

附件:

部分省部属科研单位余杭合建房出售办法

为了做好部分省部属科研单位余杭合建房的出售工作,根据浙政办抄[2012]47号浙江省人民政府办公厅抄告单,参照浙直房发[2004]1号《省直单位自建经济适用房住房出售管理办法》,结合中国水稻研究所等七单位的(以下简称“七单位”)实际,制定本办法。

一、售房范围

具有杭州市城镇常住居民户籍无房和享受面积未达标的职工可以直接购房或换购,中国船舶重工集团公司第七一五研究所和中国水稻研究所户籍在富阳的职工也可以直接购房或换购。

二、售房办法

1、无房户直接购买的

同时具备以下条件者为无房户:(1)本人和配偶未购买过公有住房;(2)本人和配偶未租赁公有住房;(3)本人和配偶未参加过集资建房;(4)本人和配偶未购买过解困房、安居房、经济适用房;(5)本人和配偶在公房拆迁时都未按优惠价购买过公房或享受过货币安置款;(6)本人和配偶未享受过其它政策性住房。

2、面积未达标申请换购的

凡已参加过房改购房(包括购买安居房、解困房、集资建房等)的职工,现住房建筑面积未达到浙政办发[1996]177号文件

所规定的标准的住房困难户，即一般职工（初级职称）70 平方米以下（含阳台面积、公摊面积，下同）、科级干部（中级职称）80 平方米以下、处级干部（副高职称）90 平方米以下、厅局级干部（正高职称）120 平方米以下，可申请换购。现住房面积按《杭州市市区职工享受实物分房面积核定细则》及有关规定核定。现住房为高层、小高层的控制标准下限放宽 10 平方米。

以本人及配偶名义参加房改购房的，不论何时以何方式过户取得的均应计入本人实物分房面积。

3、面积未达标申请增购的

凡已享受实物分房面积（包括购买房改房、安居房、解困房、集资建房等政策性住房）的职工，面积未达到浙政办发〔1996〕177 号文件所规定的标准下限的住房困难户，即一般职工（初级职称）60 平方米以下（含阳台面积、公摊面积，下同）、科级干部（中级职称）70 平方米以下、处级干部（副高职称）80 平方米以下、厅局级干部（正高职称）105 平方米以下，在房源许可的情况下可申请增购。现住房面积按《杭州市市区职工享受实物分房面积核定细则》及有关规定核定。现住房为高层、小高层的控制标准下限放宽 10 平方米。

如房源仍有富余的，可允许未达到面积上限的职工申请增购。

4、已享受过经济适用房、专用房、腾空房、货币安置房等的职工，不能参加换购，但符合增购的条件，可以申请增购。

5、凡承租公有住房的职工，退租交出住房后按无房户申请。

6、异地调入的职工在此前已按政策退还原住房的，按无房户申请。

7、承租部队营区内住房的，在退出住房后由原部队师、旅级以上房改职能部门提供退房证明，可按无房户申请。

8、购房申请人本人未享受过实物分房，配偶为离异再婚的，原家庭已购房且离异时原实物分房判给对方的，再婚配偶原已享受过的实物分房面积按二分之一计入此次购房享受面积，可申请增购。

9、申请换购的，换购时其原住房由出售单位收购：属房改房的按换购当年的房改价收购（如有房改市场价、房改商品价和自费扩面的换购时按原价款退还），属安居房等其他类型住房的按个人原支付的价款收购。

10、异地调入的职工购买专用房时，原外地购买的房改房（包括安居房、解困房、集资建房等）实行交旧房购新房的，准购条件中原房面积不受限制。原住房由出售单位收回。

11、军转干部购买部队房改房（包括安居房、集资建房等）未达标准上限且已领有“三证”的可参加换购。军转干部在外地购买过房改房（包括安居房、集资建房等）或经济房的按异地调入干部规定执行。无产权证的经原部队同意办理退房的须提供部队师、旅级以上房改职能部门出具的退房证明和退款凭据。

12、原实物分房面积未达到本人职级标准上限，经拆迁安置后参加房改购房（换购）取得房产证，且仍未达到标准上限的，

可以参加换购。房屋拆迁时按 2002 年 4 月 8 日杭州市人大通过的《杭州市房屋拆迁管理条例》规定实行货币补偿的，可以参加换购。办理换购时，按拆迁货币补偿协议和房屋评估报告，扣除搬家费、过渡费和装修补偿费后，全额上缴拆迁补偿款。

