

# 佛山市顺德区人民政府

---

顺府规备〔2017〕8-2号

## 佛山市顺德区人民政府关于报送《顺德区人才 专卖房管理暂行办法》备案的报告

顺德区人民代表大会常务委员会：

现将顺德区人民政府2017年10月17日印发并施行的《顺德区人才专卖房管理暂行办法》（顺府办发〔2017〕138号）及说明报请备案。

- 附件：1. 规范性文件说明  
2. 规范性文件正式文本

佛山市顺德区人民政府

2017年10月18日

---

## 附件 1

# 关于制定《顺德区人才专卖房管理暂行办法》 的说明

顺德区人民代表大会常务委员会：

我区制定了《顺德区人才专卖房管理暂行办法》（顺府办发〔2017〕138号，以下简称《管理暂行办法》），现将有关情况说明如下：

### 一、制定的必要性

为加快推进顺德区“开放引领创新驱动”的发展战略，吸引汇聚各类优秀人才在顺德居住，根据《顺德区开放引领创新驱动三年行动计划（2016-2018年）》（顺委发〔2016〕7号）的精神，我区实施人才专卖房项目。人才专卖房是指设定最高销售价格、销售对象、配建比例等限制条件，由开发企业按照限制条件进行开发建设和销售，建成后可由区人才安居运营机构按市场运作模式提供物业服务的商品房。因此，我区出台本《管理暂行办法》，以明确人才专卖房的有关规定，有必要性。

### 二、主要内容

《管理暂行办法》共五章二十七条，第一章总则，规定了出台背景、人才专卖房定义、各部门职能分工和基本情况；第二章人才专卖房的申请和审批，规定了申请的条件、审批程序；第三

章人才专卖房的销售，规定了销售的程序；第四章人才专卖房的管理，规定了房屋的出售管理、物业管理，以及对购房人使用的限制等；第五章附则，规定了解释单位、施行日期、有效期等。

### 三、征求意见的情况

《管理暂行办法》起草后征求了社会公众及区属有关部门、各镇（街道）的意见，并根据收集的相关意见进行了修改与完善。

### 四、制定依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（二）《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）

（三）《顺德区开放引领创新驱动三年行动计划（2016-2018年）》（顺委发〔2016〕7号）

（四）《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》（顺府办发〔2017〕66号）

# 顺德区人才专卖房管理暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快推进我区“开放引领创新驱动”的发展战略，优化人口结构和创新创业环境，聚集高层次人才安居就业创业，提高城市竞争力，根据《顺德区开放引领创新驱动三年行动计划（2016~2018年）》、《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》的精神，制定本办法。

**第二条** 人才专卖房是指采取政策新建和市场配建等方式，土地出让时设定销售对象、销售价格、户型面积等限制条件，由开发企业通过公开竞争取得土地使用权，并严格按照限制条件进行开发和销售的商品房。

**第三条** 区人才工作领导小组负责统筹、协调人才专卖房工作有关重大事项。

区民政和人力资源社会保障局负责定期开展人才所需住房情况调查，根据“以需定建”的原则编制人才专卖房的建设年度计划，以及分解下达全区人才专卖房建设任务，认定人才资格以及监督检查人才政策落实等工作。

区发展规划和统计局（城市规划）负责编制人才专卖房建设规划等工作。

区发展规划和统计局（发展改革统计）负责人才专卖房工程立项、最高销售价格制定或备案等工作。

区国土城建和水利局负责拟定人才专卖房政策，引导社会力量采取政策新建和市场配建等方式统筹落实人才专卖房所需房源。

区国有资产监督管理委员会负责以组建项目公司新建等方式统筹落实人才专卖房房源；牵头筹建区人才安居运营机构。

区人才安居运营机构负责人才专卖房的建设筹集（接受）、投融资及运营管理等业务；负责人才专卖房申请受理、审核、分配（销售）和建档；负责定期向社会公布人才专卖房政策实施情况；负责会同相关主管部门建立统一的信息系统，加强信息共享和管理；可向建成后的人才专卖房按市场运作模式提供物业服务。

其他职能部门以及各镇人民政府（街道办事处）按照职责分工，共同做好人才专卖房工作。

**第四条** 顺德区人才专卖房原则上面向具有研究生学历或具有中级专业技术资格及以上条件的区内外高层次人才销售。其中区外高层次人才是指在已与区政府签订战略合作协议的高校、科研机构（即战略合作机构）等单位工作的人才，区内高层次人才是指经区人才工作领导小组办公室确认且取得德才卡的人才。

**第五条** 顺德区人才专卖房的申购和销售管理工作遵循

“动态调整、限额分配、兼顾公平”的原则，由申请人所在单位（即申报单位）向区人才安居运营机构提出，区人才安居运营机构为申报单位提供“一门式”的服务，负责人才专卖房的分配和监督管理等。

