

TH0320220002

广州市天河区住房和城乡建设和园林局文件

穗天住建园规字〔2022〕1号

广州市天河区住房和城乡建设和园林局关于印发《天河区人才公寓建设和使用管理办法》的通知

各有关单位：

《天河区人才公寓建设和使用管理办法》经区委区政府同意，现印发给你们，请遵照执行，执行中遇到问题，请径向区住建园林局反映。

广州市天河区住房和城乡建设和园林局

2022年6月10日



第一章 总 则

第一条 为深入实施人才优先发展战略，进一步优化人才发展环境，充分发挥人才公寓服务人才的作用，依照《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市人才公寓管理办法〉的通知》（穗建规字〔2019〕17号）等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓，是指由区政府或其委托的实施机构或其他社会力量筹集建设，面向天河区行政区域内符合条件的高层次人才、重点企业人才、创新型企业人才、港澳台青年人才、急需紧缺人才供应的住房。

第三条 区住房城乡建设部门负责统筹全区人才公寓的政策制定、政策指导和管理工作，牵头开展全区人才公寓规划和建设工作计划。

区规划和自然资源部门负责在中心城区以及产业、人才集聚区域的用地规划中预留人才公寓的规划用地指标。根据天河区人才公寓需求情况，结合区储备用地及区土地出让工作安排，落实需配建的人才公寓面积。

区人力资源和社会保障、发展改革、科技工业和信息化、财政、商务金融、招商等部门，应当在各自的职责范围内做好人才公寓相关工作。

第四条 人才公寓的建设工作由区政府指定的相关职能部门负责。人才公寓的装饰装修及配套设施和服务运营管理按照统一

的规范标准实施。

第二章 建设和筹集

第五条 人才公寓来源坚持因地制宜、多措并举，推进房源的建设和筹集。建设以配套建设为主，集中新建为辅；筹集以盘活利用市场房源为主，以盘活利用存量公房、从城市更新项目中的规划节余量回购为辅。鼓励用人单位等社会力量通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才公寓建设、筹集、运营和管理。

第六条 人才公寓建设主要采取以下模式：

（一）普通商品住宅及城市更新项目配建。天河区招、拍、挂出让的普通商品住宅用地，以及城市更新项目中，应配建不少于总计容建筑面积 10% 的人才公寓。其中人才公寓具体配建比例结合年度需求、房源可供应情况报区政府研究决定。建成后的人才公寓根据土地出让合同约定移交政府指定的人才公寓实施机构。鼓励企业将通过招拍挂取得的自持租赁住房用作人才公寓，区政府可以结合市场租金水平给予适当的补贴，政府补贴力度可根据人才公寓的数量适当增减。

（二）重点领域配建。在产业、人员集聚的新产业工业项目用地内，或在价值创新区、重大创新功能区、产业园区内及周边交通便利地区，可按照一定比例配建人才公寓。具体配建比例参照《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市人才公寓管理办法〉的通知》，由区住房建设部门提请区政府研究决定。

（三）组织新建。区政府储备用地集中建设人才公寓，应由

区政府确定的建设主体依程序报批执行。

行政区域内村集体经济组织可利用集体建设用地、留用地，通过自行开发、运营，或者联营、入股等方式建设运营人才公寓。

行政区域内用人单位可通过规范平台与集体建设用地、留用地所有权人达成合作协议，共同开发建设人才公寓。

第七条 人才公寓筹集主要采取以下模式：

（一）盘活利用政府存量公房。通过盘活利用市、区政府存量房源，将符合使用条件的公有住房等房源转作人才公寓使用。

（二）从城市更新项目中的规划节余量回购。城市更新中项目实施方案确定的住房建筑面积与规划相较有节余的，区政府可按成本价回购转作人才公寓使用。

（三）盘活利用市场房源。可以通过收购、租赁市场房源的方式筹集人才公寓。复建安置区的安置房剩余房源符合人才公寓标准的，可以通过团租方式，统筹用作人才公寓使用。

第八条 新建和筹集的人才公寓以满足不同层次人才居住需求为原则。新建人才公寓按需设置多种户型，单套建筑面积以 90 平方米以下为主，原则上不超过 120 平方米。人才公寓的位置应方便居住出行，选择合适的轨道交通站点或公共交通站点周边区域。

