

# 汕尾市人才住房管理暂行办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为深入实施人才强市战略，健全人才住房管理机制，营造有利于吸引和培育人才的生活环境，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于全市人才住房的规划、实施和监督管理工作。

**第三条** 市委人才工作领导小组办公室负责全市人才住房的统筹指导工作。

市发展改革局负责人才住房项目的立项审核。

市财政局负责市级人才住房项目的资金保障。

市人力资源社会保障局负责人才的分类标准及资格认定，负责确定企事业单位人才住房的供应对象范围，落实人才房票、人才购房凭证等审批工作。

市自然资源局负责人才住房项目的用地保障，落实人才住房项目的选址、规划方案审批。

市住房和城乡建设局负责监管人才住房筹集建设、配租配售及

运营管理工作。

市不动产登记中心负责人才的住房信息核查和人才住房产权登记。

市属国有人才安居企业或运营管理机构负责实施市级人才住房筹集建设、配租配售、运营管理等具体工作。

各县（市、区）人民政府（管委会）负责辖区内人才住房的资金保障、统筹协调和组织实施工作，根据本地区实际制定人才住房政策。各县（市、区）住房城乡建设主管部门或运营管理机构负责辖区内人才住房筹集建设、配租配售、运营管理等具体工作。

用人单位负责组织申报，对申请人的资格和申请材料进行查验，并对其真实性、合法性负责；配合相关部门做好实物配置、货币补贴等有关工作。

**第四条** 人才住房安居采用实物配置和货币补贴两种形式。实物配置包括向人才配租或配售人才住房；货币补贴包括向人才提供购房补贴、购房优惠、租房补贴、租金优惠等。

实物配置和货币补贴不得重复享受，实物配置视房源情况接受申请，鼓励人才选择货币补贴形式。

**第五条** 各类人才及其配偶均符合人才住房条件的，按照“就高从优不重复”原则享受人才住房优惠政策。自愿按照低于

其政策享受标准实施人才住房的，不予补差。各类人才不得重复享受中央、省和我市有关人才住房优惠政策。

各县（市、区）与市级人才住房优惠政策是否重复享受，由各县（市、区）根据实际情况确定，在符合一级政府一级预算原则的同时增加地方自主性。

## 第二章 人才住房筹集建设

**第六条** 市委人才工作领导小组办公室、市发改局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源局以及市住房城乡建设局组织编制人才住房建设规划，报市政府批准后实施。各县（市、区）可结合当地实际组织编制人才住房建设规划。

人才住房的规划布局要与区域发展规划、国土空间规划、产业发展规划、交通规划等规划相对接。充分考虑人才对交通、就业、入学、就医等需求，尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

**第七条** 政府投资筹集建设人才住房的主要方式有：

（一）政府组织集中建设。

（二）通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建。

(三) 在政府主导的城市更新项目中配建。

(四) 政府收购符合要求的新建商品住房或存量住房和租赁住房。

(五) 政府征收、接受捐赠、功能调整等其他合法途径筹集。

**第八条** 新增建设用地指标优先保障政府投资筹集建设人才住房项目用地。非营利性租赁型人才住房项目用地可采用划拨方式供应给有关职能部门，产权型人才住房项目采用公开招拍挂方式供地。

政府投资筹集建设人才住房项目纳入城市建设重点工程，建立审批绿色通道，加快立项、用地、规划、施工等审批进度。

政府投资筹集建设人才住房项目免收基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

**第九条** 社会力量筹集建设人才住房的主要方式有：

(一) 通过公开招拍挂出让方式取得的自有住宅用地建设。

(二) 各类存量房源盘活。

**第十条** 人才住房的单套建筑面积以 90 平方米以下的中小户型为主。

**第十一条** 人才住房应加强勘察、设计、施工、监理、验收等环节的质量把关，保证住房质量。并满足以下建设要求：

(一) 集中新建的人才住房容积率、建筑密度、建筑高度、

绿地率等规划建设指标应符合本区域详细规划总体要求。建筑设计应符合绿色、节能、环保、装配式建筑、海绵城市等相关建设要求，综合考虑住宅使用功能、采光通风、生活环境等要素，以全装修成品交付。居住区配套教育、卫生健康、垃圾分类、交通等市政基础设施及公共服务设施应同步规划、同步建设、同步交付使用。

