

GZ0320240116

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2024〕21号

广州市住房和城乡建设局关于延长广州市 人才公寓管理办法有效期的通知

各区人民政府，市政府各有关部门：

依据《广东省行政规范性文件管理规定》，现将《广州市人才公寓管理办法》（穗建规字〔2019〕17号）有效期延长2年，同时对不涉及实体内容、已失效的规范性文件名称及编号作必要调整。执行中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2024年11月27日

广州市人才公寓管理办法

第一章 总则

第一条 为了贯彻落实市委市政府人才强市战略，为高层次以及中高层次人才提供过渡性住房支持，根据《广东省人才发展条例》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的人才公寓，是指由政府、政府委托的实施机构或其他社会力量建设筹集，向符合条件的高层次以及中高层次人才供应的住房。

第三条 本办法适用于本市行政区域内人才公寓的建设、筹集、分配管理及相关活动。

第四条 人才公寓的建设、筹集和分配管理坚持政府主导、多方参与，服务产业、服务发展，全市统筹、属地负责，分类实施、梯度保障的原则。

第五条 市住房保障部门负责全市人才公寓的政策制定、政策指导、规划计划以及市本级人才公寓管理工作的指导监督。

政府指定的人才公寓实施机构，负责市本级人才公寓的建设、筹集和分配管理等工作。

市人力资源和社会保障、发展改革、工业和信息化、财政、规划和自然资源、科技、金融监管等部门，应当在各自的职责范

围内做好人才公寓相关工作。

各区政府及相关部门负责本辖区范围内人才公寓建设、筹集和分配管理等相关工作。

第二章 建设和筹集管理

第六条 人才公寓可以通过配套建设、集中新建等方式建设，也可以通过购买、租赁市场房源，接管、盘活政府存量房源，以及接受捐赠房源等方式筹集。

政府人才公寓以各区主导建设和筹集为主，鼓励采取政府与社会资本合作等方式实施人才公寓建设。鼓励用人单位等社会力量通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才公寓建设、筹集、运营和管理。

第七条 规划和自然资源部门应当在中心城区以及产业、人才集聚区域的用地规划中预留人才公寓的规划用地指标。中心城区新增供应居住用地中公共租赁住房等保障性安居工程及人才公寓用地面积不少于总用地面积的 30%。

第八条 人才公寓建设，原则上应以配套建设为主，集中新建为辅。具体建设渠道如下：

（一）在价值创新园区、重大创新功能区、产业园区配套建设。

1. 在产业、人员集聚的新产业工业项目用地内，可以配套建

设占项目总建筑面积比例不超过 15%的生产服务、行政办公、生活服务设施，其中人才公寓、公共租赁住房（含员工宿舍）占比可达 50%（即项目总建筑面积的 7.5%）。

2. 在价值创新园区、重大创新功能区以及国家级、省级园区内及周边交通便利地区，可以配套建设占园区总建筑面积比例不超过 35%的生产服务、行政办公、生活服务设施，其中人才公寓、公共租赁住房（含员工宿舍）占比可达 50%（即园区总建筑面积的 17.5%）。

以上园区内工业用地的生产服务、行政办公、生活服务设施配套建设要求，应当按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5 号）有关规定执行。

（二）普通商品住宅项目配建。

1. 年度招拍挂出让的普通商品住宅用地应配建不少于总建筑面积 10%的公共租赁住房和人才公寓。具体配建比例结合年度需求、房源可供应情况确定。建成后的人才公寓根据土地出让合同约定移交政府指定的人才公寓实施机构。

2. 鼓励企业将通过招拍挂取得的自持租赁住房用作人才公寓，向市、区指定的人才供应。市、区政府可以结合市场租金水平给予适当的补贴，政府补贴力度可根据人才公寓的数量适当增减。

（三）城市更新项目配建。

全市年度城市更新项目配建的公共租赁住房 and 人才公寓比例，不低于全市用于商品房开发的城市更新项目（政府收储后公开出让类项目）建设总量的 10%。具体配建比例结合年度需求、房源可供应情况确定。建成后的人才公寓根据土地出让合同约定移交政府指定的人才公寓实施机构。

