汕头市市级人才住房建设与使用管理办法

（修订征求意见稿）

第一章　总　则

第一条　为加强我市市级人才住房建设与使用管理，发挥人才住房保障作用，加快推进新时代人才强市建设，根据《关于加快新时代人才强市建设的实施意见》（汕市发〔2023〕5号），制定本办法。

第二条　市级人才住房管理遵循政府主导、统筹建设、只租不售、周转使用、动态管理的原则。

第三条　本办法所称市级人才住房，是指由市政府建设筹集，限定租金标准，面向我市符合条件的各类人才供应的租赁住房。本市中心城区（金平、龙湖、濠江区行政区域）范围内下列市级人才住房的建设、筹集、分配、使用和运营管理适用本办法：

（一）新建商品房、城市更新（含“三旧”改造等）项目中配建的人才住房；

（二）机关、事业单位移交市住房和城乡建设局管理的人才住房；

（三）其他移交市住房和城乡建设局管理的人才住房。

中心城区范围内由区政府（功能区管委会）建设筹集的人才住房，由其负责管理运营，不纳入市级人才住房管理。

第四条 市住房和城乡建设局根据市委、市政府工作部署，负责全市人才住房建设使用管理工作的政策制定、指导和监督，牵头落实中心城区市级人才住房配建政策，统筹调剂配建人才住房指标分配，牵头市级人才住房分配、人才住房资格动态核查工作。市住房和城乡建设局可按规定指定下属单位（以下简称“市人才住房管理机构”）负责市级人才住房的移交、装修配套、租赁、管理等具体事务。

市机关事务管理局负责接收政府闲置房产及其他房产的修缮改造，配合市住房和城乡建设局做好市级人才住房分配工作。

市人力资源和社会保障局会同市住房和城乡建设局负责受理市级人才住房申请、审核人才住房资格条件、审核提出市级人才住房轮候积分和排序。

市财政局负责市级人才住房项目建设资金及装修配套资金的筹措，按中央、省、市政策规定落实人才住房优惠政策。

市自然资源局负责市级人才住房建设项目的规划许可、土地供应、权属登记，配合做好市级人才住房资格条件审核和动态核查等工作。

市发改、教育、科技、工信、公安、民政、卫健、金融、政数、国资、税务等部门，在各自的职责范围内做好市级人才住房相关工作。

第二章　规划建设

第五条　市级人才住房项目结合城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在需求较为集中、交通和生活配套设施规划较为齐全的区域，布局合理，能有效促进职住平衡、产城融合。

第六条　市住房和城乡建设局会同市自然资源、财政等部门，根据年度土地出让、城市更新、“三旧”改造等计划，确定年度市级人才住房筹建计划并组织实施。

第七条　市级人才住房除集中新建外，可以通过项目配建、购买市场房源，接管、盘活政府存量房源等方式筹集，包括:

（一）新建商品房项目配建。年度招拍挂出让的新建商品住宅用地按不少于可建住宅建筑面积 5%比例配建保障性住房和人才住房。

（二）城市更新（含“三旧”改造等）商品住房项目配建。属政府主导的项目（危旧住房改造项目除外），按不少于可建住宅建筑面积 2%比例配建保障性住房和人才住房，其余商品房项目按不少于可建住宅建筑面积 1%比例配建保障性住房和人才住房。

（三）购买商品住房作为人才住房。

（四）政府存量房盘活。市机关事务管理局等市直单位适合作为人才住房的存量房。

本条第一款前两项规定配建的保障性住房和人才住房具体比例由市住房和城乡建设局会同市自然资源局等部门拟定后，纳入国有建设用地使用权出让、城市更新、“三旧”改造等方案，按规定程序报批。配建的保障性住房和人才住房产权归政府所有，由用地单位向不动产登记机构申请办理登记到市住房和城乡建设局名下。市人才住房管理机构负责配建人才住房的接收、装修，并配备基本生活设施，达到“拎包入住”的标准。

市机关事务管理局对接收的政府闲置房产及其他房产修缮改造，适合作为人才住房的，按人才住房装修标准修缮改造，配备基本生活设施，达到“拎包入住”的标准后纳入市级人才住房管理。

人才住房装修标准由市住房和城乡建设局会同市财政局另行制定。

第八条 鼓励用人单位和国有企业等市场主体通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才住房建设、筹集、运营和管理，包括:

（一）存量用地建设。在符合相关规划前提下，用人单位、国有企业等市场主体利用自有存量的国有建设用地自行投资新建人才住房。

（二）工（产）业园区配套建设用地建设。用人单位、国有企业等市场主体利用工（产）业园区自有配套建设用地建设人才

住房，或将工（产）业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设人才住房。

（三）集体经营性土地建设。鼓励利用工（产）业园区、城市中心区域、重大企业、重大项目等周边的集体经营性建设用地建设人才住房。

市场主体筹建的人才住房，由其自行管理，优先或定向面向本单位、本系统的人才供应；在优先保障本单位、本系统人才租赁需求的基础上，有剩余房源的，可纳入市级人才住房管理。

