

火炬开发区人才房管理暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为贯彻落实中央、省委和市委人才工作有关决策部署，切实做好火炬开发区人才房管理工作，进一步提升区域综合竞争力，根据《中山市新时代人才高质量发展二十三条》、《中山市人才房管理暂行办法》等文件精神，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本暂行办法适用于火炬开发区内人才房筹集、准入、配租及管理等相关活动。

本暂行办法所称人才房是指政府、租赁企业或个人向在火炬开发区工作的人才提供的租赁型保障性住房。

第三条 人才房主要筹集方式有：政府规划建设、现有存量房改建、购买商品住房、租赁社会房源、保障性租赁住房盘活、房地产开发项目配建等。人才房布局要与区域发展规划、城市总体规划、产业发展规划等相对接，确保满足人才生活需求。

第四条 人才房建设筹集、申办受理及使用管理坚持“政府主导、社会参与、市场运作、适度保障、规范运营、廉洁守法”原则，积极适应各类人才多样化租赁需求。

第二章 保障对象

第五条 与火炬开发区用人单位签订聘用合同或服务协议的以下人才，可纳入本区人才房保障范围：

（一）顶尖人才、中山市特聘人才、中山市一到六层次紧缺适用高层次人才、正高级专业技术职称人才、博士后、博士、火炬开发区选聘的引才顾问、高质量发展顾问和产业发展顾问等人才（优先保障）；

（二）《广东省人才优粤卡实施办法》明确的持卡人才、中山市七到八层次紧缺适用高层次人才、博士后和博士之外的中山市青年后备人才、全日制本科及以上学历、中级及以上专业技术职称或技师及以上技能等级的人才；

（三）经中山市认定的在火炬开发区工作的柔性引进人才；

（四）火炬开发区“3+3”战略新兴产业企业，包括市领军培育企业、总部企业、制造业龙头骨干企业、国家专精特新“小巨人”企业、区瞪羚企业、区重点招商项目落户企业等，市级全生命周期技术服务平台、省级新型研发机构、区重点人才企业等重点平台的中高层管理人员；

（五）引进高校、科研院所等在火炬开发区共建的高端研发机构或平台科研人员；省市级创新创业科研团队核心成

员；入驻火炬开发区创新创业孵化平台的港澳地区创新创业人才；

（六）其他经区党工委人才工作领导小组审定的人才。

第三章 保障标准

第六条 保障对象可享受以下待遇：

（一）第一档：特聘 A 档人才，已认定的原中山市第一层次紧缺适用高层次人才，中国科学院院士和中国工程院院士，国家最高科学技术奖获得者等（详见附件 3）可申请入住最高 200 平方米人才房，在火炬开发区服务期间享受全额租金补贴；

（二）第二档：特聘 B 档人才，已认定的原中山市第二和第三层次紧缺适用高层次人才，国家重大人才计划人选，省（部）级有突出贡献的中青年专家等（详见附件 3）可申请入住最高 120 平方米人才房，享受全额租金补贴，补贴期为 3 年；

（三）第三档：特聘 C 档、D 档人才，已认定的原中山市第四到六层次紧缺适用高层次人才，省（含副省级城市）级以上优秀专家，具有正高级专业技术职称人员，博士等（详见附件 3）可申请入住最高 90 平方米人才房，享受全额租金补贴，补贴期为 3 年；

（四）第四档：全日制硕士研究生学历人员，副高级专业技术职称人员，高级技师及以上技能人才，已认（评）定的原中山市第七、第八层次紧缺适用高层次人才，可申请入住最高 **60** 平方米人才房，享受 **50%** 实付租金补贴，补贴期为 **2** 年；

（五）第五档：全日制本科学历人员，技师及以上技能人才，可申请入住最高 **40** 平方米人才房，享受 **40%** 实付租金补贴，补贴期为 **2** 年；

（六）《广东省人才优粤卡实施办法》明确的持卡人才；经中山市认定的在火炬开发区工作的柔性引进人才；火炬开发区选聘的引才顾问、高质量发展顾问和产业发展顾问；火炬开发区“**3+3**”战略性新兴产业企业，包括市领军培育企业、总部企业、制造业龙头骨干企业、国家专精特新“小巨人”企业、区瞪羚企业、区重点招商项目落户企业等，市级全生命周期技术服务平台、省级新型研发机构等重点平台的中高层管理人员；引进高校、科研院所等在火炬开发区共建的高端研发机构或平台科技人员；省市级创新创业科研团队核心成员；入驻火炬开发区创新创业孵化平台的港澳人才。上述人才根据实际层次，参照第一至第四档标准执行；

