

成都市住房和城乡建设局

成住建发〔2020〕8号

成都市住房和城乡建设局 关于印发《成都市人才公寓租售 管理办法》的通知

成都高新区、成都天府新区管委会，各区（市）县政府，市级有关部门，有关单位：

《成都市人才公寓租售管理办法》已经十三届市委常委会第84次会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

成都市住房和城乡建设局

2020年1月9日

成都市人才公寓租售管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，满足人才多元化住房需求，加强我市人才公寓的管理和使用，助推国际化营商环境建设，促进城市可持续发展，根据《关于加强全市人才安居工作的实施意见》制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓是指采取新增住宅用地建设、存量房转换、在新建商品房项目中配建等方式筹集并纳入全市统一管理，面向取得人才安居资格的高端人才租售的住房。人才公寓的租售管理适用于本办法。

第三条 各区（市）县住房和城乡建设部门负责指导人才公寓的租售和确认人才安居资格；各区（市）县人社部门牵头负责人才资格认定及人才考核评价；人才公寓开发建设单位或代管单位负责人才公寓的租售和后期管理等工作。

住房和城乡建设部门及自然资源部门应按照职责分别做好人才公寓的交易管理及不动产登记工作。

第四条 人才公寓坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，满足人才自住需求，促进实现职住平衡；坚持人才优先、动态保障，围绕产业功能区建设，滚动编制人才公寓筹集计划，合理安排新增项目，分批次优先保障人才住房需求；坚持市场化运作，项目租售、运营管理等均按照市场化方式实施。

第二章 租售对象

第五条 人才公寓租售对象为《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》中的 A、B、C、D 类人才。区（市）县可结合产业发展实际，将其认定的其他高端人才纳入保障范围。

第六条 人才公寓租售对象还须同时符合以下条件：

（一）与本市用人单位签订劳动合同并缴纳社会保险（劳动合同签订单位与社会保险缴纳单位须一致）；

（二）在成都天府新区、成都高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区工作，须在本市无自有产权住房且未享受过其他住房优惠政策；在简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津县、大邑县、蒲江县工作，须在用人单位注册地所在县市无自有产权住房且未在当地享受过其他住房优惠政策。

第七条 人才安居资格由人才在用人单位注册地所在区（市）县按照《成都市人才安居资格认定办法》规定进行认定。人才公寓的租售按照职住平衡的原则，由符合条件的高端人才在用人单位注册地所在区（市）县租赁或购买。

第三章 租售方式

第八条 人才公寓租售方式包括先租后售、共有产权和优惠

出售，人才可自主选择其中一种方式。

第九条 先租后售方式是指取得安居资格的人才以市场租金租住人才公寓，租住满5年且人才考核评价合格的，可按入住时市场价格购买所租住房，购买时的市场价格低于入住时市场价格的，以购买时的市场价格购买。5年租赁期间，区（市）县应结合人才年度考核评价结果，按照原则上不低于市场租金价格的25%给予租金补贴。补贴标准由区（市）县政府（管委会）确定。

第十条 共有产权方式是指取得安居资格的人才以市场价格按份额购买人才公寓，与开发建设单位或代管单位按份共有不动产权。开发建设单位或代管单位初次向人才出售的房屋不动产份额比例为75%，其余份额由开发建设单位或代管单位持有。

以共有产权方式购买人才公寓，自购房合同备案之日起5年后可增购开发建设单位或代管单位持有的不动产份额，取得完全产权。取得完全产权前，人才不得向第三人转让不动产份额，并按市场租金价格支付开发建设单位或代管单位所持有份额的租金。区（市）县可结合人才年度考核评价结果给予人才租金补贴。补贴标准由区（市）县政府（管委会）确定。

