

广西师范学院

广西师范学院关于再次征求明秀校区危旧房 改住房改造项目拆迁安置补助协议 修改意见的通知

校内各单位、各还建户：

学校近期已将《广西师范学院明秀校区危旧房改住房改造项目拆迁补偿和临时安置补助协议书》（征求意见稿）和《广西师范学院明秀校区危旧房改住房改造项目购房选房办法》（征求意见稿）印发各单位征求意见。针对教职工提出的意见，住户代表委员会和危旧房改住房改造工作领导小组专门召开会议研究，对部分反映比较集中的意见进行了修改。现将修改后的《征求意见表》、《有关问题的说明》、《协议书》（征求意见稿）和《购房选房办法》（征求意见稿）印发你们。请组织本单位的全体教职工再次征求意见，并按要求填写《广西师范学院明秀校区危旧房改造项目征求意见表》（附后）中相关数据。于5月15日（星期五）下午17:30前，还建户将《征求意见表》交住户代表，其他教职工交本单位汇总后，统一送鸿远楼226室学校危旧房改住房改造工作领导小组办公室。请住户代表委员会和各单位务必通知到每一位还建户和教职工，确保不出现遗漏。咨询电话：龙义勇 0771-3132315、13878144468。

- 附件：
1. 广西师范学院明秀校区危旧房改造项目征求意见表
 2. 关于《广西师范学院明秀校区危旧房改造项目拆迁补偿和临时安置补助协议书》和《购房选房办法》（征求意见稿）有关问题的说明
 3. 广西师范学院明秀校区危旧房改住房改造项目拆迁

- 补偿和临时安置补助协议书（征求意见稿）
4. 广西师范学院明秀校区危旧房改住房改造项目购房
选房办法（征求意见稿）



附件 1:

关于《广西师范学院明秀校区危旧房改造项目 拆迁补偿和临时安置补助协议书》和《购房选房办法》 (征求意见稿)有关问题的说明

广大教职工和还建户对《广西师范学院明秀校区危旧房改造项目拆迁补偿和临时安置补助协议书》和《广西师范学院明秀校区危旧房改造项目购房选房办法》(征求意见稿)提出了很多很好的意见和建议,经收集整理,并经住户代表小组和危旧房改住房改造工作领导小组会议研究,对部分反映比较集中的意见进行了修改。现说明如下:

一、关于文件制定的依据

一是根据《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)和《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)等文件;二是从学校大局出发,既充分考虑了学校作为高校所具有的办学特点和长远发展,也充分考虑了还建户的利益,同时还充分考虑了非还建户的利益;三是参考有关城市和兄弟单位,特别是相关高校成功做法和经验的基础上制定。

二、关于文件制定的基本原则

一是少数服从多数原则。不可能人人满意,只能维护学校和广大教职工的整体利益;二是立足长远原则。既要考虑目前利益,

也要看到长远的大利益，还要考虑学校作为高校的办学特点和长远发展；三是公平、公正、公开原则。相关信息全部公开，所有做法都在取得“最大公约数”的基础上进行；四是时间成本原则。越早成本越低，越晚成本越高，错过政策机遇损失将无法挽回；五是顾全大局原则。从大局出发，统筹还建户、非还建户的各方诉求，不能拘泥于个人利益。

三、关于意见收集的有关情况

前段时间，学校危旧房改造领导小组就两个材料向全校征集了意见。共收到意见、建议大体有 8 类 150 多条。从征求意见归纳统计结果来看，意见主要集中在：一是还建住户分房排序问题；二是临时安置补助、搬迁补助和房屋装修补偿费等问题。

四、关于临时安置补助费、搬迁补助费和房屋装修补偿费的补偿标准问题

此次征集意见过程中，个别拆迁户要求提高临时安置补助费、搬迁补助费、房屋装修补偿费的标准。

目前，材料中临时安置补助费“20 元/月·m²”的标准是有市场依据的，是经过一定程序确定的。前一段，住户代表委员会和纪检监察、工会、后勤、法律顾问等各方面人员组成考察小组，对当前衡阳路周边的房租情况进行了细致的调研，得出的市场价格为“20 元/月·m²”。

目前，材料中搬迁补助费“3000 元/户”的标准也是有市场依据的，是经过一定程序确定的。主要参考了学校刚刚搬迁到五合新校区的费用测算出的市场搬迁价格。同时，也参照了其他兄

