附件3

**深圳市人才住房建设和管理办法**

（2019年4月29日 征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范人才住房的建设和管理，完善人才住房制度，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市人才住房的建设筹集、分配、流转及相关管理活动。

第三条 本办法所称人才，是指在本市就业或者自主创业，且符合下列条件之一的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才：

（一）具有全日制本科及以上学历（含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员）；

（二）属于符合我市产业发展需要的技师（指取得市人力资源保障部门核发的二级及以上国家职业资格或者专项能力证书的人员，或者按照二级及以上国家职业资格引进我市的人员）；

（三）经市人民政府认定的高层次人才和紧缺人才，以及经市人民政府批准的其他特殊需要的人才。

区人民政府（含新区管理机构，下同）在市人力资源保障部门的指导下，可以根据自身发展需要，在执行上述基本条件的基础上，制定差异化的人才认定政策。

本办法所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才配租配售的住房。

人才住房可租可售，以租为主。出售的人才住房在一定年限内实行封闭流转。

第四条 人才住房建设和管理遵循政府主导、社会参与，统筹规划、分级负责，公开透明、诚实信用的原则。

第五条 人才住房的规划建设、规费缴交、地价标准、监督管理等活动，本办法没有规定的，出租的人才住房适用公共租赁住房的相关规定，出售的人才住房适用出售的安居型商品房的相关规定。

第六条 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是全市人才住房建设和管理工作的行政主管部门，负责拟定人才住房规划、计划、标准以及配套政策；统筹、指导、监督人才住房建设、供应、分配等工作；组织实施市本级人才住房的建设筹集、供应分配、监督管理等工作。

市人力资源保障部门负责提供人才认定以及享受奖励补贴等情况。

市规划和自然资源部门负责人才住房建设用地的供应和规划落地，提供申请人的住房产权登记和历史遗留违法建筑申报登记信息。

市发展改革、公安、民政、财政、产业管理和社会保险征收管理等相关职能部门应当在各自职责范围内配合主管部门做好人才住房的建设和管理工作。

市教育、医疗、国资等行业主管部门应当加强对本行业企事业单位实施人才住房政策的统筹协调。

第七条 区人民政府负责本区人才住房建设和管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）组织实施本区人才住房的建设筹集、配租配售以及监督管理等具体工作。区相关部门按照职责分工，做好各自工作。

前海管理局负责前海深港现代服务业合作区内人才住房的建设筹集、分配和监督管理工作。

第八条 市、区人才住房专营机构，负责人才住房的投融资、建设筹集、运营管理及综合服务等职能。

出租的人才住房建成后由市、区人才住房专营机构接收或者回购，市人民政府另有规定的除外。

第九条 市主管部门应当会同相关职能部门、各区人民政府建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），将全市人才住房的建设筹集、分配、流转、货币补贴的受理审核发放及监管等纳入信息平台，实行规范化管理。

公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、社会保险征收管理等部门应当加强协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、不动产登记、房地产交易、社会保险、住房租赁、网格化管理、住房公积金、房屋安全、物业服务、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

# 第二章 规划与建设

第十条 市主管部门会同市规划和自然资源、发展改革、财政等相关部门，编制住房保障规划和年度实施计划，明确人才住房的土地供应总量、建设筹集数量和资金需求。住房保障规划中，人才住房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。

通过城市更新配建、棚户区改造建设人才住房的，由建设单位向区主管部门申请纳入年度实施计划。通过本办法第十二条列举的其他方式建设人才住房的，由建设单位向市主管部门申请纳入年度实施计划。

第十一条 根据住房保障规划的要求，市规划和自然资源部门在编制城市建设与土地利用规划、年度城市建设与土地利用实施计划时，应当明确规划期内人才住房用地供应指标。安排新供应居住用地时，确保人才住房用地比例不低于20%。

规划和自然资源部门在人才住房规划选址时，应当征求市、区主管部门意见，在规划和周边配套支撑的前提下，独立用地建设人才住房的容积率按照所在密度分区居住用地的容积率上限取值。

第十二条 人才住房由政府、人才住房专营机构和其他单位投资，通过以下方式建设筹集：

（一）新供应用地建设；

（二）棚户区改造、已批未建用地、未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；

（三）招标、拍卖、挂牌用地配建，城市更新配建；

（四）轨道车辆段和停车场等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；

（五）社会存量住房租购；

（六）临深片区城际合作建设。

第十三条 产权归政府，出租的人才住房用地可以以划拨方式供应；产权归经市人民政府确定的投资主体，出租的人才住房用地可以以协议方式供应。

用于建设出售的人才住房的新供应用地，可以通过招标、拍卖和挂牌方式供应；政府全额投资建设的出售的人才住房用地，可以以协议方式供应。

企业利用符合条件的存量用地建设人才住房的，可以通过协议方式完善用地手续。

利用符合条件的未完善征（转）地补偿手续用地建设人才住房的，可以通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位（含其全资子公司，下同）。利用符合条件的历史遗留未完善出让手续用地建设人才住房的，可以通过协议方式出让给原用地主体或者原征地补偿实施主体。

第十四条 通过招标、拍卖和挂牌出让土地的方式建设或者配建人才住房的，规划和自然资源部门会同主管部门合理设置竞买人（竞标人）资格要求。

第十五条 工业、物流仓储、商业服务业等已批未建的经营性用地在符合城市规划的前提下，可以建设人才住房。

工业区块线一级线内规划工业用地应当予以严格保护。在公共配套条件支撑的前提下，位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的已批未建工业用地，可以建设人才住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。

第十六条 工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设人才住房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。

