信阳市人才公寓管理暂行办法

（征求意见稿）

第一章  总 则

**第一条**  为深入实施人才强市战略，打造青年发展型城市，发挥住房吸引集聚人才作用，加强和规范全市人才公寓管理工作，根据《河南省关于发展人才公寓的意见的通知》（豫建住保〔2022〕78号）等文件精神，结合本市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本暂行办法适用于信阳市中心城区内人才公寓房源管理、配租、运营、监督等工作。

**第三条**  本暂行办法所称人才公寓是指限定建设标准、租金标准，为解决人才安居需求筹建的青年人才租赁住房，符合条件的纳入保障性租赁住房管理。

**第四条**  市、区人民政府（管委会）统建和企事业单位自建的人才公寓适用本暂行办法。

**第五条**  人才公寓投资主体可自主运营，也可采取政府购买运营管理服务方式，引导专业机构推进标准化运营管理，不断提高人才住房服务的专业化、规范化水平。

**第六条**  市政府对全市人才公寓政策、规划、筹建、配租和运营管理等重大事项进行统筹协调。

市住建部门负责拟定人才公寓政策，对人才公寓建设、分配、运营、管理等工作进行监督和指导，会同相关部门开展督导考核等工作。

市委组织部和市人社局负责人才公寓的需求分析，配合编制人才公寓建设规划，负责对高层次人才进行认定。

市发展改革部门负责指导政府筹建的人才公寓项目的审批、核准和备案工作。

市自然资源规划部门负责人才公寓建设项目规划、土地供应、权属登记等相关工作，会同相关部门做好人才公寓入住人员房产信息核查工作。

市财政部门负责配合有关部门向上级争取人才公寓项目补助资金。

市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。

人才公寓实施属地化管理，各区（管委会）住房保障部门对照职责分工，做好辖区内人才公寓的行业管理工作。

产权单位（运营机构）负责本单位筹建人才公寓的房源核查、选房配租、签约备案、入住退出、日常巡查、隐患排除、信访处理、使用监管等具体管理工作。

其他相关部门按照职责分工做好相关工作。

第二章  供应及配租

**第七条**人才公寓房源筹建主要采取以下方式：

（一）盘活存量。市、区两级政府国有投融资公司采取回购、自持转化、回租、改建等方式盘活存量公寓、住宅、安置房等用作人才公寓。以小户型项目为主，兼顾高品质存量房源和优质成片社区；

（二）政府统建。市、区两级政府及国有投融资公司根据城市空间布局、结合产业园区发展需求，集中规划建设人才公寓；

（三）单位自建。高校、科研院所及引进人才较多的企事业单位，可利用符合政策规定的自有存量用地建设人才公寓。

**第八条**政府统建的人才公寓按照成品住宅设计建设，配备相应的生活设施，满足基本的租住需要。

**第九条** 对于纳入保障性租赁住房计划的人才公寓项目，应优先作为人才公寓进行分配。

**第十条**  人才公寓具备交付使用条件后，由项目所有权单位拟定分配方案，并报市住房和城乡建设局备案，由市住房城乡建设局在其网站上向社会公示，方案包括：户型、建筑面积、套数、租金标准、物业费标准、水电气暖价格标准、申请时间、联系地址和联系方式等。

**第十一条**  人才公寓不设户籍和收入限制。申请人才公寓应同时具备下列条件：

（一）在信阳就业创业的大学专科（技工院校全日制高级工）（含）以上学历人才。

（二）申请人家庭（未婚为申请人本人，已婚含配偶、未成年子女，下同）在中心城区内无自有住房。

（三）申请人家庭未承租保障性住房且未享受相关保障性住房货币补贴。

**第十二条** 经市委组织部和市人社局认定的高层次人才予以优先保障。

**第十三条**  申请人才公寓时应提供以下材料：

（一）信阳市人才公寓申请表；

（二）未婚申请人需提供个人身份证，已婚申请人还需提供家庭成员的身份证和户口本；

（三）申请人最高学历证明；

（四）不动产登记部门出具的住房情况证明，需证明申请人及共同申请人家庭（包括本人、配偶及未成年子女）在信阳市中心城区范围内无住房。

**第十四条** 人才公寓分配按以下程序办理：

（一）申请登记。符合配租条件的申请人准备好相关材料后，向项目所有权单位提出申请。

（二）申请即审核。项目所有权单位在收到申请人提供材料后对材料进行实时审核。

（三）签约备案。经审核，申请人材料齐全、人证相符即可选定配租房间即时签约，由项目所有权单位与配租对象签订租赁合同，承租人缴纳房租等相关费用后，办理有关入住手续。

**第十五条** 企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的人才公寓，面对本单位、本系统、本园区职工出租的，参照上述规定自行制定承租条件和审核程序。

第三章  合同及租金

**第十六条**  人才公寓租赁合同期限原则上不超过3年。需要续租的承租人应在租赁合同期满1个月前向产权单位（运营机构）提出续租申请。

**第十七条** 人才公寓租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，具体标准由辖区人民政府或管委会按照“租户可承受、运营可持续”的原则确定。

**第十八条** 企事业单位利用自有闲置土地自建和产业园区配套用地建设的人才公寓，面向本单位、本系统、本园区职工出租的，租金价格由产权单位或运营机构自行确定并实施。

**第十九条** 承租家庭在中心城区购买住房的，实行过渡期保障，过渡期为房屋约定交付日期基础上延期6个月，过渡期期间租金按照同地段同品质市场租赁住房租金标准执行。承租家庭在《商品房买卖合同》签订后五个工作日内及时向项目产权单位（运营机构）报备。新购商品房的交付日期以《商品房买卖合同》约定的交付日期为准，购买二手房的按照购买日期为准。

