

浙江大学房地产管理处工作简报

房地产管理处综合办公室编

2012年第2期（总第2期）

本期导读

【综合园地】

- ◇ 喜迎十八大 争创新业绩
——房地产处认真组织收看党的十八大开幕式实况
- ◇ 坚定实干精神 加快内涵发展
——房地产处组织召开党的十八大精神学习会

【信息速递】

- ◇ 创新管理服务理念 营造和谐温馨家园
——教师公寓服务中心举办一系列活动，为住户提供全方位服务
- ◇ 我处被评为二〇一二年度浙江省高校房地产管理先进单位
- ◇ 关于受理商业贷款公积金按月转账业务的温馨提醒
- ◇ 我处积极推进公用资源共享机制建设工作
- ◇ 我处完成求是学院蓝田学园室内活动室家具配置

【工作进展】

- ◇ 2012年住房补贴申报人员情况通报
- ◇ 原金谷饭店南侧土地被校外人员非法侵占案进入诉讼程序

【交流之窗】

- ◇ 吴红瑛处长参加全国高校房地产管理专业委员会2012年年会
- ◇ 北京林业大学来我校调研公用房管理改革工作
- ◇ 房地产处赴之江校区开展公用房、家属区用房调研活动

【热点问答】

- ◇ 关于离校人员住房违约金缴交问题的热点问答



学习宣传贯彻党的十八大精神

喜迎十八大 争创新业绩

——房地产处认真组织收看党的十八大开幕式实况

2012年11月8日上午9时，中国共产党第十八次全国代表大会在北京人民大会堂隆重开幕。为全面学习、深刻领会十八大精神，我处组织全体干部职工在处会议室集中收看了党的十八大开幕式，认真聆听了胡锦涛总书记代表十七届中央委员会作的报告。

党的十八大是在我国进入全面建成小康社会决定性阶段召开的一次十分重要的大会，也是党的奋斗历程中又一次承前启后、继往开来的大会，是全党、全国各族人民政治生活中的一件大事。大会的主题是：高举中国特色社会主义伟大旗帜，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，解放思想，改革开放，凝聚力量，攻坚克难，坚定不移沿着中国特色社会主义道路前进，为全面建成小康社会而奋斗。

收看开幕式结束后，大家一致认为，胡锦涛总书记的报告高屋建瓴、思想深刻、内涵丰富、令人鼓舞。大家纷纷表示，要认真学习好、贯彻好十八大精神，以饱满的政治热情做好本职工作，以科学发展观为指导，抓住机遇，深化改革，为房地产处围绕学校中心工作做好各项服务贡献自己的力量。

(综合办 供稿)





学习宣传贯彻党的十八大精神

坚定实干精神 加快内涵发展

——房地产处组织召开党的十八大精神学习会

2012年12月7日下午，房地产处召开全体党员会议，深入学习党的十八大报告精神，仔细研读新党章的理论精髓，认真部署房地产处关于学习贯彻落实党的十八大精神的具体要求。会议由房地产处党支部书记王正栋同志主持。

王正栋书记首先传达了中共中央以及浙江大学关于学习宣传贯彻党的十八大精神的通知要求，并从十个方面对《光明日报专刊——十八大报告是马克思主义中国化理论创新的纲领性文献》进行了详细解读。接着，全体党员共同认真学习新《党章》以及习近平总书记关于《认真学习党章，严格遵守党章》的讲话精神，进一步加深了对党的性质、宗旨、党的理论和路线方针政策的深刻认识。

