附件1

汕头市龙湖区人才住房、保障性租赁住房

使用管理工作办法

## 为规范龙湖区政府筹资建设的人才住房、保障性租赁住房管理，满足龙湖区新人才、新青年、新市民的住房需求，优化人才发展环境，推动新时代人才强区建设，助力我区高质量发展，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(粤府办〔2021〕39 号)、《汕头市人民政府办公室印发关于加快发展保障性租赁住房的实施意见的通知》（汕府办〔2022〕5 号）、《关于加快新时代人才强市建设的实施意见》（汕市发〔2023〕5号）和《汕头市人民政府关于印发汕头市市级人才住房建设与使用管理办法的通知》（汕府〔2024〕29号）等文件精神，结合我区实际，制定本管理办法。

一、人才住房、保障性租赁住房分配管理

（一）人才住房面向下列对象供应：

1. 龙湖区企事业单位引进并被市人力资源社会保障局根据我市高层次人才认定政策认定的A、B类高层次人才；

2. 经龙湖区委人才工作领导小组认定的管理期内的区高层次人才、区青年后备人才；

3. 龙湖区企事业单位引进的全日制博（硕）士研究生；

4. 其他经区委人才办批准的急需紧缺人才。

（二）申请人才住房、保障性租赁住房应满足的条件

1.申请人才住房的（须同时满足下列条件）：

（1）申请人符合上述规定的对象条件；

（2）申请人具有完全民事行为能力；

（3）申请人及其配偶、未成年子女在本市中心城区（金平、龙湖、濠江区行政区域，下同）范围内未拥有任何形式的自有住房；申请人未婚的本人及其父母在本市中心城区范围内未拥有任何形式的自有住房；

（4）未享受或已退出政府（单位）出租或出售的政策性住房。

2.申请保障性租赁住房的（须同时满足下列条件）：

（1）申请人具有完全民事行为能力；

（2）申请人在本区合法就业，具有本区户口或在本区办理居住登记；

（3）申请人及其共同申请人在本市中心城区范围内家庭人均住房建筑面积低于15平方米，用人单位配套建设的宿舍型保障性住房可不受本条款面积限制；

（4）申请人及其共同申请人当前未享受公租房等住房保障。

（三）人才住房、保障性租赁住房申请类型

龙湖区企事业单位引进的市A、B类高层次人才、龙湖区高层次人才、龙湖区企事业单位引进的全日制博士研究生原则上可申请2房1厅或1房1厅的人才住房；其他符合条件的人才原则上可申请1房1厅或单间的人才住房。

保障性租赁住房为“单独出租”和“整体出租”两种类型，即由符合准入条件的对象个人向运营管理单位申请；用人单位根据用人情况整体申请，并由用人单位安排符合准入条件的对象入住。

按照“就高不就低”的原则，每人或每户家庭在全市范围内最多只能享受一套人才住房或一套保障性租赁住房。

（四）人才住房、保障性租赁住房分配原则

1. 龙湖区企事业单位引进的市A、B类高层次人才、区高层次人才、区企事业单位引进的全日制博士研究生在人才住房中优先配房。对符合急需紧缺专业目录的人才，采用“一事一议”方式安排住房。

2. 在相同条件下，按外地来汕的人才（户籍在外市或由外市迁入本市公户）、非中心城区户口的人才、其他类型的人才的先后顺序在人才住房进行配房。

3. 现有人才住房、保障性租赁住房，根据上述原则，房源无法满足申请需求，则按顺位分类依次采取抽签方式确定配租资格。

4. 暂未获得配租资格的申请人，将进入下一轮配租申请。对已获得配租资格的申请人，如放弃配租资格的，视为自动放弃租赁资格，取消配租资格，且一年内不得再次申请本区人才住房或保障性租赁住房。

（五）人才住房、保障性租赁住房租金

1.人才住房租金：

市A类高层次人才每月房屋租金按1元/套计收；市B类高层次人才未申请市人才住房补助的，按公有住房租金标准（目前为2.34元/平方米）执行；已申请市人才住房补助的市B类高层次人才及其他人才每月房屋租金以该保障性租赁住房核定房租为基数，租金标准按基数的60%确定；除市A、B类高层次人才外的其他人才未申请市人才住房补助的，按该保障性租赁住房核定房租的40%确定。

2.保障性租赁住房租金：

保障性租赁住房租金原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金90%。

具体租金标准由区住建局委托专业评估机构按照市场评估，运营管理单位根据租金评估结果制定人才住房、保障性租赁住房租金价格（一房一价），报区财政局备案，并实行定期动态调整。运营管理单位、整体租赁的用人单位实际执行的租赁价格不得高于报备价格。

（六）申请人才住房、保障性租赁住房需要提交的资料

1.申请人才住房应当提交以下资料：

（1）《汕头市龙湖区人才住房租赁申请表》一式3份；

（2）申请人与用人单位签订的三年以上聘用合同（劳动合同或协议）复印件1份；

（3）申请人在汕参保或缴纳个税材料；

（4）提供本人及家庭成员在本市的《房屋产权查询证明》；

（5）审核单位根据准入条件要求提交的其他资料。

2.申请租住保障性租赁住房应当提交以下资料：

（1）《龙湖区保障性租赁住房入住申请表》一式3份；

（2）本人有效劳动合同（或劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料；

（3）本人及共同申请人身份证及户口簿复印件，非本区户籍的提供需提供本区居住材料（居住证回执、居住证或经备案登记的租赁合同）；

（4）提供本人及家庭成员在本市的《房屋产权查询证明》；

（5）运营单位根据准入条件要求提交的其他资料。

（七）人才住房、保障性租赁住房申请分配程序：

1. 发布公告。区住建局根据区级人才住房、保障性租赁住房建设和筹集进度，在龙湖区人民政府官网上公布人才住房、保障性租赁住房申请公告，内容包括房源位置、数量、户型、面积、申请条件、申请受理的时间等。