工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设人才住房。

第十七条 在符合城市规划的前提下，机关、事业单位已建成或者已批未建的存量用地可以用于建设出租的人才住房。

国有企业可以利用符合条件的自有存量用地与人才住房专营机构合作建设人才住房。

第十八条 经规划和自然资源部门核准并已落实的原农村集体经济组织继受单位保留使用的非农建设用地、征地返还用地等已批未建的留用地，符合条件的可以提高居住用地的容积率，由此增加的居住面积用于建设人才住房。

符合条件的未完善征（转）地补偿手续用地，原农村集体经济组织继受单位可以申请建设人才住房。

符合条件的历史遗留未完善出让手续用地，原用地主体或者原征地补偿实施主体可以申请建设人才住房。

第十九条 新建的各类产业园区，应当配建或者就近集中建设出租的人才住房，纳入全市人才住房体系统一管理，并由规划和自然资源部门在土地使用权出让合同中予以明确。各产业园区建设主体应当定期向区主管部门报送配建人才住房的建设和分配使用相关信息。

第二十条 新建、改建、扩建的公交场站，综合停车场，变电站以及消防站等，在满足自身业务和城市发展需求、在符合城市规划并满足公共配套设施及市政交通设施承载能力的前提下，配建出租的人才住房。

轨道车辆段和停车场上盖建设人才住房。

政府投资建设的，发展改革部门在立项时，应当确保投资匡算包括上盖配建的人才住房，实现一体化开发建设。

第二十一条 市、区人民政府以及人才住房专营机构等可以通过商业用房改建、“城中村”综合整治和改造、存量住宅规模化租赁等方式筹集人才住房，并纳入信息平台统一管理。

第二十二条 市人民政府统筹协调各区人民政府在人才住房的建设和管理方面建立区际合作机制。各区人民政府可以通过提供建设资金或者建设用地进行合作开发建设，所建的人才住房按照比例分成。

第二十三条 结合粤港澳大湾区、深莞惠经济圈开发建设，沿区域性高铁、城际铁路，在临深片区符合条件的区域合作建设人才住房。

在深汕特别合作区规划实施以公共交通为导向的住房开发模式，在高铁站点一定范围内充分预留人才住房建设用地，建设大型安居社区。

第二十四条 人才住房的地价收取按照深圳市地价测算规则执行。

第二十五条 建设人才住房的，土地使用权出让合同或者补充合同应当包括人才住房的规划设计条件、租售比例、产权归属、违约责任，以及公共服务配套设施的产权和使用管理等内容。

第二十六条 人才住房建设实行建设和管理任务书制度。建设和管理任务书作为土地使用权出让合同或者补充合同的附件，效力与合同一致。

建设和管理任务书应当由市、区主管部门在土地出让前制定，包含以下内容：建设标准、回购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期等，示范文本由市主管部门制定。

以招标、拍卖和挂牌方式建设或者配建人才住房的，土地使用权出让公告体现建设和管理任务书的主要内容。

通过招标、拍卖、挂牌用地，已批未建用地，未完善征（转）地补偿手续用地，社会存量用地，轨道车辆段和停车场等城市基础设施和公共配套设施综合开发，城际合作等渠道建设或者配建人才住房的，由建设单位与市主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。

通过新供应用地建设、棚户区改造建设、城市更新配建、征地返还用地建设、社会存量住房租购人才住房的，由建设单位与区主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。

第二十七条 市主管部门应当结合本市实际制定人才住房建设标准，包括设计要求、户型面积、建造要求（装配式建筑、绿色建筑、建筑信息模型等）、装修标准等内容。

机关事业单位利用自有用地建设筹集人才住房的，其建设标准应当符合前款规定，报同级主管部门批准后执行；企业及其他组织利用自有用地或者自有用房建设筹集人才住房的，其建设标准参照前款规定，报主管部门备案后执行。

第二十八条 规划和自然资源部门应当在建设工程规划许可环节就建设项目的方案设计等相关文件征求主管部门意见。

城市更新项目配建人才住房的，区城市更新部门应当就城市更新单元规划征求区主管部门意见。

在建设过程中，建设工程规划许可证变更涉及到建设和管理任务书内容的，规划和自然资源部门或者相关部门应当征求主管部门意见。

同一项目的公共区域内，不得通过设置物理围墙等方式，将人才住房与市场商品住房进行隔离或者区别对待。

第二十九条 区人民政府会同规划和自然资源、交通运输、教育等相关部门，落实人才住房的配套设施建设，坚持交通、教育等市政和公共服务配套设施与新建人才住房同步规划、同步建设、同步交付使用。

第三十条 建设单位应当按照土地使用权出让合同、建设和管理任务书等相关要求组织建设人才住房。项目竣工验收前，建设单位应当向主管部门申请核查。主管部门根据建设和管理任务书及有关要求，对户型面积、建造要求、装修标准等进行核查并出具核查结果。对不符合有关要求的，主管部门应当责令其限期改正。

未经主管部门核查或者核查不符合要求的，有关部门不得办理该项目竣工验收备案。

# 第三章 分配

## 第一节 一般规定

第三十一条 人才住房分配包括面向个人配租配售和面向用人单位配租。

面向个人配租配售的，由人才以家庭或者单身居民名义提出申请；面向用人单位配租的，由用人单位提出申请，再由用人单位安排给符合条件的职工入住。

第三十二条 个人申请人才住房，申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出申请，申请人的配偶、未满18周岁的子女应当列为共同申请人。未满18周岁的子女列为共同申请人的，不影响其年满18周岁后单独组成家庭或者达到规定年龄后以单身身份申请人才住房。个人申请人才住房，申请人为单身的，租赁人才住房的应当年满18周岁，购买人才住房的应当年满35周岁。