（七）经区党工委、管委会认定的重大项目、重大平台所需的其他急需人才，需租住市级或本区人才房的，根据实

际层次参照第一至第五档标准享受相应租住保障。

第七条 加强与区住建局联动，试点将部分配套设施完善、空间布局合理、人才聚集度高的保障性租赁住房纳入人才房保障体系，对申请此类人才房的符合条件的人才给予最高不超过 **1000** 元/月的租金补贴，补贴期为 **1** 年。

加强与区团工委联动，探索依托合适的地理位置或者各园区附近人才房房源建设青年人才驿站，保障火炬开发区青年人才短期租住需求，在本区实习、工作且具有本科以上学历的应届毕业生入住青年人才驿站，可享受短期免费或低价居住待遇（具体由相关主管部门另文通知）。

第八条 人才申请租住人才房及享受租金补贴，应同时符合以下条件：

（一）非国企、非机关事业单位工作人员（登记为事业单位的新型研发机构除外）；

（二）人才及其配偶、子女名下在我市无自有住房；

（三）非我市财政供养人员，未在本市范围内享受人才购房补助、人才房租金补贴及其他住房保障政策。

第九条 夫妻双方同属高层次人才，需以家庭为单位进行申请，夫妻中所属人才类别较高的一方作为申请人，另一方为共同申请人，按层次较高一方应享受的标准安排。

第十条 根据人才家庭成员数量和自身需求，在房源充足的情况下，经协商，可调整入住其他面积标准的住房，超出

保障标准部分的租金，按市场租金标准收取。

第十一条 第一档人才房在服务期内不限租赁期，第二、第三档的人才房租赁期限最长不超过 3 年，第四、第五档的人才房租赁期限最长不超过 2 年。租赁期满后因个人住房需求可申请续租 1 年，租金按市场租金标准收取。

第十二条 人才房原则上安排近 3 年新引进的人才周转使用，按“从优、就高、不重复”原则执行，应优先满足层次较高人才住房需求，同层次人才根据申请时间先后顺序轮候安排入住。如房源紧张或经调剂无合适房源的，按申请时间先后进行轮候；如人才放弃入住的，后序人员依次递补。人才房数量供不应求时，引导符合条件的人才入住保障性租赁住房，享受相应租金补贴。

在民众街道企业就业的人才，符合第一、第二和第三档保障标准的，可享受本区人才房保障；其余档次人才在房源充足的情况下，可申请本区人才房。

第十三条 市区两级人才房租金补贴、人才购房补助或其他住房保障政策等不能同时享受。

人才成功申领购房补助或享受其他安居政策之日起，视为自动丧失人才房租住及享受租金补贴待遇资格，须全额退回或配合相关部门扣除已领取的人才房租金补贴，且需在三个月内完成迁出交付手续，在此期间需按市场租金标准进行租赁。如有特殊情况继续选择租住的，视房源情况及需求必

要性，经审批后可按照市场租金标准继续租赁。

第四章 人才房管理

第十四条 人才房统一交由有资质的区属公司承接运营工作，需按国有资产相关管理规定进行登记、使用、管理、处置，保障国有资产安全完整，充分发挥国有资产使用效益，提高人才房使用率。区属人才房运营公司负责制定区内人才房的配租方案，报区住建局和区党建办批准后组织实施。

人才房配租方案原则上以单个项目为单位制定，具体包括：房源的位置、数量、户型、面积、租金标准、供应对象条件及对象所属企事业单位范围、申请流程等内容。

第十五条 人才房各相关方应强化责任意识，履行好相关义务。区属人才房运营公司应加强人才房日常管理，建立台账，定期清查盘点；用人单位应及时组织人才进行申报，对人才的资格和申请材料进行查验，并对其真实性、合法性负责，与区属人才房运营公司加强联系，如有离职、购房或人员变更等情况，应及时向区属人才房运营公司反馈；人才房承租人应自觉遵守人才房日常管理要求，积极配合区属人才房运营公司的清查盘点等工作。

