

三乡镇人才公寓管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为深入贯彻落实《中山市新时代人才高质量发展二十三条》等文件精神，切实规范我镇人才公寓管理工作，现结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于三乡镇区域内人才公寓筹集、准入、配租及运营管理等。

本办法所称人才公寓是指由三乡镇人民政府委托的实施机构或其他社会力量通过各种途径建设和筹集，向在中山工作的人才提供的租赁型保障性住房。

第三条 人才公寓指专用于解决人才来三乡镇创业就业初期的短期租赁及过渡周转用房。

第四条 人才公寓坚持“以政府为引导、企业为主体、市场化运作、社会化管理”和“高补贴、低租金、有期限”的原则进行租赁和管理。

第二章 建设和筹集管理

第五条 人才公寓通过配建、集中新建等方式建设，也可通过购买、租赁市场房源，接管、盘活政府存量房源等方式筹集，鼓励

采取政府与社会资本合作等方式实施人才公寓建设。

第六条 通过市场化筹集，鼓励房地产开发建设单位利用市场化方式，投资建设人才公寓项目。

第七条 通过政府配建或自建，采取租赁市场房源、改建存量政府配套住房等方式建设人才公寓。

第八条 鼓励企业自建，支持和鼓励企业在符合相关规定的前提下，自行建设人才公寓，鼓励企业出资改建国有资产存量住房作为人才公寓。

第三章 保障范围及标准

第九条 人才公寓优先保障对象范围：

（一）符合《中山市新时代人才高质量发展二十三条》等文件明确的人才范围：顶尖人才、特聘人才、第一至七层次紧缺适用市高层次人才。还包括：省市级创新创业科研团队核心成员；引进高校、科研院所、高水平医疗机构等在我镇共建的高端研发机构、平台或项目高级管理人才和科技人员；

（二）《广东省人才优粤卡实施办法》明确的持卡人才；

（三）在我镇工业及生产性服务业企业、重点文旅项目工作的人才且须达到以下人才标准之一：

1.三乡镇重点招商项目团队骨干；发展壮大我镇战略性新兴产业（产业参照《中山市优先发展产业目录》）储备人才；

2.经教育部认可全日制硕士研究生及以上学历人才；获得副高

级及以上职称的专业技术人才；取得高级技师及以上职业资格的高技能人员；在三乡的外商投资企业的外方高级管理人才和专业技术人才；来我镇创新创业的港澳台青年；

3.来我镇短期工作且符合中山市相关规定柔性引进的高层次人才；

4.全镇亿元以上规上限上企业高管或核心技术研发人才；

5.全国双一流高校全日制本科毕业生；

在优先满足前款所列保障对象住房需求的前提下，对空余闲置的人才公寓由人才公寓运营单位视情况保障我镇其他人才住房需求。

第十条 宣传、教体、科技、工信、公安、人社、农业农村、卫健等行业主管部门负责相应（用人单位）清单的动态管理，具体待遇标准另见附表，结合实际情况适时调整。

第十一条 人才公寓运营单位参照市场租金标准评估拟定人才公寓租金标准，报镇住建部门核准后执行。

第十二条 各类人才（用人单位）根据相应的待遇标准每月向人才运营单位支付本月租金，租金优惠部分由镇财政从人才工作经费中列支，直接划拨至人才运营单位账户。

第十三条 人才申请租住人才公寓及享受租金补贴，应同时符合以下条件：

（一）与本镇企业签订三年及以上的合法劳动合同，并在本镇缴纳社会保险、个人所得税（来我镇短期工作且符合中山市相关规定柔性引进的高层次人才；我镇新引进重点招商项目筹建团队高级

管理人才除外)；

(二)人才及其家庭成员(包括配偶、共同居住的子女等，下同)在中山市无任何形式的自有住房；

(三)人才及其家庭成员在三乡镇未享受过本镇财政发放的安家补贴、购房补助或其他相似形式的安居优惠政策(经镇党委审议的特殊情形除外)；

(四)符合统计法律法规并积极履行相关权利义务。

第十四条 人才公寓保障按“从优、就高、不重复”原则执行，应有限满足层次较高人才住房需求，同从层次人才根据申请时间先后顺序轮候安排入住。如房源紧张或经调剂无合适房源的，按申请时间先后进行轮候；如申请人放弃选房的，后序人员依次递补。