（四）利用政府储备用地集中建设。

市本级政府保障性住房项目储备用地经批准可用于集中建设人才公寓。具体报批程序可参照公共租赁住房报批程序执行。

（五）利用社会存量用地建设。

1. 在穗高校、科研机构等用人单位经市政府批准，可利用符合城乡规划和土地利用总体规划的自有存量土地，自筹资金在市人才公寓政策总体框架下建设人才公寓。人才公寓的套型面积标准、租金标准和准入条件由用人单位通过民主决策程序后自行制定。

2. 鼓励用人单位与集体建设用地、留用地所有权人协商，通过租赁现有房源、合作开发建设人才公寓等方式建设筹集人才公寓，提高土地资源利用效率。

鼓励村镇集体经济组织通过自行开发、运营，或者联营、入股等方式建设运营人才公寓。

第九条 人才公寓筹集，原则上应以盘活存量为主，鼓励社会

参与，具体筹集渠道如下：

1. 盘活利用政府存量公房。通过盘活利用政府存量房源，清退不符合租住条件的住户，将符合使用条件的公有住房等房源转作人才公寓使用。

2. 从配建的拆迁安置房划转。在普通商品住宅及城市更新项目中配建的拆迁安置房，在满足房屋征收需要后的剩余房源经市或区政府批准可以转作人才公寓使用。

3. 盘活利用市场房源。可以通过收购、租赁市场房源的方式筹集人才公寓。村民回迁安置房剩余房源，可以通过团租方式，统筹用作人才公寓使用。

第十条 区政府可以采取向提供市场房源的出租人发放投资补助、向承租房屋的用人单位发放租金补贴等方式，支持用人单位直接租赁市场房源用作人才公寓。

第十一条 人才公寓以满足不同层次人才居住需求为原则。新建人才公寓按需设置多种户型。面向中高层次人才的单套建筑面积以 90 平方米为主，原则上不超过 120 平方米。面向高层次人才的人才公寓单套建筑面积按高层次人才服务待遇相关规定执行。

第十二条 符合划拨目录的政府部门、公益类事业单位投资建设的人才公寓用地，可以划拨方式供应。社会力量投资建设的人才公寓用地应以公开出让方式供应，但属于国有企事业单位经批准利用符合城乡规划和土地利用总体规划的自有存量土地建设人

才公寓的项目用地可以以协议出让方式供应。

第十三条 企业投资建设的项目，采用备案方式立项；利用财政资金投资建设的项目，采用审批方式立项；政府和社会资本合作的项目，按政府和社会资本合作相关规定办理。

第十四条 以划拨、协议出让方式供地的新建人才公寓项目或以公开出让方式供应的新建人才公寓项目的住宅部分在划拨决定书或出让合同中约定应整体确权，由不动产登记部门在不动产权证和登记簿上注明用途为“人才公寓”，备注“不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记，但可以依法整体（整幢）抵押、整体（整幢）转让，转让后人才公寓性质不变”。

高层次人才公寓的确权，按我市高层次人才服务待遇相关规定执行。

第十五条 人才公寓应具备必要的生活设施设备，满足人才居家生活需要。

人才公寓项目规划选址应考虑产城融合、职住平衡等因素，优先选择城市轨道交通相对便利、产业布局相对集中、公共配套相对完善的区域。教育、医疗、道路、公交等公共设施应同步配套。

第三章 分配管理

第十六条 人才公寓按照“归口管理与属地管理相结合”的原

则，实行分类供应。供应对象按照市本级、区级、用人单位分类设定。

按照“就高不就低”的原则，以户为单位，每户家庭在全市范围内只能享受一套人才公寓。

第十七条 市本级人才公寓向经认定的市级高层次人才，市级党政机关、事业单位的中高层次人才，市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才，重点企业的中高层次人才，以及市政府批准的其他单位的中高层次人才供应。其中，市级高层次人才和市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才，以及市政府批准的其他单位的中高层次人才，原则上以个人或家庭名义申请租赁；其余各类中高层次人才，原则上采取单位整体租赁的分配方式。市政府批准的其他单位的中高层次人才也可以采取单位整体租赁的分配方式。（分配对象及分配程序详见附件）

