

广州市南沙区住房保障和房屋管理局文件

穗南住房〔2018〕88号

关于印发《南沙区人才公寓管理办法（试行）》的通知

各镇街、开发区（区）各部门、区直属各单位：

为具体推进我区人才住房保障工作，健全完善人才公寓政策体系，进一步规范人才公寓的建设、筹集、使用、运营和管理，经区政府批准，现制定并印发《南沙区人才公寓管理办法（试行）》，请认真遵照执行。执行过程中遇到的问题，请向区住房保障和房屋管理局反映。

特此通知。

附件：《南沙区人才公寓管理办法（试行）》

广州市南沙区住房保障和房屋管理局

2018年7月4日



南沙区人才公寓管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实市委市政府人才强市战略，为各层次人才提供过渡性住房支持，根据《广东省人民政府关于加快科技创新的若干政策意见》（粤府〔2015〕1号）、《关于促进中国（广东）自由贸易试验区人才发展的意见》、《中共广州市委、广州市人民政府关于加快吸引培养高层次人才的意见》（穗字〔2010〕11号）、《广州市高层次人才住房解决办法》（穗组字〔2010〕46号）以及《广州南沙新区（自贸片区）集聚人才创新发展的若干措施》的有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的人才公寓，是指南沙区通过各种途径建设与筹集，向符合条件的高端领军人才、骨干人才与储备人才供应的住房。

第三条 本办法适用于南沙区人才公寓的建设、筹集、使用、运营和管理。

第四条 人才公寓的建设、筹集坚持政府主导、多方参与，服务产业、服务发展，分类实施、梯度保障的原则。

第五条 成立南沙区人才安居工作领导小组，负责研究、协调、审议、决策和部署本区人才安居工作有关重大事项。区人才安居工作领导小组办公室设立在区住房保障部门，承担人才安居

日常管理工作。

区人才安居工作领导小组由区政府主要领导任组长，区住房保障部门负责人才公寓申请的受理、审核、分配及监管工作。区委组织部门、区国土规划部门、区住房保障部门、区发改部门、区科技部门、区教育部门、区财政部门、区人力资源部门、区建设部门、区卫生部门、区国资部门为成员单位，各部门应当在各自的职责范围内做好人才公寓相关工作，并在区属国企中择优选择专业机构作为人才公寓的受托管理单位，负责受政府委托管理并维护人才公寓物业。

第六条 区人才公寓的建设、筹集、管理经费纳入区财政预算。

第二章 建设和筹集管理

第七条 人才公寓可以通过配建、集中新建等方式建设，也可以通过购买、租赁市场房源，接管、盘活政府存量房源，以及接受捐赠房源等方式筹集。鼓励采取政府与社会资本合作等方式实施人才公寓建设。鼓励用人单位等社会力量通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才公寓建设和筹集。

第八条 新建人才公寓以“人才公寓”名义立项，纳入计划管理。

第九条 人才公寓建设，原则上应以商品房项目中配建为主，

集中新建为辅。区国土规划部门应在产业、人才集聚区域的用地规划中预留人才公寓的规划用地指标。原则上每年新增供应居住用地中人才公寓用地面积一般不少于总用地面积的 10%。

（一）普通商品住宅项目配建

1. 每年公开出让的普通商品住宅用地应配建不少于总建筑面积 5%的人才公寓用房。商品房配建的人才公寓及配套车位需与商品房同步建设、同步验收，交付时间为签订土地出让合同后 3 年内，配建的人才公寓及配套车位的位置、户型、套数、面积在报建（修建性详细规划、建设工程规划许可证）前需报区人才安居工作领导小组审定，建设及交付标准需严格按照土地出让合同约定执行，竣工验收合格后将人才公寓及配套车位无偿移交给区人才公寓管理部门，并协助其办理相关确权事宜。

2. 鼓励企业将通过招拍挂取得的自持租赁住房建设用地建成人才公寓，由自持租赁住房所有权人运营，向区认定的人才供应。区政府可以给予适当的运营资金补贴，政府补贴力度可根据企业设置为人才公寓的比例适当增减。

（二）产业园区配建

1. 在产业、人员集聚的新产业工业项目用地，可以配套建设占项目总建筑面积比例不超过 15%的生产服务、行政办公、生活服务设施，其中人才公寓（含员工宿舍）占比不少于 50%（即项目总建筑面积的 7.5%）。