（二）配建的人才住房各项规划建设指标、使用良好性能不低于同一居住区商品住房平均水平。

（三）既有房源用作人才住房的，应具备教育、卫生健康、交通等居住配套基本条件，并按国家和地方的住宅设计规范改造，满足相关规划管理和消防规范要求。

### 第三章 人才住房配租配售

**第十二条** 人才住房的配租配售重点面向符合条件的企事业单位经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政机关等各方面人才，优先面向领军人才、紧缺人才、创新人才、高技能人才和研发人才，并由符合条件的用人单位统一向市属国有人才安居企业或运营管理机构申请。

享受人才住房配租的，应同时符合以下条件：

（一）本人及其配偶、未成年子女在我市无自有产权住房。

(二)申请人与我市工作单位签订有关规定劳动合同。

(三)申请人及共同申请人5年内均未因违反住房保障和人才政策相关规定而被行政处罚或纳入不良行为记录。

(四)市政府或县(市、区)规定的其他条件。

享受人才住房配售的,应同时符合以下条件:

(一)本人及其配偶、未成年子女在我市无自有产权住房,且近3年内在我市无自有产权住房转移登记记录。

(二)申请人在我市全职工作满3年,且继续与我市工作单位签订有关规定劳动合同。

(三)申请人及共同申请人5年内均未因违反住房保障和人才政策相关规定而被行政处罚或纳入不良行为记录。

(四)市政府或县(市、区)规定的其他条件。

对其他特殊人才配租配售人才住房的条件实行一事一议。

### **第十三条** 人才住房配租配售实行属地管理。

市属国有人才安居企业或运营管理机构负责制定市级人才住房的配租配售方案,其中配租方案报市委人才工作领导小组办公室以及市住房城乡建设局备案;配售方案由市委人才工作领导小组办公室、市财政局、市人力资源社会保障局以及市住房城乡建设局审核,并报市政府审定后实施。

县(市、区)住房城乡建设主管部门或运营管理机构负责制

定辖区范围内人才住房的配租配售方案，经属地政府审定后实施。

人才住房配租配售方案原则上以单个项目为单位制定，具体包括：房源的位置、数量、户型、面积、租售金额标准、供应对象条件及对象所属企事业单位范围、申请流程等内容。

#### **第十四条** 政府投资筹集建设人才住房配租配售原则：

（一）租赁型人才住房单次合同期限最长不超过3年，租赁期限最长不超过10年。租金标准应不高于同区域、同地段、同品质普通商品住房平均租金的70%，并实行定期动态调整。

（二）产权型人才住房采用先租后售方式实施保障。自配售入住之日起租住满5年，可按不高于约定时点市场价60%的价格购买并登记产权。对我市作出突出贡献的人才，配售条件和价格采取“一事一议”报市政府研究。自产权登记之日起5年内原则上不可转让交易，确需转让的，由政府按规定价格回购。符合转让交易条件的产权型人才住房，政府具有优先购买权。

**第十五条** 社会力量筹集建设的人才住房自行制定配租配售方案，报同级人才工作领导小组以及住房城乡建设行政主管部门备案后实施。

### **第四章 人才住房运营管理**

**第十六条** 市属国有人才安居企业或运营管理机构负责市

级人才住房及其配套设施的运营管理及维修养护，确保人才住房的正常使用。

人才住房运营管理及维修养护费用主要通过人才住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

**第十七条** 市属国有人才安居企业或运营管理机构不得改变人才住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。

**第十八条** 承租人不得擅自装修所承租人才住房。确需装修的，应当经市属国有人才安居企业或运营管理机构同意。

**第十九条** 承租人有下列行为之一的，应当退回人才住房：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租人才住房的。
- （二）改变所承租人才住房用途的。
- （三）破坏或者擅自装修所承租人才住房，拒不恢复原状的。
- （四）在人才住房内从事违法活动的。
- （五）无正当理由连续 6 个月以上闲置人才住房的。

