

北京化工大学文件

北化大校办发〔2016〕1号

北京化工大学 关于印发职工住房物业服务补贴和 采暖补贴发放办法的通知

各学院、部、处及校直属单位：

为落实教育部《关于转发〈关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革的意见〉的通知》（教财司函〔2014〕663号）和国家机关事务管理局等五部门联合下发的《关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革的意见》（国管房改〔2014〕504号）等相关规定，根据我校实际情况，制定《北京化工大学职工住房物业服务补贴发放暂行办法》、《北京化工大学职工住房采暖补贴发放暂行办法》和《2015

年学校自管区域内职工住房物业服务和采暖补贴发放实施方案》，经校长办公会审议通过，现予印发。

- 附件：1. 职工住房物业服务补贴发放暂行办法
2. 职工住房采暖补贴发放暂行办法
3. 2015 年学校自管区域内职工住房物业服务和采暖
补贴发放实施方案
4. 自管区域供暖合同（格式）

北京化工大学

2016 年 1 月 4 日

附件 1

北京化工大学职工住房物业服务补贴发放暂行办法

第一条 为落实教育部《关于转发〈关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革的意见〉的通知》（教财司函〔2014〕663号）、国家机关事务管理局等五部门联合下发的《关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革的意见》（国管房改〔2014〕504号）及《关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革有关问题的通知》（国管房改〔2015〕171号）文件的相关规定，特制定本办法。

第二条 本办法所指职工包括学校在编在职职工和离退休职工。

第三条 职工物业服务补贴标准按规定执行（详见附表）。如上级主管部门调整标准，则按新标准执行。

第四条 职工职务岗位级别和工龄由人事处认定。

第五条 职工住房物业服务补贴按月随本人工资发放。

第六条 职工物业服务补贴的发放和停发以职工薪酬的起薪和停薪时点为准。

第七条 试用期的新职工暂不发放物业服务补贴，待试用期满后补发。

第八条 职工职务岗位级别变动的物业服务补贴，自变动次月起，按新任职务岗位级别发放。

第九条 职工应与住房所在区域物业服务单位直接签订物业服务合同，自行交纳物业服务费。

第十条 按照标准租金承租公有住房和承租周转房的职工，应与学校或其他物业服务单位签订物业服务合同，按合同约定交纳物业服务费。

第十一条 学校产权的空置房屋及外籍专家住房的物业服务费由学校交纳。

第十二条 职工住宅区内居（家）委会办公室、地下室及人防工程等公共用房的物业服务费，由学校承担。学校与使用人另有约定的，从其约定。

第十三条 按照事业编制职工管理的非编人员参照本办法执行。

第十四条 自2015年起学校不再交纳职工住房物业服务费。

第十五条 本办法由国有资产管理处、人事处负责解释。

第十六条 本办法自2015年1月1日起施行。

附表

北京化工大学职工住房物业服务补贴标准

管理人员住房物业服务补贴标准

岗位等级	25 年以下工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在七、八级职员岗位的人员和 25 年（含）以上工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在六级职员岗位的人员	聘用在五级职员岗位的人员	聘用在四级职员岗位的人员	聘用在三级职员岗位的人员
补贴标准（元/月）	160	180	200	230	260	310

专业技术人员住房物业服务补贴标准

岗位等级	25 年以下工龄聘用在十一至十三级岗位人员	25 年（含）以上工龄聘用在十一至十三级岗位以及聘用在八至十级岗位人员	聘用在五至七级岗位人员	聘用在二至四级岗位人员
补贴标准（元/月）	160	180	230	260

工勤人员住房物业服务补贴标准

岗位等级	25 年以下工龄的初、中级工和普通工人	高级工、技师, 25 年（含）以上工龄的初、中级工和普通工人	高级技师
补贴标准（元/月）	160	180	200

