**《随州市人才公寓管理办法（试行）》**

**第一章 总则**

第一条  为深入实施新时代人才强市战略，营造宜居宜业环境，吸引更多人才来随创新创业，根据《中共湖北省委办公厅、湖北省人民政府办公厅关于加强人才发展激励促进科技创新的若干措施》(鄂办发〔2021〕19号)和《随州市人民政府关于深化炎帝人才支持计划加快打造具有比较优势的区域性人才中心和创新高地若干措施的通知》(随政发〔2022〕15号)等文件精神，结合随州实际，制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓，是指为满足引进人才安居需求筹集的销售型、租赁型、市场型等各类具有保障性质的政策性住房。

第三条 本市城区范围内(曾都区、随州高新区)人才公寓的筹集、分配、出售、日常管理和退出等适用本办法。

第四条  在市委人才工作领导小组领导下，市委组织部、市住房和城乡建设局负责人才公寓管理工作的统筹协调。属地组织部门负责租住对象、购买对象资格审核等工作;属地住建部门负责房源筹集、租住对象房产核查、配租等工作;出租单位负责办理入住手续、后期运营管理等相关工作。

**第二章 房源筹集**

第五条  可采取购买、改建、改造、租赁、新建、配建等多种方式筹集人才公寓，也可将国有企业存量安置房、商品房、自建房作为人才公寓;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。人才公寓供给渠道、项目审核认定流程、支持政策可参照《随州市人民政府办公室关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》(随政办发〔2022〕22号)执行。

第六条 人才公寓应配套设施齐全，并进行适当装修，配备空调、电视、床、桌椅、热水器等生活设施。

第七条  可选取一批环境好、价格优的酒店宾馆签订服务协议，在签约服务期内授予“随州市人才公寓签约定点酒店(宾馆)”牌子，作为定点市场型人才公寓，发放人才住宿券，相关人才凭住宿券到定点酒店宾馆优惠住宿。该类人才公寓原则上由用人单位集中提出入住申请，属地组织部门审核批准，主要面向各级重点人才专项选派来随短期服务的各类专家。

**第三章 租售管理**

第八条 人才公寓申请对象分为以下层次:

(一)A类:中国科学院院士、中国工程院院士及有效候选人，中国社科院学部委员，国家自然科学、技术发明、科技进步奖获得者(主要完成人)，中国青年科技奖获得者，国家重点联系专家、“万人计划”专家、有突出贡献中青年专家，国家“杰青”、“优青”项目入选者，“长江学者奖励计划”教授及青年项目入选者，“中华技能大奖”、“全国技术能手”获得者，以及相当层次的领军人才。

(二)B类:省杰出人才奖获得者，省重点联系专家、有突出贡献中青年专家，省青年拔尖人才，“楚天学者计划”教授，省自然科学、技术发明、科技进步奖、科技成果推广奖二等奖以上获得者(主要完成人)，省青年科技奖获得者，省级重点(工程)实验室、工程研究中心、科技创新团队带头人，享受省级以上政府特殊津贴专家，“湖北工匠”获得者，以及相当层次的领军人才。

(三)C类:具有博士学历或正高级职称的专家人才，有突出贡献外聘专家、青年拔尖人才，享受市政府特殊津贴专家，通过随州“公聘民用”方式和事业单位“绿色通道”全职引进的紧缺人才，省技能大师、技术能手，省级以上专精特新“小巨人”企业高级管理人员、核心技术人员，在本市落户的招商引资重点项目核心团队成员，以及相当层次的高层次人才。

(四)D类:本科以上学历全日制大学生、海外留学生等青年人才，随州“2236”产业集群获市级以上技能大赛奖励并具备中级以上职称的技能人才。

第九条 申请入住人才公寓，应同时具备以下条件:

(一)具有引进单位招录、任职文件或与用人单位签订正式聘用合同或工作(项目)协议。

(二)本人及家庭成员在工作地无房或在工作地人均住房面积低于40㎡。

第十条 人才公寓申请应提交或审核以下申请材料:

(一)《申请表》。

(二)本人及家庭成员身份证、户口簿复印件。

第十一条  人才公寓申请按照本人申请，工作单位初审，相关部门审核、公示等程序进行，随时申报、随时受理，公示结束后，即时配租。可委托第三方服务机构审核申报资料。

第十二条 各地建设的人才公寓原则上应面向全市范围内人才配租，配租方案报市委组织部、市住房和城乡建设局审批。

第十三条  人才公寓配租应由承租人自主选择，集中配租原则上按照A、B、C、D类人才的先后顺序，依次优先选择;同类人才按照申请时间先后顺序，依次选择。承租期间，经出租单位或者其委托的运营管理机构同意，承租人可以调换所承租的人才公寓。

第十四条 人才公寓的申请人、配偶及未成年子女不得同时享受公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、经济适用房等政策性保障住房或住房租赁补贴。

