际推进情况以甲方正式通知为准。

第十二条 选房方式

甲方置换给乙方的房屋按评分方式执行。（详见《广西中医药大学危旧房改住房改造项目选房购房办法》）

第十三条 车位购买方式

乙方以自愿为原则，可以选择购买车位产权或车位使用权。（详见《广西中医药大学危旧房改住房改造项目选房购房办法》）

第十四条 新建住房的建设标准

新建住房的建设标准参照现行商品住房毛坯房的建设标准，即具备门、窗、给排水、电、管道燃气、小区绿化、电话、电视、网络线路等设施。（详见购房合同）

第十五条 税费的承担

乙方办理《不动产权证》所需要缴纳的相关税费由甲方承担。

第十六条 违约责任

（一）甲方保证在本协议第九条规定的过渡期限届满前将新房交

付给乙方，预期不能交付的（政策因素或不可抗拒因素外，如自然灾害，动乱等），自逾期之日起，甲方应双倍支付临时租房租金补助费给乙方至交房当月【参照第十条第（一）款】。

（二）双方办理完交接手续后，甲方发现存在属乙方原因造成的遗留问题导致甲方不能按时拆除危旧房的，乙方应负责解决，并承担由此发生的一切费用。

第十七条 甲乙双方一致同意如下通知与送达方式：

（一）甲方可通过在学校校园网通知公告栏发布公告的形式向乙方发出相关通知，乙方应定期登陆网站查看甲方发布的与广西中医药大学危旧房改住房改造项目相关的公告。

（二）甲方按乙方所留手机号码向乙方发送通知。特殊情况下，甲方将通过中国邮政国内特快专递（EMS）向乙方寄送通知，签收后 15 天后无回复的，视为同意签收文件的意见。双方均不得无正当理由拒签往来书面文件。（拒收或退回的仍视为已送达）。

（三）若乙方在本协议所留联系方式发生变更的须书面通知甲方，否则由此造成的不利后果由乙方自负。

第十八条 争议处理

协议双方因履行本协议发生争议的，应当协商解决。如协商不成的，任何一方均有权向有管辖权的人民法院起诉。

第十九条 本协议书未尽事宜，按《暂行办法》相关规定执行。《暂行办法》未作出规定的，由甲、乙双方另行协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第二十条 本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

第二十一条 本协议书一式肆份，甲方执贰份、乙方执壹份、报送区直房改办备案壹份，具有同等法律效力。

注：本协议所涉及到的金额均以人民币元作为结算单位。

甲方：

乙方（房屋产权人）：

法定代表人：

房屋产权共有人：

年 月 日

年 月 日

附件 3

广西中医药大学危旧房改住房改造
补偿安置协议（货币补偿）

甲方（建设单位）名 称：_____
住 所：_____
法定代表人（主要负责人）：_____
联 系 电 话：_____
乙方（住房产权人）姓 名：_____
户籍所在地：_____
现居住地址：_____
身份证号码：_____
联 系 电 话：_____

为了集约利用原有住宅用地，改善居住条件 and 环境，甲方根据《广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法》（桂政发〔2009〕16 号）（以下简称《暂行办法》）规定，对乙方的房屋进行改造。现甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋改造补偿安置达成如下协议：

第一条 房屋的位置

乙方的房屋位于 南宁 市 明秀东 路 179 号 东区 栋
 单元 号房，房屋的总楼层数 。

第二条 房屋现状

(一) 原未购买的公摊面积, 乙方已经按照原购房时的价格及政策计算缴纳了原房改住房应分摊的公用建筑面积价款, 并将价款上交广西区直房改办住房资金专户, 公摊建筑面积可计入乙方的住房建筑面积, 经确认的公摊面积为_____平方米;

(二) 在《暂行办法》施行前经单位同意乙方扩建的住房面积(私自扩建的除外), 经区直房改办房屋评估事务所评估并办理了购房手续, 交清了购房款, 其扩建的住房面积可一并计入乙方的住房建筑面积, 经确认乙方的扩建住房面积为_____平方米;