第九条 产业园区配套建设、在普通商品住宅项目及城市更新项目配建以及企业利用自有土地等方式建设的人才公寓采取备案方式立项，办理项目建设；利用政府储备用地集中建设、利用财

财政资金在园区配建以及在穗高校、科研机构等事业单位利用自有存量土地建设的人才公寓采取审批方式立项，办理项目建设；采取政府和社会资本合作方式建设的人才公寓，按照政府和社会资本合作的相关规定办理项目建设。

第十条 可以采取向提供市场房源的出租人发放投资补助、向承租房屋的用人单位发放租金补贴等方式，支持用人单位直接租赁市场房源用作人才公寓。还可通过发放人才公寓补贴的形式，支持符合条件的人才从可供选择的市場房源租賃自住住房。

第十一条 以划拨、协议出让方式供地的新建人才公寓项目或以公开出让方式供应的新建人才公寓项目的住宅部分在划拨决定书或出让合同中约定应整体确权，由不动产登记部门在不动产权证书和登记簿上注明用途为“人才公寓”，备注“不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记，但可以依法整体(整幢)抵押、整体(整幢)转让，转让后人才公寓性质不变”。

第三章 分配管理

第十二条 人才公寓按照“就高不就低”的原则，以户为单位，每户家庭在全区范围内只能享受一套人才公寓。

第十三条 人才公寓面向下列六类人才供应：

- (一) 在我区企业工作的国家、省、市和区级高层次人才；
- (二) 重点企业人才。所在企业需纳入天河区重点企业名录；
- (三) 创新型企业人才。所在企业需属于区科技工业和信息化部门确认的重点发展的战略性新兴产业企业；

（四）区重点新引进企业人才。所在企业应为区属招商部门按程序报请区委、区政府批准的重点引进企业；

（五）在天河区内指定的港澳台青年创新创业基地就业或创业的港澳台青年人才；

（六）区委、区政府批准引进的急需紧缺人才。

人才公寓准入条件、分配具体标准详见《天河区人才公寓准入条件及分配程序》。

第十四条 申请承租人才公寓的申请人、配偶及未成年子女应在广州市无自有产权住房，且当前未享受政策性保障住房（含公共租赁住房、市本级共有产权住房、人才公寓、廉租住房、单位自有公房等）或享受住房租赁补贴。

上级政策对申请人申请特定房源有其他规定的，申请人还应符合上级政策规定的条件。

第十五条 在我区企业工作的国家、省、市和区级高层次人才以及区委、区政府批准引进的急需紧缺人才，原则上以个人名义申请租赁；重点企业人才、创新型企业人才、区重点新引进企业人才、在天河区内指定的港澳台青年创新创业基地就业或创业的港澳台青年人才，原则上采取整体租赁的分配方式。

企事业单位等用人单位自行建设筹集人才公寓的，原则上向本单位的人才供应；有剩余房源的，可向区指定的人才供应。具体分配方案由用人单位通过民主决策程序制定具体分配方法，确定符合条件的入住人才名单。具体分配结果报区住房建设部门备

案。

第十六条 以个人名义申请租赁的，申请人、申请人所在单位应与区住房建设部门或其指定的实施机构签订租赁合同，租金由个人缴交；以整体租赁方式申请租赁的，申请企业、入住的人才应与区住房建设部门或其指定的实施机构签订租赁合同，租金由用人单位统一缴交。

第十七条 人才公寓合同租赁期限不超过3年。期满后申请主体仍符合人才公寓供应条件且需要续租的，经批准后可以续租。申请主体应在合同期满前3个月向人才公寓所有权人（单位）或者其指定的实施机构提出续租申请。租赁合同期满未在规定期限提出续租申请的，申请主体应当在合同期满后30日内结清有关费用并腾退人才公寓。

