

2016年腾空（退）住房申购办法的解释说明

为帮助教职工理解 2016 腾空房申购办法中的有关政策，顺利推进申购工作顺利开展，住房管理处针对申购办法中有关综合分计算、排队规则、房款计算以及住房分配货币化等政策进行了整理，以方便教职工解读文件和监督申购工作。

1. 教职工在排队分房时综合分如何计算？

答：综合分=分房工龄分+本校双职工加分（2分）

其中：分房工龄分=工龄+学龄。工龄、学龄具体算法如下：

【工龄】正式参加工作至今的年限（退休人员到退休时为止）。

①在职人员工龄分=当前年份-参加工作年份+1；

例如：某位教工于 1984 年 2 月参加工作，其工

龄分为：2016年-1984年+1=33分。

②退休人员工龄分=退休年份-参加工作年份+1；

例如：某位教工于1968年2月参加工作，2011年10月正式退休，其工龄分为：2011年-1968年+1=44分。

【学龄】工作前高中毕业后考入全日制高等学校或中等专业学校的学制年限（以全日制毕业证书上注明的学历年限为准）。解放前（即1949年以前）的学龄不计在内。

2. 双职工如何定义？

答：双职工是指夫妻双方均为我校在编的事业编制教职工和离退休教职工。

我校教职工其配偶为一附院、二附院、口腔医院的正式职工，且在一附院、二附院、口腔医院无住房的也视为双职工。

3. 工龄、学龄间断期间如何计算？

答：以人力资源部解释为准。实际学习时间少于学制的以实际学习时间计；实际学习时间多于学制的按毕业证上的学制认定；工龄以人事处认定的参加工作的实际工作时间计算。

4. 计工龄的“工作”的含义是什么？

答：计工龄的“工作”要具有劳动合同、本人档案里记录的考核材料、缴纳养老保险等要件。

5. 在国外学习、工作期间的工龄如何认定？

答：国外攻读学位回国服务的，毕业证上的学制年限视为学龄；博士学位的可计为工龄。

6. 高原工作的工龄如何计算？

答：按实际工作年限计算。

7. 原已居住在校管住房的一附院、二附院、口腔医院的正式职工，可以参加学校内部住房申购吗？

答：可以参加，执行学校住房申购办法。

8. 关于申购排队及分数相同情况下如何排序？

答：排队方法：各类人员按职称（职务、职级）不同分别排为三队，按正高及相应级别人员队、副高及相应级别人员队、中级（含相应级别）及以下和其他各类人员队顺序选房。

各队以综合分的高低排序，综合分相同时，教师优先，依次以职务（级）高低、任职先后、未达标面积大小、参加工作时间先后、年龄大小排序。

①“教师优先”的教师指高教系列的教授、副教授、讲师、助教。

②在综合分相同时的排序中，职务（级）高低按下列原则进行：

教师系列及其他专业技术职务只认定职称，不区分岗位等级；行政职务不区分正副级别；职员系列按高级、中级、初级类别区分认定；工人系列按工人技术等级区分认定。

③同一队中的不同系列人员，除文件有“优先排序”规定，其他系列从提职先后等进行比较。

9. 2012 二村及医学北院新建住房腾退房房款如何计算？

答：按照学校《关于新建住房第四次收款及钥匙发放工作的通知》（西交后勤[2016]3 号）文件执行。具体内容为：根据工程款支付情况，经第三方审计单位测算，新建住房预收价为 2760.8 元/平方米。

10. 1998 年以后建设的腾空房源购房款如何计算？

答：1998 年以后建设的住宅楼不再按照房改政策进行销售，因此房款计算按各栋楼当年确定的出售价格计算，没有房屋折旧和购房人工龄折扣等政策。

11. 按政府房改价格出售的其他腾空房源房款如何计算？

答：此类住房是指按照政府房改政策以成本价销

售的住房。根据《西安市公有住房管理办法》有关规定，本次申购此类腾空房的价格按照《西安市人民政府关于公布 2002 年公有住房成本价、市场价、公有住房租金标准的通知》（市政发〔2002〕94 号）确定的公有住房成本价和相关计算规则执行。具体规定和算法如下：

①此类住房成本价按照地段和楼宇结构确定价格。

兴庆校区地段成本价分别为：钢混一等（1235 元/m²）；砖混一等甲（1029 元/m²）；砖混一等乙（1008 元/m²）；砖混二等乙（967 元/m²）；砖混三等（906 元/m²）。

医学校区地段成本价分别为：钢混一等（1176 元/m²）；砖混一等甲（980 元/m²）；砖混一等乙（960 元/m²）；砖混二等乙（921 元/m²）；砖混三等（862 元/m²）。