会议要求全体党员结合房地产处工作实际，认真深入学习贯彻落实党的十八大精神，进一步坚定理想信念，坚定发展目标，坚定实干精神，切实做好三个“紧密结合”。一是要与“一流管理、服务师生”主题活动、创先争优活动以及争创“五好”党支部活动紧密结合，踏实做好房地产处各项工作，不断提高我们的管理水平与服务质量；二是要把深入学习与自身工作紧密结合，深入学习党章、严格遵守党章，把党章各项规定落实到我们的行动上，落实到我们的工作中，不断增强岗位意识、责任意识，为广大师生提供更好的服务；三是要与改革创新紧密结合，不断完善房地产管理各项制度、机制、办事程序与流程，不断改善工作方法，不断改进工作作风，力争高质高量地完成各项任务。



会上，各位党员畅谈学习党的十八大精神的心得体会，并一致表示，要立足本职岗位，继续认真学习好、领会好、落实好十八大精神，真正把党章作为加强党性修养的根本标准，自觉统一思想和行动，将学习贯彻十八大精神落实到实际工作中，加快推进房地产管理各项工作的开展，为我校各项事业发展做好后勤支撑保障，为我校创建世界一流大学贡献自己的力量。

（房地产处党支部 供稿）

创新管理服务理念 营造和谐温馨家园

——教师公寓举办一系列活动，为住户提供全方位服务

为全面贯彻落实学校“一流管理、服务师生”主题活动的宗旨，房地产处对教师公寓日常服务部门——教师公寓服务中心提出了“构建优质服务体系”的一系列服务要求，进一步创新服务理念、探索服务方式。2012年11月，教师公寓服务中心从住户实际需求和居住体验角度出发，陆续组织开展一系列活动，旨在为住户提供全方位服务，营造和谐温馨的居住氛围。

11月1日，在建立“黄姑人家”即黄姑山路公寓QQ群发挥积极作用的经验基础上，房地产处和教师公寓服务中心又创建了“求是居”QQ群，为求是村公寓住户之间、住户与管理服务者之间提供了沟通交流平台。在QQ群上，大家互动活跃、畅所欲言，有提建议反映住宿问题的，也有交流家庭琐事的，看似随意的聊天交流，却拉近了大家的距离，也及时解决了住户提出的问题。例如曾有住户在QQ群上提到某公寓电梯可能存在安全隐患，该留言引起了房地产处和教师公寓服务中心的高度重视，及时与电梯维保单位进行了沟通，并督促其进行全面检测和使用评估，同时妥善回复了住户的留言，消除了住户的担忧。

11月9日，教师公寓服务中心在黄姑山路公寓举办了消防知识培训和消防演练活动，邀请住户户积极参与。为保证演练的实效，特邀学校保卫办消防专业指导员为住户进行现场授课培训和指导。通过培训和演练，不仅让住户掌握了灭火器材的使用方法和发生火灾时正确的逃生求救技巧，而且让住户体会到了公寓管理者和服务者对他们的高度负责和热心关怀。

11月中旬，教师公寓中心分别在华家池校区、黄姑山路公寓和玉泉校区举办了教师公寓住户户座谈会。会上，房地产处、教师公寓服务中心与住户户三方面对面交谈，通过倾听住户户诉求，教师公寓管理者和服务者了解了住户户的需求、解答了住户户的疑惑，也征集到了许多合理化建议。房地产处对教师公寓服务中心前阶段的工作给予了肯定并提出了新的要求，希望教师公寓服务中心能够为住户户提供更加高效、便捷、人性化的服务。

