

北京大学旧有住房配售政策及问题解答

本次配售的旧有住房属于政策性住房，涉及的国家政策及规定范围广泛，为了帮助大家快速查找，我们整理了六类 29 个问答，供大家参阅。

一、基本概念

1. 什么是旧有住房？

本文所指的旧有住房，特指购买肖家河教师住宅后腾退的，由学校回购的部分住房，性质为职工住宅，属于政策性住房。

2. 什么是职工住宅？

根据《关于印发〈中央国家机关职工住宅配售管理办法〉的通知》（国管房改〔2009〕211 号，下简称国管房改〔2009〕211 号）第三条规定：

“职工住宅是指中央国家机关集中建设及各部门利用自有土地和危旧房改造等方式自行建设、参照经济适用住房价格出售的新建住房，以及参照经济适用住房价格出售的旧有住房。”

3. 旧有住房的产权性质及相应权益是怎样的？能否上市交易？

旧有住房属于在京中央国家机关单位按经济适用住房价格出售的职工住宅，出售住房办理产权登记，在所发产权证上加盖“按经济适用住房产权管理”长条章。

旧有住房仅限于教职工自住，在国家有关上市办法出台前，不得上市交易、出租、出借，也不得擅自改变住房用途。

4. 什么是政策性住房？

根据国管房改〔2009〕211 号等文件规定，政策性住房包括职工已购公房、职工住宅、经济适用住房、两限房、集资建房，以及承租公房和廉租住房等。

5. 什么是北京市保障性住房？

保障性住房属于政策性住房，包括经济适用住房、限价商品住房、廉租住房

和公共租赁住房等。

二、申购资格及条件

6. 已购或承租政策性住房及北京市保障性住房的教职工，能否申购旧有住房？

已购或承租政策性住房及北京市保障性住房，且住房补贴面积未达标的职工，在按有关规定办理腾退手续后，方可申请购买旧有住房。

对于产权不属于北京大学的在京已购公有住房，须由原产权单位签章《交房承诺函》，同意该房交由北京大学使用，并配合完成产权过户等手续，提供完备的材料，具体回购价格的确定方式与北京大学产权住房相同。

对于北京市经济适用住房、限价商品住房或承租的北京市廉租住房、公共租赁住房，可向购买人户口所在地区县住房保障管理部门申请回购或腾退，凭据政府部门出具的相关腾退证明材料，办理旧有住房的签约、入住等配售手续。

7. 已购职工住宅的教职工，能否再次申购旧有住房？

根据国管房改〔2009〕211号文件规定：“已购职工住宅的职工，再次申请购买职工住宅的，须符合下列条件：（一）已购住房面积与本人住房补贴建筑面积标准差额较大；（二）已购新建职工住宅满5年或已购旧有住房满3年。购房时间按签订购房合同时间计算；（三）按规定腾退已购政策性住房；（四）职工所在部门规定的其他配售条件。”

肖家河教师住宅属于新建职工住宅，根据上述规定，已购肖家河教师住宅的职工无法参与此次申购。

8. 外籍教师能否申购旧有住房？

外籍教师不能购买旧有住房。

根据国管房改〔2009〕211号文件规定，申请购买职工住宅，须为中央国家机关正式职工且具有北京市城镇常住户口。

9. 政策性住房上市出售的，能否参加此次旧有住房配售？

政策性住房上市出售的不能参加此次旧有住房配售。国管房改〔2009〕211号文件规定“已上市出售已购政策性住房的职工，不得再次申请购买职工住房”。

10. 经济适用房已经缴纳土地出让金，产权转变为商品房后能否申购旧有住房？

经济适用住房转商视同上市出售，不能参加本次申购。已购或承租政策性住房的职工，在按有关规定办理腾退手续后，方可申请购买职工住宅，北京市住保中心对于已“经转商”的住房不再予以政府回购。

11. 家庭拥有两套以上政策性住房，能否腾退一处参与此次购房？

不能。只有腾退家庭所有政策性住房，才能参加本次申购。

12. 离异教职工如何参与此次购房？

离异教职工的配售资格延续肖家河教师住宅配售办法，须将离异前后家庭名下全部政策性住房进行腾退，方可参加本次申购，且仅可以申购一套旧有住房。

国家机关事务管理局发布的《住房制度改革相关政策解答》第25条规定：“夫妻双方离异前购买了一套公有住房的，离异后，无论是否得到住房，面积核定为公有住房的面积。”

