

广东海洋大学
初稿直以 2016.11.23

湛江市房产管理局文件

湛房〔2016〕59号

关于印发《湛江市市区人才公寓管理办法 (试行)》的通知

各县(市、区)人民政府(管委会), 市直各单位, 中央、省驻湛单位:

经市人民政府同意, 现将《湛江市市区人才公寓管理办法(试行)》印发给你们, 请认真贯彻执行。

湛江市房产管理局
2016年11月21日

湛江市市区人才公寓管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步完善我市人才住房保障体系，充分发挥人才公寓的积极作用，改善人才居住环境，鼓励和吸引高层次人才创新创业，根据国家、省有关人才工作要求和市政府办公室《颁发〈湛江市鼓励留学人员来湛创业工作暂行规定〉的通知》（湛府办〔2005〕2号）的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 人才公寓是指为我市引进高层次人才提供的周转性住房，纳入市公共租赁住房发展规划，做到统一建设，统一管理。

第三条 人才公寓按照“政府主导、只租不售、周转使用、动态管理”的模式进行租赁和使用管理。

第四条 湛江市市区（指赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、湛江经济技术开发区、湛江海东新区，下同）范围内人才公寓的房源筹集、租赁管理和监督适用本办法。

第五条 人才公寓的入住对象为在湛江市市区行政区域内的各类单位工作的人才，单位包括：湛江市直接管理单位（简称“市管单位”）和中央、省驻湛单位（简称“驻湛单位”）以及非公有制单位。

第六条 房产管理部门是人才公寓的主管部门，负责人才公寓的房源筹集、分配、租赁、管理和监督等工作。

第二章 申请条件

第七条 在我市市区工作，与用人单位签订聘用合同或劳动协议且合同期一周年以上（柔性引进人才须与用人单位签订3年以上协议，每年在我市工作时间不少于3个月），经我市认定为A、B、C三类高层次人才或留学回国人员，本人及其配偶在市区无自有住房且用人单位暂时未能解决（含合约解决）住房的，可申请入住人才公寓。

第三章 申请、审核和分配

第八条 需要租住人才公寓的符合条件人员，须按要求填写《湛江市市区人才公寓租赁申请表》，并提供其它相关材料。用人单位对申请人有关材料进行初审，并填写《湛江市市区人才公寓申请人员一览表》，统一向房产管理部门申报办理。

第九条 申请租赁人才公寓须提交资料：

- （一）湛江市市区人才公寓租赁申请表；
- （二）湛江市市区人才公寓申请人员一览表；
- （三）市人力资源社会保障局颁发的高层次人才认定证或海外留学回国人才确认证书原件及复印件（复印件须盖单位印章，下同）；
- （四）申请人及共同租住人的身份证、户口簿原件及复印件，已婚的同时提交结婚证原件及复印件；

(五)申请人与用人单位签订的聘用合同(劳动协议)或合作意向书等材料原件及复印件,非公有制单位还需同时提供工商营业执照原件及复印件。

(六)申请人及其配偶在市区住房状况的证明材料(分别由所在单位出具)。

第十条 申请租赁人才公寓办理程序:

(一)填表。到房产管理部门领取或在部门网站下载《湛江市市区人才公寓租赁申请表》和《湛江市市区人才公寓申请人员一览表》,由申请人和用人单位分别如实填写。

(二)申请。填写《湛江市市区人才公寓租赁申请表》和《湛江市市区人才公寓申请人员一览表》后,由所在单位向房产管理部门提交表格和有关资料。

(三)受理。房产管理部门在10个工作日内对租住人的申请条件通过到相关单位调查、网上查询、核对有关证书资料或信函索证等方式进行调查核实。

(四)公示。房产管理部门将经审批符合租赁人才公寓条件的申请人姓名、工作单位、人才类型和拟安排住房等情况在湛江市房产管理部门网站进行公示,公示期限为5个工作日。任何组织或个人对公示有异议的,可向房产管理部门反映,房产管理部门自接到异议之日起10个工作日内重新调查核实。

(五)轮候。经公示无异议或异议不成立的,房产管理部门在5个工作日内向符合入住人才公寓条件的申请人所在

单位发放《湛江市市区人才公寓租赁资格证》，并轮候分配住房。

(六)分配。人才公寓根据人才层次分为 A、B、C 三类户型进行分类配租，其中 A 类人才可安排最高不超过 100 平方米住房；B 类人才可安排最高不超过 80 平方米住房；C 类人才和海外留学回国人才可安排最高不超过 60 平方米住房。单身的人才一般安排一房一厅的房源。

第十一条 人才公寓租赁按照“高端优先、统筹兼顾、逐步解决”原则，根据人才公寓房源情况，按照 A、B、C 三类人才层次、引进时间、申请时间及其家庭人口等因素进行排序，轮候分配。在房源不足情况下，同类层次人才按单位申请分配时间先后次序予以调配，各层次房源可相互调剂使用。人才公寓分配后，由房产管理部门向申请单位发出《湛江市市区人才公寓租赁通知书》。