第十一条 优惠出售方式是指取得安居资格的人才以市场化方式购买人才公寓，规定租购面积部分可享受购房款15%的政策性优惠。

以优惠出售方式购买人才公寓，自购房合同备案之日起，人才须在我市连续工作并缴纳社保2年及以上，方可办理不动产权属登记。

第十二条 《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》中的 A、B 类人才租购享受优惠政策面积原则上不超过 120 平方米，C 类人才租购享受优惠政策面积原则上不超过 90 平方米，D 类人才租购享受优惠政策面积原则上不超过 60 平方米。各区（市）县可根据人才需求和项目房源情况，适当放宽实际租购面积，具体由区（市）县政府（管委会）会同开发建设单位或代管单位确定。区（市）县认定的其他高端人才租购享受优惠政策面积，可参照上述规定，由区（市）县结合实际自行确定。

选择先租后售方式的，超优惠政策规定租购面积部分，不享受租金补贴，租住满 5 年后按照购买时的市场价格购买；选择共有产权的，超优惠政策规定租购面积部分，在初次购买时按照确定的市场价格全份额购买；**选择优惠出售方式的，超优惠政策规定租购面积部分，按照确定的市场价格购买。**

第十三条 对产业发展和区域功能完善有重大支撑作用的重点企业、项目及高校院所科研团队，由所在区（市）县政府（管委会）综合单位投资规模、纳税、科研成果等情况进行认定，可采取“一事一议”“一企一策”方式，定向提供人才公寓。对在先进制造业、新兴服务业以及新经济领域，获得重大成就的国际国内顶尖人才、具有国际国内拔尖水平的高技能人才以及为本市经济社会发展作出突出贡献的急需紧缺或特殊特艺人才，由用人单位注册地所在区（市）县政府（管委会）根据重点产业发展所需进行认定后，可采取“一人一策”方式提供人才公寓。

第十四条 区（市）县政府（管委会）在《成都市急需紧缺

人才和高端人才目录》之外认定的其他高端人才,通过先租后售、共有产权或优惠出售方式租购人才公寓,享受优惠政策所需资金由区(市)县承担。

第十五条 区(市)县政府(管委会)可根据人才贡献,在提供人才公寓基础上,给予人才购房补贴,补贴标准由各区(市)县政府(管委会)确定并承担所需资金。

第十六条 人才公寓租售按登记、选房、租赁、购买的程序组织实施。

第四章 登 记

第十七条 人才公寓开发建设单位或代管单位应根据项目建设进度及房源情况向项目或房源所在区(市)县住房和城乡建设部门提交租售方案。租售方案应包含项目情况、租售方式、租金和销售定价方式、租售流程及工作措施等内容,以共有产权方式销售的还须明确初次销售份额。

提交租售方案时,新建人才公寓项目应进入主体施工阶段,并提供房产面积预测成果报告;存量房源应明确房源代管单位,完成移交手续并具备租赁入住条件。

第十八条 区(市)县住房和城乡建设部门应对租售方案进行指导和审核。租售方案审核通过后,区(市)县住房和城乡建设部门应指导开发建设单位或代管单位将人才公寓项目及房源信息录入成都人才安居服务网进行公示。

第十九条 房源录入后，由开发建设单位或代管单位发布租售公告，受理人才租售意向登记。租售公告应包括人才公寓项目的位置、套型、户数、登记对象、租售方式、租金和销售定价方式、登记要件、登记地点及时限等内容，以共有产权方式销售的还须明确初次销售份额。

第二十条 租售登记时限由开发建设单位或代管单位会同区（市）县住房和城乡建设部门根据属地人才安居申请等情况综合确定，原则上不少于1个月。

第二十一条 租售登记对象为通过成都人才安居服务网取得安居资格的高端人才。租售登记以取得安居资格的时间划分批次，批次范围由开发建设单位或代管单位会同区（市）县住房和城乡建设部门，根据属地人才安居申请情况和房源情况确定。

第二十二条 开发建设单位或代管单位在租售意向登记期间应展示项目房源或样板间，提供项目宣传资料。

第二十三条 人才公寓房源原则上由区（市）县住房和城乡建设部门根据属地人才安居申请情况和房源数量统筹安排。确因人房供需不平衡造成供需矛盾的，可向市住房和城乡建设部门申请协调统筹。