13、由单位出资按双控标准限定购房单价和面积购买商品房后参加房改的，按当时约定的面积认定。

14、以本人或配偶为户主参加过批地建房的，或参加家庭其他人批地建房，占有份额且核定其夫妇建房面积已超过 48 平方米的，不能申请购买。

已在所在村享受农居房的，已享受面积按实际分配的面积核定。

三、面积标准

职工申请购房，可享受经济房价格的面积按照浙政办〔1996〕177 号文件所规定的标准上限执行，由于本项目房源全部为高层建筑，因此标准上限建筑面积为：厅局级（含正高职称）130 平方米（含阳台面积、公摊面积，下同）、处级（含副高职称）100 平方米、科级（含中级职称）90 平方米、一般职工 80 平方米。

四、售房价格

职工购买专用房，职级标准部分按经济房价，超出标准部分实行超标价。经济房基价和超标价以物价部门核定为准，具体售房价根据省物价局核定的基价按楼层、朝向差价加减确定。

五、房源分配方案

1、房源指标安排。各单位根据实际需求提出房源计划，合建房建设领导小组统一研究，将房源指标安排到各单位。

2、房源切块。根据申请报名的无房户和换购、增购的数量进行房源切块，按不同序列分别选房。根据各单位申请预留人才房数量，经统筹报省直房改办批准后，先行切块预留，预留房源由申请单位垫付购房资金。

3、排序选房。根据个人资历、职称职级排序选房：按正厅长级、正厅级待遇、副厅长级（正高职称）、副厅长级待遇、正处长级、正处级（副高职称）、副处长级、副处级、正科级（中级职称）、副科级、科员（助师职称）、办事员（员级职称）；同级别的以任职时间长短排序，任职时间相同的，以参加工作时间排序；以上条件都相同的以抽签方式产生先后顺序。

六、住房货币补贴

申请合建房的职工，按各单位原规定申领住房补贴。

七、售房程序

1、购房申请。购房者向所在单位提出购房申请，如实填报本人资历、实物分房和房改等情况，提供凭证。各单位将申请购房人的房改情况在本单位进行公示后，购房者填写申请表。单位审查核实个人填写的全部资料后，统一填报价格申报表。已领有杭州市购买经济适用住房准购证的一并上交本人所在单位。

2、单位审核。各单位对申购人填报的情况进行审查核实，核实无误后经统一排序后公示，公示期间如发现问题应给予纠正。

公示后如无异议或者异议不成立，确定购房人。

3、购房预审。七单位在公示结束后统一将申报资料报省直房改办后进行资格预审，预审通过后发放选房通知单。

4、组织选房。

5、正式报批。申请人选房后，在规定时间内提交申请资料，统一报省直房改办审批。

6、签订购房协议。通过房改办审批的购房人凭《价格审批表》等到指定地点签订买卖或换购协议书。签约前换购住房的须与售房单位签订《交旧房协议书》，交回原房“三证”和房改购房协议书原件。

7、房款缴纳。购房者一次性交清房款。如需公积金贷款，符合条件的可根据省直单位住房公积金贷款有关规定申请办理抵押贷款。

8、房款结算。房款结算以测绘面积为准，省直房改办按测绘面积审批后，通知各单位领取《价格审批表》到指定地点开具财政专用票据，办理房款结清手续。

9、住房交付。住房交付以书面形式通知购房者，购房者须规定时间内到所在单位领取入住通知单，凭通知单到专用房物业管理部门办理入住手续，领取住房钥匙。

10、旧房收交。住房换购的，领取入住通知单后半年内，换购人须将原住房腾空交给售房单位，逾期未交，三个月以内的按双倍市场租金追缴逾期违约金，三个月至六个月以内的按三倍市

场租金追缴逾期违约金；超过六个月未交回旧房的按违约处理，按换购协议约定办理退房，省直房改办直接办理退购后由职工所在单位收回分配的住房。

八、产权证办理

按浙直房发[2004]1号文件有关规定办理房屋所有权证。实行交旧房换购合建房和已退出房改房购买合建房的，办房改房权证；其他购买合建房的，办经济适用房权证。

九、上市交易政策

凡办理房改房权证的，上市时按房改房上市交易有关规定执行；办理经济适用住房产权的，按照杭州市经济适用住房上市交易有关规定执行，购买时实行经济价格部分按经济适用房处理，实行超标价部分按商品房处理。

十、售房纪律

购买合建房的干部职工必须按要求如实填报有关材料，各单位要严格把关，若发现有弄虚作假，一经查实即取消购房资格并按有关规定处理。

严禁炒买炒卖及骗购合建房，一经发现，撤消其有关手续、证件、收回住房。

不按期缴纳购房款者，视同自动放弃购房资格，其房源由职工所在单位收回后另行分配出售。