②此类住房根据竣工的年限进行房屋折旧。文件规定房屋年折扣率为 2%，房屋竣工年限=2002-房屋竣工时间+1（若小于零，按零计，若超过 30 年，按 30 年计。）（执行到 2002 年，最多 30 年）；

③职工以成本价购买此类公有住房，产权单位可以对购房职工建立公积金前的工龄给予工龄折扣。工龄折扣的计算年限按购房职工 1993 年底前夫妇双方的工龄和计算。文件规定年工龄折扣额为 4.13 元/年。

④文件规定西安市公有住户成本价出售计算公式为：

每套（户）实际售价=[地段成本价×（1-房屋年折扣率×已竣工使用年限）×（1-功能调节率±楼层调节率-朝向调节率）-一年工龄折扣额×夫妇双方建立公积金前的工龄和]×本套（户）建筑面积+超额金额

12. 关于申购加装电梯住宅有关手续的说明。

我校在家属区老旧住宅楼加装电梯的工作自2011年以来，已完成11栋老旧家属楼加装电梯的工程，累计加装电梯28部，为356户解决了出行难的问题。本次腾空房源中有部分已完成加装或计划加装电梯的住房（公布房源时将予以特别标注），为了确保加装工作的顺利推进，凡申购此类住房的教职工，需书面承诺同意加装电梯，并承担由此产生的房款之外的费用，否则不能申购该住房。

西安交通大学住房分配货币化政策解读

根据《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》（国发【1998】23号）、《教育部、建设部关于进一步深化学校住房制度改革加快解决教职工住房问题的若干意见》（教发【1998】23号）、《西安市住房分配货币化实施办法》（市政发【2005】170号）等文件精神，现就住房分配货币化补贴的有关政策问题，经请示市房改办并参考相关文件，解读如下：

1. 国家为何要实行住房分配货币化政策

住房分配货币化是住房商品化、社会化的前提条件。

从我国五十年代开始实施的住房实物分配，在历史上发挥了其应有的作用。改革开放后，住房实

物分配制度的局限性和不合理性突显，主要表现在建房的资金来源匮乏、住房分配的公平性以及个人住房条件的选择上。因此，从上世纪八十年代末我国启动了住房制度改革，逐步转变住房分配机制，开始逐步建立和实施住房分配货币化制度。国务院提出的基本原则是“改革住房分配体制，由原来的行政手段、福利性质、实物分配制度，转变为按劳分配为主的货币分配制度。职工根据自己的经济承受能力，通过向市场购买或租赁住房解决住房问题，满足住房需求”。（《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》国发[1998]23号）

2. 住房补贴发放的对象

住房补贴发放的对象是夫妻双方均未承租或购买公有住房，或者有房面积未达标的职工。双职工夫妇一方有房两边都要算面积，配偶分了房也算

是你的房子了，面积达到标准就不能补了。双职工，两边都没有房的，或者面积没达标部分，可各补各的。

另外还有一个时间点：2006年1月1日。在这个时间以前去世的职工，就不能申请住房补贴了。在这个时间点以后去世的职工在政策范围内。

3. 实物分房和住房分配货币化补贴的关系

根据国家有关文件，住房分配货币化，是指停止住房实物分配后，按照国家有关规定，对无房和住房面积未达到规定标准的职工实行住房补贴的分配形式。顾名思义拿了住房补贴就相当于分房了，住房补贴就是货币化分房。住房补贴是给没有机会租住、购买公有住房职工的房改政策，体现了房改政策的连续性和完整性。也就是说拿了房就不能拿钱，拿了钱就不能拿房，二者取其一。有人说自己分房晚，有人分房早，应该给自己没有房的时候进

行补偿，了解了住房补贴的概念，就知道这样的理解显然是不对的。同样，申请了补贴后，如果职工本人及配偶因新参加了集资建房、承租或购买了单位建房，也是需要退回住房补贴的，因为大家都明白分了大房子，要将小房子交回，同样的道理，如果承租或购买了单位建房，面积达标了，住房补贴也是要退回的，未达标的，也需要重新核算，多领部分应退回。

根据国家文件精神，学校制定的《西安交通大学教职工住房分配货币化实施办法》（西交房[2009]2号）文件第六章第二十条明确规定：“本办法发布后已申领住房分配货币化补贴的教职工（含双职工家庭中的任何一方），将不得再换购（租）学校的公有住房”。由于我校实行住房分配货币化后，并没有停止公有住房的建设，本意是改善教职工居住条件。但在申购公有住房后，如果没有严格按照国