第十六条 租金标准应当根据项目区域、地段、同品质普通商品住房等因素进行确定，与市场租金保持合理差距，并

实行定期动态调整。

第十七条 由区属人才房运营公司与承租人、用人单位签订租赁合同，承租人应向运营公司缴纳相应保证金。

第十八条 获得配租资格的人才，无正当理由未按时签订租赁合同、办理有关入住手续的，视为弃租。弃租的人才自弃租之日起一年内不得再次申请。

第十九条 人才房租赁后，相关物业管理费、水电、燃气、有线电视、网络等费用应由承租人承担。未按时缴纳的，由用人单位先行垫付，后续由用人单位向个人追缴相关费用。

第二十条 承租人不得转让、转租、闲置、出借、调换、抵押所承租的人才房，不得改变人才房使用功能。

承租人住房、婚姻、家庭人口、劳动关系等情况发生变更的，须自变更之日起 **15** 日内向区属人才房运营公司申报，经区党建办审核确认符合资格条件的，可继续租住；不再符合资格条件的，应及时退出人才房。

第五章 法律责任

第二十一条 在租住期限内，租住对象有下列情形之一的，出租方有权按照合同中的约定要求其支付违约金，根据

约定或法定情形解除租赁合同，收回住房并依法追究相应的法律责任：

（一）已在中山市享受安居政策、购买住房或已有单位安排住房的；

（二）转租、转借或改变住房用途的；

（三）调离火炬开发区、辞职、辞退、自动离职等工作变动未重新办理租住手续的；

（四）擅自互换、转租、出借、合租、抵押人才房的；

（五）无正当理由闲置租住房连续 3 个月以上（含 3 个月）；

（六）无正当理由累计 2 个月未缴纳租金的；

（七）改变房屋结构、擅自对房屋进行装修、将房屋用于经营用途或改变为其他使用功能的；

（八）因故意或重大过失，造成租赁的人才房及其附属设施严重损坏的；

（九）经审核不再符合租住资格条件的；

（十）法律、法规规定或者合同约定的其他违法或者违约情形。

第二十二条 人才房运营管理应接受社会监督，相关职能部门对所涉投诉、举报应及时核查处。

第二十三条 相关职能部门及其工作人员未按照规定履行职责，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。

人才房运营管理机构及其工作人员存在违法违规违约行为的，依照法律法规有关规定及合同约定处理。

第二十四条 人才（用人单位）以隐瞒或者虚报年龄、学历、职称、人才认定文件、户籍、婚姻家庭、社会保险、住房及住房保障等情况弄虚作假，或者以贿赂等不正当手段骗取本办法所列待遇的，一经查实，将收回人才房、追缴已发放租金补贴且 3 年内不得再次申请，并依法追究法律责任。

第六章 职责分工

第二十五条 在区党工委人才工作领导小组的统筹指导下，建立人才房工作联席会议制度，加强部门联动，定期研究人才房重大事项，协调解决各类问题，具体分工如下：

（一）区党建办负责统筹指导全区人才安居保障工作；负责人才范围界定、申请资格审核、租金补贴发放等工作；指导和监督区属人才房运营公司做好人才房管理工作，定期向社会公布人才房分配使用情况；

（二）区财政局负责人才房相关项目资金的预算安排、用款额度的下拨工作；

（三）区住建局牵头统筹人才房房源筹集工作，推动保障性租赁住房纳入人才房体系；负责人才房配租监管，核准

人才房租金价格；

（四）区经统局和区科促局负责确定本区“3+3”战略性新兴产业企业，包括市领军培育企业、总部企业、制造业龙头骨干企业、国家专精特新“小巨人”企业、区瞪羚企业、区重点招商项目落户企业等企业目录，对相关申请进行资格审核；负责确定引进高校、科研院所等在本区共建的高端研发机构或平台、省市级创新创业科研团队、创新创业项目孵化平台目录，对相关申请进行资格审核；

（五）区属人才房运营公司负责制定相关管理实施细则；委托专业机构评估市场商品房租金标准，拟定人才房租金标准并报区住建局核准后执行；负责人才房申请受理、资料核查、合同签订、选房入住、换房续租、清退、追缴、补贴申请等日常管理工作；对申请入住人才进行动态管理，负责日常居住行为的监督；负责建立全区统一的人才房信息管理系统，逐步实现人才房信息化管理。

第七章 附则

第二十六条 人才房的保障范围、标准等需要调整的，由相关主管部门提出调整方案，经区人才房工作联席会议审议并报管委会批准后公布执行。人才房管理过程中涉及的具体操作规程由相关主管部门制定实施。

