

# 郑州市人才公寓建设运营管理暂行办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为深入实施人才强市战略，发挥住房吸引集聚人才作用，加强人才公寓建设和运营管理，根据国家、省有关规定，结合本市实际，制定本暂行办法。

**第二条** 本办法所称人才公寓是指限定建设标准、租金标准，为解决人才安居需求筹建的青年人才租赁住房，符合条件的纳入保障性租赁住房管理。人才公寓原则上只租不售，特殊事项由市政府采用“一事一议”方式另行确定。

**第三条** 本市行政区域范围内市、区两级筹建的人才公寓适用本暂行办法。

**第四条** 市政府对全市人才公寓政策、规划、筹建、准入、配租和运营管理等重大事项进行决策。

市住房保障部门负责组织拟订人才公寓政策，负责人才公寓项目的协调推进、准入、配租等工作，负责组织人才公寓租金价格评估工作，开展督导考核等工作。

市发改部门会同财政部门落实人才公寓行政事业性收费优惠政策，指导管委、区发改部门做好人才公寓政府统建项目的审批、核准或备案工作。

市国资部门负责督促各级国有平台公司做好人才公寓的筹建、统一运营等有关工作。

市财政部门负责对市级政府筹集人才公寓项目的补助

或补贴，安排人才公寓建设管理有关工作经费。

市自然资源规划部门负责人才公寓项目年度供地计划、用地报批征收和供应。负责人才公寓建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证办理。

市城乡建设部门负责人才公寓项目工程建设手续办理，监督建设项目严格按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全。

税务部门负责督导落实人才公寓建设和运营有关税收优惠政策。

其他相关部门按照职责分工做好相关工作。

各区政府、开发区管委会成立人才公寓工作领导小组，负责辖区内人才公寓统筹规划、筹建、准入、配租以及组织实施等工作。

## 第二章 房源管理

**第五条** 人才公寓房源筹建遵循“产城融合、职住平衡”的原则，项目选址应与人才结构、产业布局、高校和科研院所分布相匹配，同步配套完善商业、教育、医疗、文化、体育等公共服务设施。

**第六条** 人才公寓房源筹建主要采取以下方式：

（一）盘活存量。市、区两级政府国有平台公司采取回购、自持转化、回租、改建等方式盘活存量公寓、住宅、安置房用作人才公寓。以小户型项目为主，兼顾高品质存量房源和优质成片社区。

（二）政府统建。市、区两级政府根据城市空间布局、结合产业园区发展需求，集中规划建设一批人才公寓。

（三）单位自建。高校、科研院所及引进人才较多的企事业单位，可利用符合政策规定的自有存量用地建设人才公寓。

项目具体报批手续按照保障性租赁住房报批程序执行。

**第七条** 政府统建的人才公寓按照成品住宅设计建设，配备相应的生活设施，满足基本的租住需要。倡导在新建人才公寓项目、具备条件的盘活项目中，配套一定面积社交娱乐、商务办公、学习成长等共享功能的公共区域，打造多元化青年社交共享空间，满足青年人群不同层次的租住需求。

### 第三章 准入管理

**第八条** 政府筹建的人才公寓配租对象为在郑就业创业的大学专科（技工院校全日制高级工）（含）以上学历人才。

**第九条** 申请承租政府筹建的人才公寓应同时具备以下条件：

（一）申请人、配偶、未成年子女在郑州市内五区和航空港区、郑东新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区无自有住房，未承租保障性住房且未享受相关保障性住房货币补贴；

（二）年龄在 45 周岁（含）以下；

（三）申请人及共同申请人均未被依法依规列为失信联合惩戒对象。

高层次人才、博士和经市人力资源和社会保障局认定的市重点产业急需紧缺人才不受学历和年龄限制。

企事业单位和产业园区筹建的人才公寓，用于本单位和园区职工居住的，参照上述规定自行制定准入条件和审核程序，由项目产权单位或运营机构将承租对象信息统一录入住房保障和租赁管理平台备案。

