

威海市人民政府办公室

关于加强人才公寓建设使用管理工作 的实施意见

各区市人民政府，国家级开发区管委，综保区管委，南海新区管委，市政府各部门、单位：

为进一步加大人才安居工程力度，构建符合我市实际的人才住房保障体系，现就加强人才公寓建设使用管理工作提出如下实施意见。

一、总体目标

按照供应主体多元、保障方式灵活、服务规范透明的原则，统筹市、县资源，到 2022 年，分期分批建设或筹集人才公寓 50 万平方米，基本满足全市各类存量及新引进人才居住需求，建立起政府主导为主、市场运作为辅，实物配租为主、货币补贴为辅的多样化人才住房保障体系。

二、保障范围

人才公寓主要面向全市企业、园区、高校、科研院所及机关事业单位等用人主体引进的各类人才。人才公寓申请对象应符合人才公寓申请适用目录，本人及其配偶、未成年子女在威海辖区内无住房，并且未购买或租住各类保障性住房。

三、规划建设

（一）编制人才公寓发展规划。综合考虑人才居住需求，编制人才公寓建设三年规划，合理确定市、县两级人才公寓建设总量和项目布局。自 2019 年起，每年 10 月底前制定下一年度建设计划，经市政府批准后，纳入市级城建重点项目范围，享受相关优惠政策。市、县政府根据年度建设计划，组织落实人才公寓项目选址、立项、资金筹措等工作，确保 6 月底前开工。列入计划的用人单位自建人才公寓项目，由所在区市、开发区督导推进。

（二）规范人才公寓建设标准。人才公寓以租赁为主，不同层次人才享有相应等级的建筑面积标准。新建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，应严格按照绿色建筑、装配式建筑和成品住宅相关标准设计、施工，鼓励发展超低能耗建筑。新建人才公寓通过审验后，颁发人才公寓牌匾，设置统一标识。

（三）科学确定人才公寓建设方式。根据城市空间布局和人才需求，因地制宜选择建设或筹集方式。

1. 政府投资建设。由市、县政府直接投资建设部分人才公寓，也可采取市、县两级联建方式进行投资建设。政府投资建设的人才公寓，可由各级政府所属的国有投资公司投资建设，各级财政根据情况予以补助或补贴。

2. 盘活利用闲置资产。允许将已批准用地未开工项目及在建、已建成的商业用房、写字楼等按规定改建为人才公寓，土地使用年限和容积率保持不变，土地用途依法按程序调整为居住用

地。结合闲置项目及“半拉子”工程处置专项行动，在人才集聚的企业周边，鼓励筛选合适项目进行盘活利用。市、县政府可通过出资收购或者出台优惠政策引导有实力的企业，对闲置项目进行改造。

3. 用人单位自建。高校、科研院所以及引进人才较多的企事业单位，在符合规划并完善用地等相关手续的前提下，可以利用自有存量国有建设用地建设租赁型人才公寓，参照企事业单位利用自有存量国有建设用地建设公共租赁住房的程序办理审批手续。在企业较为集中的园区、孵化器较为集中的功能区，可由园区或者功能区统一划定土地集中建设人才公寓。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。

4. 按比例配建。市、县政府可在土地供应计划中优先选取适合人才居住的一定数量地块配套建设人才公寓。在土地出让时，将人才公寓配建比例列入房地产开发项目建设条件意见书。建成后，开发企业应按照意见书规定，无偿或按建设成本价移交给辖区政府。

5. 市场筹建。结合培育住房租赁市场，鼓励开发企业等各类主体利用市场化方式，投资建设、经营人才公寓项目。各区市政府、开发区管委可结合房地产市场情况，通过购买商品住房或租赁存量住房方式，增加人才保障房源；也可以根据人才层次通过发放购房补贴方式，分类解决人才住房问题。

(四) 优先保障人才公寓建设用地。将人才公寓建设用地纳入各区市、开发区年度建设用地供应计划，实行计划单列、专地专供，予以重点保障。政府投资建设和园区自建的人才公寓项目，采取划拨方式供地。按比例配建和市场筹建的人才公寓项目，采取出让方式供地。企事业单位利用自有存量国有建设用地建设人才公寓，原用地性质可以保持不变。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。

