

# 淄博市人才公寓建设工作领导小组文件

淄人才公寓建发〔2020〕1号

## 关于印发《淄博市人才公寓建设管理实施细则》 的通知

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

现将《淄博市人才公寓建设管理实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市人才公寓建设工作领导小组

(代章)

2020年1月10日

# 淄博市人才公寓建设管理实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快人才公寓建设,优化人才发展环境,依据《进一步加强新形势下引才用才工作的若干措施》(淄博人才金政 37 条),结合本市实际,制定本细则。

**第二条** 本细则所称的人才指高等院校全日制专科(含)以上学历毕业生及相当层次人才。

本细则所称的人才公寓,是指限定建设标准、租金标准、销售价格,面向符合规定条件人才供应的政策性住房。分为租赁型和产权型两种类型。

**第三条** 本市行政区域内人才公寓的建设、管理适用本细则。

**第四条** 成立市人才公寓建设工作领导小组(以下称“领导小组”),由市委常委、组织部部长任组长,市政府分管住房城乡建设工作的副市长任副组长,市委组织部分管负责人及市发展改革委、市教育局、市科技局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源局、市住房城乡建设局、市卫生健康委、市税务局主要负责人为成员,负责对人才公寓建设、管理的重大政策进行决策、协调。

领导小组办公室设在市住房城乡建设局,负责拟定人才公

寓建设管理相关政策、编制全市人才公寓建设年度计划、对各区县年度计划完成情况开展督导、检查、考核等工作。市住房城乡建设保障服务中心具体负责市级人才公寓房源筹集、分配工作。

各区县人民政府，淄博高新技术产业开发区、淄博经济开发区和文昌湖省级旅游度假区管委会（以下称“各区县”）要成立人才公寓建设工作领导小组，负责对本区域内人才公寓建设、管理等重大事项进行统筹协调。

组织、教育、科技、卫生健康、人力资源社会保障部门依据职责，分别负责行业内相关人才资格审核认定工作。

发展改革部门负责人才公寓建设项目立项，会同自然资源和住房城乡建设部门做好产权型人才公寓销售价格确定工作、相关优惠政策落实等工作。

财政部门负责做好政府组织建设人才公寓项目资金筹措、安排租赁型人才公寓建设项目贷款贴息资金和相关优惠政策落实等工作。

自然资源部门负责人才公寓建设项目的规划、土地供应、权属登记等相关工作。

住房城乡建设部门负责房源筹集与分配、项目建设施工手续办理、监督检查项目工程质量和施工安全等工作。

税务部门负责落实人才公寓建设和运营管理过程中有关税收优惠政策等工作。



## 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“市级组织、分级负责、政策扶持、市场运作”的原则,列入市重点工程项目,推进项目建设和房源筹集。

**第六条** 市人才公寓建设工作领导小组办公室综合考虑人才引进情况及居住需求,合理确定全市人才公寓建设数量和项目。每年10月底前制定下一年度建设计划,经领导小组批准后实施。各区县根据批准的年度建设计划,组织落实人才公寓项目选址、立项、资金筹措等工作,确保次年6月底前开工。

**第七条** 人才公寓规划建设应充分考虑产业布局、人才分布情况,做到科学规划、布局合理。租赁型人才公寓宜在产业园区周边选址建设,更好地服务园区企业发展;产权型人才公寓主要在城市功能完善、环境优良地段选址建设。

**第八条** 人才公寓建设主要采取以下模式:

(一) 政府组织建设。市级及各区县作为辖区人才公寓建设的责任主体,负责本区域的人才公寓建设。市级及各区县可以结合各自实际确定建设主体建设人才公寓,也可以授权有关部门通过购买、改建存量住房等方式,筹集人才公寓房源。

(二) 市场化运作。由房地产开发企业作为建设主体,通过市场运作,参照限价商品住房建设模式,采取“限房价、竞地价”方式,在城市功能完善、环境优良地段集中新建产权型人才公寓。