2. 提出申请。

（1）申请人才住房的：申请人如实填写申请资料，用人单位负责对申请材料进行初审，在申请表出具初审意见并盖单位公章后，由申请人或用人单位向区住建局提交申报材料。

（2）申请保障性租赁住房的：由申请人向运营单位提出申请（整体配租的，由申请人向用人单位提出申请）。

3. 资格审核。

（1）申请人才住房的：区住建局收到申请材料后，会同区委人才办、市公安局龙湖分局、市自然资源局龙湖分局、区人社局（核实是否已申请市人才住房补助）进行联审，相关部门按照各自职责提出审核意见，区住建局根据部门联审结果，提出符合条件人才住房申请人名单。

（2）申请保障性租赁住房的：运营单位按照准入条件对申请人提交的申请资料进行审核（单位整体租赁的，用人单位应预审申请人条件，并集中向运营单位提交申请材料），由运营单位汇总符合条件的申请人及共同申请人信息报区住建局，区住建局根据审核结果提出符合条件的保障性租赁住房申请人名单。对审核未通过的申请人，运营单位不予出租。

4. 确定配租资格。区住建局结合第一轮申请情况确定配租资格，如现有人才住房、保障性租赁住房房源能满足第一批申请需求，则为符合条件的申请人确定配租资格并进入公示环节；如现有人才住房、保障性租赁住房房源无法满足第一批申请需求，则按上述第（四）点明确的住房分配原则进行操作确定配租资格。

5. 公示。区住建局对获得配租资格的申请人名单在区政府官网进行公示，公示期限为5个工作日。公示期内，任何组织或个人对公示内容有异议的，区住建局自接到异议之日起5个工作日内联合调查核实，并反馈结果。对拒不配合调查核实或者经核实不符合条件的，由受理部门退回申请，并向申请人说明理由。

6. 签订合同。经公示无异议或异议不成立的，承租人与区人才住房、保障性租赁住房运营单位签订租赁合同，未在规定时间内签订租赁合同的，或不按时缴交相关费用的，视为自动放弃本次租房资格。

（八）人才住房、保障性租赁住房租赁期限：

人才住房、保障性租赁住房合同租赁期限为2年。租赁合同到期前1个月，承租人可提出续租申请，符合条件的可以续租，

人才住房最多可续租2次，保障性租赁住房租赁期限不受限定；不再符合条件的，应当退出。

二、人才住房、保障性租赁住房退出管理

（一）有下列情形之一的，承租人应主动申报并在2个月内腾退所租赁的人才住房、保障性租赁住房：

　　1. 不再符合本方案规定的准入条件；

2. 租赁合同到期不再续租的；

3. 因工作变动等原因离开本区的；

4. 在我市中心城区内新购商品房，签署购房合同且开发商通知收房超过12个月的；

5. 租住或购买政府（单位）提供政策性住房的；

6. 其他不适合继续入住需要退出的情形。

　　（二）退出租赁人才住房、保障性租赁住房，按以下程序办理：

　　1. 解除租赁合同。承租人向区人才住房、保障性租赁住房管理机构提出申请终止租赁关系，办理退房手续。

2. 退出房屋。承租人须在规定时间内缴清房屋租金、水、电、燃气、有线电视、通讯、物业管理、车位租赁等费用，上述各类费用结算至退房当日，房屋退出过渡期最长不超过2个月。

（三）承租人有下列情形之一的，区人才住房、保障性租赁住房管理机构可终止其租赁合同，无条件收回住房并追究违约责任；对承租人逾期拒不腾退的，将依法申请人民法院强制执行并追究违约责任：

1. 无正当理由连续6个月及以上未居住的（租住的住房水表、电表连续6个月及以上读数为零的，视为未居住）；

2. 无正当理由连续3个月及以上未缴纳租金的；

3. 将人才住房、保障性租赁住房转让、转借、转租或改变用途的；

4. 擅自装修或改变房屋结构，影响房屋使用安全的；

5. 承租人有违法违纪行为；

6. 利用人才住房、保障性租赁住房获取不正当利益的；

7. 违反人才住房、保障性租赁住房所在小区管理规定情节严重的；

8. 租赁合同约定应当收回的其他情形。

（四）人才住房、保障性租赁住房资格实行动态核查。

区住建局牵头定期核查人才住房、保障性租赁住房承租人资格情况，发现承租人不再符合条件的，区人才住房、保障性租赁住房管理机构应当及时与承租人解除租赁合同。对弄虚作假骗取入住资格的人员，一经核实，终止其人才住房保障，形成人才住房资格诚信记录，5年内不得享受我区的住房保障等政策待遇。对违法违纪行为的，追究相关人员的责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

三、人才住房、保障性租赁住房运营管理

区住建局负责人才住房、保障性租赁住房的申请、审核、公示等运营管理工作，搭建人才住房、保障性租赁住房房屋信息管控平台，开展人才住房、保障性租赁住房配租业务并委托物业公司组建专业化管理团队，持续做好住房后勤保障工作。对运营过程遇到本办法未规定之事宜，由区委人才办牵头市公安局龙湖分局、市自然资源局龙湖分局、区财政局、区住建局、区人社局等相关部门研究议定。

## 四、附则

## 本办法自2024年XX月XX日起实施，有效期5年。