

成都市锦江区住房和城乡建设交通运输局文件

锦住建交发〔2020〕29号

签发人：蒋卫权

成都市锦江区住房和城乡建设交通运输局 关于印发《锦江区人才公寓租售管理 实施细则》的通知

区级各部门、各街道办事处：

根据《关于印发〈成都市人才公寓租售管理办法〉的通知》（成住建发〔2020〕8号）、《锦江区人才安居工程实施细则》（锦委办发电〔2018〕29号）等政策文件精神，我局制定了《锦江区人才公寓租售管理实施细则》，现印发你们，请遵照执行。

成都市锦江区住房和城乡建设交通运输局

2020年3月13日



锦江区人才公寓租售管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范我区人才公寓的管理和使用，根据《关于印发〈成都市人才公寓租售管理办法〉的通知》（成住建发〔2020〕8号）、《锦江区人才安居工程实施细则》（锦委办发电〔2018〕29号）等政策文件精神，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本细则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成都市统一管理，面向取得人才安居资格的高端人才租售的住房。

第三条 区住建和交通局负责指导人才公寓的租售、对人才自有住房情况进行复核，确认人才安居资格；牵头负责编制人才公寓租金补贴资金预算。

区财政局统筹安排人才公寓相关资金保障，将租金补贴划入区住建和交通局统筹管理。

区人社局牵头负责人才资格认定及人才考核评价，区委组织部（区人才办）等相关部门配合；对人才依法缴纳社会保险等情况进行复核。

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。

第二章 租售对象

第四条 人才公寓租售对象为在锦江区取得安居资格的《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》中的 A、B、C、D 类人才及锦江区结合产业发展实际认定的其他高端人才。

第五条 人才公寓租购的人才须同时符合下列条件：

（一）与注册地在锦江区的用人单位签订劳动合同并缴纳社会保险（合同签订单位与社会保险缴纳单位须一致）。

（二）在成都市无自有产权住房且未在成都市享受过其他购房优惠政策（房改房、保障性住房、集资建房及其他人才住房优惠等）。

（三）在住房限购期间，购买人才公寓须符合成都市限购政策关于自有产权住房套数等相关规定。

第六条 用人单位注册地在锦江区的人才，由锦江区按照《成都市人才安居资格认定办法》规定进行人才安居资格认定。人才公寓的租售按照职住平衡的原则，符合条件且用人单位注册地在锦江区的人才可租赁或购买锦江区人才公寓。

第三章 租售方式

第七条 人才公寓按照先租后售、共有产权和优惠出售的方式面向取得安居资格的《成都市急需紧缺人才和高端人才目录》中的 A、B、C、D 类人才及锦江区认定的其他高端人才租售，人才可自主选择其中一种方式。

第八条 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，连续租住满 5 年且人才考核评价合格的，可按入住时的市场价格购买所租住房；购买时市场价格低于入住时价格的，以购买时的市场价格购买。

5 年租赁期间，结合人才年度考核评价结果，按以下标准给予各类人才租金补贴：

1. A、B 类人才按面积 120 平方米标准实行租金补贴 100%。
2. C 类人才按面积 90 平方米标准实行租金补贴 50%。
3. D 类人才按面积 60 平方米标准实行租金补贴 30%。

4. 选房面积超出各类人才规定的安居面积标准的，超出部分不予补贴，由承租个人承担；选房面积未达到各类人才规定的安居面积标准的，按实际租住面积享受租金补贴等优惠政策。

第九条 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。

5 年共有产权期间，按照各类人才规定的安居面积标准，扣除人才持有不动产份额面积后，结合人才年度考核评价结果给予各类人才租金补贴：

1. A、B 类人才按面积 120 平方米标准实行租金补贴 100%。

2. C 类人才按面积 90 平方米标准实行租金补贴 50%。

3. D 类人才按面积 60 平方米标准实行租金补贴 30%。

4. 选房面积未达到各类人才规定的安居面积标准的，按实际租住面积享受租金补贴等优惠政策。

第十条 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，人才须在成都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。

第十一条 人才公寓租售面积符合《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。开发建设单位也可根据房源情况和人才需求情况向区住建和交通局提出适当放宽实际租购面积的申请。

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，连续租住满 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，在初次购买时按照规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的，按照确定的市场价格购买。

第十二条 对产业发展和区域功能完善有重大支撑的重点企业、项目及高校院所科研团队；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区经济社会发展作出突出贡献的急需紧缺或特殊特艺人才，由区级各行业主管部门综合单位投资规模、纳税、科研成果及重点产业发展所需等情况确定认定标准，经认定后可定向提供人才公寓。

第十三条 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

第十四条 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区住建和交通局提交租售方案。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。

第十五条 区住建和交通局对租售方案进行指导和审核。租售方案审核通过后，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。

第十六条 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。

第十七条 租售登记时限由开发建设单位或代管单位会同区住建和交通局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。

第十八条 租售登记对象为通过成都人才安居服务网取得成都市锦江区安居资格的高端人才和区政府认定的高端人才。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住建和交通局，根据锦江区人才安居申请情况和房源情况确定。

第十九条 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。

第二十条 人才公寓房源原则上由区住建和交通局根据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

第二十一条 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。

第二十二条 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。锦江区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。

第二十三条 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

第二十四条 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。租赁合同按市住房和城乡建设部门、市工商部门统一的范本制定。

第二十五条 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%。

第二十六条 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地段、同品质新建商品住房价格确定。

第二十七条 签订正式租赁合同前，区住建和交通局会同区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。

第二十八条 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。

第二十九条 租住人才公寓按以下方式缴纳租金、领取租金补贴：

1. 人才公寓承租人入住后，自行向开发建设单位或代管单位全额缴纳租金；

2. 人才公寓承租人按人才类别标准享受租金补贴，租金补贴金额按月计发，不足1月不予补贴。租金补贴按年度结算（从租赁协议生效算起，每满一年结算一次），租赁未满一年的，租金补贴按实际租住时间进行结算。

3. 人才公寓承租人人才年度考核评价结果合格后，区住建和交通局发放已缴纳租金的补贴部分。

第七章 购 买

第三十条 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，应退出人才公寓或按市场租金继续租赁，租赁期原则上不超过3年，续租期间不再享受租金补贴。

第三十一条 按照共有产权方式销售的人才公寓，应按照商品住房的相关规定办理预售或现售手续，销售价格参照同时期、同地段、同品质新建商品住房价格确定。

第三十二条 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，区住建和交通局会同区人社局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。

第三十三条 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%。

第三十四条 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此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。

第三十五条 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。

第三十六条 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成都市商品住房上市交易管理规定。

第三十七条 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、区政府认定的高端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

第三十八条 由区人社局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。

第三十九条 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；
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；
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。

第四十一条 先租后售和购买共有产权房的，5 年租赁期间内因工作调动离开我区但未离开本市范围的，我区不再给予租金补贴。

第四十二条 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。

第四十三条 先租后售的人才公寓在租赁期间，房屋专有部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。

第四十四条 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。

第四十五条 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）”。

第四十六条 人才公寓应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

第四十七条 本细则自公布之日起施行，有效期五年。以往文件规定与本细则不一致的，按本细则执行。