区政府建设筹集的人才公寓，向区认定的人才供应。供应对象可以结合产业政策导向，兼顾经济社会发展水平和财政承受能力确定。

企事业单位等用人单位自行建设筹集人才公寓的，原则上向本单位的人才供应；有剩余房源的，可向市、区指定的人才供应。具体分配方案由用人单位根据相关政策制定并实施，分配结果报项目所在区住房保障部门。

第十八条 以个人或家庭名义申请承租市本级人才公寓的，申

请人、配偶及未成年子女应在本市无自有产权住房（市级高层次人才除外），且当前未享受人才公寓保障。

第十九条 人才公寓租金以单套建筑面积计算，租金标准参照同地段同类型房屋市场租金标准，由人才公寓的所有权人或者其委托的实施机构确定。市本级、区级人才公寓租金标准应分别报送市、区发展改革部门，社会力量自行建设筹集的人才公寓租金标准应报送所在区住房保障部门。

第二十条 政府建设筹集的人才公寓租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政，实行收支两条线管理；维修养护费用主要通过人才公寓租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

第二十一条 市本级人才公寓合同租赁期限为 5 年。期满后申请主体仍符合市本级人才公寓供应条件且需要续租的，经批准后可以续租。申请主体应在合同期满前 3 个月向人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构提出续租申请。租赁合同期满未在规定期限提出续租申请的，申请主体应当在合同期满后 60 日内结清有关费用并腾退人才公寓。

以个人或家庭名义申请租赁的，申请人应与人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构签订租赁合同，租金由个人缴交；以单位整体租赁方式申请租赁的，用人单位应与人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构签订“整

体租赁合同”，租金由用人单位统一缴交。

第二十二条 租赁合同应载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、使用管理、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。

第二十三条 已承租直管公房、单位自管房或公共租赁住房的中高层次人才，应当在办结入住手续之日起1个月内腾退原租住的直管公房、单位自管房或公共租赁住房；逾期不退的，收回所承租的人才公寓。

第二十四条 集中成片的人才公寓小区应加强社区服务管理。街道办事处（镇政府）应按照属地管理的原则，加强人才公寓小区的党组织、居委会建设，提高社区服务管理水平，共建干净、整洁、平安、有序的人才公寓小区。

第二十五条 人才公寓承租人可按我市承租租赁住房的有关规定，享受相关公共服务权益。

第二十六条 市本级用于单位整体租赁的人才公寓应按照“供需匹配、动态调整”的原则，人才公寓所有权人（单位）及其指定的人才公寓实施机构可以根据分配方案实施情况以及承租单位分租、租金缴纳等情况，动态调整人才公寓分配方案，提高人才公寓使用效率。

第二十七条 市本级人才公寓的监督管理参照广州市新就业

无房职工公共租赁住房保障相关规定执行，并在合同中予以明确。

第二十八条 市住房保障部门应当会同相关部门建立健全人才公寓管理信息系统，整合房屋管理、不动产登记、人才认定、公安、教育、民政、社保、计生和社区等的信息资源，完善住房和入住对象档案管理。

社会力量自行建设筹集人才公寓的，应做好住房和入住对象的统计、档案管理工作。

第四章 附则

第二十九条 向高层次人才提供的人才公寓，其准入条件、户型面积、租金、租期、确权等按照我市高层次人才服务待遇相关规定执行。

第三十条 各区可参照本办法结合本区实际，制定本区人才公寓具体规定，并报送市住房保障部门。各区应制定年度计划，明确建设筹集数量及方式，并报送市住房保障部门。

第三十一条 本办法自 2025 年 1 月 1 日起实施，有效期 2 年。有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件：市本级人才公寓分配对象及分配程序

附件

市本级人才公寓分配对象及分配程序

市本级人才公寓向经认定的市级高层次人才，市级党政机关、事业单位的中高层次人才，市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才，重点企业的中高层次人才以及市政府批准的其他单位的中高层次人才供应。具体分配对象及分配程序如下：

一、分配对象

申请租赁市本级人才公寓的人才，应属于下列人才类别之一：

（一）经认定的市级高层次人才，具体标准由市人才工作领导小组办公室制定。

（二）市级党政机关、事业单位的中高层次人才，具体由市委组织部、人力资源和社会保障部门认定。

（三）市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才，具体标准由市人力资源和社会保障部门牵头会同各行业主管部门制定。