第九条 市、区（县）年度招拍挂出让的普通商品住宅用地按不少于可建住宅建筑面积5%比例配建保障性住房和人才住房，配建可选择本项目实物配建或货币认购的两种方式。自然资源部门编制普通商品住宅用地公开出让方案时，应以实物配建方式作为出让土地市场价格评估条件实施土地价格评估；出让公告中应明确按不少于可建住宅建筑面积5%比例配建保障性住房和人才住房，同时明确竞得人可选择通过全部实物配建或全部货币认购履行配建义务，涉及房屋权属无偿归政府所有。市住房城乡建设局应当牵头制定配建协议文本，配建协议文本由市自然资源局在土地出让时一并予以公告。

用地单位选择本项目实物配建方式履行配建任务的，市住房城乡建设局在实物配建协议文本中明确项目人才住房和保障性住房总建筑面积、比例、移交单位等内容；用地单位应当在项目取得建设工程规划许可证后、项目商品房上市销售之前，与市住

房城乡建设局签订配建协议。配建房源应当按整幢或成梯集中安排，具体房号通过协商在配建协议中确定。配建建筑面积不足一套的面积部分，用地单位应当在配建房源办理不动产首次登记后，按照配建房屋确权总建筑面积与应配建总建筑面积实际差额，以项目已售住宅成交均价折算价值向市住房城乡建设局补足差额；无成交价的，以配建房源评估均价折算价值补足差额。政府也可以按项目已售住宅成交均价（无成交价的，以配建房源评估均价）补足差价后，将该套房源纳入市级人才住房管理。

用地单位选择货币认购方式履行配建义务的，应当在项目取得建设工程规划许可证后、办理建筑工程施工许可证前，与市住房城乡建设局签订货币配建协议。依项目土地出让合同签订的时点，按市住房城乡建设局公布项目所在片区上年度商品房成交均价，由市住房和城乡建设部门计核应配套房源的认购款，用地单位凭市住房和城乡建设部门计核的缴交认购款凭证，直接上缴市财政，专项用于按政策发放人才购房补助和住房补助、人才住房和保障性住房的筹集、建设与运营等。认购上缴资金实行专账管理，专款使用。

“三旧”改造商品住房项目配建的保障性住房和人才住房应当实物配建，配套要求按照新建商品房项目实物配建相关规定执行。

第十条 人才住房符合保障性租赁住房项目认定条件的，可纳入保障性租赁住房项目管理，并按规定享受相关支持政策。

第三章　分配管理

第十一条　市级人才住房重点保障下列对象住房租赁需求:

（一）市人力资源和社会保障局根据我市高层次人才认定政策认定的 A、B 类高层次人才;

（二）我市机关、事业单位、企业等单位博士研究生;

（三）市属企事业单位高级职称专业技术人员、高级技师及以上级别高技能人才;

（四）其他经市委人才办批准的急需紧缺人才。

申请人申请市级人才住房的，应当在本市就业，具有本市户口或在本市办理居住登记；申请人及其配偶、未成年子女在本市辖区内未拥有任何形式的自有住房，未享受或已退出政府（单位）出租或出售的政策性住房。

第十二条　申请市级人才住房需要提交下列资料:

（一）《汕头市市级人才住房租赁申请表》一式 3 份;

（二）申请人的任职或聘用材料（劳动合同或协议，录用文件等）复印件 1 份;

（三）申请人在汕参加社保或缴纳个税相关材料;

（四）申请人资格条件或人才住房申请积分相关佐证材料。

第十三条　市级人才住房分配程序按下列规定执行:

（一）发布房源信息。市住房和城乡建设局根据人才住房房源建设和筹集进度，在市住房和城乡建设局和市人力资源和社会保障局官网上公布人才住房房源信息，内容包括房源位置、数量、户型、面积、申请条件、申请受理的时间等。

（二）提出申请。申请人如实填写申请资料，用人单位负责对申请材料进行初审，在申请表出具初审意见并盖单位公章后，由申请人或用人单位向市住房和城乡建设局（汕头市政务服务中心综合窗口）或市人力资源和社会保障局（市高层次人才服务专区）提交申报材料。

（三）部门会审。市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局收到申请材料后，在10个工作日内组织市公安局、市自然资源局等相关部门集中会审，相关部门按照各自职责提出审核意见。市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局根据部门会审结果，按照《汕头市市级人才住房申请积分标准》，提出符合条件人才住房申请人名单、轮候评分分数和排序。

（四）公示。市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局对符合条件人才住房申请人名单、轮候评分分数和排序分别在局官网进行公示，公示期限为5个工作日。公示期内，任何组织或个人对公示内容有异议的，市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局自接到异议之日起5个工作日内联合调查核实，并

反馈结果。对拒不配合调查核实或者经核实不符合条件的，由受理部门退回租赁申请，并向申请人说明理由。

（五）轮候分配。经公示无异议或异议不成立的，市住房和城乡建设局在公示期满3个工作日内向申请人发放《汕头市市级人才住房租赁资格证》，并在10个工作日内按照《汕头市市级人才住房轮候分配原则》组织选房。轮候对象选取房号后应即时签署《选房确认书》。