下列人员可以列为共同申请人：

1. 申请人父母；
2. 配偶父母；
3. 年满18周岁的子女（仅限申请租住人才住房）。

用人单位申请人才住房的，申请主体应当是在本市行政区域内登记注册的机关事业单位、企业及其他组织，市、区人民政府批准的其他单位。

第三十三条 人才住房的分配由主管部门负责组织实施。各行业主管部门、企事业单位可以根据主管部门的委托承担具体工作。

第三十四条 根据本办法第十七条规定建设的出租的人才住房，可以优先面向提供用地的单位中符合条件的人才供应，剩余房源由主管部门统筹分配。

第三十五条 人才住房的分配，按照以下方式组织实施：

（一）政府建设筹集的人才住房的分配，应当由主管部门或者其委托单位制定分配方案并组织实施；

（二）总部企业和市属事业单位自行建设筹集的人才住房的分配，应当按照本办法的有关规定制定分配方案，报市主管部门批准后组织实施；

（三）其他企事业单位自行建设筹集的人才住房的分配，应当按照本办法的有关规定制定分配方案，报注册地所在区主管部门批准后组织实施。

区主管部门应当定期将其制定或者批准的分配方案报市主管部门备案。经批准的分配方案主要内容应当以通告的方式在信息平台上发布。

第三十六条 产权单位应当向主管部门申请办理预售许可或者现售备案，申报人才住房房源相关信息。主管部门应当将人才住房房源相关信息纳入信息平台。

第三十七条 人才住房面向个人分配的，结合人才住房供需状况，综合考虑人才学历、职称、社会贡献、职住平衡等因素分配房源。

人才住房面向用人单位分配的，结合人才住房供需状况，综合考虑人才数量及结构、纳税额及增加值、产业政策导向、社会效益及社会贡献、职住平衡等因素分配房源。

人才住房应当采用公开、公平和公正的方式进行选房，包括抽签、摇号、综合评分等。具体的选房方式应当在配租（售）通告载明。

第三十八条 人才住房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的60%左右。市主管部门负责委托专业机构定期评估市场商品住房租金、售价。

市发展改革部门会同市主管部门，根据本市人才经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对人才住房的租售价格进行适时调整，报市人民政府批准后公布执行。

市发展改革部门会同市主管部门拟定全市人才住房年度租金定价方案，报市人民政府批准后公布执行。市主管部门负责按照租金定价方案开展年度具体人才住房项目的租金定价工作。

市发展改革部门会同市主管部门拟定人才住房项目的基准销售价格，报市人民政府批准后公布执行。建设单位根据基准销售价格，结合楼层、朝向等因素拟定单套人才住房售价，报市发展改革部门、市主管部门备案后实施。

第三十九条 个人承租人才住房租赁期限累计最长不得超过10年。首次租赁期限不超过3年，按照人才住房租金标准缴交租金；期满后仍然符合条件的，可以在期满前3个月内申请续租，续租期限不超过3年，续租期间按照人才住房租金标准缴交租金；续租期满需要继续租住人才住房且符合条件的，按照市场租金标准缴交租金。

第四十条 面向用人单位配租人才住房的，按照人才住房租金标准缴交租金。首次租赁期限不超过3年，期满后仍然符合条件的，用人单位可以在期满前3个月内申请续租，每次续租的租赁期限不超过3年。

用人单位应当向符合条件的本单位职工分配人才住房。职工入住用人单位人才住房的租赁期限累计最长不得超过10年。

入住用人单位人才住房的职工，在租赁期间可以以个人名义申请公共租赁住房、安居型商品房，或者向主管部门申请租购人才住房，申请成功后应当退出用人单位人才住房。

第四十一条 人才住房配租建筑面积标准为：

（一）单身人才、两人家庭配租建筑面积35平方米左右；

（二）三人家庭配租建筑面积70平方米左右；

（三）四人及以上家庭配租建筑面积90平方米左右。

人才住房配售建筑面积标准以不超过90平方米为主。

家庭人口数按照符合条件的申请人、共同申请人的总人数予以确定。申请人自愿租购低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准的部分不予补偿。

第四十二条 市、区主管部门，各用人单位可以根据实际情况，安排一定比例的人才住房面向在本市全职工作的新就业人才集中分配，租赁期限原则上不得超过1年。

## 第二节 面向个人配租（售）

第四十三条 同时满足以下规定条件的人才家庭或者人才个人，可以申请租住人才住房：

（一）申请人应当具有本市户籍或者持有本市有效居住证。共同申请人具有本市户籍或者持有本市有效居住证的，计入家庭人口数；共同申请人不具有本市户籍或者未持有本市有效居住证的，不计入家庭人口数；共同申请人为现役军人，未满18周岁的子女，港澳台同胞，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的年满18周岁的子女，计入家庭人口数。申请人为单身的，应当年满18周岁。

（二）申请人在本市正常缴纳社会保险（含养老或者医疗保险，不含少儿医疗保险，下同）。

（三）申请人及其配偶、共同申请人及其配偶均未在本市拥有任何形式自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理之日前3年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房。

（四）申请人及其配偶、共同申请人及其配偶均未在本市享受过购房优惠政策；申请人的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时该政策性住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人申请租住人才住房。

