越秀区人才公寓管理办法

（征求意见稿）

1. 总则
2. 为了贯彻落实区委区政府人才强区战略，为高端人才、中高层次人才以及区委、区政府批准的其他单位的中高层次人才（以下简称“特批人才”）提供过渡性住房支持，根据《广州市人才公寓管理办法》（穗建规字〔2019〕17号）、《广州市新就业无房职工公共租赁住房保障办法》及区委人才工作领导小组的有关要求，结合我区实际，制定本办法。
3. 本办法所称的人才公寓，是指由政府、政府委托的实施机构或其他社会力量建设筹集，向本辖区符合条件的高端人才、中高层次人才以及区委、区政府批准的其他单位的中高层次人才供应的住房。
4. 本办法适用于本行政区域内人才公寓的建设、筹集、分配管理及相关活动。
5. 人才公寓的筹集、建设和分配管理坚持政府主导、多方参与，服务产业、服务发展，分类实施、梯度保障的原则。
6. 区房管局负责我区人才公寓的政策制定、政策指导、规划计划以及区本级人才公寓筹集、管理工作的指导监督。

政府指定的人才公寓实施机构，负责区本级人才公寓的

建设、日常运营和分配管理等工作。

区委人才工作领导小组办公室（区委人才办）负责人才公寓统筹指导和协调等工作，区财政局（国资局）、区人力资源和社会保障局、区发展改革局、区科工信局、区商务局、区金融局、区规划和自然资源分局、团区委等有关单位，应当在各自的职责范围内做好人才公寓的相关工作。

第二章 建设和筹集管理

1. 区人才公寓的建设以合作共建为主。具体建设渠道主要如下：

（一）与开发单位共同建设。与产业发展企业、科技产业园等开发单位签订合作协议，改造建设符合我区人才需求的公寓房源，以市场化运营模式，提供满足要求的人才公寓。

　　（二）鼓励企业通过招拍挂取得的自持租赁住房用于人才公寓，由自持租赁住房所有权人运营，向区指定的人才供应。

（三）鼓励用人单位与集体建设用地、留用地所有权人协商，通过租赁现有房源、合作开发建设人才公寓等方式建设筹集人才公寓，提高土地资源利用效率。

（四）通过新增用地或城市更新建设项目配建。在普通商品住宅及城市更新项目中配建房源，经区政府批准可作为人才公寓使用。

1. 区人才公寓的筹集，原则上以盘活存量为主，鼓励社会参与，具体筹集渠道如下：

（一）盘活利用政府存量公房。通过盘活利用政府存量房源，将符合使用条件的公有住房等房源转作人才公寓使用。

（二）通过配建建设房源。在普通商品住宅及城市更新项目中配建房源，经区政府批准可作为人才公寓使用。

（三）盘活利用市场房源。可通过收购、租赁市场房源等方式筹集人才公寓。

（四）建立区人才公寓市场房源库。由政府指定的人才公寓实施机构制定区人才公寓市场房源建库实施方案，与具备一定资质、拥有优质闲置房源的住房租赁企业合作，建立区人才公寓市场房源库，筛选符合条件的房源认定人才公寓。

1. 区房管局、区财政局（区国资局）负责引导人才公寓运营机构，主导运营自筹房源，与人才公寓项目建设方开展合作共建，扩大区人才公寓房源范围。对符合条件的，报区政府审批通过后，认定为区人才公寓，区人才公寓由人才公寓运营机构负责运营管理。
2. 人才公寓房源选址应考虑产城融合、职住平衡等因素，优先选择城市轨道交通相对便利、产业布局相对集中、公共配套相对完善的区域。同时充分考虑人才交通、医疗、教育等方面的需求。

第三章 分配管理

1. 人才公寓向以下三类人才供应，具体如下：
2. 高端人才。

经评定的区高端人才，具体评定标准由区委人才工作领导小组制定。

（二）中高层次人才。

1.区行业主管部门评定的本行业领域优秀人才。具体标

准由区人力资源和社会保障局牵头会同各行业主管部门制定。

2.重点企业的中高层次人才。重点企业范围由区发展改革局、区科工信局、区人力资源和社会保障局、区商务局、区金融局、团区委等管理部门制定企业名录，具体标准由各部门制定并认定。

（三）区委、区政府批准的其他单位的中高层次人才。具体评定标准以区委区政府批准文件为准。

1. 中高层次人才申请承租人才公寓的，申请人、配偶及未成年子女应在广州无自有产权住房，且当前未享受住房保障（含直管房、单位自管房、公租房、人才公寓等）。

高端人才、特批人才申请承租人才公寓的，申请人、配偶及未成年子女应在广州市中心六区（天河、海珠、荔湾、越秀、白云、黄埔）无自有产权住房，且当前未享受住房保障（含直管房、单位自管房、公租房、人才公寓等）。