住房保障部门对政府筹建的人才公寓承租人承租资格进行不定期动态审核。

#### 第四章 配租管理

**第十条** 人才公寓申请配租按照“一网通办、一网通管”原则，依托政务平台，实行全过程在线办理。新项目集中配租后转为常态化配租，提高保障效率。

**第十一条** 市、区政府和企事业单位筹建的人才公寓应统一在住房保障和租赁管理平台开展配租工作。

**第十二条** 政府筹建的人才公寓集中配租程序：

（一）房源公告。项目符合入住条件后住房保障部门在“郑好办”APP和住房保障和租赁管理平台发布公告。

（二）在线申请。申请人在房源公告规定的日期内登录“郑好办”APP或住房保障和租赁管理平台如实填写个人信息，相关证明材料由大数据共享的信息自动提取，无法通过信息共享提取的，相关证明材料由申请人自行填报并扫描上传。

（三）在线报名。申请人根据房源公告信息自主选择人才公寓项目，同批次有多个房源项目的，申请人只能选定其中一个项目。

（四）在线审核。住房保障部门通过市住房保障和租赁管理平台，对申请人申报材料进行审核。

（五）在线评分。审核通过的，住房保障和租赁管理平台自动评分排序。人才评分分为基础分和附加分，评分标准如下：

1. 基础分评分标准：大学专科生（技工院校全日制高级工）40分，本科生（技工院校全日制预备技师[技师]）60分，硕士生80分，博士生100分。

2. 附加分评分标准：申请人已落户郑州的加20分。

申请人夫妻双方申请的，以学历最高的一方申请，双方分值不累加。人才总分相同的，以其在平台上申请人才公寓时间先后排序。

（六）在线公示。根据申请人评分情况及项目房源数量，按照1:1的比例确定入围名单。入围名单和替补名单在郑州市住房保障和房地产管理局官网公示5个工作日，住房保障部门根据公示情况确定最终配租名单并及时告知申请人。

（七）在线选房。申请人登录“郑好办”APP或住房保障和租赁管理平台在规定时间内按照从高分到低分顺序进行选房。在规定时间内未选房的，其选房次序自动调整至该批次末尾。连续两次放弃选房的视为自动放弃，2年内不得申请。剩余房源按评分顺序依次递补选房。

(八) 在线签约。申请人在选房后 5 个工作日内通过住房保障和租赁管理平台在线与人才公寓产权单位签订人才公寓租赁合同，并办理入住手续。逾期未签订租赁合同的，视为自动放弃，2 年内不得申请。

**第十三条** 政府筹建的人才公寓，集中配租完成后的剩余房源及退租产生的零星房源，实施常态化配租。程序如下：

(一) 在线发布。产权单位将剩余房源和通租零星房源在“郑好办” APP 和住房保障和租赁管理平台发布。

(二) 在线申请。申请人通过“郑好办” APP 或住房保障和租赁管理平台提出申请并选定房源。

(三) 在线审核。住房保障部门进行审核。审核结果及时告知申请人，审核未通过的，申请人选定的房源无效，释放为待选房源。

(四) 在线签约。申请人审核通过，按规定与人才公寓项目产权单位通过住房保障和租赁管理平台在线签订人才公寓租赁合同，并办理入住手续。

**第十四条** 市政府批准的特殊人才或大型用工单位可采取定向供应的方式给予配租。

**第十五条** 区级筹建的人才公寓，由区级住房保障部门按照本办法规定的准入条件和配租程序在住房保障和租赁管理平台开展配租工作，市住房保障部门对区级人才公寓的配租工作进行督导。

**第十六条** 企事业单位和产业园区自建的人才公寓配租程序可参照本办法执行，也可以自行制订配租方案，签订

的房屋租赁合同应通过住房保障和租赁管理平台备案。

**第十七条** 项目房源闲置超过6个月，经市政府批准可面向单位定向配租或转化为保障性租赁住房。

## 第五章 租金管理

**第十八条** 人才公寓租金原则上按照不高于同区域同类型住房市场租金70%的标准确定，并定期进行调整。市住房保障部门通过公开招标方式委托第三方评估机构参照郑州市房屋租赁平台区域均价制订全市人才公寓区域指导价格。具体项目租金标准由第三方评估机构结合项目实际情况和项目所在区域指导价格最终确定。单位自建的人才公寓租金自行确定。

