

# 信阳市住房保障工作领导小组文件

信住保〔2021〕6号

## 信阳市住房保障工作领导小组办公室 关于印发信阳市人才公寓建设和使用管理暂行办法的通知

各县（区）、管理区、高新开发区住房保障部门：

《信阳市人才公寓建设和使用管理暂行办法》已经信阳市住房保障工作领导小组研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



2021年12月15日

# 信阳市人才公寓建设和使用管理暂行办法

为深入实施人才强市战略，发挥住房在吸引集聚人才方面的作用，加强信阳人才公寓建设和使用管理，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本暂行办法。

## 第一章 总 则

**第一条** 为深入实施人才强市战略，发挥住房在吸引集聚人才方面的作用，加强信阳人才公寓建设和使用管理，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本暂行办法所称人才公寓是指限定建设标准、租金标准，面向各类人才供应的租赁住房。人才公寓原则上只租不售，特殊事项由市政府采取一事一议原则另行确定。

**第三条** 本市市区范围内人才公寓的建设、分配、运营和使用管理适用本暂行办法。

**第四条** 市政府对人才公寓政策、规划、建设、分配、使用管理等重大事项进行决策。

市住房保障部门负责组织拟定人才公寓建设管理相关政策，调查分析人才公寓需求情况，编制建设规划和年度计划，负责人才公寓项目的协调推进、分配使用，开展督导考核等工作。

人社部门负责人才认定和分类管理等工作。

发展改革部门指导县（区）发展改革部门做好人才公寓建设

项目的审批、核准或备案工作。

市场监管局会同财政部门落实人才公寓行政事业性收费，会同住房保障部门确定人才公寓租金价格。

财政部门负责对政府统建的人才公寓项目进行建设资金的补助或补贴，安排人才公寓补贴和人才公寓建设管理有关工作经费。

自然资源和规划部门负责将人才公寓项目纳入年度供地计划，负责人才公寓项目规划选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证办理，人才公寓项目用地报批征收和供应。

建设部门（含重点项目管理机构）负责人才公寓项目建设手续办理，监督建设项目严格按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全。

税务部门负责督导落实人才公寓建设和运营有关税收优惠政策。

监察部门负责对人才公寓建设中各单位履行职责情况进行监督，并受理相关举报。

政府督查部门负责对人才公寓建设、分配和管理等工作进行督查。

人才、城市管理、生态环境等相关部门按照职责分工做好相关工作。

各县（区）政府应当成立人才公寓工作领导小组，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，列入市重点项目，推进房源的建设和筹集。

**第六条** 市住房保障部门应当会同市人才、人社、国土资源规划、机关事务管理等部门，根据城市总体规划、我市引进人才规划和科技创新创业情况，结合各类人才的住房需求和引进人才的区域分布，制定人才公寓建设计划，合理确定市本级和各县（区）人才公寓建设总量和布局。

市住房保障部门应当会同市人才、人社、国土资源、规划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。列入年度建设计划的项目，按规定享受相关优惠政策。

市本级、县（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6月底前开工。

**第七条** 市本级、县（区）政府根据人才的需求情况，结合区域内城市规划，落实各人才公寓建设项目的具体建设。

人才公寓规划建设应当与人才结构相匹配。人才公寓可以集中建设，也可与产业集聚区和产业园区（以下简称“园区”一体化规划、一体化设计，同步建设、同步配套、同步管理。

人才公寓布局要综合考虑居住人员的实际需求，同步规划建

设教育、医疗、商业、文化等公共服务设施，解决居住人员的交通出行、子女入学、生活需要、文化娱乐等问题。

### **第八条** 人才公寓建设主要采取以下模式：

(一)政府统建。政府统建主要解决新进大学生、党政机关、事业单位及学校、医院、科研机构和纳入国资委资产管理国有企业分散性人才的住房问题。

(二)用人单位自建。大专院校、科研机构以及用工规模较大或者引进人才较多的企事业单位，可自行建设人才公寓。

(三)按比例配建。在国有建设用地出让时，将配建规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在开发商品房时配建一定比例的人才公寓，建成后可由企业自营，或按照建设成本价移交给辖区政府。

