广州开发区（黄埔区）关于优化人才住房

建设管理实施办法

（公开征求意见稿）

第一章 总则

**第一条【制定目的】**为贯彻实施人才强区战略，优化创新创造创业生态环境,发挥人才住房在配合产业升级、招商引资、集聚人才等方面的重要作用,根据《广州市人才公寓管理办法》（穗建规字〔2024〕XX号）、《广州市保障性租赁住房项目认定办法》（穗建规字〔2022〕9号）、《广州开发区（黄埔区）促进人才高质量发展的政策措施》（穗埔组通〔2024〕XX号）、《广州市黄埔区、广州开发区进一步支持港澳青年创新创业实施办法》（穗埔府规〔2022〕8号）等有关规定，结合区域发展实际，制定本实施办法。

**第二条【适用范围及定义】**本办法适用于本行政区域内（以下简称“本区”）人才住房的规划建设、筹集分配、使用管理及相关活动。本办法所称人才住房是指由政府、政府委托的实施机构（以下简称“实施机构”）统筹分配，面向本区符合条件的高层次人才、港澳青年及其他人才供应的租赁性住房。

其中：高层次人才由区人才工作领导小组负责认定；港澳青年是指年龄范围18-45周岁的香港、澳门籍居民，遵纪守法，拥护“一国两制”，无违法违规等不良行为记录；其他人才是指产业紧缺骨干人才、具有全日制本科学历和学士学位，或中级专业技术职称，或国家职业资格证、职业技能等级证二级技能等级及以上的人才。

**第三条【职责分工】**区住房城乡建设部门负责人才住房的政策制定、政策指导、规划计划、资金预算以及监督管理工作。

实施机构负责人才住房的筹集、建设、分配、管理等工作。

区发展改革、工业和信息化、科技、财政、人力资源和社会保障、规划和自然资源、农业农村、国资、统计、知识产权、城市更新、政务服务数据管理、各园区管委会等部门，应当在各自的职责范围内做好人才住房相关工作。

第二章 筹集建设

**第四条【职住平衡】**人才住房项目应结合本区城市功能定位、产业空间布局进行项目选址，优先安排在住房需求较为集中、配套设施较为齐全的区域，有效促进职住平衡、产城融合。

**第五条【建设方式】**人才住房可以通过配套建设、集中建设等方式建设，充分发挥市场机制作用，鼓励用人单位、专业化住房租赁机构、国有企业等各类市场主体，通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才住房建设，具体报批手续可参照配租型保障性住房报批手续执行。支持采取政府与社会资本合作等方式建设人才住房。

（一）政府投资集中新建。政府投资集中新建的具备保障性住房属性的人才住房，允许通过划拨方式供应政府储备用地，按照《黄埔区 广州开发区政府投资建设项目管理办法》第六条中明确的建设管理方式集中新建；

（二）普通商品住宅项目配建。年度招拍挂出让的普通商品住宅用地应配建不少于总出让住宅建筑面积10%的保障性住房和人才住房，并在用地出让合同中明确配建比例、建设标准、建筑面积、套型比例、建设时序、交付时间、不动产登记、物业管理、违约责任等内容；

（三）城市更新改造项目配置。区城市更新部门应结合功能定位、产业布局、配套规划，在重点产业集聚区中且具备承载条件的新批复旧村改造项目规划配置不低于融资区住宅总建筑面积3%的保障性住房和人才住房。城市更新项目改造范围规划建设量超出自身改造建设量的规划结余，应当优先用于保障性住房、人才住房配置；

（四）企事业单位利用自有存量土地新建。充分发挥市场机制作用，允许企事业单位、村集体经济组织等市场主体在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，利用产业集中区、交通枢纽区周边自有存量土地、集体建设用地、留用地等，自行或合作开发建设人才住房，提高土地资源利用效率；

（五）产业园区工业项目配建。在符合规划原则、满足安全要求等前提下，允许产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高至30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，鼓励将产业园区中各工业项目配套比例对应的用地面积或建筑面积集中统一建设。结合项目周边产业布局、人才需求等实际情况，经区政府批复后用作人才住房；

（六）非居住存量房屋改建。支持将低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等合法非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，按程序报批后改建为人才住房；

（七）经批准的其他方式。

**第六条【筹集方式】**人才住房可以通过以下方式筹集：

（一）盘活空置房源。将现有空置并符合使用条件的存量政府房源、国有企业物业等房源品质化提升后转作人才住房使用；

（二）利用存量房源。通过收购、租赁、认定市场房源等方式筹集人才住房，探索保障性住房和人才住房房源之间相互转化；

（三）统筹安置房源。支持村集体在属地街镇的指导下，统筹村民自住部分以外的复建回迁房按中小户型集中规划建设，鼓励国有企业、专业化住房租赁机构规范化、集约化整租后用作人才住房。允许满足安置需求后的剩余拆迁安置房，或收购弃产安置房用作人才住房。