教师公寓服务中心还于11月9日组织保洁员举行了“保洁比赛”，并于11月底举办了“黄姑山路公寓住户户乒乓球比赛”。

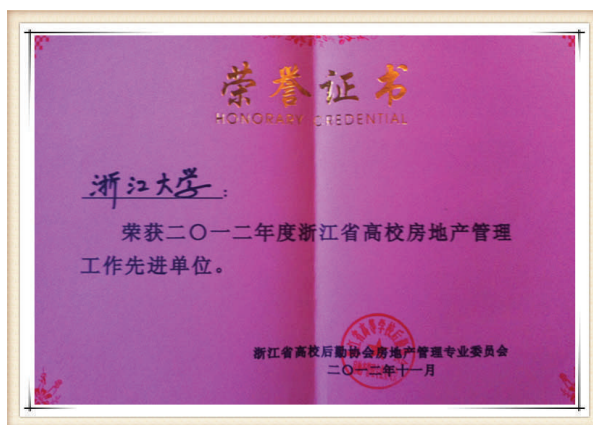
通过举办这一系列互动活动，房地产处和公寓服务中心增进了和住户户的交流，也将以此为契机，努力在管理服务理念上做到“求是创新”，服务态度上做到“热情周到”，工作效果上做到“务实高效”，从细节入手，共同营造和谐温馨家园。

（房产办、教师公寓服务中心 供稿）

我处被评为二〇一二年度浙江省高校房地产管理先进单位

11月15日至17日，浙江省高校后勤协会房地产管理专业委员会2012年年会在绍兴文理学院召开。我校被评为二〇一二年度浙江省高校房地产管理先进单位，刘峥嵘副处长被评为二〇一二年度浙江省高校房地产管理先进个人。

我处房产管理办公室奚晓刚在大会上做了题为《浙江大学教师公寓服务体系的构建》的专题发言。与会代表认为，浙江大学教师公寓服务体系实现了人性化、精细化、专业化管理服务，为高校教师公寓管理与服务提供了先进经验。（综合办 供稿）



关于受理商业贷款公积金按月转账业务的温馨提醒

为了解决充分利用公积金购房还贷的问题，省公积金中心在原已开通纯公积金贷款及公积金组合贷款按月转账业务的基础上，于2012年12月1日起开始受理商业性住房贷款按月转账业务。即今后无论是商业贷款还是含公积金性质的贷款都可以向省公积金中心申请按月将所交公积金转入个人还贷账户。详见<http://www.zjj.gov.cn/il.htm?a=si&key=zjhq-gjj/xgxw-szf/zxkx&id=bc3ffc6c3b2227e5013b4ee9cc4a0026>。

目前我校在浙江省直住房公积金管理中心正常缴纳住房公积金的教职工，并且在杭州市区范围内工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、交通银行、杭州银行、中信银行、浦发银行、民生银行、平安银行（原深圳发展银行）等十家银行因购买住宅办理商业贷款的借款人及其配偶均可办理。有按月转账需求的教职工可到我处房改办领取按月转账申请表，或自行从省公积金中心网站下载表格，由我处房改办盖章后交到贷款银行即可。表格下载地址：<http://www.zjj.gov.cn/il.htm?a=si&key=zjhq-gjj/bmsc-szf/bgxz>。

另：建议本年度内未支取过本人公积金的教职工，在办理完公积金支取后再办理该业务。

（房改办 供稿）

我处积极推进公共资源共享机制建设工作

为完成我校“落实高校办学自主权，完善内部运行体制机制”改革试点重大项目任务，落实学校校部机关“创新创优”项目建设，我处积极开展公共资源共享机制建设相关工作：对会议室、报告厅、学生活动用房、教室、室内外体育场馆等公共资源情况进行了调查摸底，对公共资源现有的管理、收费模式进行了调研，在此基础上，草拟了公共资源共享使用管理办法，提出了公共资源共享网络平台建设的建议方案，于2012年11月交由相关职能部门领导审阅。下一步工作，拟请两办有关负责人牵头，召集相关部门共同研讨，进一步推进公共资源共享机制的建设。

（公房办 供稿）

我处完成求是学院蓝田学园室内活动室家具配置

我处继完成云峰学园首批家具配置后，继续配合求是学院蓝田学园进行室内活动室改造。2012年11月陆续完成师生交流室（蓝田3舍104室、蓝田4-108）、学术报告厅（蓝田5舍111室）、党员之家（蓝田3舍107室、蓝田6舍107室）、学生会办公室（蓝田4舍104室）的家具配置。配置的家具包括会议桌椅、沙发等。新配置的家具美观简洁、大方耐用，提升了学生交流活动室的形象，获得同学教师的好评。