（五）申请人及共同申请人均未因违反住房保障和人才安居相关规定而被纳入不良行为记录。

（六）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

市主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报市人民政府批准后公布执行。

第四十四条 同时满足以下规定条件的人才家庭或者人才个人，可以申请购买人才住房：

（一）申请人及共同申请人均具有本市户籍，共同申请人为现役军人，港澳台同胞，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的未满18周岁的子女，不受户籍限制。申请人为单身的，应当年满35周岁。

（二）申请人参加本市社会保险累计缴费10年以上；退役军人的服役年限计入本市社会保险累计缴费年限；补缴的不计入本市社会保险累计缴费时间。

（三）申请人及共同申请人均未在本市拥有任何形式自有住房，在申请受理之日前5年内未转让过或者因离婚分割过自有住房。

（四）申请人及共同申请人均未在本市享受过购房优惠政策；申请人的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时政策性住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人申请购买人才住房。

（五）申请人及共同申请人均未因违反住房保障和人才安居相关规定而被纳入不良行为记录。

（六）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

市主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报市人民政府批准后公布执行。

第四十五条 人才住房面向个人配租（售），实行按批次租购的方式，具体程序如下：

（一）在政府网站或者主管部门网站发布人才住房配租（售）通告。

（二）符合条件的人才按照配租（售）通告的要求提出租购申请，在信息平台注册并填报申请信息。在提交申请材料的同时，在线签署诚信申报声明，对申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责。

（三）主管部门可以采取抽签、摇号、综合评分等方式，确定一定比例的申请人收取相应的书面申请资料。

（四）主管部门在收取书面申请资料后，会同相关部门进行资格审核。经审核符合申请条件的，由市主管部门公示5个工作日。公示期满无异议或者异议不成立的，纳入合格申请人名单。合格申请人按照配租（售）通告确定的规则排序，分为入围申请人及候补入围申请人。

（五）入围申请人按照确定的排序自主选房，放弃选房的，排序在后的依次递补。

（六）选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内与人才住房产权单位或者经营管理单位签订人才住房租赁合同，或者与人才住房产权单位签订人才住房买卖合同，共同申请人为未满18周岁的子女的除外。合同签订30日内，由产权单位或者经营管理单位报送主管部门备案。已选房但未在规定时间内签订合同的，本次选房行为无效。

（七）签订买卖合同的，产权单位办理人才住房初始登记后，协助购买人才住房的人才家庭或者人才个人（以下简称购房人）办理不动产权证书。

前款所称的合格申请人本批次未选到住房或者未在规定时间内签订合同的，其合格申请人资格自动失效。

申请人放弃选房或者未在规定时间内签订合同，累计2次的，5年内不得申请租购人才住房。

第四十六条 因租住人才住房的人才家庭或者人才个人（以下简称承租人）家庭人口数增加，导致与原住房配租建筑面积标准不一致的，承租人可以在租赁合同期间再次申请租赁人才住房。承租人按照本办法第四十五条有关规定提出认租申请，待签订新租赁合同后，在规定期限内腾退原配租住房。

因承租人家庭人口数减少，不再符合原住房配租建筑面积标准的，承租人可以继续承租至租赁期满。租赁期满申请续租且有相应房源的，产权单位或者经营管理单位可以根据情况及时调整；没有相应房源的，可以对租金予以调整，具体调整方式由双方在合同中予以约定。

## 第三节 面向单位配租

第四十七条 用人单位应当指定专人负责本单位人才住房工作，协助主管部门、人力资源保障部门落实监督管理工作。

第四十八条 市主管部门可以向市级机关事业单位、总部企业（高级管理人员）、博士后科研机构、中央驻深机构以及市人民政府批准的其他单位配租人才住房。

各区主管部门可以向下列用人单位配租人才住房：

（一）辖区金融、高科技、文化、新兴产业等重点领域的企业及其他组织；

（二）辖区人民政府认为需要重点支持的企业及其他组织；

（三）区级机关事业单位。

第四十九条 人才住房面向用人单位配租，按照下列程序进行：

（一）在政府网站或者主管部门网站发布人才住房配租通告。

（二）符合条件的用人单位根据配租通告的要求提出认租申请，在信息平台注册并填报申请信息。在提交申请材料的同时，在线签署诚信申报声明，对申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责。

（三）主管部门在收取书面申请资料后，会同相关部门进行资格审核，经审核合格的用人单位纳入合格申请单位名单。

（四）主管部门根据本办法第三十七条的有关规定，确定分配结果并公示5个工作日。

（五）公示期满无异议或者异议不成立的，主管部门向用人单位发放配租通知单。

（六）用人单位取得配租通知单后，在规定时间内完成分配，并将拟入住人员名单信息报主管部门审核。

（七）经审核通过后，用人单位与产权单位或者经营管理单位签订定向配租合同。

第五十条 用人单位应当安排符合本办法第四十三条规定且在本单位全职工作的职工入住人才住房，但同一套住房以集中居住方式安排多名职工入住的情形除外。

用人单位可以结合实际需要，对本办法第三条第一款第（一）项的人才认定条件进行适当调整，并报主管部门备案。

利用自有用地建设或者配建人才住房的机关、企事业单位以及产业园区企业应当按照本条规定安排人才入住人才住房。

第五十一条 用人单位需要变更入住人的，应当及时向主管部门办理变更备案。主管部门审核通过后，应当及时将备案信息录入信息平台。

入住用人单位人才住房职工的住房、婚姻、家庭人口、劳动合同关系等情况发生变化的，用人单位应当自发生变化之日起30日内向主管部门办理信息变更。经主管部门审核仍符合条件的，入住职工可以继续租住；不符合条件的，入住职工应当退出人才住房。