**第七条【认定程序】**人才住房项目认定实行直接认定和依申请认定，遵循“供需匹配、动态调整”的原则,经认定的人才住房项目运营期限原则上不得少于5年，符合条件的人才住房项目原则上应纳入配租型保障性住房管理。政府投资项目经区政府批复后直接认定，市场投资项目按照以下程序申请认定：

（一）提出纳入申请。项目运营单位向实施机构提出申请，申请材料应包括申请函、房地产权属证明、房屋租赁合同、项目基本信息等资料；

（二）开展可行性研究。实施机构应于收到纳入申请5个工作日内，组织开展项目实地调研、企业背景调查、人才需求摸查等工作，于15个工作日内形成可行性研究报告。对于不符合纳入条件的，实施机构应于完成可行性研究的3个工作日内向项目运营单位反馈审核意见并注明原因；

（三）委托租金评估。经研究符合纳入条件的项目，实施机构应于完成可行性研究的5个工作日内，委托有资质的第三方房地产估价机构对项目周边同品质、同类型的市场租赁住房租金水平进行评估，由受委托的房地产估价机构在10个工作日内出具市场评估价并附市场价格咨询报告，评估费用由实施机构承担；

（四）正式批复实施。确定市场评估价后的5个工作日内，实施机构应将项目可行性研究报告、租金评估报告等资料呈报区住房城乡建设部门审核，经征求区规划和自然资源、行政审批等相关部门意见后报区政府审批。经区政府批复后，实施机构应同步将人才住房租金标准报送区发展改革部门备案。

**第八条【配额供应】**区住房城乡建设部门应会同实施机构建立人才住房轮候机制，动态监测各片区轮候规模、轮候周期等情况。

经认定的人才住房项目采取配额制方式供应，基于“控总量、优布局、补短板”的原则，根据项目所在片区人才住房轮候规模、项目运营状况等情况，适时通过项目增减、配额调整等方式优化人才住房空间布局。

**第九条【财政支持】**每年安排专项资金，用于人才住房筹集建设、管理和租金补贴等。

**第三章 申请配租**

**第十条【分配程序】**人才住房申请流程如下：

（一）发布分配方案。区住房城乡建设部门或实施机构结合城市建设、产业发展需求和房源情况，制定并发布分配方案。

（二）线上申请。符合条件的申请人或单位按规定在广州市黄埔区广州开发区安居服务平台注册登记，选择意向房源并提交申请资料。

（三）资格审核。区住房城乡建设部门或实施机构会同有关职能部门对申请人或单位提交的资料进行审核，符合申请条件的，确定准入资格；不符合申请条件的，说明原因。

（四）统筹配租。区住房城乡建设部门或实施机构根据房源情况及申请人或单位意愿，进行统筹配租。分配结果通过黄埔区政府门户网站公布。

（五）签约入住。配租结果无异议的，按程序签订租赁合同后办理有关入住手续。

**第十一条【申请方式】**高层次人才以个人（家庭）方式为父母或配偶父母申请租赁人才住房；港澳青年以个人（家庭）方式或单位整体租赁方式申请租赁自住人才住房。

其他人才申请租赁自住人才住房的，应通过单位整体租赁方式申请。用人单位自建员工宿舍的，原则上应优先通过自有房源解决员工居住需求。

**第十二条【申请条件】**申请人才住房的人才，需同时符合以下条件：

（一）高层次人才、其他人才应在本区就业，港澳青年应在本区创业或就业；

（二）港澳青年、其他人才申请自住人才住房的，本人及其配偶、未成年子女应在本区无自有产权住房；高层次人才为父母或配偶父母申请租赁人才住房的，其父母或配偶父母应在本区无自有产权住房；

（三）以单位整体租赁方式申请人才住房的，申请对象为工商注册地、税务征管关系及统计关系在本区的高新技术企业，工业、服务业、建筑业等行业重点企业，重点招商项目企业，省级以上研发机构，与本区共建的高水平科研院校，党政机关及所属事业单位和其他单位。办公场所在本区的公办医院、学校等驻区单位不受注册地、税务征管关系及统计关系地域限制；

（四）港澳青年、其他人才申请自住人才住房的，本人及其配偶应未享受过本区有关购房补贴、租房补贴等货币形式住房补贴；高层次人才为父母或配偶父母申请租赁人才住房的，其父母或配偶父母应未享受过本区有关购房补贴、租房补贴等货币形式住房补贴；办公场所在本区的公办医院、学校等驻区单位人才应参照执行，不得重复享受住房保障政策优惠。