2. 在南沙区重点产业园区和周边及交通便利地区通过划拨

土地由政府部门（包括园区管委会）、公益类事业单位建设人才公寓，为园区内及周边企事业单位提供人才住房支持。

3. 在南沙区重点产业园区和周边地区以出让的方式，供应一定用地面积，由企业自建自持人才公寓。鼓励企业利用自有土地自建人才公寓的，建成后的人才公寓由企业运营管理。

（三）城市更新项目配建

全区年度城市更新人才公寓配套比例不低于全区用于商品房开发的城市更新项目（政府收储后公开出让类项目）建设总量的5%。建成后的人才公寓根据土地出让合同约定移交区人才公寓管理部门。

（四）利用政府储备用地集中建设

区政府可以以划拨方式供应政府储备用地，由政府部门（包括园区管委会）、公益类事业单位建设、持有人才公寓。

第十条 人才公寓筹集，原则上应以盘活存量为主，鼓励社会参与，具体筹集渠道如下：

1. **盘活利用政府存量公房。**通过盘活利用政府存量房源，清退不符合租住条件的住户，将符合使用条件的公有住房转作人才公寓。

2. **从已配建的拆迁安置房划转。**在普通商品住宅及城市更新项目中配建的拆迁安置房，在满足房屋征收需要后的剩余房源经区政府批准可以转作人才公寓。转作人才公寓的拆迁安置房权属应变更至区人才公寓管理部门名下。

3. **从公共租赁住房划转。**在优先满足户籍中等偏下收入住房困难家庭住房保障需求的前提下，公共租赁住房经区政府批准可以转作人才公寓。

4. **盘活利用市场房源。**可以通过收购、租赁市场房源的方式筹集人才公寓。村民回迁安置房剩余房源，可以通过团租方式，统筹用作人才公寓。

5. **其他筹集方式。**区政府可以采取向提供市场房源的出租人发放投资补助、向承租房屋的用人单位发放租金补贴等方式，支持用人单位直接租赁市场房源用作人才公寓。

区政府及其委托的运营机构，可以通过购买服务、给予资金补助的方式，委托房地产中介等第三方机构组织市场房源，供应给用人单位用作人才公寓。

第十一条 人才公寓以满足不同层次人才居住需求为原则。新建人才公寓的具体户型和面积参照《广州南沙新区(自贸片区)集聚人才创新发展若干措施实施细则》等相关规定执行。

第十二条 政府部门(包括园区管委会)、公益类事业单位投资建设的人才公寓用地可以以划拨方式供应。社会力量投资建设的使用新增用地的人才公寓项目用地应以出让方式供应。企事业单位利用自有土地建设的人才公寓项目用地，涉及改变土地用途的，按照《广州市人民政府办公厅关于加强土地管理的实施意见》(穗府办规〔2018〕7号)办理。

第十三条 产业园区配套建设、在普通商品住宅项目及城市

更新项目配建以及企业利用自用土地等方式建设的人才公寓采取备案方式立项，办理项目建设；利用政府储备用地集中建设、利用财政资金在园区配建以及在穗高校、科研机构等事业单位利用自用存量土地建设的人才公寓采取审批方式立项，办理相关建设程序。

第十四条 人才公寓项目的住宅部分应按相关规定进行确权，由不动产登记部门在不动产权证和登记簿上注明用途为“人才公寓”。权属属于区人才公寓管理部门的，应备注“不得转让”。

第十五条 人才公寓项目规划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。教育、医疗、道路、公交等公共设施应同步配套。

人才公寓应具备必要的生活设施设备，满足人才居家生活需要。

第三章 申请、分配及监督管理

第十六条 人才公寓保障对象需同时满足以下条件：

（一）申请人及其家庭成员（包括配偶、共同居住的子女等，下同）在广州市未拥有任何形式的自有住房且单位不提供住房。

（二）符合以下条件之一：

1. 经南沙区认定持有 A、B、C 证的高端领军人才；

2. 与区内用人单位签订1年以上劳动合同，且自合同履行之日起连续缴纳社会保险费（无代缴情况）或缴纳个人所得税。

（三）申请人及其家庭成员自申请之日起前3年，在本市未转移或出售过住房（经区人才安居工作领导小组审议的特殊情形除外）。

（四）申请人及其家庭成员在本区未享受过区财政发放的安家补贴、住房补贴、房改房、解困房或其他相似形式的住房优惠政策（经区人才安居工作领导小组审议的特殊情形除外）。

经区人才安居工作领导小组审议的特殊情形，可予以适当放宽申请条件。

每个符合条件的人才以家庭（含单身家庭）为单位只能申请一套人才公寓。

第十七条 配租原则。人才公寓分配按照高端优先，分层分批逐步解决的原则进行，在同等条件下，人才公寓应当优先配租给国（境）外高端人才和紧缺人才。各层次人才选房资格及选房顺序原则如下：