附件 2

北京化工大学职工住房采暖补贴发放暂行办法

第一条 为落实教育部《关于转发〈关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革的意见〉的通知》（教财司函〔2014〕663号）、国家机关事务管理局等五部门联合下发的《关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革的意见》（国管房改〔2014〕504号）及《关于在京中央和国家机关职工住宅区物业管理和供热采暖改革有关问题的通知》（国管房改〔2015〕171号）文件的相关规定，特制定本办法。

第二条 本办法所指职工包括学校在编在职职工和离退休职工。

第三条 职工住房采暖补贴标准按规定执行（详见附表）。如上级主管部门调整标准，则按新标准执行。

第四条 职工职务岗位级别和工龄由人事处认定。

第五条 职工住房采暖补贴每年10月随本人工资一次性发放。

第六条 试用期内的新职工暂不发放采暖补贴，待试用期满后补发。

第七条 新聘职工采暖补贴按以下情况处理：9月30日以前聘用的，随10月份工资发放下一采暖季采暖补贴；10月1日以后聘用的，不发放下一采暖季采暖补贴。

第八条 职工职务岗位级别变动当年的补贴，按以下方式发放：9月30日以前变动的，按新任职级标准发放下一采暖季采暖补贴；10月1日以后变动的，按原任职级标准发放下一采暖季采暖补贴。

第九条 按照标准租金承租公有住房和周转房的职工，应与学校或其他供暖单位签订采暖合同，按合同约定交纳采暖费用。

第十条 学校产权的空置住房和外籍专家住房的采暖费由学校承担。

第十一条 职工住宅区内居（家）委会办公室、地下室及人防工程等公共用房的采暖费，由学校承担。学校与使用人另有约定的，从其约定。

第十二条 学校自管区域住房职工与学校签订采暖合同，按北京市集中统一采暖收费标准从职工应发采暖补贴中扣缴，余额发放，不足部分从

工资中扣除。

居住在其他供暖单位辖区的职工，应与供暖单位直接签订采暖合同，自行交纳采暖费。

第十三条 自 2015 年起学校不再报销职工住房供热采暖费。

第十四条 按照事业编制职工管理的非编人员参照本办法执行。

第十五条 本办法由国有资产管理处、人事处负责解释

第十六条 本办法自 2015 年 1 月 1 日起施行，《北京化工大学教职工供暖费支付暂行办法》（北化大校办发〔2009〕35 号）同日废止。

附表

北京化工大学职工住房采暖补贴标准

管理人员住房采暖补贴标准

岗位等级	25 年以下工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在七、八级职员岗位的人员和 25 年（含）以上工龄聘用在九、十级职员岗位的人员	聘用在六级职员岗位的人员	聘用在五级职员岗位的人员	聘用在四级职员岗位的人员	聘用在三级职员岗位的人员
补贴标准（元/供暖季）	1850	2100	2350	2750	3150	3700

专业技术人员住房采暖补贴标准

岗位等级	25 年以下工龄聘用在十一至十三级岗位人员	25 年（含）以上工龄聘用在十一至十三级岗位以及聘用在八至十级岗位人员	聘用在五至七级岗位人员	聘用在二至四级岗位人员
补贴标准（元/供暖季）	1850	2100	2750	3150

工勤人员住房采暖补贴标准

岗位等级	25 年以下工龄的初、中级工和普通工人	高级工、技师, 25 年（含）以上工龄的初、中级工和普通工人	高级技师
补贴标准（元/供暖季）	1850	2100	2350

附件 3

2015 年学校自管区域住房职工物业服务和 采暖补贴发放实施方案

一、学校自管区域住房范围：东区研究生楼，东区青年公寓楼，胜古东里 1、2、3、4、5 号楼，樱花园东街 9、11 号楼，樱花园甲 5、甲 8 号楼，胜古南里 1、8、9、10、18、19 号楼；西区青年公寓楼，4、5、7、8、9、10、12 号楼等。