第二十七条 本办法未尽事宜，按照相关政策文件和法律法规办理，由区党建办负责解释。

第二十八条 本办法自公布之日起施行，有效期 3 年，《火炬区人才公寓管理办法》（中开管办〔2017〕170 号）同时废止。

附件：1.租赁型人才房申请程序和材料

2.火炬开发区人才房人才档次对照表

3.火炬开发区人才房待遇标准明细表

附件1

租赁型人才房申请程序和材料

一、租赁型人才房申请程序

（一）信息发布：区属人才房运营公司发布人才房房源配租等信息。

（二）申请：人才个人填写《火炬开发区租赁型人才房申请表》由所在单位加盖意见后，连同相关资料递交区属人才房运营公司；

（三）初审：区属人才房运营公司负责申请材料的查验、审核、整理和汇总，并提出初审意见，定期将汇总资料报区党建办；

（四）核准：区党建办负责将申请人员名单发送相关部门征求意见，并根据意见结果进行审核，确定人才类型及补助标准；

（五）公示：经审核符合申请条件的，由区党建办公示5个工作日。公示期满无异议或异议不成立的，纳入合格申请人名单；

（六）办理：区属人才房运营公司通知合格申请人，合格申请人与区属人才房运营公司签订人才房租住协议，办理入住等相关手续。

（七）补贴发放：符合人才房租金补贴条件的人才向区属人才房运营公司提交申请，初审后将汇总名单报区党建办进行审核，并进行公示，公示期不少于5个工作日。对符合补贴条件的人才，由区党建办按年度预算发放人才房租金补贴。

二、租赁型人才房申请材料

（一）《火炬开发区租赁型人才房申请表》原件（一式一份）；

（二）人才身份证（护照）、结婚证（已婚者）、劳动合同、社保凭证、人才证（中山市紧缺适用高层次人才提供）、学历学位证书（含学历鉴定）、职称证书或技能等级证书等相关材料，复印件一份（验原件）；

（三）企业营业执照，复印件一份；

（四）房管部门出具的无房证明原件；

（五）与申请资助期限相匹配的房租缴纳凭证原件；

（六）其它所需材料。

附件2

火炬开发区人才房人才档次对照表

第一档：特聘 A 档人才，已认定的原中山市第一层次紧缺适用高层次人才，中国科学院院士和中国工程院院士，国家最高科学技术奖获得者等；

第二档：特聘 B 档人才，已认定的原中山市第二、第三层次紧缺适用高层次人才，国家重大人才计划人选，国家、省（部）级有突出贡献中青年专家等；

第三档：特聘 C 档、D 档人才，已认定的原中山市第四到六层次紧缺适用高层次人才，省（含副省级城市）级以上优秀专家，具有正高级专业技术职称人员，博士等；

第四档：全日制硕士研究生学历人员、副高级专业技术职称人员、高级技师及以上技能等级人才、已认（评）定的原中山市第七、第八层次紧缺适用高层次人才等；

第五档：全日制本科学历人员、技师及以上技能等级人才等。

附件3

火炬开发区人才房待遇标准明细表

序号	保障对象范围	申请方式	可申请面积	租金补贴比例	补贴期限
1	第一档：A档特聘人才、第一层次紧缺适用高层次人才等	人才个人提出申请	最高200平方米	100%	服务期内
2	第二档：B档特聘人才、第二、三层次紧缺适用高层次人才等	人才个人提出申请	最高120平方米	100%	3年
3	第三档：C、D档特聘人才、正高级专业技术职称人才、博士人才等	人才个人提出申请	最高90平方米	100%	
4	第四档：全日制硕士研究生学历人员、副高级专业技术职称人员等	人才个人提出申请	最高60平方米	50%	2年
5	第五档：全日制本科学历人员、技师及以上技能人才等	人才个人提出申请	最高40平方	40%	2年
6	《广东省人才优粤卡实施办法》明确的持卡人才；符合火炬开发区相关规定柔	人才个人提出申请	根据人才实际层次，参照第一至第四档标准执行		

	性引进的高层次人才；入驻火炬开发区创新创业孵化平台的港澳人才等		
7	经区党工委、管委会认定的重大项目、重大平台所需的其他急需人才	人才个人提出申请	根据人才实际层次，参照第一至第五档标准执行
8	火炬开发区“3+3”战略性新兴产业企业，包括市领军培育企业、总部企业、制造业龙头骨干企业、国家专精特新“小巨人”企业、区瞪羚企业、区重点招商项目落户企业、区重点人才企业等中高层管理人员	用人单位提出申请 (最多为10名人才申请)	根据人才实际层次，参照第一至第四档标准执行