（行政设备办 供稿）



2012年住房补贴申报人员情况通报

自2012年启动职称、职务晋升人员差额部分住房补贴和其余符合条件但尚未申报过住房补贴人员的申报工作，截止2012年11月27日，共有163人递交了申报材料，156名申报人通过住房补贴校内审核，其中：在职110人；离退休42人；已故4人。公示期为2012年11月28日至2012年12月11日。在公示期结束后，我处将及时递交申报材料到省直房改办和省财政厅审批。

公示期间，另有15人递交了住房补贴申报材料，我处将及时予以审核、公示及后续送审。

(房改办 供稿)

原金谷饭店南侧土地被校外人员非法侵占案进入诉讼程序

2011年12月12日，艮秋宾馆（浙江圆正宾馆管理有限公司下属企业）未经学校同意与程洪平签定了临时租赁协议，将学校位于杭州市秋涛北路215号原金谷饭店南侧约600平方米的空地租给了程洪平用于货物托运。房地产处在了解情况后，于2011年12月26日向艮秋宾馆负责人明确表示不同意艮秋宾馆使用该场地，并要求尽快收回该场地。2012年1月4日，艮秋宾馆向程洪平发送解除租赁协议通知书，但1月10日该经营户仍在经营中，不同意退出场地，并采取暴力及不正当行为阻碍学校封闭围墙，现场发生了较为激烈的冲突。为尽快妥善解决此事，及时封闭校园围墙，确保校园治安消防安全，房地产处与保卫处华家池校区办、艮秋宾馆的负责人和程洪平协商，要求程洪平在2012年1月19日腾空场地并砌好围墙后，将场地交回学校。

2012年1月19日，程洪平腾空了场地，艮秋宾馆砌好围墙，将该场地移交学校。但春节过后，2月1日上午，程洪平却擅自推倒该场地围墙，占用该场地继续从事货物托运。我校发现以后当即报警，程洪平却以种种借口拖延不退。在多次交涉无效后，学校于2012年7月20日向程洪平发出书面通知，指出其所占土地为浙江大学教育用地，学校从未委托他人管理或使用该地块，程洪平擅自破墙占用牟取商业利益，该行为于理不合、于法无据，并正式要求程洪平于2012年8月31日前搬出该地块。但程洪平收到该通知后仍置之不理，继续非法占用学校土地。此后，我校又多次向其提出交涉，但程洪平仍借口拖延至今。

程洪平的行为已严重侵犯了学校的合法权益，扰乱了学校的正常管理和秩序。同时，程洪平还涉嫌违法经营，涉及攫取不当利益的问题。为此，我校向法院提起诉讼，请求维护我校的正当合法权益。江干区人民法院于2012年11月8日受理了该案并确定于12月3日开庭审理，但被告程洪平为了拖延时间故意提出管辖权异议，认为他并非擅自占用浙江大学的土地，其使用的土地系与案外人（艮秋宾馆）存在租赁合同关系，因合同纠纷提起诉讼应由被告住所地桐庐县人民法院管辖。2012年11月29日，江干区人民法院下达民事裁定书，驳回程洪平对该案管辖权提出的异议。按法律规定，程洪平有权在收到裁定书的10日内向杭州市中级人民法院提出上诉，他为了拖延时间也一定会提出上诉，杭州市中级人民法院将在立案之日起30日内作出终审裁定。如果学校不采取其他措施，程洪平正好可以利用走法律程序的这段时间，通过侵占学校土地获取目前物流旺季所带来的丰厚利润。

(地产办 供稿)

吴红瑛处长参加全国房地产管理 专业委员会2012年年会

2012年11月19日—21日，全国高校房地产管理专业委员会2012年年会在桂林举行，我校房地产处作为全国高校房专会华东片区的副秘书长单位，吴红瑛处长带队参加了会议。