以个人名义申请租赁的，申请人应与人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构签订租赁合同，租金由个人缴交；以单位整体租赁方式申请租赁的，用人单位应与人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构签订“整体租赁合同”，租金由用人单位统一缴交。

第四章 运营管理

第十八条 人才公寓租金以单套建筑面积计算，租金标准略低于同地段同类型房屋市场租金标准，由区住房建设部门提出方案，按程序报批后实施。

第十九条 政府建设筹集的人才公寓租金收入按照政府非税

收入管理的规定上缴同级财政，实行收支两条线管理；维修养护费用主要通过人才公寓租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

政府委托相关企业投资建设、改造、运营的人才公寓租金等收入，按照委托协议约定执行。

企事业等单位投资建设的人才公寓，维修、养护费用由产权人承担。

第二十条 集中成片的人才公寓小区应加强社区服务管理。街道应按照属地管理的原则，加强人才公寓小区的党组织、居委会建设，提高社区服务管理水平，共建干净、整洁、平安、有序的人才公寓小区。

第二十一条 由政府投资建设和筹集的人才公寓项目，采用购买服务的方式聘请有资质的公司进行管理：服务费达到政府采购限额标准的，按政府采购的相关规定办理；未达限额标准的，由主管部门通过比选的方式确定服务单位。主管部门与管理服务单位签订期限不超过3年的委托管理合同。

政府存量公房盘活筹集的人才公寓项目，项目管理使用权由原各业主单位或管理单位无偿划拨至区住房城乡建设部门，比照政府投资建设和筹集的人才公寓项目进行管理。

企事业等单位投资建设和筹集的人才公寓项目，由产权人自行运营或者委托专业机构运营。

第五章 监督管理

第二十二条 租赁期内，承租人、整体承租企业应在发生下列情形之一的次月，主动向区住房建设部门或其指定的实施机构申报，并申请提前解除租赁合同：

（一）承租人及其配偶、未成年子女在广州市通过购买、受赠、继承或其他途径获得自有产权住房所有权；或承租人及家庭成员享受其他住房保障的（含公共租赁住房、市本级共有产权住房、廉租房、住房补贴）；

（二）以个人名义申请的承租人已不在天河区工作的；通过企业整体租赁的承租人离开原承租企业的；

（三）整体承租企业的工商登记、税务登记或统计关系（其中一项）迁出天河区的。

承租人、整体承租企业出现上述情形且未及时申报的，一经查实，取消租赁资格，责令退出人才公寓。拒不执行的，区住房建设部门或其指定的实施机构可通过法律途径进行清退。

第二十三条 承租人、承租人所在承租企业在人才公寓申请使用过程中，如出现下列第（一）项情形，取消个人或者企业承租资格，由区住房建设部门或其指定的实施机构收回房屋；如出现下列第（二）至第（八）项情形之一且经警告未整改的，取消个人或者企业承租资格，由区住房建设部门或其指定的实施机构收回房屋。自资格取消之日起不再受理该承租人或该企业的人才公寓申请，并依法追究相关人员责任；涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

(一) 不符合条件的申请人提供虚假材料或其他不正当手段申请的;

(二) 擅自将承租的住房转租、分租、出借、调换的;

(三) 未经审核擅自安排其他人员入住的;

(四) 无正当理由连续拖欠租金 2 个月或累计拖欠租金 6 个月的;

(五) 无正当理由连续空置住房 3 个月以上的;

(六) 未经批准对承租的住房进行装修或扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的;

(七) 故意损坏承租的住房及其附属设备的;