（六）签订合同。签署《选房确认书》的，承租人应在5个工作日内与市人才住房管理机构签订《汕头市市级人才住房租赁合同》，并按时缴交相关费用。

第十四条 市级人才住房实行分类供应。申请人为单身的，一般安排集体人才住房；已婚家庭的可根据房源存量优先安排独套人才住房。按照“就高不就低”的原则，单身以人为单位，家庭以户为单位，每人或每户家庭在全市范围内最多只能享受一套人才住房。

A类高层次人才原则上可安排建筑面积不超过200平方米的独套人才住房；B类高层次人才原则上可安排建筑面积不超过120平方米的人才住房；第十一条第（二）、（三）项规定的人才，原则上可安排建筑面积不超过90平方米的人才住房。

第十五条 A类高层次人才每月房屋租金按1元/套计收。

B 类高层次人才及其他人才每月房屋租金按公有住房租金标准（目前为 2.34 元/平方米）执行；已按照《汕头市新引进人才购房补助和住房补助发放办法》（汕人社发〔2019〕4 号）、《汕头市引进博（硕）士三年行动计划有关补助发放办法》（汕组通〔2020〕37 号）和《汕头市新引进人才购房补助、住房补助和生活补助发放办法》（汕人社发〔2023〕19 号）等文件规定领取住房补助的，租金标准按同地段同品质市场租赁住房租金的 60%确定，具体租金标准由市人才住房管理机构按照市场评估原则确定并公布，并实行定期动态调整。

第十六条 市级人才住房租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政，实行收支两条线管理。装修配套及维修养护等费用由财政预算安排解决。

第十七条 市级人才住房合同租赁期限为 2 年；租赁合同到期前 1 个月，承租人可提出续租申请，符合条件的可以续租，最多可续租 2 次。A 类人才租赁期限不受限定。

第十八条 轮候对象有以下情形之一的，视为自动放弃人才住房租赁资格，取消轮候资格，且一年内不得再次申请本市人才住房。

（一）轮候对象两次在选房前放弃选房机会的；

（二）轮候对象在选房后未即时签署《选房确认书》、未按规定签订租赁合同，或不按时缴交相关费用的。

第四章　退出管理

第十九条　有下列情形之一的，承租人应当主动申报并在2个月内腾退所租赁的人才住房:

（一）不再符合本办法第十一条规定准入条件;

（二）因工作变动等原因离开本市的;

（三）在本市新购商品房，签署购房合同且超过房屋交付时间12个月的;

（四）租住或购买政府（单位）提供的政策性住房的;

（五）其他需要退出的情形。

第二十条　退出租赁人才住房，按以下程序办理:

（一）解除租赁合同。承租人向市人才住房管理机构提出申请终止租赁关系，办理退房手续。

（二）退出房屋。承租人须在规定时间内缴清房屋租金、水、电、燃气、有线电视、通讯、物业管理、车位租赁等费用，上述各类费用结算至退房当日，房屋退出过渡期最长不超过2个月。

第二十一条　承租人有下列情形之一的，市人才住房管理机构可依据合同约定终止其租赁合同，无条件收回人才住房并追究违约责任；对承租人逾期拒不腾退的，将通过司法途径追究承租人违约责任:

（一）无正当理由连续6个月及以上未居住的（租住的人才住房水表、电表连续6个月及以上读数为零的，视为未居住）；

（二）无正当理由连续3个月及以上未缴纳租金的；

（三）将人才住房转让、转借、转租或改变用途的；

（四）擅自装修或改变房屋结构，影响房屋使用安全的；

（五）利用人才住房从事违法活动的；

（六）违反人才住房所在小区管理规约情节严重的；

（七）租赁合同约定的应当收回的其他情形。

第二十二条 市级人才住房资格实行动态核查。市住房和城乡建设局牵头定期核查人才住房承租人资格情况，发现承租人不再符合条件的，市人才住房管理机构应当及时与承租人解除租赁合同。

市公安局、市自然资源局、市人力资源和社会保障局应当配合市住房和城乡建设局做好资格动态核查工作，按职责协助提供户籍、不动产交易和登记、高层次人才资格等信息。

动态核查可以通过入户走访、邻里访问、信函索证、信息查证等方式进行，有关单位和个人应当配合并如实提供有关材料。

第二十三条 对经核实弄虚作假骗取租赁资格或者拒不配合核查的人员，由市住房和城乡建设局、市人力资源和社会保障局终止其人才住房保障，形成人才住房资格诚信记录，5年内不得享受我市人才住房保障政策待遇。

第二十四条 负责人才住房管理的相关部门、机构的工作人员在人才住房管理工作中不依法履行职责，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责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 市相关部门与市人才住房管理机构应当依法保护承租人个人信息，不得用于与人才住房管理工作无关的领域。

第五章 附则

第二十六条 本办法所称市属企事业单位，包括市属国有企业、事业单位，及在市市场监管局登记注册的企业。

第二十七条 区级人才住房的建设和使用管理，可参照本办法执行。

第二十八条 本办法自 2026 年 X 月 X 日起实施，有效期至 2031 年 X 月 X 日，有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。