会期分三个阶段举行，第一阶段是相关专家做专题报告，第二阶段是分会场讨论（分教师公寓信息化建设、公用房管理、已出售房管理三个主题分会场），第三阶段是小组讨论成果汇报和部分高校赴美、赴港考察团汇报。

整个会议期间，吴红瑛处长作为新上任的浙江大学房地产管理处处长和华东片区副秘书长，抓住机会和其他高校代表交流、学习，在介绍、宣传我校相关工作的同时，开阔视野、借鉴吸取其他高校好的思路和经验。

（房产办 供稿）

北京林业大学来我校调研 公用房管理改革工作

2012年11月2日，北京林业大学总务处副处长李庆一行来我校调研公用房资源管理及改革工作并座谈交流。学校房地产管理处王正栋副处长和公用房办公室相关人员出席了座谈会。

座谈会上，王正栋副处长首先对北京林业大学一行来我校调研表示热烈欢迎，简要介绍了我校资产管理的机构设置、房地产处各办公室的职能，并就公用房管理改革的初步成效、公用房资源管理系统建设、公用房改革中存在的难点等相关情况作了详细介绍。

此外，双方还就公用房制度的完善、公用房管理改革的实际困难、有偿使用推进过程中遇到的难点问题和相关对策、兄弟部门的配合协作等进行了深入的交流和探讨。

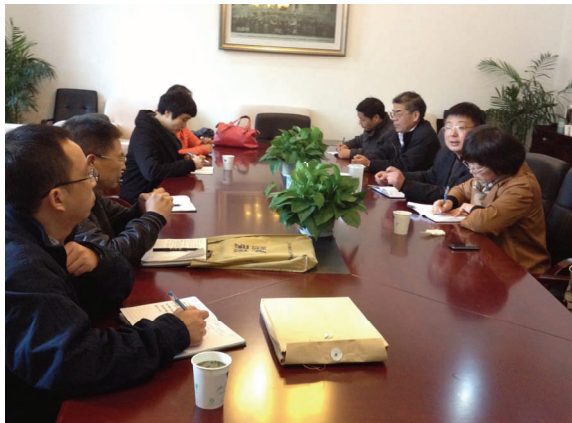
（公房办 供稿）

房地产处赴之江校区开展公用房、家属区用房调研活动

2012年11月30日下午，我处领导及公房办、历保办、房产办相关工作人员赴之江校区开展公用房、家属区用房调研活动。在光华法学院、之江校区管委会相关领导和同志的陪同下，我处一行实地查看了之江校区图书馆、主楼的实际用房情况，并和光华法学院、之江校区管委会相关领导和同志开展了座谈。

座谈会上，光华法学院、之江校区管委会相关领导对我处一行的到来表示欢迎，并就光华法学院图书馆馆藏空间不足、法学院用房结构性困难、高端培训住宿用房需求增加、之江校区储备用房管理等用房情况和问题进行了说明。我处领导和相关科室同志对相应问题做出了详细解答，并就我校目前公用房调整工作中的压力和困难进行了解释。处领导表示会认真研究光华法学院图书馆空间不足问题、家属区用房问题的解决方案，并积极探索之江校区储备用房管理新模式以及现有条件下房产处与之江校区管委会工作联络机制的建立。