(三) 房屋建筑面积_____平方米。(其中房改住房面积_____平方米, 公摊面积_____平方米, 扩建住房面积_____平方米), 《房屋所有权证》号:

_____, 房屋的产权性质: 全产权
☐、部分产权☐, 房屋的结构: 框架☐、砖混☐、大板☐、砖木☐.

第三条 补偿方式

(一) 货币补偿

(二) 补偿金额的确定

1、补偿金额标准为: 每平方米补偿价格按照非还建住房实际结算价格(元/每平方米)。

2、补偿金额为: 房屋建筑面积($\times 1.3$ 倍后)_____平方米, 先按照非还建住房预售价格的均价_____元/平方米计算, 补偿金额合计_____元(最终补偿费用按照非还建住房实际结算价格执行)。

(三) 房屋补偿款项支付时间

甲方在乙方腾空住房并向甲方提交该套房屋全套相关证件后 60 日内, 先按 5000 元/平方米发放补偿款, 待项目完成成本核算后, 按公布的非还建住房实际结算价格执行, 发放剩余的补偿款。

第四条 搬迁补助费

(一) 甲方一次性支付给乙方 5000 元(人民币)的搬迁补助费。

(二) 搬迁补助费支付时间: 乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后 60 日内发放。

第五条 旧房装修补偿费

(一) 乙方房屋建筑总面积平方米(房产证面积+补办手续后的公摊面积和扩建已办证面积的总和,不含杂物房面积),甲方按 400 元/平方米计算旧房装修补偿费。旧房装修补偿费合计 元(房屋建筑总面积×每平方米补偿费=旧房装修补偿费)。

(二) 如乙方认为房屋装修现值超过以上标准的,由乙方申请,双方协商、选择有资质的评估机构进行评估。如评估实际价值超过 400 元/平方米的,按评估结果给以补偿,评估费由项目承担;如评估实际价值低于 400 元/平方米的,按第五条第(一)款标准补偿,评估费由乙方承担。经双方核认,乙方应得装修补偿费共 元。

(三) 装修补偿费发放时间: 乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后 60 日内发放。

第六条 杂物房补偿费

(一) 杂物房补偿标准: 每平米按照非还建住房实际结算价格的 50% 进行补偿。

(二) 杂物房面积 平方米,先按照非还建住房预售价格均价的 50%, 即 元/平方米计算,杂物房补偿费合计 元,最终补偿费用按非还建住房实际结算价格执行。

(三) 杂物房补偿费发放时间: 乙方搬迁完成并向甲方提交该套房屋全部相关证件后 60 日内,先按 2500 元/平方米(5000 元/平方米的 50%) 发放部分补偿费,待项目完成成本核算后,按公布的非还建

住房实际结算价格执行，发放剩余的补偿费。

第七条 搬迁期限

本协议签订后，乙方在接到甲方的搬迁公告后60日内搬迁完毕，并将原房屋、《房屋所有权证》及附属物完整地交给甲方。

第八条 违约责任

（一）甲方没有在本协议约定的时间内支付补偿款项的，甲方按补偿金额每日万分之三的比例支付违约金给乙方。

（二）若乙方未按期限搬迁，应按延期天数每天支付补偿费（房屋补偿款+搬迁补助费+旧房装修补偿费+杂物房补偿费）万分之三（人民币）违约金，经甲方书面通知后直接从补偿款项中扣除。

第九条 甲乙双方一致同意如下通知与送达方式：

（一）甲方可通过在学校校园网通知公告栏发布公告的形式向乙方发出相关通知，乙方应定期登陆网站查看甲方发布的与广西中医药大学危旧房改住房改造项目相关的公告。

（二）甲方按乙方所留手机号码向乙方发送通知。特殊情况下，甲方将通过中国邮政国内特快专递（EMS）向乙方寄送通知，签收后15天后无回复的，视为同意签收文件的意见。双方均不得无正当理由拒签往来书面文件。（拒收或退回的仍视为已送达）。