第五章 选 房

第二十四条 租售登记结束后1个月内，由开发建设单位或代管单位组织符合条件的人才公开选房，进行选房结果公示。

第二十五条 高端人才按照类别由高到低依次选房，相同类别的人才以取得安居资格的时间先后顺序选房。区（市）县可根据重点产业发展需求和人才公寓项目情况，确定在同等条件下优先选房条件等内容，并提前向社会公布。

第二十六条 选房结果应在租售登记接待现场和成都人才安居服务网进行公示，公示时间不少于7天。

第六章 租 赁

第二十七条 选房结束后，先租后售的人才公寓房源未达到入住条件的，开发建设单位或代管单位应与人才签订租赁意向协议，协议应明确签订正式租赁合同的时限等内容。租赁意向协议由开发建设单位或代管单位制定。

房源达到入住条件的，签订正式租赁合同，租赁合同应明确租金标准及缴交方式、租赁期限、入住时的市场价格、人才考核评价、违约责任及退出方式等内容。租赁合同范本由市住房和城乡建设部门会同市工商部门制定。

第二十八条 先租后售的人才公寓市场租金价格由开发建设单位或代管单位委托房地产评估机构评估确定。租赁期间，年租金价格涨幅一般不超过5%。

第二十九条 签订正式租赁合同前，开发建设单位或代管单位应确定房屋入住时的市场价格，作为5年租赁期满后的销售价格。入住时的市场价格参照同时期、同地段、同品质新建商品住

房价格确定。

第三十条 签订正式租赁合同前，区（市）县住房和城乡建设部门会同区（市）县人社部门按照职责分工分别对人才自有住房和依法缴纳社会保险等情况进行复核。

第三十一条 签订正式租赁合同后，房源业主单位或代管单位与人才应按规定办理房屋租赁登记备案。

第七章 购 买

第三十二条 按先租后售方式连续租赁人才公寓满 5 年且考核评价合格的人才，可在租赁期满之日起 6 个月内提出购买申请。经审核符合条件的人才与开发建设单位或代管单位签订购房合同，享受优惠政策面积部分，按入住时的市场价格购买，超优惠政策规定租购面积部分，按购买时的市场价格购买。购买时的市场价格低于入住时市场价格的，由开发建设单位或代管单位委托房地产评估机构评估确定。

到期未提出申请的，须退出人才公寓或按市场租金继续租赁，续租期原则上不超过 3 年，并不再享受租金补贴。

第三十三条 按照共有产权方式或优惠出售的人才公寓，应按照商品住房的相关规定办理预售或现售手续，销售价格参照商品住房定价方式进行确定。

第三十四条 开发建设单位或代管单位应与高端人才签订共有产权住房购房合同，就销售价格、不动产份额、增购方式及

时间、回购、租金定价方式、维修资金交存、房屋使用管理等内容进行约定。购房合同范本由市住房和城乡建设部门会同市工商部门制定。

签订购房合同前,区(市)县住房和城乡建设部门会同区(市)县人社部门按照职责分工分别对人才自有住房和依法缴纳社会保险等情况进行复核。

第三十五条 按照共有产权方式销售的人才公寓,开发建设单位或代管单位持有份额的市场租金价格由其委托的房地产评估机构评估确定。支付租金期间,年租金价格涨幅一般不超过5%。

第三十六条 购买共有产权人才公寓的高端人才通过以下两种方式增购开发建设单位或代管单位持有的不动产份额,取得完全产权:

(一)考核评价合格的高端人才,自合同备案5年之日起6个月内增购的,按初次购买时的价格增购。增购时,市场价格低于初次购买价格的,按增购时市场价格购买,增购时市场价格由开发建设单位或代管单位委托房地产评估机构评估确定。

(二)考核评价不合格的高端人才,或自合同备案5年之日起6个月后增购的,按增购时的市场价格购买。增购时的市场价格由开发建设单位或代管单位委托房地产评估机构评估确定。人才对增购价格有异议不增购的,可由开发建设单位或代管单位按该评估确定的价格回购人才持有的份额。

