

# 佛山市顺德区人民政府

顺府规备〔2017〕10-2号

## 佛山市顺德区人民政府关于报送《顺德区人才 租赁房管理办法》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11月9日印发（2017年12月15日起施行）的《顺德区人才租赁房管理办法》（顺府办发〔2017〕148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11月13日

## 附件 1

# 关于制定《顺德区人才租赁房管理办法》 的说明

顺德区人民代表大会常务委员会：

我区制定了《顺德区人才租赁房管理办法》（顺府办发〔2017〕148号，以下简称《管理办法》），现将有关情况说明如下：

### 一、制定的必要性

为吸引汇聚各类优秀人才在顺德居住，加快实施顺德区人才安居工程，根据《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》（顺府办发〔2017〕66号）、《顺德区高层次人才安居办法》（顺府办发〔2016〕95号），我区将实施人才租赁房项目。人才租赁房是指由政府或社会资本筹集，用于解决人才短期租赁和过渡周转的人才专用住房。因此，我区起草《管理办法》，以规范人才租赁房的分配、租赁、管理等，有必要性。

### 二、主要内容

《管理办法》共七章三十二条，第一章总则，规定出台背景、人才租赁房定义和基本情况；第二章组织保障，规定各职能部门的职责；第三章规定人才租赁房的认定方法和程序；第四章分别规定区内人才和战略合作机构等单位的申请、审核、分配程序；

第五章规定人才租赁房的管理制度，包括租赁合同签订、退出机制等；第六章规定对人才租赁房的监督管理；第七章附则，规定与其他政策的衔接及文件有效期、解释单位。

### 三、征求意见的情况

《管理办法》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）《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》（顺府办发〔2017〕66号）

（三）《顺德区高层次人才安居办法》（顺府办发〔2016〕95号）

# 顺德区人才租赁房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快实施顺德区人才安居工程,规范顺德区人才租赁房的分配、租赁、管理等行为,根据《顺德区实施高层次人才安居工程的意见》(顺府办发〔2017〕66号)、《顺德区高层次人才安居办法》(顺府办发〔2016〕95号)等文件精神,制定本办法。

**第二条** 顺德区人才租赁房是指由政府或社会资本筹集,用于解决人才短期租赁和过渡周转的人才专用住房。

**第三条** 相关房源必须经过认定后方能作为人才租赁房使用。

**第四条** 顺德区人才租赁房坚持“政府主导、社会参与、专业运作、严格监管”的原则。

## 第二章 组织保障

**第五条** 区人才工作领导小组负责统筹协调全区人才租赁房重大事项。

**第六条** 区民政和人力资源社会保障局负责制定人才租赁房的人才准入标准、审核人才租赁房申请人资格、核准人才租赁房

分配名册等工作。

**第七条** 区国土城建和水利局负责引导社会资本以集中建设或配套建设等方式筹集人才租赁房房源、核实申请人家庭（含申请人及其配偶和未成年子女）区内自有住房产权情况、联系评估公司为市场公寓平均租金提供参考等工作。

**第八条** 区国有资产监督管理办公室负责从公开市场购买、整合现有公共物业等方式筹集人才租赁房房源，制定人才租赁房的租金收入管理办法等工作。

**第九条** 区财税局负责根据相关人才安居工程资金计划，安排人才租赁房租金补贴和落实房源所需资金，监督资金的使用情况。

**第十条** 区人才安居运营机构负责从公开市场以租赁等多种方式筹集人才租赁房房源、认定人才租赁房、建立人才租赁房动态信息库、发放人才租赁房补贴、人才租赁房的分配和日常管理、租金收取、物业服务和维修保养、人才租赁住房清退等工作。

**第十一条** 区发展规划和统计局（发展改革统计）负责人才租赁房租金标准的制定或备案等工作。

### **第三章 人才租赁房的认定**

**第十二条** 人才租赁房由区人才安居运营机构组织认定，实施统一登记，并定期向社会公布。

**第十三条** 人才租赁房的认定方法：

（一）由区财政出资购买、投资建设或从公开市场租赁等方式筹集的房源及国资提供的物业，由区人才安居运营机构直接予以认定；

（二）由社会资本出资新建的房源，经社会资本主体向区人才安居运营机构申请，在审验资料、实地考察后，可由区人才安居运营机构予以认定。

人才租赁房的认定期限最长不得超过本办法的有效期。

**第十四条** 区人才安居运营机构在对人才租赁房认定时，区发展规划和统计局（发展改革统计）应同步确定人才租赁房当年度的租金标准，确定的租金标准可根据市场价格逐年动态调整。

**第十五条** 符合本办法第十三条规定的房源被认定为人才租赁房使用的，相关人才租赁房的产权单位应与区人才安居运营机构签订协议，由区人才安居运营机构进行运营管理。区人才安居运营机构按实际租金优惠情况向产权单位给予租金补贴，实际租金优惠情况由区人才安居运营机构根据实际安排人才入住及给予租金优惠的情况确定。