承租人拒不退回人才住房的，市属国有人才安居企业或运营管理机构应当责令其限期退回；逾期不退回的，市属国有人才安居企业或运营管理机构可以依法申请人民法院强制执行。

**第二十条** 市住房城乡建设局应当加强对人才住房使用的监督检查。

市属国有人才安居企业或运营管理机构应当对承租人使用



人才住房的情况进行巡查，发现有违反本办法规定行为的，应当及时依法处理或者向市住房城乡建设局报告。

**第二十一条** 承租人累计 6 个月以上拖欠租金的，应当腾退所承租的人才住房；拒不腾退的，市属国有人才安居企业或运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退人才住房。

**第二十二条** 租赁期届满需要续租的，承租人应当在租赁期满 3 个月前向市属国有人才安居企业或运营管理机构提出申请。

市属国有人才安居企业或运营管理机构应当会同有关部门对申请人是否符合条件进行审核。经审核符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

未按规定提出续租申请的承租人，租赁期满应当腾退人才住房；拒不腾退的，市属国有人才安居企业或运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退人才住房。

**第二十三条** 承租人有下列情形之一的，应当腾退人才住房：

（一）提出续租申请但经审核不符合续租条件的。

（二）租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合人才住房配租条件的。

（三）租赁期内，承租或者承购其他保障性住房的。

承租人有前款规定情形之一的，市属国有人才安居企业或运营管理机构应当为其安排合理的搬迁期，搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。

搬迁期满不腾退人才住房，承租人确无其他住房的，应当按照市场价格缴纳租金；承租人有其他住房的，市属国有人才安居企业或运营管理机构可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退人才住房。

**第二十四条** 县（市、区）住房城乡建设主管部门应当根据本地区实际，制定辖区范围内政府投资筹集建设人才住房的运营管理规定，经属地政府审定后实施。

**第二十五条** 社会力量筹集建设的人才住房自行制定运营管理规定，报县（市、区）住房城乡建设主管部门备案后实施。

## **第五章 监督管理和法律责任**

**第二十六条** 相关部门、国有企业和人才住房运营管理机构的工作人员在人才住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法追究行政责任；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

**第二十七条** 社会力量投资建设的人才住房未按规定进行配租配售和运营的，由县（市、区）住房城乡建设主管部门责令整改，拒不整改的，终止人才住房优惠政策，追缴已享受的人才住房优惠待遇，并依法依规采取失信惩戒措施。

**第二十八条** 用人单位或申请人隐瞒、虚报相关信息，申请人才住房的，由本级住房城乡建设部门驳回其人才住房申请；享受人才住房的，由本级住房城乡建设部门终止人才住房保障，追缴已享受的人才住房优惠待遇，依法依规采取失信惩戒措施，3年内不得享受我市的人才住房政策待遇。

## 第六章 附则

**第二十九条** 本办法所称“人才”的范围，根据《汕尾市人才发展促进条例》、《汕尾市人民政府办公室关于印发汕尾市高层次人才认定暂行办法的通知》等文件相关规定执行。

本办法所称的人才住房是指配租配售给符合资格条件人才的政策性住房。租赁型人才住房只租不售、周转使用。产权型人才住房实行先租后售，满足有关规定的，允许其上市交易。

**第三十条** 本办法由市委人才工作领导小组办公室、市人力资源社会保障局、市住房城乡建设局和市级有关部门负责解释。

**第三十一条** 本办法自印发之日起施行，有效期2年。