1. 高端人才和特批人才原则上以个人或家庭名义申请租赁；中高层次人才原则上采取单位整体租赁的分配形式。
2. 以个人或家庭名义申请租赁的，申请人应与人才公寓所有权人（单位）或政府指定的实施机构签订租赁合同，租金由个人缴交；以单位整体租赁方式申请租赁的，申请单位应与人才公寓所有权人（单位）或政府指定的实施机构签订“整体租赁合同”，租金由用人单位统一缴交。
3. 租金标准由人才公寓产权人（单位）或政府指定的运营机构参考广州市住房和城乡建设局确定的指导价或按照同地段同品质市场租赁住房提出方案，报区委人才工作领导小组确定。
4. 承租人才公寓的人才在管理期内，可按照以下标准享受住房保障待遇：

（一）符合条件的高端人才可申请租赁一套自住人才公寓，给予不超过120平方米、最长5年最高100%租金补贴。

（二）诺贝尔奖获得者、院士、海外尖端人才等申请租赁人才公寓，经区政府同意，另行予以安排。

（三）符合条件的中高层次人才可申请租赁一套自住人才公寓，给予90平方米左右、最长2年50%租金补贴。

（四）符合条件的特批人才可申请租赁一套自住人才公寓，给予120平方米左右、最长5年100%租金补贴。

（五） 人才公寓按照“归口管理与属地管理相结合”的原则，实行分类供应。供应对象按照市本级、区级、用人单位分类设定。按照“就高不就低”的原则，以户为单位，每户家庭在全市范围内只能享受一套人才公寓。

1. 人才公寓合同租赁期限最长不超过人才管理期，原则上2年一签。整体承租的单位如需续租，重新向原申请单位提出申请。

高端人才、特批人才如需续租的，应在合同期满前30日向人才主管单位提出续租申请；属于单位整体租赁，需续租的，应在合同期满前30日向单位主管部门提出申请。租赁合同期满未在规定期限提出续租申请的，申请主体应当在合同期满30日内结清有关费用并搬离人才公寓。

人才脱离管理期后需继续申请入住人才公寓的，由人才与运营机构及时进行沟通并签订续租合同事宜，并报区房管局备案。

1. 租赁合同应载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、使用管理、合同解除、监督管理、违约责任以及双方权利义务等。
2. 区房管局配合市住房保障部门将辖区内人才公寓分配对象信息导入人才公寓管理信息系统（目前简称：穗住保），完善人才公寓住房和入住对象档案管理。

社会力量自行建设筹集人才公寓的，应做好住房和入住

对象的统计、档案管理工作，并定期报送区房管局。

第四章 监督管理

1. 租赁期内，承租人、整体承租单位应在发生下列情形之一的次月，向区政府指定的实施机构申报，并申请提前解除租赁合同：

（一）中高层次人才承租人才公寓的，承租人或其共同申请的家庭成员在本市获得自有产权住房；

（二）高端人才、特批人才承租才公寓的，承租人或其共同申请的家庭成员在本市中心六区（天河、海珠、荔湾、越秀、白云、黄埔）获得自有产权住房。

（三）承租人或其共同申请的家庭成员承租了直管公房、单位自管房或公租房。

（四）以个人名义申请的，承租人不在辖区单位工作；单位整体租赁的，承租人不在申请时所在企业工作。

承租人、整体承租单位出现上述情形且未及时申报的，经查实，解除租赁合同，取消租赁资格，退出人才公寓，并自上述情况发生之日至承租人实际腾退人才公寓之日期间，按照腾退之日合同约定的租金标准的2倍计租。

1. 人才主管部门应当会同人才所在单位对本单位租住人才公寓的人才实行动态管理，出现离职、外调、购买住房、违法违纪等情况，应及时报区房管局。对领取住房补贴的人才，如出现人才层级变动的，人才主管部门应自变动之日起十个工作日内将变动情况报区房管局，区房管局根据变动后对应的标准从次月起调整住房补贴。
2. 承租人、整体承租单位在人才公寓申请使用过程中，如出现下列情形之一，取消个人或者单位承租资格，由人才公寓所有权人或人才公寓运营实施机构收回房屋。自资格取消之日起不再受理该承租人或该单位租赁人才公寓的申请，并依法追究相关人员责任；涉嫌犯罪的，依法移交司法机关处理。
3. 不符合条件的申请人提供虚假材料或通过其他

不正当手段申请的。

（二）擅自将承租的住房转让、转租、分租、出借、调换的。

（三）无正当理由连续拖欠租金2个月。

（四）未经批准对承租的住房进行装修或扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的。

（五）故意损坏承租的住房及其附属设备的。

（六）其他违反法律、法规、规章及规范性文件规定的情形。

（七）人才公寓租赁合同约定的其他情形。

第五章 附则

1. 符合市、区人才住房优惠政策规定的，按照从高不重复的原则予以支持，另有规定的除外。本办法自年 月 日起试行，试行期限为五年。区房管局根据实际情况，可适时对本办法进行修订完善。

