

南阳市人才公寓建设使用管理办法

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为深入实施人才强市战略，发挥人才公寓在吸引集聚人才方面的重要作用，根据《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省财政厅 河南省自然资源厅关于印发〈河南省关于发展人才公寓的意见〉的通知》（豫建住保〔2022〕78号）和《南阳市中心城区保障性租赁住房建设和使用管理办法》（宛政办〔2022〕28号）精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓是指按规定建设标准、销售价格、租金标准，面向符合条件的各类人才供应的住房。

第三条 本市行政区域内人才公寓的建设、分配、运营和使用管理适用本办法。

第四条 市政府对人才公寓政策、规划、建设、分配、使用等重大事项进行决策，指导各县市区政府做好人才公寓的筹集（建设）和运营监管等工作。具体工作由市人才工作领导小组办公室负责组织实施。

市发展和改革委员会负责人才公寓建设项目立项、向上争取资金政策支持、按照管理权限制定保障性住房类人才公寓租金标准等工作。

市财政局负责市政府统建的人才公寓项目建设资金筹措、财政优惠政策落实等工作；指导并监督各县区人才公寓项目建设资金的筹措与使用管理。

市自然资源和规划局负责人才公寓建设项目的规划选址、用地供应、规划方案审批、权属登记等相关工作，监督落实各项土地支持政策。

市住房和城乡建设局指导全市人才公寓项目建设、做好市本级人才公寓建设管理等工作。

市人力资源和社会保障局负责落实人才住房需求，做好入住公寓人才资格审核工作。

市不动产登记部门负责不动产登记、交易工作；会同相关部门做好人才公寓入住人员资格审核工作。

公积金管理部门负责为人才公寓的入住人才提供公积金个人账户资金每月抵扣公寓租金、为购买产权型人才公寓提供公积金贷款等公积金使用服务。

税务部门负责落实人才公寓建设和运营管理中有关税收优惠政策等工作。

各县（市、区）政府应当加强对人才公寓建设工作的组织领导，负责辖区内人才公寓统筹规划、建设、分配、使用管理以及组织实施等具体工作。

第二章 规划建设

第五条 人才公寓建设坚持因地制宜、多措并举，按照“政府主导、政策扶持、市场运作、自主选择”的原则，列入重点项目，推进房源的建设和筹集。

第六条 坚持供需匹配、职住平衡，根据城市发展，切实增加人才公寓供给。人才公寓选址应与产业布局相匹配，与学校、医院、科研院所等人才集中的单位分布相匹配，做到距离适中、交通便捷、环境优美。人才公寓可与产业集聚区和产业园区一体化规划、一体化设计。人才公寓要统一挂牌、统一标识，同步配套完善商业、教育、医疗、文化、体育等公共服务设施。

第七条 市人才领导小组办公室会同市发改、财政、自然资源规划、住建、人社等部门根据人才公寓建设规划，每年10月底前，制定下一年度建设计划，报市政府批准后实施。市本级、县（市、区）政府，应当根据市政府下达的年度建设计划，组织实施人才公寓建设工作，确保当年开工。

第八条 人才公寓分为租赁型和产权型。根据引进人才规模、土地资源和住房需求等情况，合理确定租赁型和产权型人才公寓比例，租赁型住房不低于60%。租赁型人才公寓面积以不超过90平方米为主，结合实际需求可建设部分高标准的专家人才公寓；产权型以80-120平方米为主，同时建设部分130-220平方米的专家人才公寓。租赁型人才公寓要配备必要的家具家电等生活设施，满足拎包入住条件。

第三章 房源筹集

第九条 人才公寓建设主要采取政府统建、单位自建、保障房划转、按比例配建、存量改建、市场化运作等方式建设。编制年度住宅用地供应计划时，对人才公寓用地要优先安排、应保尽保，可采取出让、租赁和划拨等方式供应。