（三）用人单位自建。由人才集中、住房需求多的企事业单位作为建设主体，利用自有存量建设用地建设租赁型人才公寓。

**第九条** 人才公寓建设按照“户型合理、面积适中、适当装修”标准建设。各类户型、面积合理搭配，充分满足不同层次人才的居住需求。租赁型人才公寓应配备必要的生活设施和用品，达到拎包入住的条件。

**第十条** 人才公寓的规划设计和建设必须按照发展节能省地环保型住宅的要求，严格执行《住宅建设规范》等国家有关住房建设的强制性标准。积极推广使用新技术、新工艺、新材料、新设备。

**第十一条** 产权型人才公寓的出售价格，由发展改革、自然资源、住房城乡建设部门，分别委托一家具备相应资质的中介机构，在土地出让前对周边区域同等条件普通商品住房市场价格进行评估，按评估均价的75%确定。开发建设单位根据三部门确定的价格，按照住房楼层、朝向等因素自主合理确定单套住房的销售价格，但项目平均售价不得高于土地出让时确定的价格。

以限定价格购买的面积，按照不同层次人才应享受的住房建筑面积标准核定，超出部分按照同区域同等条件商品住房价格购买。

**第十二条** 政府组织建设的租赁型人才公寓，对省级及以

上高层次人才免租金。领取政府生活补贴的人才（不含专科毕业生），租金按照市政府公布的房源所在区县当年住宅市场平均租金的80%确定。未领取政府生活补贴的人才和专科毕业生，租金按照市政府公布的项目所在区县当年住宅市场平均租金的50%确定。

以限定租金租赁的面积，按照不同层次人才应享受的住房建筑面积标准核定，超出部分按照市政府公布的项目所在区县当年住宅市场平均租金收取。

**第十三条** 用人单位自建的租赁型人才公寓，租金由产权人按照“不高于政府组织建设的租赁型人才公寓租金标准”的原则自主确定。

### 第三章 政策支持

**第十四条** 人才公寓建设用地纳入全市年度建设用地供应计划，在申报用地指标时单独列出，应保尽保、优先供应。

人才公寓建设用地原则上以出让方式供应，确需划拨的，参照公共租赁住房政策执行。

**第十五条** 人才公寓建设项目涉及的城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金的减免缓按照国家、省有关规定及法律法规相关文件执行。对建设和运营中涉及的城镇土地使用税、土地增值税、印花税、营业税、企业所得税、契税、房产税等按照《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年第61号）有关规

定执行。

**第十六条** 人才公寓建设项目建立审批绿色通道，加快立项、用地、规划、施工、验收等审批进度，项目审批按照《淄博市优化提升工程建设项目审批制度改革实施方案》（淄政发〔2019〕8号）相关规定执行。

**第十七条** 市级及各区县要积极筹措资金，保障人才公寓建设工作顺利推进。对列入我市人才公寓建设计划的租赁型人才公寓建设项目贷款，市财政给予2%的一次性贴息补助。鼓励驻淄高校、科研机构、市新旧动能转换重大项目承担企业，自筹资金建设人才公寓，对列入我市人才公寓建设计划的，市财政同样给予2%的一次性贴息补助。

**第十八条** 产权型人才公寓项目，可配建不超过项目总建筑面积20%比例的商业用房，由开发建设单位进行出售或出租，收益用于本项目的资金平衡。

**第十九条** 用人单位利用自有存量国有建设用地建设租赁型人才公寓的，原为出让土地使用权，不需补缴土地出让金。

支持人才聚集的企事业单位利用自有存量工业用地，在符合规划的前提下，建设人才公寓等配套服务设施建筑面积占总建筑面积不超过15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

#### 第四章 申请与分配

**第二十条** 人才公寓面向“淄博人才金政37条”下发后我



市企事业单位（含驻淄高校、科研机构、中央及省属企业，下同）新引进的人才分配。其中，租赁型人才公寓面向高等院校全日制专科（含）以上学历毕业生及相当层次人才分配。产权型人才公寓面向高等院校全日制学士本科（含）以上学历毕业生及相当层次人才分配。

符合规定条件的人才，按照不同层次享受相应的住房面积标准（见附件）。每个家庭（含1人家庭）只能租赁或购买一套。已享受政府购房补助的人才不得再申请产权型人才公寓。

**第二十一条** 市级组织建设和通过市场化运作建设的人才公寓，面向我市中心城区（张店区、高新区）市属及以上企事业单位符合条件的人才分配。各区县组织建设和通过市场化运作建设的人才公寓，面向本辖区内区县属及以上企事业单位符合条件的人才分配。

**第二十二条** 人才公寓申请人应当同时满足以下条件：

（一）在本地（指人才公寓所在区县，下同）企事业单位工作并与单位签订正式劳动合同或聘用合同；

（二）本人及家庭成员（配偶及未婚子女）在本地无私有住房。

**第二十三条** 政府组织建设和通过市场化运作建设的人才公寓，按照“属地管理、分级负责”的原则，由市或区县住房城乡建设部门负责分配。

**第二十四条** 住房城乡建设部门根据项目房源及人才情况，

制定分配方案,报同级人才工作主管部门备案后实施分配。分配程序为:

(一)登记。符合人才公寓申请条件的申请人向工作单位提出书面申请。

(二)初审。用人单位对申请材料进行初审,提出初审意见并在单位公示 5 个工作日。公示无异议的,向市或区县住房城乡建设部门提交以下申请资料:

- 1.人才公寓申请表;
- 2.单位组织机构代码证或营业执照复印件;
- 3.申请人及家庭成员身份证、户口簿、结婚证复印件(或单身承诺);
- 4.申请人毕业证书、人才称号证明文件复印件;
- 5.申请人与用人单位签订的劳动合同或聘用合同。

(三)复审。住房城乡建设部门会同同级组织、教育、科技、人力资源社会保障、卫生健康等部门,依据部门职责分别对人才资格进行复审。经审核,符合申请条件的,进入选房环节。不符合条件的,取消申请资格。

(四)公示。住房城乡建设部门将审查结果和选房人员在本部门网站上公示 5 个工作日。公示无异议的,组织选房。

(五)选房。住房城乡建设部门通过公开摇号或综合排序等方式组织选房,选房结果面向社会公示。摇号或排序遵循“人才层次高端优先”的原则,摇号或综合排序规则由住房城乡建设

设部门制定，并面向社会公布。选房结束后，住房城乡建设部门向申请人发放《配租（售）确认书》。

（六）签约。申请租赁型人才公寓的，在规定的时间内，由用人单位与人才公寓运营单位、申请人签订三方租赁合同，交纳相关费用，办理入住手续；申请产权型人才公寓的，申请人持《确认书》、身份证件等资料与开发建设单位签定购房合同。

**第二十五条** 用人单位自建的人才公寓原则上只面向本单位符合条件的职工分配。房源有剩余的，可以向其他单位符合条件的人才分配。具体申请程序、分配办法由用人单位自行制定，分配结果报单位所在区县住房城乡建设部门备案。

## 第五章 产权和使用管理

**第二十六条** 人才公寓产权归属按照“谁投资、谁所有”的原则确定。产权型人才公寓首次办理不动产登记时，登记机关应在不动产权证书上注明“人才公寓”。租赁型人才公寓不得分割办理不动产登记。

**第二十七条** 产权型人才公寓自办理不动产登记之日起 5 年内，不得直接上市交易，因特殊情况确需交易的，由政府按购房人购房原价回购或安排其他符合条件的人才购买。满 5 年但不满 10 年交易的，应当将购房时以限定价格购买的部分面积，按照成交价格（以应计收的房屋契税价格为准）与购买时限定价格差价的 50% 向政府交纳土地收益等价款。超过 10 年上市交易的，不需补交土地增值等收益。



**第二十八条** 租赁型人才公寓运营单位应结合承租人意愿，与其签订不超过 5 年的租赁合同。合同期满后承租人应腾退住房。暂时无法腾退的，给予 3 个月的过渡期，过渡期内按市场租金交纳房租。因特殊情况仍继续租赁的，应在合同期满前 3 个月，由个人通过所在单位提出申请，经住房城乡建设部门会同同级人力资源社会保障等部门审查批准后办理续租手续，并按市场租金交纳房租。

**第二十九条** 政府投资筹建的租赁型人才公寓项目，由住房城乡建设部门通过公开招标确定运营单位或直接委托具备条件的运营机构负责运营管理。

企业等单位投资筹建的租赁型人才公寓项目，由产权单位自行运营或者委托具备条件的机构运营。

**第三十条** 产权属于政府的租赁型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，用于偿还人才公寓贷款以及人才公寓的维护、管理，支付房屋空置期物业管理等费用。

产权属于企业等单位的租赁型人才公寓的租金收入由产权人自行安排。

**第三十一条** 政府组织建设的租赁型人才公寓维修、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收入解决，不足部分由同级财政预算安排。

用人单位自建的人才公寓，维修、养护费用由产权人承担。

## 第六章 监督管理

**第三十二条** 人才公寓实行动态管理机制，市、区县住房城乡建设部门应会同同级人力资源社会保障等部门每年通过定期核查、随机抽查、委托第三方普查等方式加强对人才公寓入住及使用情况、入住人员资格情况的检查，发现问题及时予以处理，对不再符合保障条件的人员及时进行清退。运营管理机构也要加强日常巡查力度，对发现的违规问题及时向住房城乡建设部门通报。