不增购的人才,可按市场租金继续租赁开发建设单位或代管

单位持有的份额，不再享受租金补贴。

第三十七条 购买人才公寓可按照商品住房有关贷款规定申请住房公积金、商业银行购房贷款。

第三十八条 在住房限购期间，购买人才公寓须符合本市限购政策关于自有产权住房套数等相关规定，住房和城乡建设部门在人才购房前对此进行审核。人才公寓上市交易应符合本市商品住房上市交易管理规定。

第三十九条 人才公寓项目满足人才住房需求后，报经市人才部门、市住房和城乡建设部门同意，剩余房源可由开发企业自行组织，优先面向符合住房限购条件的新毕业3年以内的全日制本科及以上学历的大学生、区（市）县政府（管委会）认定的急需紧缺人才和因工作调动调入我市且在我市无自有住房的驻蓉部队、单位人员等群体销售。

第八章 后期管理

第四十条 区（市）县人社部门应牵头按年度对高端人才开展考核评价，评价结果作为高端人才享受补贴、继续租赁或购买人才公寓的重要依据。

第四十一条 先租后售人才公寓在租赁期间，有下列情况之一的，由开发建设单位或代管单位收回：

1. 高端人才资格被撤销的；
2. 购买其他住房的；

3. 因工作变动离开本市的；
4. 年度考核评价不合格的；
- 5.擅自将住房转租、转借他人或改变使用用途的；
6. 累计6个月未缴纳租金或相关费用的；
7. 婚前夫妻双方均以个人名义租赁人才公寓的，婚后应退出其中一套；
8. 触犯法律并被刑事处罚的；
9. 存在其他不适宜继续租赁人才公寓情况的。

第四十二条 购买共有产权住房自购房合同备案之日起5年内，有下列情形之一的，由开发建设单位或代管单位按原购买价格回购：

1. 因个人重大疾病、家庭重大变故等特殊原因及由此造成的无力偿还按揭贷款等情形，确需转让共有产权住房的；
2. 购买其他住房的；
3. 因工作变动离开本市的；
4. 自愿退出共有产权住房的；
5. 擅自将住房转租、转借他人或改变使用用途的；
6. 婚前夫妻双方各自以个人名义购买了共有产权住房的，婚后应退出其中一套。

第四十三条 购买优惠出售的人才公寓，自购房合同备案之日起2年内，人才购买其他住房或因工作变动离开本市的，须返还享受的购房款15%的政策性优惠。

第四十四条 先租后售的人才公寓在租赁期间，房屋专有部分

分的维修费用由开发建设单位或代管单位承担。按共有产权方式销售的人才公寓，在人才增购取得完全产权前，房屋专有部分的维修费用由人才与开发建设单位或代管单位按共有不动产份额比例分担。

第四十五条 购买人才公寓后，开发建设单位或代管单位和高端人才应按照住宅专项维修资金相关管理规定，交存住宅专项维修资金。按共有产权方式销售的人才公寓，业主部分专项维修资金由人才与开发建设单位或代管单位在初次购买时按共有不动产份额比例分别交存。

第四十六条 开发建设单位或代管单位和高端人才共同申请办理人才公寓房屋交易及不动产登记，按共有产权方式销售的人才公寓不动产权证书上载明共有人、按份共有方式及各自份额，注明房屋性质为“共有产权住房（人才公寓）”。

第四十七条 人才公寓按市场化方式提供物业服务，物业服务费及使用产生的相关费用由人才承担。

第九章 附 则

第四十八条 各区（市）县政府（管委会）应根据本办法制定人才公寓租售管理实施细则和租金补贴、购房补贴发放办法，明确补贴标准、发放主体及具体程序，明确除《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》之外的其他高端人才、特殊人才和重点企业、项目及高校院所科研团队的授权认定部门及认定标准，建立

相关工作机制。

东部新区人才公寓租售管理实施办法由市东部新城办、市住建局会同空港新城管委会、淮州新城管委会、简州新城管委会，参照本办法另行制定。

第四十九条 本办法自公布之日起施行，有效期五年。

信息公开属性：主动公开

成都市住房和城乡建设局办公室

2020年1月9日印发