(五) 加强资金政策支持。各区政府、开发区管委要将人才公寓建设资金列入年度预算予以优先保障，积极争取上级专项补助资金。集中建设的人才公寓，允许投资建设主体按照 20% 左右的比例配建商业网点等经营性用房用于出租出售。企事业单位利用自有存量国有建设用地建设租赁型人才公寓，原为出让土地使用权的，不需补缴土地出让金。列入年度建设计划的人才公寓项目，符合保障性住房条件的，按规定免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。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 年第 61 号）的，按规定予以税收优惠。鼓励金融机构给予人才公寓项目贷款支持。

四、分配管理

（一）分配程序。结合人才层次、实际贡献、引进时间等因素，按照高端优先、属地管理、就近居住、逐步解决的原则分配人才公寓。申请租住政府建设的人才公寓，需由申请人向用人单位提出人才公寓书面申请，经用人单位初审后报人力资源和社会保障部门，由其会同有关部门对申报材料复审并公示无异议后，按房源情况和申请顺序拟定分配方案，报经同级人才工作领导小组审核同意后实施分配。租住人才公寓与其他促进人才引进的购租房补助、安家补贴等保障性人才政策不重复享受。

（二）租金管理。人才公寓租金根据同区域住房市场实际情况评估确定，一般不高于同区域住房市场租金的 50%。租住人才公寓的各类人才，可按实际房租支出全额提取住房公积金。政府建设人才公寓的租金收入，按照规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理，用于偿还人才公寓贷款，支付人才公寓维护、管理费用、物业费补助等，不足部分由财政预算安排。企业建设的人才公寓租金收入，由产权人自行安排。

（三）承租管理。承租人租住人才公寓应与用人单位、运营单位签订三方租赁合同，租赁期限一般不超过劳动合同（聘用合同）期限，原则上累计不超过 5 年。承租人应根据合同约定，合理使用公寓，按时支付租金和使用过程中发生的水、电、暖、燃气、物业服务等费用，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装修，不得用于从事经营活动。租赁期满后，承租人应限期腾退住房。对暂时无法腾退

的，可实行最长不超过6个月的过渡期，过渡期内按照市场租金标准全额交纳租金。

（四）运营管理。政府建设的人才公寓，由建设主体通过公开招标或者委托方式，确定具有资质的专业运营机构，负责人才公寓及其配套设施维修、养护、安保和安全管理等工作。建立使用人才公寓诚信记录，对不符合承租条件的，承租期间存在违规使用行为或恶意失信行为的，及时记录并报相关人才公寓管理部门，纳入社会信用记录管理。用人单位应配合运营单位建立租金支付（汇交）、人才动态管理及承租退出等机制。

五、组织保障

（一）加强组织领导。市人才工作领导小组统筹负责全市人才公寓规划建设、分配使用管理及重大政策制定等工作。在市住房城乡建设局设立市人才公寓建设管理办公室，负责拟定相关政策，编制建设规划和年度计划，指导协调人才公寓项目建设、装修及委托运营，并负责日常督导考核。人力资源和社会保障、发展改革、财政、自然资源和规划、税务等部门要立足职能，各负其责。各区市政府、开发区管委要按照属地原则，负责本区域人才公寓规划、建设、分配、管理等工作。

（二）健全考评体系。建立人才公寓审批绿色通道，优化审批流程，推动人才住房保障政策尽快落地生效。建立人才公寓工作年度目标考核制度，合理设置考核赋分权重，依据区市、开发区基础条件实行差异化考核，调动各级各部门积极性。

（三）强化监督管理。各区市政府、开发区管委要研究制定人才公寓建设筹集、申请审核、供应分配和租后管理等一系列配套制度，严格规范人才公寓建设使用管理工作。各级纪检监察机关、审计部门等要加强对人才公寓的监督检查，对违反规定、弄虚作假、骗取补贴的单位和个人按规定追责。

威海市人民政府办公室

2019年7月8日

（此件公开发布）