入住职工在本市拥有任何形式自有住房的，应当主动将承租的人才住房退回用人单位，但以集中居住方式入住的除外。

## 第四章 封闭流转

第五十二条 购房人自签订买卖合同之日起未满3年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起60日内向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购，逾期未申请回购的，由人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门解除合同，按照原购买价格收回住房，同时按照本办法第六十条规定收取租金：

（一）因购买、接受赠与、继承等方式在本市拥有自有住房的，但继承的自有住房建筑面积不超过90平方米的除外；

（二）因婚姻状况变化等原因而拥有两套及以上人才住房、保障性住房等政策优惠性质住房，或者在本市拥有其他自有住房的；

（三）全部家庭成员户籍均迁出本市的；

（四）其他需要回购的情形。

购房人自签订买卖合同之日起满3年至取得完全产权前，需要转让或者有本条第一款情形之一的，应当按照规定将所购人才住房面向符合条件的人才转让，或者向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购。

购房人有本条第一款第（一）、（二）项情形的，不动产登记机构在受理其自有住房产权登记申请后，应当及时告知主管部门予以处理。

第五十三条 人才住房在取得完全产权前，因银行实现抵押权、人民法院强制执行等原因而处置人才住房的，司法机关或者购房人应当转让给其他符合本办法第四十四条申请条件的对象，或者向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购，回购价格为原购买价格。

第五十四条 自签订买卖合同之日起，与产权单位签订买卖合同购买人才住房的申请人累计在深缴纳社会保险满15年，或者年满60周岁且购房满10年，经批准并在向政府缴纳增值收益后，可以取得所购人才住房的完全产权。

第五十五条 购房人根据本办法第五十四条规定，申请取得人才住房完全产权的，应当按照下列方式缴纳增值收益：应缴增值收益=取得完全产权时该套住房市场评估价格×（1-原购房时基准销售价格/原购房时市场价格-1%×折扣系数×与产权单位签订买卖合同购买人才住房的申请人在深累计纳税申报年限）-相关费用。

具体折扣系数由市主管部门另行制定，报市人民政府批准后执行。

取得完全产权时，按照上述公式计算应缴增值收益为0或者负数时，购房人无需向政府缴纳增值收益。

退役军人的服役年限计入在深累计纳税申报年限。

第五十六条 人才住房在取得完全产权前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理，法律另有规定的除外：

（一）继承人符合购买人才住房条件的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下；

（二）继承的人才住房符合取得完全产权条件的，可以按照本办法规定缴纳增值收益后，取得该套住房的完全产权；

（三）向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行继承；

（四）按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

第五十七条 封闭流转期间，签订买卖合同未满3年的购房人，向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购的，回购价格为原购买价格。签订买卖合同3年及以上的购房人，向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购的，回购价格为原购买价格加上按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

第五十八条 封闭流转期间，人才住房的转让价格由买卖双方协商确定。市主管部门可以委托专业机构测算指导价格并予以发布，同时根据实际情况动态调整。在同等价格条件下，主管部门享有优先购买权。

第五十九条 人才住房买卖双方应当共同向市主管部门提出封闭流转交易申请，经审核合格后，取得人才住房封闭流转交易批复，并向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。登记过程中产生的相关费用由买卖双方依法承担。

购房人申请取得完全产权的，应当自取得市主管部门审批核发的批复以及缴纳增值收益后，向不动产登记机构申请办理不动产权登记。登记过程中产生的相关费用由购房人依法承担。

# 第五章 监督管理

第六十条 承租人在租住人才住房期间存在下列情形之一的，应当自情形发生之日起30日内腾退住房：

（一）全部家庭成员户籍迁出本市或者居住证失效超过6个月的；

（二）承租人才住房租赁期限累计达到10年及以上的；

（三）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等原因在本市拥有其他自有住房的；

（四）租赁期内承租其他保障性质或者政策优惠性质的住房的；

（五）其他需要腾退住房的情形。

承租人逾期未腾退或者拒不腾退的，应当按照同期同区域同类型市场商品住房租金的2倍计收逾期腾退住房期间的租金。人才住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，收回出租住房。

承租人存在本条第一款第（二）、（三）项规定情形，确因子女入学、重大疾病、怀孕等特殊情况无法在规定期限内腾退住房的，可以向主管部门申请延期。

第六十一条 用人单位承租人才住房，存在下列情形之一的，应当自情形发生之日起30日内将所承租的人才住房退回产权单位或者经营管理单位：

（一）被依法宣告破产进入清算程序的；

（二）被依法吊销营业执照或者申请注销登记的；

（三）因注册地址迁出本市的；

（四）其他违法或者违约情形。

用人单位不再属于本办法第四十八条规定配租范围的，应当在租赁期满后将所承租的人才住房退回产权单位或者经营管理单位。

用人单位逾期未腾退或者拒不腾退的，应当按照同期同区域同类型市场商品住房租金的2倍计收逾期腾退住房期间的租金。人才住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，收回出租住房。

发现有本条第一款情形的，有关部门应当及时将相关信息告知主管部门。

第六十二条 在租赁期间或者取得完全产权前，承租人或者购房人不得有下列行为：

（一）无正当理由连续6个月以上未在人才住房内居住；

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金；

（三）擅自转租人才住房；

（四）擅自互换、出借人才住房；

（五）擅自转让、赠予、抵押、出租人才住房，为购买本套人才住房而向银行设定的抵押除外；

（六）将人才住房用于经营性用途；

（七）擅自改变人才住房使用功能（包含违规改建、扩建）；

（八）因故意或者重大过失，造成租赁的人才住房严重毁损；

（九）其他违法或者违约情形。

在租赁期间，承租人具有本条第一款第（一）、（二）、（三）、（四）、（六）、（七）、（八）、（九）项情形之一的，产权单位或者经营管理单位应当按照合同约定要求其支付违约金，并可以根据约定或者法定情形解除合同，收回出租住房。