二、人员范围：在学校自管区域有房或者使用自管区域内周转房、宿舍的职工。

三、物业服务补贴发放办法：自管区域内职工物业服务补贴暂不发放，待确定物业服务单位和物业费标准、签订物业服务合同后补发。

四、采暖补贴发放办法：自管区域内职工暂不发放 2015-2016 采暖季采暖补贴。2016 年 1 月内，由国资处组织相关人员与学校签订供暖合同后，从应发采暖补贴中扣除缴纳的采暖费，余额部分随工资发放，不足部分从职工本人工资中扣除。扣费标准按北京市集中统一采暖收费标准执行（2015 年为每平方米 30 元）。

附件 4

合同编号：

北京市居民供热采暖合同

(按面积计费版)

用热人：_____

供热人： 北京化工大学

北京市市政市容管理委员会
北京市工商行政管理局 监制

二〇一六年一月

使用说明

1. 本合同为示范文本，由北京市市政市容管理委员会和北京市工商行政管理局共同制定，适用于本市行政区域内供热单位与居民用热人之间发生的经营性供热采暖交易。

2. 签订本合同前，用热人应当向供热单位提交身份证明、房屋所有权证或公有住房租赁凭证复印件；供热单位应当出示加盖公章的营业执照或事业单长法人登记证书复印件和供热单位备案登记证书复印件。

3. 除采暖费缴费标准外，本合同其他条款中的横线处均可由双方根据实际情况协商约定具体内容。对于未实际发生或双方未作约定的，应当在横线处划X，以示删除。口后为待选内容，应当以划√方式选定。

4. 双方可以议根据实际情况约定本合同正本的份数，并在签订时认真核对，确保各份合同内容一致。

5. 有关名词、术语解释：

(1) 用热人：房屋的产权人或承租政府规定租金标准的公有住房的承租人。

(2) 供热人：经过市、区县供热主管部门备案登记，并取得备案登记证书的供热运行单位。

(3) 正常天气：依据《采暖通风与空气调节设计规范》(GBJ19-87, 2001年版)中附录二“室外气象参数”的规定，本市建筑物供热采暖系统设计时限定的室外日平均气温在-9℃以上。本合同所称正常天气即指室外日平均气温在-9℃以上。室外日平均气温以市专业气象部门发布的数据为准。

(4) 现行国家住宅设计规范：《住宅设计规范》(GB50096-1999, 2003年版)

(5) 室内自用采暖设施：室内支管、散热器(含地埋管)及其附属设备。

(6) 卧室：供居住者睡眠、休息的空间(《住宅设计规范》，GB50096-1999, 2003年版)。

(7) 起居室：供居住者会客、娱乐、团聚等活动的空间(《住宅设计规范》，GB50096-1999, 2003年版)。

(8) 未供热天数：供热人未按合同约定时间迟延供热或提前结束供热的天数，以及采暖期内停止供热的天数，天数不足一天的，按一天计。

(9) 维护保养：对供热采暖系统的日常维持、保护和修理，使其免于遭受破坏，保持正常状态，延长使用年限(《供热采暖系统维修管理规范》，DB11/T466-2007)。

(10) 检查修理：对供热系统仔细查看，以发现问题并采取措施使损坏的设备恢复原有的功能和作用，简称检修。(《供热采暖系统维修管理规范》，DB11/T466-2007)。

对供热采暖系统的维护保养和检查修理总称为维修。

(11) 应急联络人：在供热人确需入户进行供热采暖设施维修、抢修或采取紧急避险措施等作业，但用热人不能及时到场或按用热人预留的联系方式无法与其取得联系的前提下，由用热人预先确定的能够帮助供热人入户作业的联络人。

北京市居民供热采暖合同

(按面积计费版)

用热人(甲方): _____

供热人(乙方): 北京化工大学

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《北京市供热采暖管理办法》(简称《办法》)等法律、法规和规章的规定,甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,协商订立本合同。

第一条 供热采暖地点、采暖计费面积

1. 供热设施地点: _____

采暖地点: _____

住宅建筑节能状况:

符合现行国家住宅设计规范的节能建筑。

经过建筑围护结构改造和供热系统改造的建筑。

未经建筑围护结构改造或供热系统改造的建筑。

2. 采暖计费面积为: _____ 平方米,其中单层建筑高度超过4米的建筑面积为 _____ × _____ 平方米:

(1) 房屋所有权证、公有住房租赁凭证上记载的建筑面积为 _____ 平方米;尚未取得房屋所有权证的,以建筑物竣工图纸标明的建筑面积或房屋买卖合同载明的建筑面积为准,计 _____ × _____ 平方米,甲方取得房屋所有权证后,以房屋所有权证记载的建筑面积为准。

房屋所有权证、公有住房租赁凭证上仅记载使用面积的,应当按房管部门规定的系数折算成建筑面积后计收采暖费。

(2) 采暖的其他建筑面积为 _____ × _____ 平方米。对此部分建筑面积有争议的,以乙方委托的房屋测绘部门出具的测绘数据为准,测绘费由乙方承担。

第二条 采暖期

采暖期为每年11月15日至次年3月15日。采暖期调整应当按北京市人民政府的决定执行。

第三条 供热室内温度标准

采暖期内,在正常天气情况下,对符合现行国家住宅设计规范要求的住宅,或经过建筑围护结构和供热系统改造的住宅,乙方应当保证甲方卧室、起居室的温度不低于18℃;未经建筑围护结构改造或供热系统改造的住宅,当室外日平均气温在-7℃以上时,卧室、起居室温度应当不低于18℃,当室

外日平均气温在-7℃以下、-9℃以上（含）时，卧室、起居室温度应当不低于16℃。

第四条 采暖费缴费标准、期限及方式

1. 缴费标准

采暖费以建筑面积为计费依据，标准为价格主管部门规定的30元 / 建筑平方米 / 采暖季；单层建筑高度超过4米的部分，缴费标准为×元 / 建筑平方米 / 采暖季。

采暖费总计： 元 / 采暖季。

如遇价格主管部门调整采暖费缴费标准的，应当自调整之日起按调整后的标准计算采暖费。

2. 缴费期限

每年5月1日至12月31日，甲方应当将本采暖季（当年11月15日至次年3月15日）的采暖费足额支付给乙方。逾期未支付或未足额支付的，自次年1月1日起将计收未支付部分的逾期违约金。

3. 采暖费采取下列方式支付：

直接向乙方支付；

缴至乙方指定的金融机构；

缴至乙方委托的其他代收单位： ×

第五条 甲方权利义务

1. 有权要求乙方按合同约定的地点、时间和温度标准供热。

2. 应当按合同约定的期限、方式和金额支付采暖费，并有权要求收费单位提供国税机关统一印制的采暖费发票或乙方指定的金融机构开具的采暖费缴费凭证；不能提供采暖费发票或采暖费缴费凭证的，甲方有权拒缴采暖费。对缴费数额有异议的，有权要求乙方予以核对。

3. 应当对室内自用采暖设施进行管护，对超出使用年限、影响采暖质量、存在安全隐患的自用采暖设施应当及时更新、改造；接到乙方发出的自用采暖设施隐患整改通知后，应当及时采取措施消除隐患。

4. 应当承担室内自用采暖设施日常维修的材料费和更新改造费用。因自行改变房屋结构或装饰装修影响供热设施维修作业的，有关拆除及恢复的费用由甲方承担。

5. 不得拆改室内共用供热设施、扩大采暖面积或增加散热设备。拆改自用采暖设施的，不得影响其他用热人正常采暖，不得妨碍对共用供热设施的维修和检查，并应当对拆改产生的后果承担责任。发现室内供热设施有异常、

泄漏等情况时，应当及时向乙方报修。

6. 应当在乙方进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时留人监守；在乙方进行维修、排气、室温抽测、查表、收费或采取紧急避险措施需要入户作业时，应当予以配合。

7. 应当遵守供热设施安全使用方面的规定，履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

第六条 乙方权利义务

1. 应当按合同约定的地点、时间和温度标准向甲方提供安全、稳定的供热服务，加强运行工况调节，保证采暖期内甲方室内温度持续达标，并按北京市的规定定期进行免费室温抽测。