附件：越秀区人才公寓准入条件及分配程序

附件

越秀区人才公寓准入条件及分配程序

越秀区人才公寓向经区认定的高端人才，特批人才、中高层次人才供应。具体准入条件及分配程序如下：

1. 准入条件

申请租赁人才公寓的人才，应属于下列人才类别之一：

1. 高端人才。

经评定的区高端人才，具体评定标准由区委人才工作领导小组制定。

（二）中高层次人才。

1.区行业主管部门评定的本行业领域优秀人才。具体标

准由区人力资源和社会保障局牵头会同各行业主管部门制定。

2.重点企业的中高层次人才。重点企业范围由区发展改革局、区科工信局、区人力资源和社会保障局、区商务局、区金融局、团区委等管理部门制定企业名录，具体标准由各部门制定并认定。

（三）区委、区政府批准的其他单位的中高层次人才。具体评定标准以区委区政府批准文件为准。

1. 分配程序

（一）以个人名义申请租赁。

高端人才、特批人才原则上以个人或家庭名义申请租赁人才公寓。具体程序如下：

1.确定初步分配数量。区房管局根据人才公寓房源筹集情况，提出分配给高端人才、特批人才的房源数量建议，并报区委人才工作领导小组审议通过。

2.申请及受理。区委人才工作领导小组办公室（区委人才办）、人才主管部门向在管人才通报人才公寓房源情况及准入条件，由区人力资源和社会保障局开设的“一站式”服务专窗统一受理人才申报。申请人在越秀区门户网站或指定的网站下载《越秀区人才公寓申请表》，按要求如实填写后向所在单位提交，并附下列资料：

（1）符合人才类别标准的证明材料。

（2）申请人聘用合同或劳动合同。

（3）申请人及家庭成员的身份和关系证明材料（如身份证、结婚证、户口本），丧偶或离异的，提供相关证明。

（4）房产证明：申请人、配偶及未成年子女应在广州市中心六区（天河、海珠、荔湾、越秀、白云、黄埔）无自有产权住房证明，以及当前未享受住房保障（含直管房、单位自管房、公租房、人才公寓等）的承诺书。

（5）其他需要的证明材料。

前款规定的各类材料，应当提交经申请人签名确认的复印件，并提供原件核对。所在单位应当对申请人提交材料的真实性进行审查。审查属实的，应注明原件与复印件相符，并加盖企业\单位公章。

3.初审。人才主管部门受理人才申请后，应在受理申请之日起15个工作日内对申请材料的完整性进行初审，材料不齐的，一次性告知补齐资料。

4.审核和公示。区房管局应当在受理申请之日起25个工作日内负责对申请人的房产情况及当前是否享受住房保障进行审核，并出具审批意见。审批结果在越秀区门户网站或指定的网站进行公示，公示期为5个工作日。

5.分配和安排入住。区房管局或政府指定的运营机构负责制定高端人才、特批人才的分配方案并报区委人才工作领导小组审议通过。承租人、承租人所在单位应在规定时间内与人才公寓所有权人（单位）或政府指定的运营机构签订三方租赁合同。

（二）单位整体租赁。

中高层次人才申请人才公寓，原则上采取单位整体租赁的分配方式。具体程序如下：

1.确定初步分配数量。区房管局根据人才公寓房源筹集情况，提出分配给单位的房源数量建议，并报区委人才工作领导小组审议通过。

2.受理申请。单位主管部门公布人才公寓房源信息及准入条件，接收单位申报。单位负责收集本单位符合条件人才的租赁申请，同意其申请的，应当加盖公章并出具有关证明材料（按照公布的准入条件）。单位汇总中高层次人才的申请后，向单位主管部门提交申请。

3.审核。单位主管部门应当自收到单位提交资料起15个工作日内负责对材料的完整性以及申报单位和申请人是否符合准入条件进行审核。不符合准入条件的，不予受理；材料不齐的，一次性告知补齐材料。

单位主管部门审核后，将资料送至区房管局，由区房管局应当自收到单位主管部门提交资料的25个工作日内对申请人是否满足“申请人、配偶及未成年子女应在广州无自有产权住房，且当前未享受人才公寓保障”进行审核，并出具审批意见。

4.确定分配方案。单位主管部门根据房源数量和申请情况，研究制定分配方案，分配方案需报区委人才工作领导小组审议通过。

5.整体配租。区房管局或其指定的实施机构按照分配方案向各单位分配房源。单位在规定时间内与人才公寓产权人（单位）或政府指定的实施机构签订整体租赁合同。

6单位分配。单位结合配租的房源数量和需求情况制定具体的分配方法，确定符合条件的入住人才名单，并将入住人才名单报区房管局或其指定的实施机构以及各分配方案制定单位。单位、入住的人才应与区房管局或其指定的实施机构签订三方租赁合同。单位向人才收取的租金不得高于租金标准。