（三）若乙方在本协议所留联系方式发生变更的须书面通知甲方，否则由此造成的不利后果由乙方自负。

第十条 争议处理

协议双方因履行本协议书发生争议的，应协商解决。如协商不成的，任何一方均由权向管辖权的人民法院起诉。

第十一条 本协议书未尽事宜，按《暂行办法》相关规定执行。

《暂行办法》未作出规定的，由甲、乙双方另行协商后签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第十二条 本协议书自甲、乙双方或授权代表签字盖章之日起生效。

第十三条 本协议书一式肆份，甲方执贰份、乙方执一份、报送区直房改办备案壹份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方（房屋产权人）：

法定代表人：

房屋产权共有人：

年 月 日

年 月 日

附件 4

广西中医药大学危旧房改住房改造项目 选房购房办法

根据《广西壮族自治区人民政府关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造暂行办法的通知》（桂政发〔2009〕16 号）、《自治区直属单位住房制度改革委员会关于区直单位危旧房改住房改造新建住房供应及有关问题的通知》（区直房委会字〔2011〕16 号）和《广西中医药大学危旧房改住房改造项目改造总体实施方案》（以下简称《总体实施方案》）文件精神，为做好我校危旧房改住房改造项目的选房购房工作，特制定本办法。

一、选房购房资格及相关事项

（一）原房改住房产权人（以下简称“还建户”），违规多占房改住房产权人除外。同时，根据桂政办发〔2011〕75 号文件精神，产权置换的还建住房，应坚持“拆一还一”原则，即拆一套住房只能还建一套住房，办理一套住房的产权证。

（二）于 2018 年 5 月 24 日（校长办公会通过《总体实施方案》的当日）前，进入广西中医药大学工作的本部教职工[含在编在职职工、离退休职工、编外聘用员工（以缴纳住房公积金为准）]，且未参加过市场运作方式建设住房的职工，符合以下条件之一的，可向学校申请购买非还建住房：

1. 未购买过房改住房（含未购买公有住房、经济适用住房和参加集资建房）、限价住房（含限价商品住房）的职工家庭（以下简称“无房户”）；

2. 购买过房改住房（含购买公有住房、经济适用住房和参加集资建房）、限价住房（含限价商品住房），但住房建筑面积未达标（以下简称“未达标户”）。

（三）购房资格最终以房改部门核发的《确认证》或《准购证》等有关审核手续为准。

二、住房供应顺序

（一）原房改住房产权人。

（二）未购买过房改住房（含未购买公有住房、经济适用住房和参加集资建房）、限价住房（含限价商品住房），且未参加过市场运作方式建设住房的我校本部教职工（含在编在职职工、离退休职工、编外聘用员工（以缴纳住房公积金为准））职工家庭。

（三）购买过房改住房、限价住房，但住房建筑面积未达标，且未参加过市场运作方式建设住房的我校本部教职工（含在编在职职工、离退休职工、编外聘用员工（以缴纳住房公积金为准））职工家庭。

（四）我校本部教职工家庭购房后若有剩余住房的，经区直房改办同意后可面向学校各直属附属单位符合申购条件的职工供应（具体供应办法另行制定）。

（五）按上述供应顺序如还有剩余住房的，由本级住房制度

改革委员会办公室按照下列顺序调剂：（1）同级政府的其他单位中满足本款第1项、第2项规定条件的职工家庭；（2）当地城镇无住房的中低收入家庭。

三、选房购房办法

在参考相关单位选房购房办法的基础上，本着尊重历史，兼顾现实的原则，结合我校实际情况，留足应还建学校的未售公有住房后，其余全部住房按照分批次评分排序的方式进行选房购房。选房总分分值按照职工的职务或职称、学历或学位、参加工作时间、在我校工作时间等情况分别进行计分后，逐项累加得出（选房评分表详见附件）。按选房总得分值由高分到低分排名顺序选取房号、车位。选取房号、车位按照第一批次⇒第二批次⇒第三批次的顺序执行：

（一）第一批次：还建户

建设单位统一时间与还建户集中签订改造补偿安置协议，在规定时间内签订协议并按约定时间搬迁腾空房屋的还建户，作为第一批次选取房号、选购车位（还建户以自愿为原则购买一个机动车车位产权或车位使用权）。