政府筹建的人才公寓采取“谁投资、谁拥有、谁收益”的原则，产权单位或运营机构应设置多种灵活便捷的方式，方便承租人缴纳租金。

## 第六章 运营管理

**第十九条** 政府筹建的人才公寓项目交付使用前应配备相应智能化管理设备，采取智能化管理模式。产权单位委托运营机构统一运营管理。

**第二十条** 承租人享有按照合同约定使用所承租人才公寓的权利，同时应当履行以下义务：

- （一）入住时登记常住人口信息，如有变化及时报备；
- （二）及时足额缴纳租赁、物业管理、水、电、气、暖等费用；

(三) 设施设备出现问题时,及时报运营机构或物业服务企业;

(四) 配合做好设施设备、安保、消防等检查工作,如实提供相关情况;

(五) 依法依规应当承担的其他义务。

**第二十一条** 承租人不得有下列行为:

(一) 转租、合租、出借或擅自调换承租房;

(二) 改变承租房用途;

(三) 故意损坏或擅自改装承租房;

(四) 违反租赁合同和信用承诺的其他行为。

**第二十二条** 承租人有下列情形之一的,应当退出承租房:

(一) 承租人本人、配偶、未成年子女在郑州市内五区和航空港区、郑东新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区因购买、继承、受赠、婚姻状况变化等原因取得自有住房或承租其他保障性住房的;

(二) 租赁期满未提出续租申请的;

(三) 续租申请和动态审核不符合条件的;

(四) 无正当理由,一年内累计3个月以上未在承租房居住的;

(五) 无正当理由,连续3个月以上未缴纳租金等应缴费用的;

(六) 在承租房内从事或存在违规违纪违法活动的;

(七) 因工作调动、辞退、辞职等原因离开郑州市的;

(八) 存在本办法第二十一条行为，拒不纠正的；

(九) 其他违反合同协议或信用承诺需要退出承租房的情形。

**第二十三条** 人才公寓承租人违反本办法第二十二条规定，应在 5 个工作日内将承租房内的个人物品搬出，经运营机构验收并结清相关费用后办理退租手续。逾期不退，运营机构停止其智能门锁使用资格，住房保障部门将相关失信信息推送郑州市信用信息平台，3 年内不得申请人才公寓。拒不腾退的，人才公寓产权单位或者其委托的运营机构可以按照人才公寓租赁合同约定的内容向人民法院提起诉讼。

**第二十四条** 人才公寓合同示范文本由市住房保障部门制定，市、区两级政府筹建的人才公寓项目配租时使用合同示范文本。单位自建的人才公寓项目配租时鼓励使用合同示范文本，自行制定租赁合同的，报市住房保障部门备案。

**第二十五条** 政府筹建的人才公寓合同期限为 3 年，合同期满需要续租的，承租人应当在合同期满 1 个月前向住房保障部门提出申请，经住房保障部门审核符合条件的，准予续租，签订续租合同，申请人按新核定的价格缴纳租金。累计租赁期不超过 9 年。

**第二十六条** 承租家庭购买住房的，实行过渡期保障，租金上浮 30%。过渡期为房屋约定交付日期基础上延期 6 个月。新购商品房的交付日期以《商品房买卖合同》约定的交付日期为准，购买二手房的按照《郑州市房屋交易和产权状

况确认单》出具日期为准。

## **第七章 监督管理**

**第二十七条** 市住房保障部门组织对各区政府、开发区管委会及住房保障部门履行职责情况开展监督考核。(考核办法另行制定)

**第二十八条** 产权单位(运营机构)违规占用、出租人才公寓或因管理服务工作失责造成重大安全事故的,取消运营资格,并向主管部门通报。

**第二十九条** 对隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料骗租人才公寓或承租人条件发生变化不再符合承租条件而不主动申请退出的,取消承租资格,并从违规之日起,按同区域同类型市场租赁价格追缴租住期间的30%优惠租金,住房保障部门将相关失信信息推送郑州市信用信息平台,且3年内不得申请人才公寓。单位为申请人出具虚假证明或审核把关不严的,向相关部门通报并建议追究相关责任人的责任。

**第三十条** 人才公寓相关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法依规依纪严肃处理。

## **第九章 附 则**

**第三十一条** 本办法各县(市)、上街区可参照执行。

**第三十二条** 本办法自印发之日起施行。