弟单位的做法，比如烟厂危旧房改造的搬迁补助费为“2000 元/户”。学校为加快推进还建户及早签约、早日动工，确定的标准已经较大幅度高于兄弟单位的标准。

材料中房屋装修补偿费“6000 元/户”的标准也是有依据的。本着“实事求是”的原则，主要考虑了几个因素：一是建房的时间。拆迁的房子最早的是 70 年代末的房子，最新的也至少使用了 20 年。二是平均装修程度。近年来二次装修的占少数。三是兄弟单位的做法。大多数兄弟单位都采取“还建户、非还建户共同约定，进行适度补偿”的做法。对还建户提出的提高房屋装修补偿费标准的诉求，经危旧房改住房改造工作领导小组和住户代表小组研究，为加快推进还建户及早签约、早日动工，对房屋装修补偿费进行适当提高，从 6000 元/户提高为 8000 元/户。

需要特别说明的是：危旧房改住房改造，不仅要考虑还建户的利益，也要考虑非还建户的利益。因为拆迁补偿、临时安置补助和房屋装修补偿费的费用按规定都要列入建设成本，补偿和补助费过高，建房成本随之升高。如果每平方米住房价格过高，非还建住房没人购买，危改住房项目就失去了意义。因此，关于临时安置、补助费搬迁补助费和房屋装修补偿费的标准制定，要两头兼顾。在这一点上，需要还建户和非还建户顾全大局，共同努力，“换位思考”，友好协商。

五、关于选房办法的有关问题

对《选房办法》，有部分教职工提出还建户可采用抽签的办法选房。经住户代表小组讨论，提出建议，经学校危旧房改造工作

领导小组研究，认为采用目前《征求意见稿》中的排序法更加符合实际，相对更加科学合理。

主要考虑了以下几点：一是历史的延续性。据了解，学校历史上没有采用过抽签的办法进行选房，大多数教职工对抽签分房的方法比较陌生，对排序分房的方法接受度更高；二是大多数单位的做法。目前的《选房办法》主要借鉴了有关地市、教育厅和部分高校的做法，大多数单位都采取排序法；三是高校的办学特点。据了解，广西的高校分房选房，都考虑了高校各类人才聚集的特点，目前绝大部分的高校都没有采取抽签的方法选房。

六、关于成立临时业主委员会的问题

在征求意见时，也有部分职工提出建议，要求成立临时业主委员会，由还建住户和非还建住户代表以及学校工会、监察等部门共同组成，照顾各方关切，确保公正公平，共同监督和参与建房过程中的相关问题。学校危旧房改住房改造工作领导小组经过研究，认为这个建议非常中肯。

为保障广大教职工、还建户、非还建户在危旧房改造工作中的“知情权、参与权、表达权、监督权”，我们将适时成立临时业主委员会，维护广大教职工的共同利益。

学校危旧房改住房改造工作领导小组

2015年4月13日

附件 2:

广西师范学院明秀校区危旧房改住房改造项目 拆迁补偿和临时安置补助协议书（征求意见稿）

甲方(广西师范学院):

乙方(房屋产权人):

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)和《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)的有关规定,甲乙双方经协商,就学校明秀校区危旧房改住房改造项目(以下简称“项目”)拆迁补偿及临时安置补助等相关事宜达成本协议。

第一条 乙方在项目范围内有产权房壹套,即明秀校区教职工住宅____栋____单元____号房,房屋所有权证号:_____,房屋所有权证上的产权建筑面积为____平方米;此外,公摊面积以广西区直房改办经实地测算后最终核准的面积为准。

第二条 双方同意乙方房屋拆迁补偿及临时安置补助等按下列约定执行:

(一) 还建住房

根据桂政发〔2009〕16号文第三章第15条及桂房〔2009〕7号第二点处理意见的规定,甲方按乙方房屋产权总建筑面积(包括产权证上产权建筑面积和公摊面积)1:1.3的比例,在原址无偿还建住房给乙方(如有楼层价差,则需折补差价)。还建住房实际面积小于应还建面积的,不足部分予以货币补偿,补偿标准以相关专业部门核准的非还建住房价格为准;还建住房实际面积大