人才以家庭户为单位申请人才公寓保障，同户籍家庭成员均为保障对象的，按层次较高一方应享受的标准享受人才房保障待遇。

人才成功申领购房补助或享受其他安居政策之日起，视为自行丧失人才公寓租住及享受租金补贴待遇资格，须退出人才公寓并全额退回或配合人才公寓主管部门扣除已领取的人才公寓租金补贴。

第十五条 结合房源分配实际，对于实际存量房源与人才本层次标准建筑面积无法匹配的情形，租配房源面积可根据人才标准上下浮动 25%，租配实际面积低于其人才层级所对应标准部分不予补偿，在房源充足的情况下，高于标准部分无须补差价；在房源不足的情况下，如不同意人才公寓运营单位调整安排的，高于标准部分按每平米租金单价补交差价，待有匹配该申请人所属人才类型的房源可再作调整。

第四章 运营管理

第十六条 人才公寓运营管理单位负责为人才提供住房保障服务，并按保障性租赁住房相关规定进行登记、使用、管理、处置，保障资产安全完整，充分发挥公有资产使用效益，提供人才公寓使用率。

第十七条 人才公寓运营管理单位承担以下工作：

（一）制定并公布人才公寓相关运营管理制度、服务标准以及房源、租金标准、核查情况、配租方案、使用情况等信息；

（二）委托专业机构评估市场商品房租金标准，拟定人才公寓租金标准；

（三）受理人才公寓配租申请、资料核查、合同签订、选房入住、物业管理、换房、续租、清退追缴等日常管理工作；

（四）建立管理台账，做好定期清查盘点等工作；

（五）完成人才公寓主管部门交办的其他相关管理工作。

第十八条 人才公寓申请工作流程：

（一）申请受理。符合人才公寓配租范围及条件的人才（用人单位）可向用人单位提出申请，填写《三乡镇人才公寓入住申请表》，用人单位统筹本单位入住需求后，加具意见整理汇总，连同相关资料递交至中山国际人才港三乡服务中心进行初审。用人单位对本单位员工申请材料的真实性负责；

（二）资格条件审核。三乡镇党建和组织人事办牵头镇工科商、

人社、公安等行业部门组成初审小组，对申请材料查验、审核、整理和汇总，根据申请材料提出初审意见；

（三）公示及异议处理。三乡镇党建和组织人事办在政务网站公示人才公寓入住资格及排名名单，公示期不少于5个工作日。人才（用人单位）如有异议，须在公示期内书面提出，由相关职能部门及时核查处理；

（四）名单报备。公示期无异议或异议核查工作结束后，由镇党建和组织人事办公室将最终确认符合入住资格报镇党委备案；

（五）安排入住。人才公寓运营管理单位根据人才公寓入住名单及排位名单安排人才（用人单位）签订租赁合同、缴交保证金、办理入住手续；

（六）费用支付。人才按租赁合同约定按时支付租金和使用过程中产生的水、电、燃气、网络、有线电视、物业服务等其他费用；用人单位统一申请人才公寓的，由用人单位统一缴交上述费用。

（七）续租申请。人才在享受期满后若有续租意愿的，应在合同期满前3个月内递交续租申请，经相关职能部门审核确认符合资格条件的，按照市场化租赁办法与人才公寓运营管理单位续签租赁合同。

（八）退房。人才（用人单位）租住期界满或需提前退房的，应提前1个月向人才公寓运营管理单位提出，经人才公寓运营管理单位现场确认、结清费用后解除租赁合同。

第十九条 申报材料

（一）经所在企业加具意见的《三乡镇人才公寓入住申请表》

（附件1）；

（二）申请人身份证、结婚证（已婚需提供）、本人及配偶（已婚需提供）的住房证明；

（三）学历证书、职称证书或《中山市紧缺适用高层次人才证》（其中一种即可）；

（四）与本镇企业签订的三年（含三年）以上劳动合同或三方协议，以及企业加盖公章的营业执照复印件（均需提交）；

（五）申请人本人社保缴纳证明文件；

（六）其他需要提交的材料。

第二十条 获得配租资格的人才（用人单位），无正当理由未按时签订租赁合同、办理有关入住手续的，视为弃租。弃租的人才（用人单位），自弃租之日起一年内不得再次申请。

第二十一条 租赁期内人才（用人单位）须配合人才公寓运营管理部门开展日常检查工作。

人才住房、婚姻、家庭人口、劳动关系等情况发生变更的，人才（用人单位）须自变更之日起15日内向人才公寓运营管理部门申报，经人才公寓主管部门审核确认符合资格条件的，可继续租住；不再符合资格条件的，应及时退出人才公寓。