2. 应当对甲方的采暖情况、用热设施的运行状况进行巡检。在巡检中发现甲方的自用采暖设施存在安全隐患、影响其他用热人正常采暖、因自行改变房屋结构或装饰装修妨碍供热设施维修作业及其他违反《办法》和本合同约定的情况的，应当在采暖季开始 30 日之前书面通知甲方及时整改。

3. 有权按合同约定收取采暖费。在收取采暖费后，应当开具中央行政事业单位资金往来结算票据。

4. 供热前进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时，应当提前 7 日在住宅单元门口或电梯口等明显位置进行公示，告知甲方留人监守。

5. 按《供热采暖系统管理规范》（DB11/T598-2008）、《供热采暖系统维修管理规范》（DB11/T466-2007）等供热服务标准、规范提供服务，公布值班、报修电话，并在采暖期内安排人员 24 小时值守。报修电话号码为：64432833。

乙方报修电话应当具有录音功能，录音资料应当保留至下一采暖季开始之前。

采暖期内接到甲方报修后，乙方应当在 1 小时内回复甲方；供热采暖设施出现泄漏等紧急情况的，乙方应当立即处置；出现温度不达标等情况的，乙方应当在 6 小时内告知甲方处置情况。

6. 乙方应当在营业场所、企业网站、公开栏、办事大厅等处，公开下列供热服务信息，并在信息发生变化时及时公告：

(1) 供热缴费、维修及相关服务办理程序、时间，网点设置、服务标准及承诺；

(2) 停热及恢复供热信息、巡检及查表信息；

(3) 供热及供热设施安全使用规定、常识和安全提示；

(4) 咨询服务电话、报修和救援电话、监督投诉电话；

(5) 国家和本市与供热服务有关的规定、标准等。

7. 采暖期内，乙方因所维护管理的供热设施故障、事故等情况影响用热人正常采暖的，应当及时公告，并迅速采取有效措施，及时消除影响。

8. 履行《办法》及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

第七条 违约责任

(一) 甲方违约责任

1. 甲方未按合同约定的时间及数额支付采暖费的，除须按合同约定支付采暖费本金外，还应当自逾期之日起按中国人民银行公布的贷款利率标准，向乙方支付违约金。

2. 甲方因室内自用采暖设施泄露、擅自拆改室内供热设施产生泄漏或影响其他用热人采暖、未按合同约定履行应当由其承担的设施管护义务、私自取用供热系统用水、拒绝乙方入户作业、拒绝乙方提出的设施隐患整改建议，或发生其他违反《办法》和本合同规定的用热行为，造成自身、其他用热人、乙方或公共利益损失的，除承担自身损失外，还应当承担相应的赔偿责任。

(二) 乙方违约责任

1. 乙方未按合同约定时间向甲方供热的，应当按未供热天数退还相应采暖费，并承担其他相应责任。

退费额=日平均热费×未供热天数

日平均热费=采暖费总额/本采暖季法定供热天数

2. 经双方共同确认或第三方检测机构认定，甲方卧室、起居室室内温度未达到本合同约定标准的，应当退还相应的采暖费，并承担其他相应责任。

(1) 退费额=日热费单价×温度未达到约定标准的卧室、起居室建筑面积×温度未达到约定标准的天数×退费比例

日热费单价=采暖费总额 / (本采暖季法定供热天数×计费建筑面积)

卧室、起居室建筑面积以房屋竣工图纸标明的建筑面积为准。没有竣工图纸的，双方协商确定退费部分的建筑面积；协商不成的，以乙方委托的房屋测绘部门出具的测绘数据为准，测绘费由乙方承担。

退费比例按卧室、起居室约定采暖温度计：

室内温度低于约定温度 2 度之内的，退费比例为 40%；室内温度低于约定温度 2 度（含）以上、4 度以下的，退费比例为 60%；室内温度低于约定温度 4 度（含）以上的，退费比例为 100%。