第十条 采取政府统建方式建设的人才公寓，由国有投资融资公司作为投资主体。统建的人才公寓新增建设用地实行计划单列。政府统建的租赁型人才公寓，以划拨方式供地；产权型人才公寓以出让方式供地的，土地出让参考价按不低于基准地价确定，以划拨方式供地并纳入配售型保障性住房的土地划拨成本按征收补偿成本计。政府统建的租赁型人才公寓建设资金列入政府财政预算，其装修费用可从本级人才发展专项资金中列支。鼓励支持市、县（市、区）政府性投资公司（机构）承建政府统建的人才公寓。

第十一条 采取单位自建方式筹集的人才公寓，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，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，允许用于建设人才公寓，纳入保障性租赁住房管理，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；对于产权型按照后续配售型保障性住房政策相关规定执行。

对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，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，允许改建为

人才公寓，纳入保障性租赁住房管理。用作人才公寓期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

第十二条 采取保障房划转方式筹集的人才公寓，在政府投资建设的保障性租赁住房中，结合实际需求按照一定比例划转为租赁型人才公寓，其装修费用可从人才发展专项资金中列支。

第十三条 采取配建方式筹集的人才公寓，可在人才住房需求集中的区域新建普通商品住房中，以配建一定比例人才公寓作为土地出让前置条件，引导房地产开发企业配建人才公寓，建成后其产权由开发企业自持，自行装修后纳入项目属地人才公寓使用管理。

第十四条 采取存量改建方式筹集的人才公寓，可通过购买、改造、长期租赁存量商品住房等方式筹集人才公寓房源，并确保产权清晰、手续完善、户型设计科学、使用安全。盘活旧城区和城中村改造项目剩余安置住房、闲置国有办公用房等，经市政府同意并经低成本改造符合标准的，可纳入租赁型人才公寓房源。

第十五条 采取市场化运作方式筹集的人才公寓，可鼓励房地产开发建设单位利用市场化方式投资建设、经营人才公寓项目；鼓励住房租赁企业，通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源，提供专业规范的人才住房租赁服务。

第十六条 产业园区配套用地，经市政府同意建设人才公寓的，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活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%，建筑面积占比由上限 15%提高到 30%，提高部分主要用于建设

人才公寓。

第十七条 集中建设的人才公寓可按照一定比例配建商业网点等经营性用房。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设人才公寓，符合保障性租赁住房等税收政策规定条件的比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用暖、用水、用电、用气价格均执行居民价格标准。对纳入保障性租赁住房管理的人才公寓项目免收城市基础设施配套费。鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，提高审核效率，加大对人才公寓的信贷支持力度。

第十八条 提高审批效率。在市工程建设项目审批管理系统中，将人才公寓纳入保障性租赁住房项目类别，提高审批效率。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设人才公寓，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书。投资方可凭认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可由已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。可将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。

第四章 分配使用

第十九条 人才公寓分配对象主要为新引进来我市工作的国内外顶尖人才、国家级领军人才、省级领军人才、市级领军人才、高级人才和青年人才，其本人及配偶、未成年子女在城市区或工

作地无自有住房，且申请入住人才公寓时，在中心城区无住房登记信息。每个家庭（含1人家庭）只能租赁或购买一套；购买或租赁人才公寓与安家费补贴政策不重复享受；已享受政府住房保障、购房补贴等政策优惠的不得再申请、申购人才公寓。

第二十条 人才公寓分配应结合人才层次、实际贡献、引进时间等因素，按照高端优先、属地管理、就近居住、逐步解决的原则。

第二十一条 市本级统建的人才公寓，重点面向市属党政机关、事业单位及学校、医院、科研机构和企业新进大学生、引进的且本单位不能解决住房的人才。县（市、区）政府统建的人才公寓主要面向县（市、区）引进的人才和辖区内机关和企事业单位符合规定条件的各类人才。