**第十三条【配租方式】**人才住房项目可以通过集中式分配和零散式分配两种方式配租。

集中式分配的人才住房项目，由区住房城乡建设部门会同实施机构结合产业经济发展、人才实际需求、房源基本情况，制定并发布分配方案，集中受理房源申请。

零散式分配的人才住房项目，按照区住房城乡建设部门制定的《广州开发区（黄埔区）人才住房零散房源分配方案》持续受理轮候申请。集中式分配后的剩余房源及日常腾退房源应自动纳入零散房源分配管理。

在优先满足符合条件的人才住房需求后，允许空置的零散房源市场化出租运营，不享受租金补贴。

**第十四条【优先分配】人才住房分配坚持产业导向、分层保障、职住平衡、因地制宜的原则，推动建立与产业经济发展相匹配的人才住房分配制度，结合实际情况，允许优先保障各产业主管部门认定的重点行业、重点企业人才或经区政府批准的保障对象，优先支持区重点产业经济发展平台引才留才和优质民营企业及中小企业高质量发展。**

**第十五条【租赁期限】**人才住房合同租赁期限最长不超过5年，符合条件的人才租住人才住房的期限原则上不超过租金补贴期限。人才享受租金补贴期满后，所租住人才住房为政府投资项目的，应安排其他符合条件的人才入住；所租住人才住房为市场投资项目的，应安排其他符合条件的人才入住或者转为市场化租赁房源。政策修订前已分配入住的除外。

以单位整体租赁方式申请人才住房，租赁期满后申请单位仍符合人才住房申请条件且提出续租申请的，应在合同期满前3个月内向实施机构提出续租申请，由区住房城乡建设部门会同实施机构结合项目所在区域人才住房轮候规模、轮候周期等情况研究确定是否续租。

**第十六条【腾退约定】**已租住直管公房、单位自管房、公共租赁住房等政策性租赁住房的人才，应当在办结入住手续之日起1个月内腾退；逾期不退的，取消其租住人才住房资格。

**第十七条【弃租处理】**已获得配租资格的个人或单位，未按时签订租赁合同、办理有关入住手续的，视为弃租。弃租3次及以上的个人或单位，自第3次弃租次月起12个月内不再受理其人才住房申请。

第四章 租金补贴

**第十八条【补贴标准】**符合条件的人才按照以下标准享受租金补贴：

（一）高层次人才

符合条件的高层次人才可为其父母或配偶父母申请租赁一套人才住房，享受不超过120平方米、最长5年50%租金补贴。

（二）港澳青年

符合条件的港澳青年可申请租赁一套自住人才住房，享受不超过60平方米、最长2年50%租金补贴。符合高层次人才、其他人才定义的港澳青年，补贴标准按照从高不重复的原则执行。

（三）其他人才

符合条件的其他人才可申请租赁一套自住人才住房，享受不超过90平方米、最长2年50%租金补贴。

**第十九条【补贴原则】**符合条件的人才（家庭）在全市范围内仅能申请租赁一套自住人才住房，夫妻双方均属于高层次人才的，每人均可申请1套父母住房。所租住人才住房面积不足可享受优惠租金面积上限的，补贴面积以实际租住面积为准。

**第二十条【补贴兑现】**人才住房租金补贴实行按月补助、每半年发放,采用“一门受理、内部流程、集成服务、限时办结”政策兑现办理模式。

**第五章 租赁约定**

**第二十一条【租赁合同】**实施机构应与项目运营单位、承租人或单位签订三方租赁合同，合同中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、违约处理、权利义务等。

**第二十二条【租金管理】**允许符合条件的人才使用公积金按月缴付租金。

人才住房项目租金水平应不高于同地段、同品质市场租赁住房，年均租金涨幅应不超过5%**。**租金评估有效期原则上为两年，国有企业自有物业用作人才住房的，评估有效期按照国有企业物业租赁管理有关规定执行。评估期满后，实施机构应重新委托有资质的第三方房地产估价机构开展租金评估工作，并将重新评估后的人才住房租金标准报送区发展改革部门备案。

允许人才根据市场租金变化、住房改善需求、零散房源供应等情况，在享受租金补贴期间向项目运营单位提出最多1次存量租金调整或零散房源换租申请，由实施机构与项目运营单位、承租人或单位重新签订合同补充协议。