(四)市场筹建。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。市本级、县（区）政府结合房地产市场情况，可以由各级国有租赁平台公司通过购买、租赁商品住房和存量住房以及转化部分存量政策性住房的方式，增加人才公寓筹建数量。

### **第九条** 人才公寓通过以下方式供应土地：

(一)政府统建和园区自建的人才公寓采取划拨方式供地。

(二)按比例配建和集中新建的人才公寓以出让方式供地。

(三)企事业单位可利用自有存量国有建设用地建设人才公寓。申请建设人才公寓应首先满足其发展评估用地指标，所剩余

的土地经上级主管部门批准后，可按国家相应的配建标准进行建设。建设规模原则上不超过原有土地在出让或划拨时签订的出让合同或划拨决定书约定的容积率所限定的建设总量。

**第十条** 政府统建的人才公寓，主要由国有投资公司（机构）投资建设，各级财政根据情况予以补助或补贴；利用市场化方式筹建的人才公寓，由建设主体投资建设；企事业单位利用自有存量国有建设用地建设的人才公寓，主要由企事业单位或者用人单位投资建设。

**第十一条** 政府统建的人才公寓建设标准以符合不同类型人才应享有的建筑面积为准；新建的人才公寓全部按照成品住宅设计建设，其中国有企业、事业单位建设的人才公寓项目，要严格按照绿色建筑、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，并按照超低能耗建筑进行设计、施工；鼓励民营企业按照绿色建筑、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，建设超低能耗建筑；其他人才公寓应当适当装修，配备相应的生活设施，满足基本的租住需要。

### 第三章 优惠政策

**第十二条** 对于人才公寓新增用地实行计划单列，应保尽保；集中建设的人才公寓可按照不超过 10%的比例配建商业网点等经营性用房。

**第十三条** 纳入我市年度人才公寓建设计划的人才公寓建设项目，按照公共租赁住房建设项目相关规定免收基础设施配套费

等各种行政事业性收费和政府基金；对符合《财政部 税务总局关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告〔2019〕61号）有关规定的，在建设和运营中涉及的城镇土地使用税、土地增值税、印花税、增值税、契税、房产税等按照规定予以税收优惠。

**第十四条** 对列入我市人才公寓建设计划的项目，鼓励金融部门优先给予贷款支持，政府可予以2%的一次性贴息补助。

#### **第四章 供应对象和供应方式**

**第十五条** 人才公寓的供应对象为经各级人社管理部门认定的人才，且其家庭在信阳市内无住房的，按照不同层次享受相应的住房面积标准。

**第十六条** 人才公寓租金原则上按照不高于同区域住房市场租金70%的标准确定。对于租住市场商品房或租赁住房的人才，可按照同区域内租赁人才公寓的补贴标准由用人单位给予租金补助。

**第十七条** 政府统建的人才公寓应预留一定数量的周转房，以低租金或免租金方式，提供给以短期兼职、项目合作、技术联姻等方式柔性引进的人才，解决其短期性和过渡性住房需求。周转房需具备基本入住条件并达到我市较高居住水平。

#### **第五章 分配管理**

**第十八条** 人才公寓按照“高端优先、属地管理、逐步解决”的原则，根据人才公寓房源情况，综合人才层次、实际贡献、引进时间等因素实行轮候分配。

**第十九条** 市本级政府统建的部分人才公寓，重点面向新进大学生、党政机关、事业单位及学校、医院、科研机构和纳入国资委资产管理国有企业分散性人才，以及中央、省属驻信阳机关事业单位引进的博士以上且本单位不能解决住房的高端人才。县（区）政府统建的人才公寓主要面向县（区）引进的人才和辖区内的机关和事业单位（含驻地中央、省、市属单位）符合规定条件的各类人才。

**第二十条** 政府统建的人才公寓，由市住房保障部门会同机关事务管理部门根据项目房源及人才情况，确定分配方案。

**第二十一条** 县（区）、园区筹集的人才公寓，由县（区）、园区根据房源和引进人才需求情况，制定分配方案并组织实施分配；分配方案和分配结果报市人才部门、人社部门和市住房保障部门备案。

**第二十二条** 对引进人才较多、人才集中的单位，经项目所在地县（区）政府批准，可根据其对人才公寓需求量，按幢或者单元划定部分房源定向供应，由需求单位按相关规定组织面向本单位职工配租。分配结果报县（区）人才部门、人社部门和住房保障部门备案。