第四章 租金及租赁管理

第十二条 人才公寓租赁实行合同管理。房屋分配后，申请单位须凭《湛江市市区人才公寓租赁通知书》在 30 日内与房产管理部门签订人才公寓租赁合同，并凭房产管理部门出具的《湛江市市区人才公寓租赁确认书》到辖区房管部门办理入住手续。

第十三条 租赁合同应当明确出租人与承租人的权利和义务，明确住房的用途和使用要求，租金、水电费等相关费用标准和支付方式，明确租赁期限、退出要求和违约责任等。

第十四条 人才公寓一次签约租住期不超过3年。租住期满如确需继续租住的，应在合同期满3个月前，由租住人通过所在单位再次申请办理续租手续。

第十五条 人才公寓承租单位须按照租赁合同约定缴交房屋租赁履约保证金，退出房屋时返还（期间不计算利息）；租住人须按照租赁合同约定每月按时缴交租金。

第十六条 人才公寓租金按照人才层次实行定额计收。A类人才的租金按1元/套/月计收。B类人才的租金按100元/套/月计收。C类人才和海外留学回国人才的租金按我市市区公租房租金标准的80%计收，其中认定为我市高层次产业领军人才或创新团队核心成员的，可优先安排住房，三年内免交租金，三年期满后按C类人才租金标准计收。

第十七条 人才公寓租金收入纳入市公共租赁住房租金收入账户统一管理，实行“收支两条线”。

第十八条 人才公寓承租单位应协助租住人向供水、供电、燃气、有线电视、电信、物业管理等单位申请办理开户等相关手续，所需费用由承租单位与租住人协商解决。入住后，租住人须按时缴纳人才公寓租金和房屋使用过程中发生的水、电气、通讯、电视等费用。

第十九条 公共租赁住房按照“经济环保”原则进行一次装修。承租单位和租住人要按照合同约定，合理使用，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二次装修、扩建、加建或改变内部结构，不得用于从事其它经营活动。

第二十条 人才公寓租住人负有保证房屋及其设备完好并合理使用的义务，因使用不当或其它人为原因造成房屋及其设备损坏的，租住人要负责修复并依法承担相关费用。

第五章 退出管理

第二十一条 人才公寓租住人有下列情形的，承租单位应主动申报并及时腾出租赁的人才公寓住房：

- （一）经审核不再符合本办法第七条规定准入条件的；
- （二）经市人力资源社会保障局取消《湛江市高层次人才认定证书》资格的；
- （三）租赁合同到期的；
- （四）已在市区购买住房（包括入住对象的配偶、未成年子女）或单位已安排其它住房的；
- （五）在市区单位工作变动 6 个月及以上，未重新办理租赁手续的；
- （七）其它需要退出的情形。

第二十二条 退出租赁的人才公寓住房，按以下程序办理：

- （一）申报。承租单位向房产管理部门提出申请。
- （二）解除租赁合同。承租单位与房产管理部门办理退房手续，终止租赁关系。
- （三）退出房屋。租住人须在规定时间内缴清租金、水电费等费用，租金结算至退房当日，并腾空租赁住房。退出的过渡期限，最长不得超过 1 个月。

第二十三条 租住人有下列情形之一的，由房产管理部门终止其租赁合同，责令收回租赁的人才公寓住房，租赁人逾期拒不腾退的，将依法申请人民法院强制执行，并追究违约责任：

- (一) 无正当理由连续 3 个月及以上未居住的；
- (二) 无正当理由连续 3 个月及以上未缴纳租金的；
- (三) 将公寓住房转让、转借、转租或改变用途的；
- (四) 擅自装修或改变房屋结构，影响房屋使用安全的；
- (五) 入住者本人有违法违纪行为或利用人才公寓开展违法违纪活动的；
- (六) 利用人才公寓为个人获取不正当利益的；
- (七) 违反人才公寓所在小区管理规定情节严重的；
- (八) 其它不适合继续入住人才公寓的情形。

租住人自退出人才公寓租赁住房之日起 5 年内不得再次申请租赁市区人才公寓，并记入市区人才公寓租赁诚信管理档案。

第二十四条 租承单位有弄虚作假、擅自转让转租或调整人才公寓居住对象等行为的，由房产管理部门收回相关住房，没收租承单位缴交的房屋租赁履约保证金，同时取消该单位在 3 年内申办人才公寓的资格，记入市区人才公寓租赁诚信管理档案，并抄送有关部门追究相关负责人的责任。

第二十五条 房产管理部门定期和不定期对人才公寓居住情况进行检查，如发现有不符合居住人才公寓条件的，及时取消其居住资格。

第二十六条 工作人员、用人单位负责人在人才认定、房屋租赁过程中应廉洁奉公、依法办事。对弄虚作假、营私舞弊、违法违纪的，由纪检监察部门按照有关规定予以处理；触犯刑法的，由司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第二十七条 除湛江市市区外的其它县（市、区）可参照本办法及相关文件要求，制定本县（市、区）人才公寓管理办法。

第二十八条 本办法自发布之日起施行，有效期 3 年。

第二十九条 本办法由房产管理部门负责解释。

- 附件：1. 关于《湛江市市区人才公寓管理办法（试行）》
中人才层次界定的说明
2. 湛江市市区人才公寓租赁申请表
 3. 湛江市市区人才公寓申请人员一览表