(八) 其他违反法律、法规、规章及规范性文件规定的情形。

第六章 附则

第二十四条 本办法与法律、法规、规章和上级政策性文件相关规定不一致的,适用法律、法规、规章和上级政策性文件规定。本办法由区住房建设部门负责解释。

第二十五条 本办法自 2022 年 6 月 10 日起实施,有效期至 2024 年 12 月 31 日。

附件: 天河区人才公寓准入条件及分配程序

附件

天河区人才公寓准入条件及分配程序

天河区人才公寓向在我区企业工作的国家、省、市和区级高层次人才，重点企业人才，创新型企业人才，区重点新引进企业人才，在天河区内指定的港澳台青年创新创业基地就业或创业的港澳台青年人才，区委、区政府批准引进的急需紧缺人才供应。具体准入条件及分配程序如下：

一、准入条件

申请租赁人才公寓的人才，应属于下列人才类别之一：

（一）经认定的高层次人才，需在辖区企业工作，共包括以下类型：

1. 国家级高层次人才：诺贝尔奖获得者、中国科学院院士、中国工程院院士、国家重大人才工程项目入选者；
2. 省级高层次人才：广东省重大人才工程项目入选者；
3. 市级高层次人才：广州市杰出专家、优秀专家和青年后备人才等高层次人才；
4. 天河区人才政策规定享受人才公寓服务的高层次人才。

（二）重点企业人才。所在企业需纳入天河区重点企业名录。

（三）创新型企业人才。所在企业需属于天河区重点发展的战略性新兴产业企业，在天河区依法登记、依法纳税、依法统计、

具有独立法人资格且需满足以下条件之一：

1. 纳入规模以上软件业、工业、电信业、科技服务业统计的企业；
2. 纳入规模以上统计的国家高新技术企业；
3. 纳入规模以上统计的国家科技型中小企业；
4. 建立了省级以上工程技术研究中心、企业技术中心、重点实验室、博士后工作站、院士工作站等各类研发机构的企业；
5. 独立法人省级新型研发机构；
6. 国家级、省部级科技企业孵化育成平台。

（四）区重点新引进企业人才，所在企业应为区属招商部门按程序报请区委、区政府批准的重点引进企业。

（五）在天河区内指定的港澳台青年创新创业基地就业或创业的港澳台青年人才。由区委统战部牵头负责其申请人才公寓工作，申请人为港澳台青年，具备完全民事行为能力，年龄在18至45周岁（含本数），并符合以下条件：

1. 热爱祖国，拥护祖国统一；
2. 在以下基地园区就业或创业：粤港澳大湾区（广东）创新创业孵化基地，天河区内的广州市港澳台青年创新创业示范基地以及天河区委统战部、天河区科技工业和信息化部门指导挂牌的天河区港澳台青年创新创业基地（含天河区港澳青年之家总部基地）；
3. 在上述基地内企业就业的申请人在申请日前应当已在该企

业连续缴纳职工基本养老保险 3 个月以上；

4. 申请人取得广州市公安机关签发的有效期内的港澳台居民居住证。

以上（二）、（三）、（四）、（五）项的申请人还应同时具备以下条件：即具有大学本科及以上学历或中级及以上职称；不符合学历或者职称条件的，上年度年薪应当在 30 万元以上。

（六）区委、区政府批准引进的急需紧缺人才，具体标准由相关部门另行制定。

二、分配程序

（一）以个人名义申请租赁

高层次人才，区委、区政府批准引进的急需紧缺人才可以个人名义申请租赁人才公寓。具体程序如下：

1. 提交申请。申请人在天河区门户网站下载《天河区人才公寓申请表》，按要求如实填写。是否属于高层次人才及区委、区政府批准引进的急需紧缺人才，以及申请人及家庭成员（限配偶、未成年子女，下同）的身份和关系情况由申请人书面告知承诺。

2. 受理并初审。高层次人才的申请由区委组织部和有关职能部门对材料的完整性进行审查，材料不齐的，一次性告知补齐材料。初审后的材料由区委组织部转交区住房建设部门。

3. 复审和公示。区住房建设部门负责对申请人是否满足“申请人、配偶及未成年子女应在广州市无自有产权住房，且当前未享受住房保障（含公共租赁住房、市本级共有产权住房、廉租住