(2) 甲方卧室、起居室室内温度未达到约定的天数按以下情形计算：

①甲方发现室内温度未达到约定标准应当首先向乙方报修，乙方应当在

接到甲方报修后 6 小时内入户测温，并进行调节和检修。

②自甲方报修之时起，24 小时之内经乙方调节、检修，温度达到约定标准的，不计入退费天数；24 小时内经乙方调节、检修，仍未达到约定标准的；自甲方报修当日起至温度达到约定标准日止的天数，计入退费天数。

③双方对室内温度存在争议的，任一方均可委托经本市有关部门认定的第三方检测机构进行室温检测。双方委托不同的检测机构测温时，以甲方委托检测机构的检测数据为准。经检测，温度符合标准的，检测费由甲方承担；温度不符合标准的，检测费由乙方承担。

(3) 有下列情况之一，导致甲方卧室、起居室室内温度未达到约定标准的，乙方免于承担违约责任，但应当提供相应证明：

①甲方擅自改动居室结构、采暖设施或增加采暖面积的，以及因装饰装修、保温措施不当影响供热效果的；

②甲方拒绝乙方入户作业的；

③市人民政府决定对天然气、电力、自来水采取限量供应措施的；

④室外日平均温度低于 -9°C 的；

⑤乙方因设施安全检修需停热的，但不得超过 6 小时，且已提前公告，整个采暖季累计不超过 3 次。

3. 乙方未尽到管护义务，导致甲方室内的共用供热设施出现泄漏，造成甲方、其他用热人和公共设施损失的，乙方应当承担赔偿责任。

第八条 甲方要求暂停用热

甲方房屋具备分户独立采暖系统型式，且不影响其他用热人正常采暖及共用供热设施安全的，经甲方申请，双方协商一致后可暂停用热。

甲方在暂停用热期间应当向乙方支付基本费用。本市对基本费用有规定的，按规定执行；没有规定的，每个采暖期的基本费用按本合同第四条第 1 项下“采暖费总计”的 60% 支付。

暂停用热期间的基本费用为 × 元 / 采暖季。

甲方申请暂停用热应当办理的具体手续，由双方另行约定。

第九条 合同的变更

1. 采暖建筑物的产权关系或公有住房承租关系发生变更时，甲方应当及时书面告知乙方，并与乙方解除本合同，采暖费用一并结清。

甲方未书面告知乙方房屋产权人或公用住房承租关系的变更情况的，甲方应当继续承担本合同项下的义务。

2. 本合同如有未尽事宜，或因采暖面积、双方的电话、地址等有关信息

发生变更或其他供采暖情况发生变更，或甲方对采暖期时间、室内温度有特殊要求且甲方居住区具备实施条件，需要修改本合同有关条款的，经双方协商一致可另行签订补充协议作为本合同附件。

第十条 合同的生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效，有效期为____年，自__年__月__日至____年__月__日。合同有效期届满，如双方未订立新合同的，本合同自动延续。

第十一条 争议解决方式

本合同项下发生的民事争议，由双方协商解决，或向消费者协会、供热协会、供热主管部门申请调解解决；协商解决或调解解决不成的，可以向有管辖权的人民法院提起诉讼，或按另行达成的仲裁协议申请仲裁。

第十二条 其他约定

北京化工大学职工（含在职和离退休），同意学校从个人工资中代扣本协议约定房屋的采暖费用。

本合同约定事项为基本要求，双方另行约定的事项不得低于本合同约定。法律、法规、规章和标准、规范对合同内容另有强制性规定的，从其规定。

用热人（签字）：

供热人（盖章）：

身份证号：

营业执照号 / 法人登记证书号：

住宅电话：

备案登记号：

手机号码：

锅炉房编码：

通信地址：

法定代表人：

邮政编码：

委托代理人（签字）：

委托代理人：

通信地址：

应急联系人：

邮政编码：

应急联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

北京化工大学校长办公室

主动公开

2016年1月4日印发