于应还建面积的，超出部分由乙方以相关专业部门核准的价格补交房价款。

(二) 临时安置补助费

甲方以现金方式按季度向乙方支付临时安置补助费（每3个月为一个季度，从本协议签订之日起实际搬出原住房并交房钥匙的第三个月结束时支付，最后一次不足三个月的，以实际时间支付）。根据桂政发〔2009〕16号文，补助标准参照周边同类住房租金标准和现行有关规定，确定为20元/月·m²，补助面积按房屋所有权证（房产证）建筑面积计，补助时间从乙方搬出并移交原住房钥匙之日起，至新房移交新钥匙之日止，另加3个月新房装修时间。即临时安置补助费=20元/月·m²×（实际搬出月数+3个月新房装修时间）月×房产证建筑面积。

逾期不能交房的，甲方继续按上述标准支付临时安置补助费，直至交房为止，双方按实际发生金额多还少补。

(三) 搬迁补助费

由甲方一次性支付给乙方搬迁（含搬出与搬进）补助费3000元/户（含电话、有线电视、空调、网络等各种设备设施拆装补偿等）。

(四) 房屋装修补偿费

本项目涉及的住户房屋装修补偿费统一按每户8000元进行补偿，由甲方向乙方一次性支付。此房屋装修补偿费用于冲抵购房款，在最后结算购房款时进行冲抵，多还少补。

第三条 选房办法

具体的选房办法按《广西师范学院危旧房改住房改造项目购房选房办法》执行。

第四条 其他约定：

(一) 甲方按南宁市普通商品房标准交付还建住房。其中安装有铝合金推玻窗、入户防火门, 房间预留门洞; 公卫装好蹲厕, 地面、墙面为水泥砂浆; 主卫铺设地面(水泥砂浆); 厨房、卫生间配备进水管、排污管; 强弱电铺设到房间。

(二) 双方同意在危旧房改造项目办妥“建设工程施工许可证”后, 由甲方组织召开选房会, 乙方优先于非还建户选房。

(三) 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》由甲方按照南宁市房产局和南宁市国土局有关规定办理, 办证发生的税费用由乙方支付; 乙方在获得新房钥匙时, 预交办证费用, 多还少补。

(四) 如乙方在___年___月___日前, 与甲方签订《拆迁补偿和临时安置补助协议书》, 并按约定时间(具体时间另行通知)腾空交付现住住房(从实际交原住房钥匙为准), 则可以在同等条件下, 按实际交原住房钥匙的时间先后顺序优先选房。具体分房办法另定。

第五条 本协议生效后, 甲方承诺按照国家政策规定, 确保乙方的合法权益。乙方承诺按照甲方的通知要求搬迁, 配合甲方项目建设工作。

第六条 本协议一式叁份, 自双方签字或盖章之日起生效。本协议甲、乙双方各持一份, 一份送房改部门申理还建住房《准购证》。未尽事宜, 双方另行商定。

附件: 乙方身份证、《房屋所有权证》复印件各 1 份

甲方(盖章): 广西师范学院

乙方:

法定代表人(签字):

产权人(签字):

或委托代理人(签字):

产权共有人(签字):

签约时间: 年 月 日

签约地点: 南宁市明秀东路 175 号

附件 3:

广西师范学院危旧房改住房改造项目 购房选房办法（征求意见稿）

（还建户和非还建户均采用此办法）

根据《广西师范学院危旧房改住房改造方案》（桂师院发〔2010〕22号），为了做好广西师范学院危旧房改造项目选房工作，在参考有关城市和兄弟单位购房选房办法的基础上，并结合学校的实际情况，特制定本办法。

一、购房资格

1. 还建住房户；
2. 未享受过房改购房政策在编在职教职工家庭（含同等待遇聘用在职教职工家庭）；
3. 享受过房改购房政策但住房建筑面积未达标的教职工家庭（含离退休职工家庭）；
4. 购房资格最终以房改部门核发的“准购证”等有关审核手续为凭。

二、住房供应顺序

住房按照下列顺序供应：

1. 还建户；
2. 未享受过房改购房政策的教职工家庭；
3. 享受过房改购房政策但住房建筑面积未达标的教职工家庭。

三、选房方式和排名办法

（一）选房方式

按危旧房改住房改造有关政策规定，由拆迁户优先选房；仍有剩余非还建住房，先由未享受过房改购房政策的教职工家庭申购选房；还有剩余房源的，再由享受过房改购房政策但住房建筑面积未达标的教职工家庭申购选房。