在取得完全产权前，购房人具有本条第一款第（一）、（四）、（五）、（六）、（七）、（九）项情形之一的，人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门应当按照合同约定要求其支付违约金，并可以根据约定或者法定情形解除合同，按照原购买价格收回出售住房。

购房人具有本条第一款第（四）、（五）、（六）、（七）项规定情形之一的，不动产登记机构不得受理产权登记的申请。

第六十三条 用人单位存在以下情形之一的，产权单位或者经营管理单位应当按照合同约定要求其支付违约金，收回违规使用的人才住房，情节严重的，可以根据约定或者法定情形解除合同，收回全部人才住房：

（一）向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租人才住房的；

（二）未及时查处本单位职工违规转租、出借人才住房行为的；

（三）无正当理由连续6个月以上空置人才住房的；

（四）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；

（五）擅自改建、扩建人才住房的；

（六）擅自改变人才住房用途的；

（七）利用人才住房从事非法活动的；

（八）违规出售人才住房的；

（九）因故意或者重大过失，造成租赁的人才住房严重毁损的；

（十）其他违法或者违约情形。

第六十四条 禁止房地产经纪机构及其经纪人员提供人才住房租赁经纪业务。

房地产经纪机构及其经纪人员应当按照有关规定开展人才住房的封闭流转经纪业务，有关规定由市主管部门另行制定。

第六十五条 主管部门可以通过以下方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）采用信息化等科技手段检查住房使用情况；

（三）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料及信息。

第六十六条 因违反本办法规定，受行政主管部门处罚的，应当同时纳入不良行为记录。主管部门应当在政府网站公示不良行为记录，同时将公示内容抄送深圳市公共信用信息平台、征信机构以及当事人所属单位。

主管部门可以根据工作需要，会同市发展改革、民政、人力资源保障、交通运输、银保监等部门建立健全失信联合惩戒工作机制。

第六十七条 人才住房的建设筹集、分配、流转及相关管理活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关责任部门应当及时予以处理，并公开处理结果。

# 第六章 法律责任

第六十八条 不符合条件的申请人、共同申请人弄虚作假、提供虚假材料或者采取贿赂等不正当手段，申请租赁人才住房的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起10年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

符合条件的申请人、共同申请人有上述违法行为的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起3年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

主管部门查明有关当事人以弄虚作假、提供虚假材料或者贿赂等不正当手段获取人才住房的，产权单位或者经营管理单位应当解除人才住房租赁合同，收回人才住房，除按照前款有关规定追究责任外，同时按照同期同区域同类型市场商品住房租金收取房屋使用费，并纳入不良行为记录。

第六十九条 不符合条件的申请人、共同申请人弄虚作假、提供虚假材料或者采取贿赂等不正当手段，申请购买人才住房的，由主管部门驳回申请，并终身不再受理其购买人才住房、安居型商品房以及与购房相关的其他优惠政策申请，自驳回申请之日起10年内不予受理其其他住房保障和人才安居申请。

符合条件的申请人、共同申请人有上述违法行为的，由主管部门驳回申请，并自驳回申请之日起5年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

主管部门查明有关当事人以弄虚作假、提供虚假材料或者贿赂等不正当手段获取人才住房的，人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门应当解除人才住房买卖合同，收回人才住房，除按照前款有关规定追究责任外，由主管部门退回原购房款，同时按照同期同区域同类型市场商品住房租金收取房屋使用费，并纳入不良行为记录。

第七十条 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处1000元罚款，对责任单位处10万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究行政责任。

有关当事人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件的，应当移送公安机关依法处理。

有关当事人涉嫌诈骗、伪造公文印章、贿赂等犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七十一条 有关当事人有本办法第六十二条第一款第（三）、（四）、（五）、（六）、（七）、（八）项情形之一的，由主管部门责令改正，依法没收违法所得。

有关当事人有本办法第六十二条第一款第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）、（七）、（八）项情形之一被解除合同的，主管部门自该合同解除之日起5年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

第七十二条 用人单位存在下列情形之一的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处3万元罚款：

（一）未将人才住房的分配方案以及拟入住人员名单公示的；

（二）未将人才住房的分配方案以及拟入住人员名单报主管部门备案或者批准的；

（三）连续4个月以上未向主管部门申报入住人员信息的；

机关事业单位、企业及其他组织有前款规定情形之一的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处3万元罚款。

第七十三条 用人单位存在本办法第六十三条规定情形之一的，由主管部门责令改正，处5万元罚款；情节严重的，并处10万元罚款；有违法所得的，予以没收。

用人单位存在本办法第六十三条规定情形之一的，主管部门自该合同解除之日起5年内不予受理其人才住房申请。

机关事业单位、企业及其他组织有本办法第六十三条规定情形之一的，由主管部门责令改正，处5万元罚款；情节严重的，并处10万元罚款；有违法所得的，予以没收。

第七十四条 产权单位或者经营管理单位违反本办法规定，擅自对外出租人才住房的，主管部门应当责令停止违法行为，限期改正，依法没收违法所得，并按照擅自对外出租的人才住房套数每套处3万元罚款。

产权单位违反本办法规定，擅自对外出售人才住房的，不动产登记机构依法不予办理不动产登记，主管部门应当责令停止违法行为，限期改正，依法没收违法所得，并按照擅自对外出售的人才住房套数每套处10万元罚款。