（二）第二批次：无房户

于2018年5月24日（校长办公会通过《总体实施方案》的当日）前，进入广西中医药大学工作且未享受过房改购房政策的非还建户，作为第二批次选取房号、选购车位（非还建户每户必须选购一个机动车车位产权或车位使用权）。

（三）第三批次：未达标户

享受过房改购房政策但住房建筑面积未达标的非还建户，作为第三批次选取房号、选购车位（非还建户每户必须选购一个机动车车位产权或车位使用权）。

四、选取房型面积要求

（一）第一批次即还建户，可任选一种户型。

（二）第二、第三批次的，可以选取轮到选房时所剩房源中的任意一种户型。

五、认购房号、车位确认与公示

购房教职工认购的房型、房号和车位，经其本人签字确认后，并进行校内公示，如无异议，报自治区住房制度改革办公室最终审核，符合相关要求即可申请办理《确认证》或《准购证》。

六、其它事项

（一）学校危旧房改住房改造办公室成立房屋分配组，由校长办公室、纪检监察室、人事处、财务处、后勤处、工会、离退处、产权人委员会代表等有关人员组成，在学校统一领导下负责选房分房等相关工作。

（二）选房购房时，选房人员持本人身份证（或户口簿）亲自到场选房，如委托他人选房购房，须出具户主签名的委托书、委托人身份证（或户口簿）复印件和受委托人身份证（或户口簿）原件及复印件。

（三）一旦经本人（含受委托人）签字确认所选定房号和车

位后，不能更改。

（四）选房时，选房人员在指定时间内不选房且不委托他人选房的，视同自动放弃本批次选房权。

（五）在办理《不动产权证》时，只能以《确认证》或《准购证》核准的名字办理有关手续，不得更名。

（六）购买车位顺序按本办法第三条“选房购房办法”购买，还有剩余车位的，再面向学校全体教职工出售。

（七）在选房购房前，凡在本校工作服务年限（自其到我校工作之日起算）不足 5 年的非还建户，均须与学校签订住房产权与服务本校工作年限挂钩的相关协议（具体协议另行制定）。

（八）其他未尽事宜，由学校危旧房改造工作领导小组和产权人委员会协调并依照相关法律、法规等规定办理。

（九）本选房购房办法由广西中医药大学危旧房改住房改造工作领导小组办公室负责解释。

附件：1. 广西中医药大学危旧房改住房选房评分表

2. 广西中医药大学危旧房改住房选房评分排名表

附件 1

广西中医药大学危旧房改住房选房评分表

姓名： 单位（部门）： 联系电话：

项目名称	相关情况		得分	复核得分
职务/职称	职务/级别： 职称/级别：			
学历/学位	最高学历： 最高学位：			
参加工作时间	年 月参加工作，期间有无 间断：_____；			
	间断时限： 年 月至 年 月			
来我校工作 时间	年 月来我校工作，期间 有无间断：_____；			
	间断时限： 年 月 至 年 月			
是否双职工		配偶姓名 及单位		
是否符合独生 子女政策				
合计得分：				
<p>郑重声明：</p> <p>本人已认真阅读《广西中医药大学危旧房改住房改造项目选房购房办法》并知晓相关内容，所提供的个人信息和证明材料真实，并愿意承担由此产生的一切法律责任。</p> <p style="text-align: right;">签 名： 年 月 日</p>				
<p>人事部门复核意见：</p> <p style="text-align: right;">复核人签名： 年 月 日</p>				

附件 2

广西中医药大学危旧房改住房选房评分排名表

制表单位:

制表时间: 年 月 日

排名	姓名	(一) 职务 / 职称分			(二) 学历 / 学位分			(三) 工作时间分		(四) 在我校 工作时间分		(五) 双职工分		(六) 独生子女分		总分	复核 总分
		职务 级别	职称 级别	得分	学历	学位	得分	参加工作 时间为准	得分	在我校工作 时间为准	得分	是否 双职工	得分	是否符合 独生子女 政策	得分		