（二）排名办法

按职务、职称、工龄等确定选房排名顺序为：正厅级→副厅级→正高级职称人员→正处级→副高级职称人员→副处级→中级职称人员→正科级→副科级干部→初级职称人员→30年工龄人员→20-29年工龄人员→10--19年工龄人员→9年工龄以上人员。

以上排序，如有人同时符合两项要求的，以有利于当事人的排序为准。

（三）同等情况的顺序确定

1. 同级职务（职称）按任职时间先后排名，即任命在先者，排名在前；同一时间任命的同级职务（职称），按下一职务任职时间先后排名，任命先者，排名在前，以此类推；仍不能排出先后的，则按工龄长短排名，即工龄长者，排名在前；任职时间相同，工龄相同，则按在本校工作先后排名，即在本校工作在先者，排名在前。按上述原则还不能排出先后的，则由学校危旧房改造工作领导小组组织抽签来确定先后顺序。

2. 学校在编在职双教职工家庭，在同等条件下，排名列前。

（四）其他事项认定办法

1. 离退休干部职工以在职时所任的最高职务、职称为准。
2. 夫妻双方都符合选房条件的，以职务、职称最高的一方为准。

3. 选房人员的职务、职称以2015年___月___日之前的职务、

职级为准。

4. 界定在职或离退休人员的时间为 2015 年__月__日，即该时间之前离退休的人员参加离退休人员排名，该时间之后离退休人员参加在职人员排名。

四、选房排名统计办法

(一) 由学校组织部门、人事部门负责职务、职级、工龄等的审核工作。

(二) 选房人员的排名统计工作由学校后勤部门根据干部职工申报的情况，按未享受过房改购房政策在编在职教职工家庭(含同等待遇聘用在职教职工家庭)和享受过房改购房政策但住房建筑面积未达标的教职工家庭(含离退休职工家庭)两部分人员的职务、职称分别做好统计，按购房比例确定初步购房者名单。

五、选房办法

根据个人申报，按如下办法进行选房：

1. 正厅级离退休干部和在职人员按 1: 1 比例交替选房，即排名第一的离退休干部先选，接着由排名第一的在职人员选房，再由排名第二的离退干部选房，依此类推。

2. 副厅级(含正高职称)离退休干部和在职人员按 1: 2 比例交替进行，即排名第一的离退休干部先选，接着由排名第一、第二的在职人员按次选房，再由排名第二的离退休干部选房，依此类推。

3. 正处级(含副高职称)离退休干部和在职人员选房按 1: 2 比例交替进行，即排名第一的离退休干部先选，接着由排名第一、第二的在职人员按次选房，再由排名第二的离退休干部选房，依此类推。

4. 副处级（含中级职称）离退休干部和在职人员选房按 1:3 比例交替进行，即排名第一的离退休干部先选，接着由排名第一、第二、第三的在职人员按次选房，再由排名第二的离退休干部选房，依此类推。

5. 其他离退休干部和在职人员选房按 1:5 比例交替进行，即排名第一的离退休干部先选，接着由排名第一、第二、第三、第四、第五的在职人员按次选房，再由排名第二的离退休干部选房，依此类推。

六、认购房号确认与公示

购房教职工认购的房型、房号，经其本人签字确认后，并进行校内公示，如无异议，最后确定购房者，报自治区住房制度改革办公室审核发放准购证

七、其他事项

（一）成立学校危旧房改住房改造项目选房工作领导小组。由学校领导任组长，监察室、后勤处、工会、组织部、人事处、离退处、业主代表委员会代表等有关人员为成员，专门负责选房等相关工作。

（二）选房时，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，需出具委托书、委托人身份证（或户口簿）。

（三）如房主双方自愿换房，经学校批准后，在签署购房合同前，可以互换。

（四）一旦经本人（含受委托人）签字确认选定房后，不能更改。

（五）选房人员在指定时间内不选房且不委托他人选房的，

视同自动放弃本轮选房权。

（六）在办理《房屋所有权证》时，只能以《准购证》核准的名字办理有关手续，不得更名，如有变更，一经发现，单位有权收回房屋，另行分配。

（七）还建户自愿优先购买车位，还有剩余车位的再到非还建户自愿购买，非还建户购买后还有剩余车位的，再面向广大教职工自愿购买。

（八）凡服务本校工作年限不足5年者，在选房前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；

（九）其他未尽事项按有关法律法规执行。

广西师范学院危旧房改造工作领导小组

2015年4月13日