第七十五条 产业园区企业违反本办法第十九条规定，未按照要求定期向主管部门报送配建的人才住房的建设和分配相关信息的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，处5万元罚款。

产业园区企业违反本办法第五十条规定，安排不符合条件人员入住所配建人才住房的，由主管部门责令改正，处5万元罚款；情节严重的，并处10万元罚款；有违法所得的，予以没收。

第七十六条 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第六十四条规定情形的，由房地产主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1000元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第七十七条 相关职能部门及其工作人员不按照规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

# 第七章 附则

第七十八条 本办法下列用语的含义是：

（一）在用人单位全职工作，是指人才的人才安居政策申请单位与其劳动合同签订单位、社会保险缴纳单位、纳税申报单位一致。社会保险或者纳税申报中断的，视为该人才已离开用人单位。

（二）经营管理单位，是指受主管部门、人才住房专营机构等产权单位委托，对人才住房进行租赁和运营管理的组织。

（三）购房优惠政策，包括购买政策性住房或者享受购房补贴政策等。

（四）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、社会微利房、全成本微利房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房以及人才住房等。

（五）自有住房，包括已经取得不动产权证书或者虽已购买但未拥有完全产权的政策性住房、集资房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房等。

（六）新就业人才，是指新参加工作未满3年（以全日制本科以上学历毕业的次月起计算）的人才。

（七）市本级人才住房，是指面向市级认定的高层次人才、总部企业高级管理人才、在站博士后，以及市级党政机关和事业单位、中央驻深机构、市人民政府批准的其他单位人才分配的住房。

（八）集中居住方式，是指同一套住房安排多名职工入住，人均居住建筑面积原则上不超过15平方米。

（九）基准销售价格，是指单个人才住房项目的平均销售价格。

（十）原购买价格，是指购房人与产权单位签订的买卖合同中规定的购买人才住房的价格。

（十一）原购房时市场价格，是指拟定人才住房基准销售价格时，经市主管部门委托，专业机构出具的估价报告中的项目市场评估价格。

（十二）指导价格，是指由市主管部门定期公布的人才住房项目基准销售价格。

（十三）相关费用，是指人才购买人才住房时支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费等。

（十四）在深累计纳税申报年限，是指人才一个纳税年度内在我市税务系统有个人所得税（仅限工资、薪金所得，劳务报酬所得，经营所得）纳税申报记录的累计年限。一个纳税年度内未办理过个人所得税纳税申报的，该年度不计入在深累计纳税申报年限。

第七十九条 市区两级人才安居政策、人才安居政策与住房保障政策原则上不得重复享受。

第八十条 本办法施行后，相关事项按照以下规定处理：

（一）高层次等特殊人才群体的安居政策由市人民政府另行制定。市人民政府关于高层次人才群体的安居政策出台之前，高层次人才的安居政策按照《深圳市人才安居办法》（深圳市人民政府令第273号）以及市委市政府的相关规定执行。

（二）重点企事业单位承租公共租赁住房的租赁合同在本办法实施之日前到期的，按照《深圳市人才安居办法》（深圳市人民政府令第273号）规定执行；租赁合同在本办法实施之日后到期并申请续租的，按照本办法规定执行。

前款所称承租，是指本办法施行前相关单位或者个人已经在主管部门办理租赁手续的情形。

第八十一条 市主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，对人才住房与安居型商品房、公共租赁住房等住房类型进行适当转换，并对出租和出售的人才住房进行类别调整。

第八十二条 人才住房封闭流转的具体办法由市主管部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

各区人民政府可以根据实际情况对人才住房建设标准、租赁条件、承租面积标准等进行适当调整，并报市人民政府批准后实施。

前海深港现代服务业合作区内通过招拍挂及城市更新配建的人才住房，建成后由前海管理局或者其委托机构接收和回购。

各区人民政府可以根据实际情况对符合本办法规定的人才发放货币补贴，具体补贴标准由各区制定。

第八十三条 本办法自 年 月 日起施行。

**关于《深圳市人才住房建设和管理办法**

**（征求意见稿）》的起草说明**

为规范人才住房的建设和管理，完善人才住房制度，结合本市实际，市住房建设局会同市司法局等部门起草了《深圳市人才住房建设和管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

（一）是贯彻市委市政府住房制度改革精神，全面构建人才安居政策法律体系的重要举措。

2018年8月，市人民政府正式印发《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号，以下简称《意见》），这是深圳在新时代下住房制度改革的顶层设计文件。《意见》将人才住房从现有的保障性住房体系中相对分离,与市场商品住房、安居型商品房和公共租赁住房并列，人才住房占住房供应总量的20%左右。此外，《意见》还明确了人才住房实行封闭流转制度，拓宽人才住房的建设筹集途径以及优化调整了政府各职能部门之间的工作职责，等等。调整人才住房政策，是认真贯彻落实市委市政府住房制度改革精神的要求，也是全面构建我市人才住房政策顶层设计，完善相关政策法规体系的需要。

（二）是实施人才优先发展战略，提升城市综合竞争力和驱动力的现实需要。

近年来，市委市政府陆续发布关于人才培养、引进的一系列政策文件。这些文件对增强人才聚集效应，提升城市综合竞争力都具有十分重要的意义。但在贯彻落实这些政策过程中，也存在一些诸如人才安居政策体系尚不够健全、人才群体与基本保障群体界限不清晰等情况。为此，亟需在现行政策的基础上，总结工作经验，完善制度设计，建立系统全面的人才住房制度，确保人才住房工作在法治轨道上有序运行。