第五章 法律责任

第二十二条 人才公寓运营管理应接受社会监督，相关职能部门对所涉投诉、举报应及时核查处理。

第二十三条 相关职能部门及其工作人员未按照规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

人才公寓运营单位及其工作人员存在违法违规违约行为的，依照法律法规有关规定及合同约定处理

第二十四条 人才（用人单位）以隐瞒或者虚报年龄、学历、职称、人才认定文件、户籍、婚姻家庭、社会保险、住房及住房保障等情况弄虚作假，或者以贿赂等不正当手段骗取本办法所列待遇的，一经查实，将收回人才房、追缴已发放租金补贴且3年内不得再次申请，并依法追究法律责任。

第六章 附则

第二十五条 本暂行管理办法自2025年1月1日起施行，有效期3年，未尽事宜按照相关法律法规及政策文件规定执行。

本办法由三乡镇人民政府负责解释。

附件 1

三乡镇人才公寓入住申请表

姓名		性别		籍贯		照片 (大一寸)
婚姻状况		出生 年月				
身份证号码						
户口所在地		联系电话				
人才类别		电子邮箱				
全日制最高 学历(学位)		毕业院校				
工作单位		单位地址				
职称等级		职称名称 (专业)				
主要工作 经历情况	X 年 X 月至 X 年 X 月在何地任何职					
荣誉情况 (科研成果、产权 专利、学术研究、 荣誉称号等)	X 年 X 月在...获...称号 X 年 X 月在...被评为...					

家庭成员信息				
与本人关系	姓 名	性 别	年 龄	工 作 单 位
申请人声明	本人声明，此申请表中本人所提供的信息内容以及相关证明文件均完整、真实有效，如有不实，本人愿意承担一切相关法律责任。 申请人（签字）：_____ 年 月 日			
申请人 工作单位 (企业)意见	经手人（签字）_____ 年 月 日 盖 章：_____			
行业主管 部门意见	盖 章：_____ 年 月 日			
审批单位 意见	盖 章：_____ 年 月 日			

注：1.表格所有内容均为必填项，没有则填“无”；
2.此表一式两份，审批单位、申请人各执1份。

附件 2

三乡镇人才公寓年审表

时间： 年 月 日

姓名		性别		籍贯		照片 (大一寸)
婚姻状况		出生 年月				
身份证号码						
户口所在地		联系电话				
人才类别		电子邮箱				
全日制最高 学历 (学位)		毕业院校				
工作单位		单位地址				
职称等级		职称名称 (专业)				
工作单位 变化情况	X 年 X 月至 X 年 X 月在何地任何职 (无变化的不需要填写本栏)					

三乡镇人才公寓待遇标准明细表

序号	类别	保障服务范围	可申请 建筑面积	实际租金 补贴比例	租住及补 贴年限
1	一类	1.经中山市人力资源和社会保障局认定或评定的第一至四层次中山市紧缺适用高层次人才 2.中山市 A、B 档特聘人才	最大 200 平方米	100%	一事一议
2	二类	1.经中山市人力资源和社会保障局认定或评定的第五、六层次中山市紧缺适用高层次人才 2.中山市 C、D 档特聘人才 3.三乡镇重点招商项目带头人 4.省市级创新创业科研团队核心成员 5.引进高校、科研院所、高水平医疗机构等在我镇共建的高端研发机构、平台或项目高级管理人才和科技人员 6.来我镇短期工作且符合中山市相关规定柔性引进的高层次人才	最大 100 平方米	100%	3 年
3	三类	1.经中山市人力资源和社会保障局认定或评定的第七层次中山市紧缺适用高层次人才 2.三乡镇重点招商项目团队骨干 3.经教育部认可全日制硕士研究生及以上学历人才 4.获得副高级及以上职称的专业技术人才 5.取得高级技师及以上职业资格的高技能人才 6.在三乡的外商投资企业的外方高级管理人才和专业技术人才 7.全镇亿元以上规上限上企业高管或核心技术研发人才	最大 70 平方米	100%	前 2 年
				50%	第 3 年
4	四类	1.发展壮大我镇战略性新兴产业储备人才； 2.全国双一流高校全日制本科毕业生； 3.来我镇创新创业的港澳台青年	最大约 30-50 平方米	100%	第 1 年
				75%	第 2 年
				50%	第 3 年
《广东省人才优粤卡实施办法》明确的持卡人才			按人才实际层次参照I至IV类标准享受相应建筑面积和租金补贴		