**第二十三条** 用人单位利用自有存量国有建设用地投资建设的人才公寓，仅面向本单位经审核符合规定条件的人员分配。用人单位应当制定分配方案，经职工代表大会或者工会讨论通过后，组织实施分配；分配结果报县（区）、人才部门、人社部门和住房



保障部门备案。

**第二十四条** 申请人才公寓时应提供以下材料：

(一)人才公寓申请表；

(二)已婚申请人及参加申请的家庭成员的身份证、户口簿、结婚证；单身申请人的身份证、户口簿、单身承诺或未婚承诺；

(三)住房保障部门出具的住房情况证明；

(四)经有关部门确认的学历、专业技术职务任职资格、人才分类评价证书等相关证明；

(五)申请人与用人单位签订的劳动合同（或者聘用合同）原件及复印件；

(六)申请人缴纳社会保险的材料或个人所得税的完税证明等凭证。

(七)其他要求提供的材料。

**第二十五条** 人才公寓结合承租人意愿签订租期不超过3年的租赁合同，合同期满后配租对象应限期腾退住房。因特殊情况需要续租的，承租人应在合同期满3个月前，由个人通过所在单位提出申请，经市住房保障房部门会同相关部门批准后办理续租手续，并按重新核定的价格交纳租金。

## 第六章 使用管理

**第二十六条** 产权属于政府的人才公寓的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还人才公寓贷款，以及人才公寓的维护、管

理等费用。

**第二十七条** 人才公寓承租人应当按照合同约定，合理使用人才公寓，不得转借、转租、闲置，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得擅自对房屋进行装修。违反上述规定的，应当追缴不当得利。因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，承租人应当负责维修或者赔偿。

**第二十八条** 人才公寓承租人应根据合同约定，按时支付租金和房屋使用过程中发生的水、电、暖、燃气、通讯、有线电视、物业服务等费用。

**第二十九条** 对政府投资建设和筹集的人才公寓项目，由住房保障部门会同机关事务管理部门通过政府采购平台，公开招标确定运营单位，或者直接委托具有资质的专业运营机构，并与运营单位（机构）签订期限不超过5年的委托运营管理合同。

企事业等单位投资建设和筹集的人才公寓项目，由产权人自行运营或者委托专业机构运营。

**第三十条** 政府投资建设和筹集的人才公寓维修、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。房屋维修参照公共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。

**第三十一条** 住房保障部门应当建立政府投资筹集的人才公

寓房屋管理质量检查和考核制度，定期会同人才部门、人社部门对人才公寓运营单位（机构）管理和服务情况进行检查、考评。考评结果不达标的运营单位（机构），应责令其限期整改。

**第三十二条** 住房保障等部门对人才公寓运营单位（机构）的考评结果作为核拨委托管理费等相关费用的依据。

**第三十三条** 人才公寓的承租人，有下列情形之一的，终止其租赁合同，收回已配租的住房。

- （一）人事关系调离信阳或者不在信阳工作和生活的；
- （二）在本市购房且交付使用的；
- （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，参照公共租赁住房政策的有关规定执行。

**第三十四条** 市住房保障部门会同市人才部门、人社部门、机关事务管理部门、财政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、后期管理等情况。

## 第七章 责任追究

**第三十五条** 对弄虚作假骗取分配资格的单位和个人，一经核实取消其分配资格，收回人才公寓，5年内取消其再次申请人才公

寓的资格。对出具虚假证明的单位，由主管部门或者监察部门依法追究单位领导和相关工作人员的责任。

**第三十六条** 人才公寓建设、管理部门的工作人员在人才公寓建设管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依纪依规给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第三十七条** 本暂行办法各县、区可参照执行。

**第三十八条** 本暂行办法自 2022 年 2 月 1 日起实施，有效期 2 年。