**第六条** 申报单位应制定人才专卖房申购方案，做好人才购房的申请受理、选房排序和资格审核等工作。人才专卖房申购方案应报区人才安居运营机构审核。

## **第二章 人才专卖房的申请和审批**

**第七条** 购房人必须具备购买我区商品房的资格和区人才安居运营机构在网站公布的条件规定。

**第八条** 按照“一户一套”人才专卖房的原则，批准购买的申请人只可购买一套人才专卖房，夫妻双方均符合申请条件的，确定一人为申请人。已购买人才专卖房的，不得重复享受《顺德区高层次人才安居办法》所规定的购房补贴等其他人才住房政策。

**第九条** 人才专卖房申请和审批程序如下：

（一）申请人到所在工作单位或区人才安居运营机构领取申请表格，如实填写并提交必要的申请材料。申请人应当保证申请材料真实、有效。提供虚假材料的，由此引起的经济及法律责任由申请人承担；

（二）申报单位在确定申请材料符合要求后，按区人才安

居运营机构公布的计分规则计算申请人得分，将达到分数线的申请人按分数从高至低确定选房顺序，对申请人的选房顺序在公开网站公示 7 日，出具审核意见。公示期间如有异议，申报单位须对异议处理情况加以说明。

（三）申报单位为每位申请人的申请材料、审核材料、计分证明材料、公示情况等建立申请档案，并送区人才安居运营机构备案。

### 第三章 人才专卖房的销售

**第十条** 开发企业销售人才专卖房的实际价格不得超过土地出让时确定的最高销售价格。

**第十一条** 对申请人的购房资格审核、办理有关权证所产生的相关税费由申请人承担。

**第十二条** 获批购买人才专卖房的申请人应通过计分决定轮候和选房顺序。具体计分办法应由区人才安居运营机构在网站向社会公布。

轮候和选房顺序依分值高低排序，同分值申请人由所属战略合作机构决定先后顺序。申请人发生分值变化的情况，应当及时向申报单位申请办理分值和顺序的变更。

**第十三条** 选房后未在公布的期限内办理购房手续的申请人被视为放弃购房资格，不再轮候。仍需购买人才专卖房的，应重新申请并重新排列轮候顺序。

**第十四条** 人才专卖房销售结果应定期在网站向社会公布。

#### **第四章 人才专卖房的管理**

**第十五条** 对人才专卖房最高销售价格标准、销售对象条件标准、计分规则等情况实行不同地块分批次动态管理，并以区人才安居运营机构的公布为准。

**第十六条** 人才专卖房项目配套车位、配套商业设施等的租售管理和物业管理应当按照国家、省、市、区有关规定执行。

**第十七条** 人才专卖房不动产权证权属人应为购房人，并在不动产权证中备注“本房屋属顺德区人才专卖房，办理产权登记时，需遵守顺德区人才专卖房政策等有关规定，初始购房时的政府让利部分详见购房合同”，已向顺德区政府补交价款的除外。

初始购房时的政府让利部分由区人才安居运营机构委托有资质的评估公司出具的市场参考价的 80%与原购房价的差价计算，并应当在购房合同和不动产权证中注记让利的金额。

**第十八条** 人才专卖房原则上只供自住且须执行人才专卖房相关管理协议的约定。

**第十九条** 人才专卖房自初始核发不动产权证之日起 8 年内，不得出租（借）、转让、赠与、抵押（不含按揭）。

**第二十条** 有下列情形之一的，可由区人才安居运营机构按原购房价实施回购，有关税费由原购房人承担；也可由区人



才安居运营机构安排其他符合条件的人才按原购房价实施购买。回购时不含装修的市场评估价低于原购房价的，按市场评估价实施回购。

（一）法院处置人才专卖房产权（含按揭断供、司法诉讼，下同）；

（二）自初始核发不动产权证之日起8年内确需转让、赠与，并经区人才安居运营机构同意；

（三）自初始核发不动产权证之日起8年内离婚析产（不含析产给符合条件的人才，下同）；

（四）经区人才安居运营机构同意的其他特殊情况。

**第二十一条** 有下列情形之一的，购房人应按初始购房时的政府让利部分，向顺德区政府补交价款：

（一）符合第二十条规定，但由于客观因素导致所购人才专卖房确实无法由区人才安居运营机构实施回购的；

（二）自初始核发不动产权证之日起满8年后转让、赠与、离婚析产、出租（借）、抵押；

（三）经区人才安居运营机构同意的其他特殊情况。

**第二十二条** 法院处置、转让、赠与、离婚析产、出租（借）、抵押人才专卖房后，同一购房人不得再申购人才专卖房。

**第二十三条** 人才专卖房购房合同应当约定，购房人提供虚假材料骗购人才专卖房或违反本办法有关规定的，应当视为购房人自愿放弃所购人才专卖房的房屋权利和人才专卖房的购

房资格。

区人才安居运营机构可以不定期或因群众举报对购房人资格进行抽查。证实购房人提供虚假材料骗购人才专卖房或违反本办法有关规定的，由区人才安居运营机构按原购房价实施回购，有关税费由原购房人承担。回购时不含装修的市场评估价低于原购房价的，按市场评估价实施回购。

**第二十四条** 任何单位或个人有权对违反本办法规定的行为向区人才安居运营机构举报。

## 第五章 附 则

**第二十五条** 具体人才专卖房地块的土地出让合同、建设协议、销售公告等与本办法部分条款不一致的，应执行本办法。

**第二十六条** 本办法由区国土城建和水利局负责解释。

**第二十七条** 本办法自印发之日起施行，有效期三年。