（一）高端领军人才均有配租资格，优先安排，通过抽签方式确定选房顺序。

（二）骨干人才与储备人才由所在单位提出申请，区住房保障部门会同区发改部门、区投促部门等相关部门，结合南沙区经济发展、产业导向、申请数量和房源情况等因素制定配租方案，报区人才安居工作领导小组审定后，将配租方案与房源信息等

相关网站公布后组织实施。

(三) 申请单位取得配租房源后制定本单位的配租方案，报区住房保障部门备案后，公示实施。

第十八条 租期与租金

(一) 持 A、B 证的高端领军人才免租期限最长 10 年。其中，符合申领安家补贴条件的，可在入住公寓 3 年内提出申请安家补贴，其安家补贴应扣减已享受的人才公寓租金优惠。

(二) 持 C 证的高端领军人才，视人才公寓房源情况合理安排，免租期不超过服务期。

(三) 骨干人才与储备人才租住人才公寓的租赁合同一年一签，累计租住期限原则上最长 3 年。累计租住期超过 3 年，如需继续租住的，由承租人提出申请，视房源情况予以安排，按照市场指导租金价格收取租金。

人才公寓租金以单套建筑面积计算。基准租金价格不高于同期同区域同类型普通商品住房市场指导租金价格的 70%。基准租金价格由区住房保障部门制定，并征求区发改局、财政局等相关部门意见，报区人才安居工作领导小组审定后执行。基准租金价格三年一定（租金不含物业管理费）。

第十九条 政府建设筹集的人才公寓租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴区财政，实行收支两条线管理。维修养护费用主要通过人才公寓租金收入解决，不足部分由区财政预算安排解决。

第二十条 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、违约责任以及双方权利义务等。以个人或家庭名义申请租赁的，申请人应与区住房保障部门签订租赁合同；以单位整体租赁方式申请租赁的，用人单位应与区住房保障部门签订“整体租赁合同”，租金由用人单位统一缴交。

本办法中未明确规定的相关内容以申请人或用人单位与区住房保障部门签订的租赁合同中约定的内容为准。

第二十一条 区住房保障部门应当会同相关部门建立健全人才公寓管理信息系统，整合房屋管理、不动产登记、人才认定、公安、教育、民政、社保等信息资源，完善住房和入住对象档案。

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。

第二十二条 监督与管理。承租单位与承租个人有下列情形之一的，解除租赁合同，情节严重的追溯单位及个人的法律责任，不再受理该单位和个人提出的人才公寓申请：

1. 因单位注册地迁出等原因不再符合人才公寓申请条件的；
2. 向本单位不符合条件者或者非本单位员工出租、出借人才公寓的；
3. 未及时查处本单位员工违反本办法规定或者租赁合同约定行为的；
4. 无正当理由连续 2 个月空置的；

5. 累计 2 个月未缴纳租金的；
6. 擅自转租、互换、出借的，擅自进行装修或者改造的，改变人才公寓使用功能的；
7. 承租人因解除劳动合同等原因不再符合申请条件，因购买、继承、赠与等原因在本市拥有任何形式自有住房，对婚姻家庭、住房和住房保障等情况弄虚作假，以贿赂等不正当手段骗取住房；
8. 其他违法或者违约情形。

第二十三条 其他事项

人才公寓应以不低于普通商品住宅的要求设计并施工。以配建方式建成的人才公寓竣工验收后，由建设单位无偿移交给区人才公寓管理部门。人才公寓与所在房地产项目应按照同等待遇原则，共享小区公共服务和配套设施。

承租人才公寓期间发生的物业管理费、水电费、燃气费、有线电视费、电话费、网络费以及据实分摊的其它费用等由承租人自行承担。

第四章 附则

第二十四条 向高端领军人才提供的人才公寓，其户型面积、租金、租期、申请程序、确权等按我区高端领军人才服务待遇相关规定执行。

第二十五条 对于落户南沙区的重点项目，经项目企业提出申请，对企业发展确有重要作用的人才，经区人才安居工作领导小组会议审议通过，可对其人才公寓配租工作予以优先安排，并适当放宽配租资格、配租标准及租金缴纳标准。

第二十六条 本办法由区住房保障管理部门负责解释。

第二十七条 自 2018 年 7 月 1 日起实施，有效期 3 年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

公开方式:主动公开

广州市南沙区住保房管局

2018 年 7 月 5 日印发