我市高成长性的产业引领型、人才密集型创新主体和创新平台，可承租部分统建的人才公寓房源，报市（县、区）人才领导小组办公室研究同意后，由用人单位按规定组织本单位人才配租，分配结果报人才、人社和住房保障部门备案。

第二十二条 根据租赁型人才公寓房源情况，可向全日制博士研究生青年人才提供建筑面积不超过90平方米的人才公寓，可向高端人才提供面积为130-180平方米的人才公寓。全日制硕士研究生和全日制本科、专科人才可申请租赁面积为70平方米的人才公寓。对我市产业发展有决定性、关键性作用的特殊人才，其住房供应实行“一事一议”。

第二十三条 政府统建的租赁型人才公寓可设置一定数量

周转用房，提供给相应的人才项目合作单位或柔性引进的人才，解决其短期和过渡性住房需求。

第二十四条 以出让方式供地的产权型人才公寓，由人社部门按照人才认定相关政策进行人才资格认定，由住建部门对认定人才住房相关信息进行审核，被认定人才在本市未享受相关住房保障政策的，可纳入申购候选名单。按照房源情况结合人才综合等级确定选房次序，选购人才公寓；依托配售型保障性住房建设的人才公寓，人才购房资格按照后续配售型保障性住房政策相关规定执行。

第二十五条 A、B、C、D、E类人才分别可享受220m²、200m²、180m²、160m²、140m²的产权型人才公寓优惠购房价格；具有正高级专业技术职务资格的专业技术人才和具有国内外全日制博士学位学历学位的人才参照E类人才享受优惠购房价格。硕士研究生、具有副高级专业技术职务资格的专业技术人才、高级技师，其他相当于上述层次的人才享受120m²的产权型人才公寓优惠购房价格。本科毕业生、取得技师资格的全日制技工院校毕业生，其他相当于上述层次的人才享受100m²的产权型人才公寓优惠购房价格。专科毕业生、取得高级工资格的全日制技工院校毕业生，其他相当于上述层次的人才享受80m²的产权型人才公寓优惠购房价格。

第二十六条 人才公寓申请入住和购买人员的住房资格、分配入住等工作应在属地住房保障主管部门监督下进行，并进行备案。

第二十七条 人社部门依托“诸葛英才智慧平台”，会同住建、不动产登记部门建立人才公寓信息管理系统，实时、动态掌握人才公寓房源、配租配售、后期管理等情况。

第二十八条 市属国有平台筹集的人才公寓，由投资建设单位负责分配。

企事业单位自行建设的人才公寓，原则上向本单位经审核符合规定条件的人员分配。有剩余房源的，可向市、县指定的人才供应。具体分配方案由用人单位根据相关政策制定并实施，分配结果报辖区人才、人社和住房保障部门备案，在人才公寓管理信息平台登记。

第五章 运营管理

第二十九条 人才公寓建设投资主体负责人才公寓的装饰装修、设施设备配置、配租及日常管理等工作，包括资产管理、维修维护、签订租赁合同、办理租住手续、收取房屋租金、委托物业管理，以及人才公寓租赁对象资格复核和清退工作。投资主体可自主运营，也可通过公开招标或者委托方式管理。

政府筹集建设的租赁型人才公寓，由建设单位管理，也可委托第三方运营管理。

第三十条 承租人应与用人单位、运营单位签订三方租赁合同，租赁期限3年，租赁协议一年一签。期满后如有需要并仍符合申请条件的，可以续租一次，续租期限不超过3年。单位自建

的人才公寓租赁期限应根据实际，由运营单位自行制定实施。

承租人应根据合同约定，合理使用公寓，按时支付租金和使用过程中发生的水、电、暖、燃气、物业服务等费用。租赁期满后，承租人应限期腾退住房，对暂时无法腾退的，可实行最长不超过2个月的过渡期，过渡期内按照市场租金标准全额缴纳租金。