房、单位自管房、住房补贴)”的条件进行审核。复审结果在天河区门户网站进行公示，公示期为5个工作日。

4. 公布。公示无异议或者经核实异议不成立的，区住房建设部门在3个工作日内予以批准并在天河区门户网站上公布符合资格的申请人名单。

5. 分配和安排入住。根据供应房源的情况，区委组织部负责制定面向高层次人才的分配方案。分配方案经审议后，申请人应在规定时间内与区住房建设部门或其指定的实施机构签订租赁合同，并由区住房建设部门负责办理入住手续。

（二）企业整体租赁

重点企业人才、创新型企业人才和区重点新引进企业人才申请人才公寓，原则上采取企业整体租赁的分配方式。港澳台青年人才申请人才公寓，原则上采取本人创业或就业企业委托所在基地整体租赁的分配方式。具体程序如下：

1. 公布房源信息。区委组织部根据人才公寓房源筹集情况，提出分配的房源数量，经审议同意后，公布人才公寓房源信息及准入条件。

2. 提交申请。企业负责收集本企业符合条件人才的租赁申请，同意其申请的，应当加盖公章并出具有关证明材料（按照公布的准入条件）。重点企业和重点新引进企业将材料整理后向各重点企业联系部门及各招商单位提交申请；创新型企业人才汇总后向区科技工业和信息化部门提交申请；港澳台青年人才创业或就业企

业向所在基地提交申请材料，由所在基地汇总进行初步审核、加盖公章后向区委统战部提交。

3. 审核。区委统战部、区科技工业和信息化部门分别牵头会同相关部门负责对材料的完整性以及申报企业和申请人是否符合准入条件进行审核；各重点企业联系服务部门及各招商单位对材料的完整性以及申报企业和申请人是否符合准入条件进行审核后，报区属招商部门汇总；申请条件涉及税收标准的，以区财政部门提供的数据为准。不符合准入条件的，不予受理；材料不齐的，一次性告知补齐材料。

区住房城乡建设部门负责对申请人是否满足“申请人、配偶及未成年子女应在广州市无自有产权住房，且当前未享受住房保障（含公共租赁住房、市本级共有产权住房、廉租住房、单位自管房、住房补贴）”的条件进行审核。

4. 制定分配方案。区委统战部、区属招商部门和区科技工业和信息化部门根据产业发展需求，房源数量和申请情况，分别制定分配方案。人才公寓采用集中分配的形式进行，视空置房源状况，统筹兼顾申请人实际需求。申请人未与配偶、未成年子女共同入住的，原则上仅分配一房一厅或单房户型。单个重点企业整体承租数量一般不超过 30 套。单个创新型企业整体承租数量一般不超过 10 套。重点新引进企业整体承租数量一般不超过 50 套。对于有重大集聚示范效应的龙头企业，可通过区属招商部门提出申请，提高整体承租数量或在集中分配之外另行申请人才公寓。

5. 整体配租。区委统战部、区属招商部门和区科技工业和信息化部门根据分配方案，向各企业或基地分配房源。企业在规定时间内与区住房建设部门或其指定的实施机构签订整体租赁合同。基地获得房源后，会同承租港澳台青年与区住房建设部门或其指定的实施机构共同签订三方租赁合同。如获分配房源的港澳台青年在入住期间更换所在的基地则应会同新的基地重新签订三方合同。分配结果应当通过天河区门户网站向社会公布。

6. 企业分租。企业结合配租的房源数量和需求情况通过民主决策程序制定具体的分配管理方案，并与经审核符合条件的本企业人才签订房屋租赁合同。基地应严格按照区委统战部分配方案分配房源并签订房屋租赁合同。企业应将分配结果报送区住房建设部门或其指定的实施机构，并抄送各分配方案制定单位。获分配房源的港澳台青年如需增加同住人的，应当按照审批流程提交申请资料。

公开方式：主动公开