**第三十三条** 用人单位应认真履行主体责任，对人才公寓申报材料的真实性负责。对符合条件的人才，积极帮助其申请人才公寓；对情况发生变化的，应及时上报住房城乡建设部门；积极配合住房城乡建设等部门做好资格复核、租金收缴、房屋腾退等工作。

**第三十四条** 租赁型人才公寓的承租人，有下列情形之一的，运营管理机构可终止其租赁合同，收回已配租的住房。

- (一) 人事关系调离本地或者不在本地工作和生活的；
- (二) 在本地通过购买、赠予、继承等方式取得私有住房的；
- (三) 改变所承租的人才公寓用途且拒不改正的；
- (四) 破坏或者擅自装修所承租的人才公寓，拒不恢复原状的；
- (五) 无正当理由连续 6 个月以上闲置所承租的人才公

寓或者未按规定缴纳租金的。

**第三十五条** 产权型人才公寓购房人自办理不动产登记之日起 5 年内有下列情形之一的,政府按购房人购房原价回购或者安排其他符合条件的人才购买:

(一) 将所购买的住房出租、出借、改变用途且拒不改正的;

(二) 因人事关系调离本地等原因,确需转让的;

(三) 在本地通过购买、受赠、继承等方式取得私有住房的。

**第三十六条** 对弄虚作假骗取享受人才公寓保障的单位和个人,一经核实取消其保障资格,收回人才公寓,5年内取消相关单位和人员人才公寓申请资格,并纳入企业征信系统。情节严重的,追究法律责任。

**第三十七条** 相关部门工作人员在人才公寓建设管理工作中不按照规定履行职责,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,依法移送司法机关处理。

## 第七章 附 则

**第三十八条** 本细则下发后新筹建的人才公寓正式投入使用前,引进的省级以上高层次人才执行原有规定。

**第三十九条** 本细则自 2020 年 2 月 10 日起施行,有效期至 2025 年 2 月 9 日止。



附件

## 淄博市人才公寓住房面积标准

人才类别	住房建筑面积标准 (m <sup>2</sup> )
符合省《关于印发〈引进顶尖人才“一事一议”实施办法〉的通知》(鲁组发〔2016〕25号)引进的杰出人才和领军人才;中国科学院、中国工程院院士,国家“千人计划”“万人计划”入选者,“百千万人才工程”国家级人选,全国杰出专业技术人才,国家有突出贡献的中青年专家,享受国务院特殊津贴专家,“长江学者”;诺贝尔奖获得者,国家科学技术奖首位获得者,中国政府友谊奖,全国创新争先奖,世界技能大赛金、银、铜牌获得者,中华技能大奖获得者,国家杰出青年科学基金获得者,全国技术能手,国家级技能大师工作室主要负责人;国家优秀教师、国家级中小学名师名校长领航工程人选;国医大师、全国老中医药专家;美国、德国、法国、日本、英国、意大利、加拿大、澳大利亚等发达国家院士;相当于上述层次的领军人才。	200
泰山系列人才工程入选者,“外专双百计划”个人入选者和入选团队核心成员,齐鲁文化名家,山东省有突出贡献的中青年专家;齐鲁杰出人才奖获得者,山东省科学技术奖最高奖、一等奖首位获得者,山东省杰出青年基金获得者,专业技术二级岗位专家等;省级特级教师、齐鲁名师名校长;齐鲁名医、山东省名中医药专家;其他省份相当于上述层次的高层次人才。	160
淄博英才计划人选;淄博市高端外国专家计划人选;具有正高级专业技术职务资格的专业技术人才;市有突出贡献的中青年专家;具有国内外全日制博士学位学历学位的人才等。	140
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。	120
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。	100
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。	60
其他特需人才一事一议	