#### **第四章 人才租赁房的申请、审核与分配**

**第十六条** 符合《顺德区高层次人才安居办法》第六条规定条件的人才，可以以个人名义申请免租入住人才租赁房。已与顺德区政府签订战略合作协议的区外战略合作机构中具有研究生学历或具有中级专业技术资格证书及以上条件的人才，以及顺德区联

合培养研究生平台机构在顺德联合培养或联合招生的研究生，其所在单位可以以单位名义批量申请优惠入住人才租赁房。

**第十七条** 战略合作协议或联合培养协议中未明确租金优惠标准的，可按本办法第十四条规定的租金标准的 50% 申请租金优惠；战略合作协议或联合培养协议中已明确租金优惠标准的，按协议约定的标准执行。

**第十八条** 人才租赁房申请人通过计分决定轮候和选房顺序，具体计分规则由区人才安居运营机构向社会公布。

**第十九条** 符合本办法第十六条规定的个人申请、审核与分配的程序：

（一）区人才安居运营机构按房源筹集情况，向社会发出受理人才租赁房申请的公告；

（二）符合条件的人才向区人才安居运营机构申请，并按要求提交佐证材料；

（三）区人才安居运营机构对人才的入住申请进行初审，制定人才租赁房分配方案，形成人才租赁房分配名册；

（四）区民政和人力资源社会保障局审核申请人资格并对人才租赁房分配名册进行核准；

（五）区人才安居运营机构将经核准后的人才租赁房分配名册向社会公示，公示无异议后，实施入住管理。

**第二十条** 符合本办法第十六条规定的顺德区战略合作机构和顺德区联合培养研究生平台机构申请、审核与分配的程序：

（一）区人才安居运营机构按房源筹集情况，向社会发出受理人才租赁房申请的公告；

（二）相关战略合作机构或联合培养研究生平台机构向本单位符合条件的人才发出申报表，收集整理，并对申请材料的真实性进行审核公示，公示无异议后，形成本单位人才租赁房的申请方案，报区人才安居运营机构；

（三）区人才安居运营机构对相关战略合作机构或联合培养研究生平台机构提交的申请方案进行复核，按照区政府与相关机构签订的协议，制定人才租赁房分配方案，根据分配方案制作人才租赁房分配名册；

（四）区民政和人力资源社会保障局审核申请人资格并对人才租赁房分配名册进行核准；

（五）区人才安居运营机构将经核准后的人才租赁房分配名册向社会公示，公示无异议后，实施入住管理。

**第二十一条** 对顺德区人才租赁房分配及租金优惠等方面有待明确的重大事项，由区人才工作领导小组统筹协调。

## **第五章 人才租赁房的租赁管理**

**第二十二条** 区人才安居运营机构应与批量申请人才租赁房的顺德区战略合作机构、联合培养研究生平台机构以及入住人才租赁房的人才分别签订相关房屋租赁合同，房屋租赁合同的期限不得超过本办法的有效期。



房屋租赁合同原则上一年一签，签订房屋租赁合同的同时须签订相关居住管理协议。房屋租赁合同到期需续签的，以个人名义承租的由个人提前2个月向区人才安居运营机构书面提出，机构批量承租的由相关机构提前2个月向区人才安居运营机构书面提出，逾期未提出的，视为放弃续租的权利。

### **第二十三条 人才租赁房的入住期限：**

（一）顺德区一类、二类、三类、四类、五类人才的入住期限最长为3年；

（二）顺德区六类人才的入住期限最长为2年；

（三）与顺德区政府签订战略合作协议的战略合作机构或顺德区联合培养研究生平台机构相关人才的入住期限原则上最长为2年；战略合作协议或联合培养协议中已明确入住期限的，按协议约定的期限执行。

### **第二十四条 符合承租条件的家庭只能承租一套人才租赁房。**

**第二十五条** 承租人（单位）应按租赁合同的约定缴纳人才租赁房的租金及水、电、燃气、物业管理费等相关费用。

**第二十六条** 承租人（单位）自愿退出人才租赁房的，应提前2个月书面通知区人才安居运营机构。

**第二十七条** 对于承租人租赁合同未满退出人才租赁房或合同到期等情况导致房屋空置的，区人才安居运营机构可将该人才租赁房重新分配。

## 第六章 人才租赁房的监督管理

**第二十八条** 承租人有以下情况之一的,应主动退出人才租赁房,并由区人才安居运营机构依照房屋租赁合同及相关管理协议追究其违约责任。如不按规定退房的,由区人才安居运营机构依法采取措施进行合理清退。

(一) 承租人不符合人才租赁房申请条件的;

(二) 擅自将房屋转租、转借他人的;

(三) 擅自改变该房屋居住用途或房屋结构的;

(四) 损坏承租房屋,未在区人才安居运营机构要求的期限内修复或赔偿的;

(五) 连续空置三个月以上的;

(六) 其他违反房屋租赁合同及相关管理协议约定的。

**第二十九条** 顺德区战略合作机构、联合培养研究生平台机构以及人才在申请人才租赁房的过程中,出现滥用职权、徇私舞弊、骗租等行为的,经查实后,区人才安居运营机构可解除合同,收回人才租赁房,追缴租金差价,并取消该申请人或所在单位5年内申请人才租赁房的资格。情节严重涉嫌犯罪的,移交司法机关处理。

## 第七章 附 则

**第三十条** 本办法与上级部门、本区其他部门相关人才政策扶持项目性质、内容相近时,按照从高、从优、不重复原则处理。

**第三十一条** 本办法由区民政和人力资源社会保障局会相关部门负责解释。

**第三十二条** 本办法自 2017 年 12 月 15 日起施行，有效期 5 年。