13. 教研系列预聘职位人员是否参与此次购房？

教研系列预聘职位人员不参与此次购房，预聘职位人员已通过长聘职位聘任评估（Tenure 评估）获得长聘职位的可以申请。

三、房源及排队

14. 房源为何以建筑面积 80 m²为界线进行切分？

根据国家及学校的有关规定，中级及相当于中级职称的住房面积控制标准为 80 m²，故本次可售房源以建筑面积 80 m²为界线进行切分。

15. 中级及相当于中级职称教职工可以申购 80 m²以上房源吗？

副高及相当于副高职称以上教职工完成选购后，如果 80 m²以上房源仍有剩余，中级及相当于中级职称教职工可以根据排队顺序，申购各自队列内剩余的 80 m²以上房源。

新购房面积超过购房人控制面积标准部分，在评估价格的基础上每平方米加收 10%的超标款。

16. 双肩挑干部的排队规则是什么？

双肩挑干部可以选择对自己有利的职称或职务及对应的任职时间进行排序。

17. 为什么申请时要交纳 10 万元意向金？

为保证申购申请有效，申购人正式提交报名材料的同时应向学校交纳 10 万元意向金；未能及时交纳意向金的，视为报名无效。

选房结束后，挑选到房号的申购人，其意向金可转为购房款；放弃挑选房号或未能挑选到房号的申购人，学校将意向金全额（不计利息）退还。

四、房屋价格及付款方式

18. 旧有住房配售价格如何确定？

旧有住房的销售价格按照购买肖家河教师住宅时国管局批准的评估价格（即学校回购价格），并考虑学校财务等成本最终确定。

19. 本次旧有住房购房款交纳，可否采用贷款方式？

根据国家、北京市的有关政策，本次旧有住房配售无法办理贷款，购房签约时须一次性交纳全部房价款。

20. 签约、交款的时间？

根据目前工作安排，预计 12 月下旬完成选房，并将选房结果上报国管局审核，视国管局批复情况组织签约、交款，预计 2022 年 3 月上旬，具体时间将另行通知。

21. 可否支取公积金？

可以。购房人签订购房合同并交纳购房款后，按照国家和北京市有关政策可自行支取公积金，但无法提前支取公积金用以支付购房款。

五、原公有住房腾退及住房补贴计发

22. 腾退给学校的原住房（已购成本价及福利承租房）的价格如何确定？

腾退给学校的原住房，根据国管房改〔2009〕211号文件规定，“按照有关规定委托评估公司参照新建职工住宅基准价格对原住房进行评估，并将评估价格报国管局审核”。

《在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估规范》规定：“在京中央单位旧有住房包含在京中央单位职工因置换住房腾退的已购公有住房、福利承租房估价目的为在京单位及职工按经济适用住房价格购买配售住房和腾退原有住房提供价值参考依据。估价方法仅选用‘因素比较修正法’一种估价方法，即以选用新建的基准项目销售均价为基准房价，综合评估区域因素、小区及楼宇因素、房屋因素，根据基准房价和三种因素修正系数计算待估旧有住房的价格，估价结果报国管局审批”。

23. 购买旧有住房后，如何发放住房补贴？

购买旧有住房不影响国家住房补贴的计发。

24. 腾退后的学校原政策性住房如何处理？

本次腾退给学校的政策性住房均不再出售，由学校统一调配使用。

25. 原房腾退涉及哪些费用？

此次购买旧有住房仍有原房需要腾退的，需要支付评估费，由出让人和买受人各自负担50%。

根据《在京中央单位旧有住房按经济适用住房价格评估规范》等文件规定，原住房由指定估价机构进行评估，执行在京中央单位旧有住房统一的评估收费标准。

六、其他问题

26. 旧有住房专项维修资金的交存标准？

《关于调整在京中央和国家机关住宅专项维修资金交存标准的通知》（国机房改〔2016〕154号）规定：“新建职工住宅、空置旧有住房参照经济适用住房价格配售时，高层住宅（六层以上）以及配电梯的多层住宅按照200元/建筑平方米的标准交存首期维修资金，多层住宅（六层及六层以下）仍按100元/建筑平方米的标准交存首

期维修资金。”

27. 旧有住房配售期间，教职工本人无法亲自到场的，应该怎样办理？

提交购房材料、挑选房号时，本人不能前来办理，可由代办人持委托书（委托书需购房人所在单位负责人签字并加盖公章）及委托人和受托人双方的身份证前来办理。

签订购房协议时，本人不能亲自前来办理，需要公证委托，由受托人持委托公证书及有效证件办理。

28. 选房后放弃有何影响？

挑选房号后放弃者，所交3万元定金不退，并取消5年内学校政策性住房分房资格。所放弃的房屋也不再纳入本次配售，由学校统一调配使用。

29. 旧有住房能否落户？

旧有住房具有产权证，可以依法落户。由于肖家河教师住宅目前尚不具备落户条件，旧有住房内多存在原户口尚未迁出的情况，短期内将影响新户落入。