第十五条  人才公寓租赁合同期限原则上不低于1年，不超过3年。租赁期满需要续租的，承租人应当在租赁期满前3个月提出申请。符合条件的，准予续租，并签订续租合同。

第十六条  租赁性人才公寓租金综合参考保障性租赁住房租金定价标准(随政办发〔2022〕22号)确定。A、B类人才给予100%租金补贴，C、D类人才分别给予40%、30%的租金补贴，租金补贴由用人单位属地财政承担，补贴最长期限为3年;定点市场型人才公寓租金标准按照签约服务协议价执行，租金由用人单位属地财政承担，每人每年累计不超过30天。房源不足时，用人单位属地财政按企业引进博士或者正高级职称人才每年1.2万元、硕士或副高级职称人才每年0.96万元、本科或中级职称人才每年0.6万元的标准发放租房补贴。

第十七条  采取先租后售的人才公寓，租赁满3年后，承租人可申请转为共有产权住房，购买部分或者全部产权。承租人及用人单位缴纳的租金部分，可以计入购房款。持有人在购买全部产权的情况下，可申请转为商品住房上市交易。首次购买人才公寓共有产权比例原则上不低于50%。其中共有产权的出售、登记、使用管理可参照《随州市保障性租赁住房和共有产权住房租售管理办法(试行)》(随建〔2022〕5号)第十七条至第二十五条执行。

第十八条  可售型人才公寓销售基准价可参照共有产权住房销售基准价定价标准(随政办发〔2022〕22号)执行。支持人才在随州购房定居，企业引进人才首次在随州境内购买住房的，属地财政按博士或正高级职称5万元、硕士或副高级职称3万元、本科或中级职称2万元的标准给予一次性购房补贴。

第十九条 承租人有下列情形之一的，应当腾退人才公寓:

(一)租赁合同到期不再续租的，或续租期满的。

(二)承租人或配偶已在工作地购买自有住房(人均面积40㎡以上)或享受其他政策性住房的。

(三)因工作发生变动，调离(包括调动、辞职、辞退、离职等)本市的。

(四)在人才公寓申请中存在弄虚作假、伪造相关申报资料经查实的。

(五)无正当理由连续6个月及以上未缴纳租金的。

(六)无正当理由连续6个月空置的。

(七)转租、转借或改变人才公寓性质、用途，擅自装修或改变房屋内部结构、影响房屋使用安全的。

(八)利用人才公寓为个人获取不正当利益或从事违法违纪活动的。

(九)法律法规规定的其他情形。

第二十条 不符合人才公寓保障标准应腾退的，视情况给予一定的过渡期，过渡期内的租金标准按市场价执行。

第二十一条  人才公寓由出租单位负责后期运营管理，出租单位可采取托管或购买服务方式，委托专业运营机构实施。运营管理考核可参照《随州市公共租赁住房运营管理考核办法》执行。

**第四章 监督管理**

第二十二条 市委组织部、市住房和城乡建设局、属地实施机构应加强对人才公寓的管理和监督，并有权采取以下措施:

(一)询问、查阅、记录、复制保障对象的相关信息或者资料。

(二)在具有完全民事行为能力家庭成员在场的情况下，进入人才公寓检查住房使用情况。

(三)对违反人才公寓使用相关规定的行为予以制止并责令改正。

(四)法律、法规规定的其他措施。

有关单位和个人应当配合协助检查，如实提供与人才公寓有关的资料，不得拒绝检查或者谎报、瞒报。

第二十三条 共有产权住房承购人应当按照《共有产权住房使用管理协议》约定使用房屋，在取得完全产权前不得有以下行为:

(一)未经产权共有人同意，擅自买卖、赠与房屋产权份额。

(二)未经产权共有人同意，设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权。

(三)违反《共有产权住房使用管理协议》约定的其他行为。

第二十四条 运营管理单位应当对承租人使用人才公寓情况进行巡查，发现有违反相关规定行为的，应当及时依法处理或者向有关部门报告。

第二十五条  市委组织部、市住房和城乡建设局在监督检查中发现出租单位存在未按照规定的供应对象、准入条件、租赁价格、租赁期限出租人才公寓等情况的，不符合支持政策享受条件的，通知税务部门暂停出租单位享受人才公寓税收支持政策，并按《税收征收管理法》的规定予以处理。

**第五章 法律责任**

第二十六条 承租人未按照规定使用人才公寓的，出租单位应随即解除租赁合同，并按照合同约定追究承租人的违约责任，同时通报至承租人所在单位。

第二十七条 用人单位协助他人骗取人才公寓资格的，由市委组织部、市住房和城乡建设局责令限期改正，并记入信用档案。

第二十八条  相关行政主管部门及其工作人员在监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门依法依规对相关责任人员进行处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关。

**第六章 附则**

第二十九条 本办法由市委组织部、市住房和城乡建设局负责解释。随县、广水市、大洪山风景名胜区可参照执行。

第三十条 本办法自发布之日起施行，有效期5年。此前发布的有关人才公寓政策的规定，与本办法不一致的，按照本办法执行。