第四章  使用及运营

**第二十条** 人才公寓项目产权单位（运营机构）对承租人的承租资格和房屋使用情况进行动态管理，对不再符合承租条件的承租人予以退出。

**第二十一条**  人才公寓项目产权单位（运营机构）不得向不符合条件的申请对象出租人才公寓，不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

**第二十二条**  承租人应将除共同申请人以外的同住人信息按照租赁合同约定向运营机构报备，人才公寓的居住人数和人均居住面积应符合有关规定要求，并遵守租赁合同相关约定。

**第二十三条**　承租人享有按照合同约定使用所承租人才公寓的权利，同时应当履行以下义务：

（一）入住时登记常住人口信息，如有变化及时报备；

（二）及时足额缴纳租赁、物业管理、水、电、气、暖等费用；

（三）设施设备出现问题时，及时上报运营机构或物业服务企业维修；

（四）配合做好设施设备、安保、消防等检查工作，如实提供相关情况；

（五）依法依规应当承担的其他义务。

**第二十四条**  承租人有下列行为之一的，解除租赁合同，收回住房并结算费用。

（一）租赁期满未提出续租申请的；

（二）续租申请和动态审核不符合保障条件的；

（三）拖欠租金等应缴费用时间累计3个月以上的；

（四）租赁期内，承租家庭在中心城区购买其他住房，未向运营机构报备或报备后租住时间超过过渡期的；

（五）租赁期内，承租家庭在中心城区通过受赠、继承等方式获得其他住房的；

（六）违反有关法律法规的其他情形。

**第二十五条** 承租人有下列行为之一的，取消保障资格，且三年内不得再次申请人才公寓。

（一）转租、转借或擅自调换承租人才公寓的；

（二）擅自改变人才公寓住房结构或房屋用途的；

（三）在承租房屋内从事或存在违规违法活动的；

（四）采取隐报、瞒报或提供虚假材料等不正当手段，骗取人才公寓的；

（五）违反租赁合同约定或信用承诺的。

**第二十六条**  项目运营机构应当做好人才公寓及其配套设施的维修、维护工作，确保人才公寓正常使用。产权单位（运营机构）应建立完善各项管理制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查巡查。

**第二十七条** 项目运营机构每半年对承租人家庭房产情况进行复核，对于发现在信阳市区内有房产的，按照本暂行办法第二十五条处理。

第五章  监督管理

**第二十八条** 市级各职能部门应加强对全市人才公寓工作的政策指导、行业监督，对于不符合规定要求的，督促各区、开发区管委会进行整改。

**第二十九条**  各区、开发区管委会应加强对本辖区产权单位(运营机构)和承租人的监督检查，对房源入库、房源信息发布、房源配租、后期运营管理、入住信息统计等工作进行监督，发现违法违规行为的，依法依规进行处理。

第六章  法律责任

**第三十条** 产权单位(运营机构)及其工作人员违规进行人才公寓建设运营，不履行治安、消防、安全、日常管理等职责，违纪违法的，依法依规追究相关人员责任。

**第三十一条** 项目产权单位（运营机构）经查实有下列行为之一的，将追缴已减免税费、奖补性资金和水、电、气、暖已优惠差价等费用，三年内不得建设或运营人才公寓。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）不按规定建设导致不能竣工验收的；

（二）不按规定出租房源，造成配租对象无法按期入住的；

（三）擅自提高租金标准、签订租赁阴阳合同的；

（四）以租代售、变向销售人才公寓的；

（五）违规占用或因管理服务工作失责造成重大安全事故的；

（六）违反其他人才公寓项目管理规定的。

**第三十二条**  房地产经纪机构及其从业人员不得提供人才公寓转租、分租业务，不得非法收集、提供、公开承租人信息。未经行业主管部门同意，产权单位 (运营机构)以外的其他单位或个人，不得在房地产经纪机构的门户网站、租赁交易平台、租赁交易APP、小程序等发布人才公寓租赁信息。发现上述行为，由行业主管部门依据国家、省、市住房租赁相关政策规定追究相关单位和人员责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第七章  附 则

**第三十三条** 各县及豫东南高新区人才公寓的供应、分配、运营和使用管理参照本管理暂行办法执行。

**第三十四条** 本办法自印发之日起施行，凡以往政策规定与本办法不一致的，以本暂行办法规定为准。

信阳市人才公寓申请表

申请时间： 年 月 日 申请编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | 出生年月 |  | 正面免冠彩色照片（一寸） |
| 性别 |  | 婚姻状况 |  |
| 民族 |  | 联系电话 |  |
| 毕业院校 |  | 学历、学位 |  |
| 身份证号 |   |
| 户籍地 |  | 申请入住项目 |  | 户型、面积 |  |
| 工作单位 |  | 单位联系人 |  | 单位联系方式 |  |
| 是否为经信阳市委组织部和市人社局认定的人才 | 是🞎 否🞎  | 人才认定层次 |  |
| 本人和同住人的配偶及未成年子女在信阳市中心城区范围内有无房产 | 有🞎 无🞎 |
| 本人和同住人是否承租保障性住房或享受相关保障性住房货币补贴 | 是🞎 否🞎  |
| 同住人信息 | 姓名 |  | 与申请人关系 |  | 身份证号 |  |
| 姓名 |  | 与申请人关系 |  | 身份证号 |  |
| 本人承诺对所填内容和提供材料的真实性负责，若存在谎报、瞒报情况，愿意按照《信阳市人才公寓管理暂行办法》要求承担相应责任。申请人（签字）：  |

注：申请人签字一栏需申请人本人手写。