家和学校的住房分配货币化文件精神重新进行核算，就会出现教职工在领取住房分配货币化补贴后又申购公有住房的情况。这是与国家政策相悖的，也造成了校内不同群体的不平衡。

4. 什么是公有住房？

公有住房包括房管部门直管和单位自管的存量旧公有住房、单位按房改政策新建的职工住房、集资房、安居房、因拆迁公有住房所得的安置房。对于一些复杂的情况，是否是公有住房可以从这些方面分析界定：比如土地的取得形式，建设项目的立项单位，建设项目的管理渠道，建设资金的来源，享受的优惠政策等等。目前我校家属区已建的住房都属于公有住房。

5. 享受实物分房的面积标准与享受货币分房的面积标准的关系。

在我校出售公有住房时教职工享受的面积标

准（建筑面积）是：正高 103 平方米、副高 80 平方米、中级及以下 64 平方米。在学校住房分配货币化时，面积控制标准是正高 140 平方米、副高 120 平方米、中级及以下 100 平方米。根据陕房改发[1999]02 号文件的规定，实行住房货币化分配享受的面积控制标准，不作为实物分房的标准，二者是不同的。

6. 住房工龄补贴的发放对象和标准。

住房工龄补贴的发放对象是，1998 年（含）后以低于同等地段、同等级经济适用住房价格购买全额集资（新建）住房的我校教职工（已调离学校和停发工资人员除外）。住房工龄补贴的发放是参照陕西省人民政府《关于完善陕西省省级机关事业单位住房补贴制度暂行办法》（陕办发〔2006〕18 号）文件，是经学校研究、西安市房改办同意发放的。

工龄住房补贴的计算是 8 元×建立住房公积金

前工龄（93 年以前）×工龄住房补贴面积标准。

工龄住房补贴面积标准按我校出售公有住房时教职工享受的面积标准（建筑面积）执行（正高 103 平方米、副高 80 平方米、中级及以下 64 平方米）。

鉴于从 1994 年起省级单位建立了职工住房公积金制度，故对老职工 1993 年以前的工龄给予住房补贴。因此，93 年以后工作的教职工就没有住房工龄补贴。

7. 如何计算住房分配货币化补贴？

凡 2000 年 1 月 1 日前参加工作且 2006 年 1 月 1 日（含）后仍属我校事业编制的教职工为老教职工。

老教职工住房补贴采用一次性补贴和逐月补贴相结合的办法。一次性住房补贴和按月补贴的年限，累计不得超过 32 年。2011 年 6 月，经学校研

究并请示有关部门同意，制定了《关于调整老教职工住房分配货币化补贴发放方式的通知》（西交房〔2011〕2号），决定将老教职工剩余年限的住房分配货币化补贴一次性发放。

（1）一次性住房补贴。包括基准补贴和建立住房公积金前的工龄补贴（我校建立住房公积金前工龄统计的截止日期为1993年12月31日）。

一次性住房补贴额 = (住房基准补贴 964 元/平方米 + 工龄补贴 16 元/平方米 × 建立住房公积金前工龄) × 未达标面积 ÷ 32 年 × 2000 年前实际工龄。

（2）逐月补贴是指2000年1月1日以后剩余工作年限的月住房补贴。

逐月补贴额 = 教职工月工资 × 12% ÷ 教职工住房补贴面积标准 × 未达标面积。

其中：

未达标面积 = 教职工住房补贴面积标准 - 已

购（租）公有住房面积

我校教职工货币化住房补贴面积标准：院士、副部级标准为 200 平米；正高职、厅局级、三级及以上职员标准为 140 平米；副高职称、处级、四～六级职员为 120 平米；中级职称（职务）及以下人员、七级及以下职员为 100 平米。

8. 申购公有住房后，核算教职工工龄住房补贴和货币化补贴时，其身份信息以什么时间节点作为标准？

（1）发放工龄住房补贴时，职工的职称信息以申购住房时的职称为准，工龄住房补贴属于一次性发放，职称若有变动也不再做相应调整。

（2）住房分配货币化补贴核算时，职工的职称信息以 2010 年全员住房分配货币化开始时的职称为基础，之后职称调整则分段计算。职工享受的住房补贴面积标准，随职称变化而进行调整。

9. 教职工已领取的住房分配货币化补贴查询途径。

教职工已领取的住房补贴查询途径：一是住房处与财务处将历次已发放清单复印，供教职工备查；二是教职工可以到工资卡所在银行打印明细，时间为 2010 年 5 月开始。

后勤保障部住房管理处

2016 年 11 月 7 日