相关说明：

1. 总分 = (一) + (二) + (三) + (四) + (五) + (六)。

2. 还建户评分排序原则：总分相等时，以在我校工作时间长的优先；在校工作时间相同的，以职务或职称高的优先；职务或职称相同的，按任职时间先的优先；任职时间相同的，以学历高的优先；同级别的离休与退休相同，以离休的优先。

3. 非还建户评分排序原则：总分相等时，以学位高的优先；学位相同的，以职务或职称高的优先；职务或职称相同的，按任职时间先的优先；任职时间相同的，以在我校工作时间长的优先；同级别的离休与退休相同，以离休的优先。

4. 职务、职称就高不就低，职务、职称的计分只能就高选择其中一个分值，不能两项相加计分，也不能交叉计分。正厅 82 分，副厅 75 分，正处 67 分，副处 60 分，正科 50 分，副科 45 分，科员 40 分，办事员 30 分；正高 67 分，副高 60 分，中级 50 分，助理级 40 分，员级 30 分；高级技师 50 分、技师 45 分、高级工 40 分，中级工 35 分，初级工 30 分，普通工 25 分。

5. 学历或学位取其中最高学历或学位计分。博士研究生毕业或博士学位计 12 分，研究生毕业或硕士学位计 10 分，本科生毕业或学士学位计 8 分，大专生毕业 6 分，中专生或高中毕业 4 分，初中及以下毕业 2 分。

6. 职务、职称认定按截至于 2018 年 5 月 24 日获得的职务、职称为准（2018 年 5 月 24 日为校长办公会通过《总体实施方案》

的当日)。

7. 取得硕士学位的职工可按助理级职称标准计分(取得中级及以上职称者,可就高),取得博士学位的职工可按中级职称计分(取得副高级及以上职称者,可就高)。

8. 工作时间分以自开始参加工作之日起算,一年计1分,满半年以上按一年计分,不满半年的不计分,间断时间不计分(具体工龄及间断时间的计算,以学校人事处根据相关工龄政策、法规和职工个人档案予以核定为准)。

9. 在我校(含本部及各直属附属单位)工作时间分以入校参加工作之日起算,一年计0.5分,满半年以上按一年计分,不满半年的不计分,间断时间不计分。

10. 双职工计5分。双职工是指:夫妻双方均为我校(含本部及直属附属单位)在编职工、离退休职工;或夫妻一方为我校在编职工,另一方为与我校签订有劳动合同的非在编职工(以缴纳住房公积金为准);或夫妻一方为我校在编职工,另一方为我校直属附属单位在编职工;或夫妻一方为与我校签订有劳动合同的非在编职工(以缴纳住房公积金为准),另一方为我校直属附属单位在编职工;或双方均为与我校签订有劳动合同的非在编职工(以缴纳住房公积金为准)。

11. 夫妻双方都符合选房条件的,以职务或职称最高的一方为准。

12. 离退休干部职工以在职时所任的最高职务、职称为准,

工作时间及在我校工作时间分计算以截至办结离退休手续之日止。

13. 原房改住房产权人在 2018 年 5 月 24 日前已过世的，按原房改住房产权人生前最高职务、职称及实际工作年限等情况，进行评分排序选房。

14. 原房改住房产权共有人在 2018 年 5 月 24 日前已办理离婚析产的，以自治区房改办按有关政策审核并处理为准。

15. 原房改住房产权人在 2018 年 5 月 24 日前已调离我校的，按原产权人调离时的职务、职称、工作年限等情况，进行评分排序选房。如因上级组织调动离开学校的，按现在的职务、职称和年限等情况打分。

16. 原房改住房产权人在 2018 年 5 月 24 日前已买卖该房产的，按现产权人的职务、职称、工作年限等情况，进行评分排序选房。

17. 房改住房产权人符合独生子女政策的（以办领《独生子女父母光荣证》的为准）计 3 分。

18. 本次分房评分所需个人评分依据材料均以 2018 年 5 月 24 日（校长办公会通过《总体实施方案》的当日）为最后评分日期，并由本人提供，并经学校人事处复核为准。

19. 本评分办法由学校危旧房改住房领导小组办公室负责解释。