二、主要内容

（一）关于人才认定标准及方式

人才的认定标准和方式是《办法》需要解决的首要问题。根据《意见》以及《关于完善人才住房制度的若干措施》（深发〔2016〕13号）精神，明确了人才的基本定义，即“人才是指在本市就业或者自主创业，且符合下列条件之一的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才：一是具有全日制本科及以上学历（含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员）；二是属于符合我市产业发展需要的技师（指取得市人力资源保障部门核发的二级及以上国家职业资格或专项能力证书的人员，或按照二级及以上国家职业资格引进我市的人员）；三是经市人民政府认定的高层次人才和紧缺人才，以及市人民政府批准的其他特殊需要的人才。”其次，《办法》明确了人力资源保障部门是人才认定的主管部门，并授权各区人民政府在市人力资源保障部门的指导下，可以根据自身发展需要，在执行上述基本条件的基础上，制定差异化的人才认定政策。

（二）关于职责分工

为落实强区放权改革，发挥各区、各部门及企事业单位建设筹集人才住房的积极性、主动性和创造性，《办法》对人才住房工作职责分工如下：一是建立市区分级负责的人才住房工作机制，明晰市、区人民政府，前海管理局以及企事业单位人才住房建设统筹职责；二是明确了住房建设、人力资源保障、规划和自然资源等相关职能部门的职责划分；三是在人才认定、建设标准、分配规则等方面赋予各区政府、企事业单位一定的自主权；四是发挥市场能动性，鼓励企事业单位利用符合规定的自有用地建设筹集人才住房；五是明确人才住房专营机构职能定位，实现人才住房全过程一体化建设运营管理，提高人才住房建设运营管理能力。

（三）关于筹集建设渠道

为了加大人才住房的建设筹集力度，《办法》设置了规划和建设专章，就人才住房在规划原则、建设标准和建设筹集等方面作出规定。在建设渠道方面，为了让《意见》中关于人才住房的多渠道保障落到实处，《办法》详细阐述了通过新供应用地建设、招拍挂用地配建、产业园区配建、社会存量住房租购及公共设施上盖综合开发建设等筹建途径，采取优化项目选址、完善市政配套、简化审批程序等措施，全方位推进人才住房建设。

（四）关于分配机制

人才住房的分配包括面向用人单位配租以及面向个人配租配售两种，实行按批次供应方式。此外，《办法》还要求用人单位应当建立人才住房管理制度，将其入住人员名单及相关信息报送住房和建设部门备案，实现信息共享，接受监督并承担相应的法律责任。

（五）关于住房面积标准

人才住房的配租建筑面积标准为：单身人才、两人家庭35平方米左右；三人家庭70平方米左右；四人及以上家庭90平方米左右。人才住房的配售建筑面积标准以不超过90平方米为主。

（六）关于租赁期限

考虑到出租的人才住房主要用于解决人才在深就业或者创业初期的住房困难问题，《办法》规定面向个人配租的人才住房，最长租赁期限不得超过10年。其中，前6年按照人才住房租金标准缴交租金，后4年需要继续租住人才住房且符合条件的，按照市场租金标准缴交租金。

为了支持符合条件的用人单位的可持续发展，对于面向用人单位定向配租的人才住房，不设租赁期限，但是人才入住定向配租人才住房的租赁期限累计最长不得超过10年。同时，符合条件的人才在租赁期间可以申请公共租赁住房或者安居型商品房，或者向住房和建设部门申请租购人才住房，申请成功后应当退出用人单位人才住房。

（七）关于定价规则

人才住房租售价格由市发展和改革部门会同市住房和建设部门拟定，报市人民政府批准后公布执行。人才住房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的60%左右。同时可以根据本市人才经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对上述标准进行适时调整。

（八）关于封闭流转制度

为落实《意见》提出人才住房实行封闭流转的要求，《办法》对人才住房封闭流转的具体情形、封闭期间转让价格的确定原则、交易程序、增值收益计算规则以及封闭期间的继承等问题作出了具体规定。

（九）关于应缴增值收益

应缴增值收益计算规则涉及购房人的切身利益，在借鉴新加坡、香港、上海等地经验的基础上，《办法》明确了应缴增值收益的计算公式，具体如下：

应缴增值收益=取得完全产权时该套住房市场评估价格×（1-原购房时基准销售价格/原购房时市场价格-1%×折扣系数×与产权单位签订买卖合同购买人才住房的申请人在深累计纳税申报年限）-相关费用。

具体折扣系数由市主管部门另行制定，报市政府批准后执行。

取得完全产权时，按照上述公式计算应缴增值收益为0或者负数时，购房人无需向政府缴纳增值收益,政府也无需向购房家庭支付任何费用。

退役军人的服役年限计入在深累计纳税申报年限。

上述计算公式将应缴增值收益与购房人在深服务年限挂钩，有利于鼓励购房人持续为本市作贡献。同时，考虑到不同片区住房价格存在差异，为体现公平原则，在设计该公式时增设了折扣系数对应缴增值收益进行调节。

（十）关于加强人才住房监督管理

一是完善了执法监督措施，提出要采用信息化等科技手段加强对人才住房建设筹集、分配、流转等工作规范化管理；二是明确了包括用人单位、人才个人、房地产经纪机构以及利用自有用地建设筹集人才住房的企事业单位在内各方主体的法律责任；三是建立信用管理机制。有关当事人存在违反法律法规及《办法》规定行为的，除依法进行处罚外，还将其纳入不良行为记录，并抄送深圳市公共信用信息平台、征信机构以及当事人所属单位。

特此说明。