**第二十三条【变更处理】**以单位整体租赁方式申请人才住房，人才在租住人才住房期间更换工作单位的，可以按照以下方式处理：

（一）更换后的工作单位符合区人才住房申请条件的，经原工作单位同意，在符合市、区相关规定的情况下，允许由更换后的工作单位与实施机构、项目运营单位重新签订三方租赁合同后继续租住；

（二）原工作单位安排其他符合条件的人才租住的，应向实施机构提交变更入住人申请；

（三）原工作单位不同意入住人更换工作单位后继续租住且未安排其他符合条件的人才入住的，应限期腾退房源。

**第六章 监督管理**

**第二十四条【取消资格】**人才在租住人才住房期间有下列情形之一的，应立即取消其租住人才住房资格：

（一）不再符合申请条件的；

（二）转借、转租，或无正当理由连续1个月以上闲置，或用于从事其他经营活动的；

（三）因犯罪受到刑事处罚的；

（四）未按规定缴纳租金或其他应缴纳费用的；

（五）违反其他相关规定或租赁合同约定的其他行为。

**第二十五条【特定情形】**人才在租住人才住房期间通过购买自有产权住房或其他方式自行解决住房的，应及时向实施机构报备，停止享受租金补贴优惠政策，并按流程安排其他符合条件的人才入住或者腾退所承租人才住房。

因特殊原因暂时无法腾退的，属于市场投资项目的，所承租人才住房转为市场化租赁房源。属于政府投资项目的，经区住房城乡建设部门批准，允许给予不超过3个月的腾退过渡期，过渡期内按承租租金计租；超过3个月仍未腾退的，以承租租金的2倍计租。

**第二十六条【配合管理】**项目运营单位、承租人或单位应配合实施机构做好房源入住使用、巡查管理、轮候分配、租金管理、违规处理等工作。

项目运营单位拒不配合工作的，暂停人才住房新增申请，经区住房城乡建设部门征求相关单位意见并请示区政府同意后撤销项目认定。因项目运营单位工作失误造成损失的，由项目运营单位自行承担。

承租单位应对入住人及住房使用进行监督管理，及时变更入住人信息、腾退空置房源，拒不履行主体责任的，实施机构或项目运营单位可按租赁合同约定或法定情形要求其结清租金及有关费用、支付违约金后收回违规使用人才住房；存在弄虚作假、违背承诺或未按规定时间腾退所承租人才住房情况的，应立即收回所承租的全部人才住房并追缴违规享受的租金补贴，5年内不再受理其申请。构成犯罪的，依法追究刑事责任；对人才住房相关单位工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任。

**第二十七条【信息管理】**区住房城乡建设部门或实施机构应建立广州开发区（黄埔区）人才住房租赁管理信息库，实时、动态掌握人才住房房源、租赁比例、后期管理等情况，实现本区人才的身份、户籍、婚姻、家庭、社会保险、住房情况等信息共享，逐步实现人才住房网上申请受理、线上审核、异议处理、投诉建议、监督管理等功能。

**第二十八条【退出机制】**人才住房项目运营期限达到规定年限，项目运营单位申请退出人才住房或区住房城乡建设部门认定不再符合人才住房认定标准的，由区住房城乡建设部门请示区政府同意后，按规定注销项目认定书。

自注销认定之日起，暂停项目人才住房新增申请，在保人才继续按照租赁合同执行，租赁合同期满后转为市场化租赁房源。退出人才住房项目后原则上12个月内不再重新认定。

第七章 附则

**第二十九条【其他规定】**同时符合市、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。

**第三十条【政策期限】**本办法自2024年XX月XX日起施行，有效期3年。2023年9月18日至2024年XX月XX日（印发之日）期间符合本政策中人才住房申请条件的，可参照本政策措施执行。

附件：人才住房租金补贴面积标准

附件

**人才住房租金补贴面积标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 人才类别 | 人才住房 | 人才父母或配偶父母住房 |
| 面积（㎡）（不超过） | 租金优惠比例（%） | 面积（㎡）（不超过） | 租金优惠比例（%） |
| 高层次人才 | 由区人才工作领导小组负责认定。 | — | — | 120 | 50 |
| 港澳青年 | 年龄范围18-45周岁的香港、澳门籍居民，遵纪守法，拥护“一国两制”，无违法违规等不良行为记录。 | 60 | 50 | — | — |
| 其他人才 | 博士研究生学历和学位人员，或具有副高级职称及以上，或国家职业资格证、职业技能等级证一级技能等级及以上人员。 | 90 | 50 | — | — |
| 产业紧缺骨干人才、硕士研究生学历和学位人员，或具有中级职称，或国家职业资格证、职业技能等级证二级技能等级人员。 | 70 | 50 | — | — |
| 全日制本科学历和学士学位人员 | 60 | 50 | — | — |