第三十一条 人才公寓的承租人，有下列情形之一者，终止其租赁合同，收回已配租的住房。

- （一）人事关系调离或者不在原地区工作和生活的；
- （二）在人才公寓所在区域购房且交付满3个月的；
- （三）改变所承租人才公寓用途的；
- （四）破坏或者擅自装修所承租人才公寓，拒不恢复原状的；
- （五）无正当理由连续6个月以上闲置人才公寓，或者未按规定缴纳租金的；
- （六）法律法规规定的其他情形。

人才公寓的退出管理，参照保障性租赁住房政策的有关规定执行。

第三十二条 未纳入保障性租赁住房管理的租赁型人才公寓存在房源空置6个月以上情况的，可在预留房源满足住房申请条件下，对人才公寓空置部分实行酒店化管理，满足流动人才短期住房需求。租金水平由人才公寓运营单位确定，整体租金水平应低于同区域住房市场租金水平。申请入住人员资格需报人社部门预审核和后期备案。

第三十三条 以出让方式供地的产权型人才公寓办理不动产登记时，登记机关应在《不动产权证》上注明“人才公寓”，以及购买标准内面积、购买价格、上市交易等内容，且自不动产登记之日起5年内不得上市交易，5年后可根据购买人才需要转为普通商品住房，未满5年确需出售房屋的，由政府或国有平台公司优先按购买价格回购，或由有资格有需求的人才购买；依托配售型保障性租赁住房建设的人才公寓，按照后续配售型保障性租赁住房政策要求进行不动产登记。

第三十四条 政府投资建设和收购的人才公寓维修、养护费用，主要通过人才公寓租金收入以及配套商业服务设施租金和销售收入解决，不足部分由各级财政预算安排。房屋维修参照保障性租赁住房有关规定执行。企事业等单位投资建设的人才公寓，维修、养护费用由产权人承担。

第六章 租金售价

第三十五条 保障性住房类人才公寓租金标准按照发改部门核定的保障性住房租金标准执行。租赁型人才公寓租金价格应不高于同区域住房市场租金价格的70%。租赁型人才公寓租金实行“谁投资谁所有”。

第三十六条 以出让方式供地的产权型人才公寓，销售价格按照保本微利原则销售。产权型人才公寓销售均价（毛坯价）按照不高于评估价格的80%确定，评估价格按照税务部门核定

的同等区域普通商品住房价格标准（或由住房管理部门委托第三方评估机构进行评估，确定评估价格）。

依托配售型保障性住房建设的人才公寓，按照后续配售型保障性住房相关售价规定制定。

第三十七条 对未享受国家资金和保障性租赁住房专门支持政策的人才公寓，在不降低保障能力的前提下，经市政府批准，可以采用先租后买、租金抵首付的方式，优惠出售给青年人才。

第七章 监督管理与责任

第三十八条 人才公寓建设使用管理情况纳入全市年度综合绩效考核指标体系，加大考核权重，强化考核结果运用。各县（市、区）应研究制定人才公寓建设筹集、申请审核、供应分配和租后管理等一系列配套制度，严格规范人才公寓建设使用管理工作。

第三十九条 人才公寓建设、管理的相关部门要按照分工严格履行职责，对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关进行处理。各级纪检监察、审计等部门要加强对人才公寓建设和运营管理监督检查，对违反规定、弄虚作假、骗取补贴的单位和个人按规定追责。

第四十条 用人单位应配合运营单位建立人才动态管理、租金支付及承租退出等机制。对弄虚作假骗取分配资格的单位和个人，一经核实取消分配资格，收回人才公寓，不动产登记机构依据人才工作领导小组办公室出具的核实材料，注销该不动产权

证，待重新分配后，办理新的不动产权证。5年内取消相关单位和人员的人才公寓申请资格，并纳入社会信用记录管理。情节严重的，追究法律责任。

第八章 附 则

第四十一条 本办法由市人才工作领导小组办公室负责解释。

第四十二条 本办法自发布之日起执行。此前发布的有关人才公寓政策规定，与本办法不一致的，按照本办法执行。