（公房办 供稿）



离校人员住房违约金缴交问题的热点问答

不少老师询问关于购买了专用房和腾空房后离校需缴交的住房违约金问题，现就该问题说明如下：

一、违约金政策

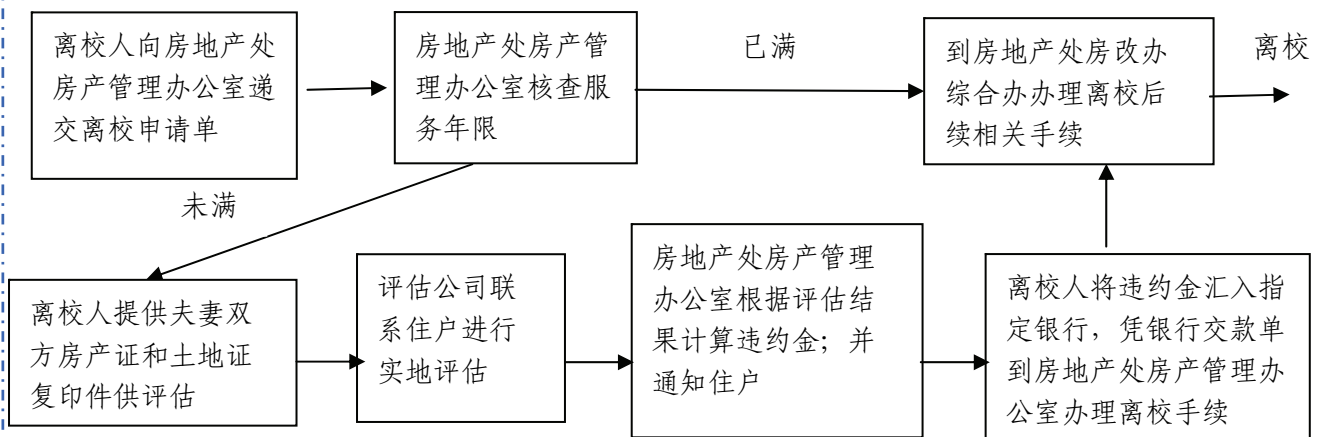
2006年开始，购买专用房和腾空房人员需与学校签定《浙江大学经济适用房售房补充协议》，协议约定购房人在学校的服务期应不得低于十年，其中自入住之日起的服务期不得低于五年（正常离退休人员除外）。购房人在学校服务期未满离校者，不论何种原因，均须向学校支付违约金。违约金额度为购房人所购房在离校时的市场商品价（以市财税局认可的房屋评估机构的评估价为准）与购房人购买该房房款总额的差额，并根据未服务年限进行折算，即违约金额度=（所购房评估价-购房时房款总额）×未服务年份/10。

随着市场房价的快速飙升，违约金数额也随之成数倍增长，一定程度上阻碍了人才的正常流动。2010年12月21日经校务会议讨论通过，对2010年12月21日后办理离校人员的违约金政策进行调整：1）考虑入住前未计算的在校服务年限；2）对于久拖不办离校手续者，所购房市场商品价对应时点为到房地产处办理离校手续的时间，而不是人事处开具离校单、停发工资的时间。

目前，离校人员需缴交违约金=（1-K）×（所购房评估价-购房时房款总额）×未服务年份/10，其中：K=（入住前服务年限-5）/10，（入住前服务年限-5）≥10，按K=1计算；（入住前服务年限-5）≤0，按K=0计算。

根据上述计算公式：下列两种情况，可免付违约金：一是服务期已满十年，其中自入住之日起的服务期不少于五年；二是入住新房前服务年限已满15年。

二、缴交流程



三、计算举例

住房地址：XXX小区 X幢X单元X室，建筑面积X平方米；
 经济房房款：肆拾柒万陆仟柒佰捌肆叁元壹角伍分（¥476743.15）；
 市场评估价：壹佰陆拾万伍仟元整（¥1605000.00）；
 现房入住时间：2008年05月；
 进校工作时间：2000年08月；
 离校时间：2012年8月；
 十年未服务时间：8个月（已服务年限：住房调整后52个月，调整前折算为60个月）；
 入住前未计算的服务时间：34个月，K=34/120个月=0.2833；
 需支付违约金=（1-K）×（市场评估价-经济房房款）×十年未到月份/120
 =（1-0.2833）×（1605000.00-476743.15）×8/120=53908.10元
 个人实际支付违约金：伍万叁仟玖佰零捌元壹角（¥53908.10）