（四）重点企业的中高层次人才，重点企业范围由市发展改革委、工业和信息化、科技、金融等管理部门制定企业名录，具体标准由市人力资源和社会保障部门牵头会同各行业主管部门制定。

（五）市政府批准的其他单位的中高层次人才，具体认定标

准以市政府批准文件为准。

二、分配程序

（一）以个人或家庭名义申请租赁。

经市人才工作领导小组办公室认定的高层次人才、市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才和市政府批准的其他单位的中高层次人才，可以申请租赁市本级人才公寓。具体程序如下：

1. 公布房源信息。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据人才公寓房源建设和筹集进度，在市住房保障（住房城乡建设）部门和市人力资源和社会保障部门网站上公布人才公寓房源信息。

2. 受理申请。申请人在市住房保障（住房城乡建设）部门或市人力资源和社会保障部门网站下载《广州市市本级人才公寓申请表》，按要求如实填写后向工作单位提交申请。是否属于广州市高层次人才及市级行业主管部门认定或评选的本行业领域优秀人才，以及申请人及家庭成员（限配偶、未成年子女，下同）的身份和关系情况由申请人书面告知承诺。

3. 初审。所在单位应当在受理申请之日起10个工作日内，完成对申请人家庭人口、人才资格等申报情况的初审，并将申请资料和审核意见提交市住房保障部门。

4. 复核和公示。市住房保障部门应当自收到单位提交资料起

20个工作日内对申请人及家庭成员在本市自有产权住房情况、高层次人才住房补贴、人才公寓及其他住房保障情况进行审核；市人力资源和社会保障部门自收到提交资料起15个工作日内完成对申请人人才资格复核，并将复核结果送市住房保障部门。市住房保障部门将复核结果在市住房保障（住房城乡建设）部门和市人力资源和社会保障部门网站上公示，公示期为15天。对于市高层次人才中需要通过“一事一议”方式议定落实的，由市住房保障部门报送市人才工作领导小组办公室议定，议定结果在市人力资源和社会保障部门网站上公示，公示期为15天。

5. 公布。公示无异议或者经核实异议不成立的，市住房保障部门应当会同市人力资源和社会保障部门在3个工作日内予以批准并在市住房保障（住房城乡建设）部门和市人力资源和社会保障部门网站上公布符合资格的申请人名单。

6. 人才公寓分配。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据申请人申请时间、人才层级、可供应房源等情况适时制定并公布分配方案，并组织实施。

7. 安排入住人才公寓。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据分配结果安排申请人入住人才公寓，分配结果应当通过市住房保障（住房城乡建设）部门网站向社会公布。

（二）单位整体租赁。

重点企业的中高层次人才以及市级党政机关、事业单位的中高层次人才申请市本级人才公寓，原则上采取单位整体租赁的分配方式。市政府批准的其他单位的中高层次人才也可以采取单位整体租赁的分配方式，具体以市政府批准方案为准。具体程序如下：

1. 公布房源信息。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据人才公寓房源建设和筹集进度，在市住房保障（住房城乡建设）部门和市人力资源和社会保障部门网站上公布人才公寓房源信息。

2. 受理申请及审核。符合条件的单位向市住房保障部门提交申请。市住房保障部门应当自收到单位提交资料起 20 个工作日内对申请人及家庭成员是否已享受人才公寓及其他住房保障情况进行审核；市委组织部、市人力资源和社会保障等部门等自收到提交资料起 15 个工作日内完成对申请单位及个人申报情况复核，并将复核结果送市住房保障部门。

3. 制定分配方案。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构结合城市建设、产业发展需求，以及拟供应房源的地点、数量及申请情况，制订分配方案。

4. 整体配租。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据房屋分配方案，向各单位分配房屋。分配结果应当通过市住房保障（住房城乡建设）部门网站向社会公布。单

位在规定时间内与人才公寓所有权人（单位）或者人才公寓实施机构签订整体租赁合同。

5. 单位分租。用人单位结合房源和需求情况通过民主决策程序制订具体分配管理方案。用人单位与经审核符合条件的本单位职工签订房屋租赁合同，并将分配结果报送人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构。

公开类别：主动公开