

# 深圳市深汕特别合作区人才住房 建设和管理暂行办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为了规范深圳市深汕特别合作区（以下简称合作区）人才住房的建设和管理工作，根据《广东深汕特别合作区管理服务规定》等相关规定，结合合作区实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于合作区内人才住房的建设筹集、供应分配、流转处分、监督管理等活动。

**第三条** 本办法所称人才，是指在合作区就业或者自主创业，且符合下列条件之一的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人员：

（一）具有全日制大专及以上学历，或者初级及以上专业技术资格，或者属于初级工（国家职业资格五级）及以上的；

（二）经合作区管委会认定的其他人才。

合作区管委会可以根据社会经济发展需要，对人才认定政策进行适时调整。

本办法所称人才住房，是指由政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件的用人单位和人才分配的住房。

**第四条** 合作区人才住房的建设和管理遵循政府主导、社会参与，统筹规划、职住平衡，公开透明、诚实信用的原则。

**第五条** 合作区保障性安居工程工作领导小组负责合作区人才住房重大事项的协调决策，由合作区管委会主要领导任组长，合作区住建水务（以下简称合作区住房主管部门）、组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，市规划和自然资源、交通、公安、税务等部门的派出机构，合作区人才住房专营机构、合作区管委会确定的其他企业等建设筹集主体组成。合作区保障性安居工程工作领导小组办公室设在合作区住房主管部门，负责领导小组日常工作。

合作区住房主管部门是合作区人才住房建设和管理工作的行政主管部门，负责拟定合作区人才住房规划、计划和配套政策，以及人才住房的建设筹集、供应分配、流转处分、监督管理等工作。

合作区组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，以及市规划和自然资源、交通、公安、税务等部门的派出机构应当在各自职责范围内做好人才住房的建设和管理相关工作。

合作区人才住房专营机构、合作区管委会确定的各类企业、金融机构、社会组织等按照相关规定参与人才住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作。

**第六条** 合作区管委会应当将人才住房的建设筹集、供应分配、流转处分、监督管理等信息纳入深圳市统一的住房信息平台（以下简称“信息平台”）。

合作区组织人事、统战社会建设、发改财政等部门，以及市规划和自然资源、市场监督管理、公安、税务等部门的派出机构应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、不动产登记、房地产交易、社会保险、住房租赁、网格化管理、住房公积金、房屋安全、物业服务、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

## 第二章 规划与建设

**第七条** 合作区住房主管部门在住房发展规划和年度实施计划中明确人才住房的土地供应总量、建设筹集数量和资金需求。住房发展规划中，人才住房建设筹集数量为住房建设筹集总量的百分之二十左右。

合作区的人才住房项目，由建设单位向合作区住房主管部门申请纳入年度实施计划。

**第八条** 市规划和自然资源部门派出机构在编制国土空间规划、年度城市建设与土地利用实施计划时，应当明确规划期内人才住房用地供应指标。安排新供应居住用地时，确

保人才住房用地比例不低于百分之二十。

市规划和自然资源部门派出机构在人才住房规划选址时，应当征求合作区住房主管部门意见。

**第九条** 人才住房由合作区管委会、人才住房专营机构和合作区管委会确定的其他单位通过以下方式建设筹集：

（一）新供应用地建设；

（二）棚户区改造、已批未建用地、未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；

（三）招标、拍卖、挂牌用地配建；

（四）轨道车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；

（五）城际合作建设；

（六）村企合作开发建设；

（七）社会存量房源租购；

（八）合作区管委会规定的其他方式。

**第十条** 产权归政府且用于出租的人才住房，可以划拨方式供应用地。产权归合作区管委会确定的投资主体，且用于出租的人才住房，可以协议方式供应用地。政府全额投资建设用于出售的人才住房，可以协议方式供应用地。人才住房专营机构或者合作区管委会指定的投资主体全额投资建设用于出售的人才住房，经合作区管委会同意，可以协议方式供应用地。建设用于出售的人才住房的，可以招标、拍卖

和挂牌等方式供应用地。

出租的人才住房经合作区管委会批准并按规定补缴地价后可以用于出售。企业利用符合条件的存量用地建设人才住房的，可以协议方式完善用地手续。

**第十一条** 符合规划要求的，机关事业单位已建成或者已批未建的存量用地可以用于建设出租的人才住房。符合规划要求的，国有企业可以利用符合条件的自有存量用地与人才住房专营机构合作建设人才住房。

**第十二条** 新建的产业园区应当配建或者就近集中建设出租的人才住房，纳入合作区人才住房体系统一管理，并在土地使用权出让合同中予以明确。各产业园区建设运营单位应当定期向合作区住房主管部门报送配建人才住房的建设和分配使用相关信息。

**第十三条** 在符合规划并满足教育、医疗等公共配套设施和交通市政设施承载能力的前提下，新建、改建、扩建的公交场站、综合停车场、变电站和消防站等，以及轨道车辆段、停车场上盖可以配建人才住房，其中新建、改建、扩建的公交场站、综合停车场、变电站和消防站等配建的人才住房只租不售。

政府通过前款规定方式投资建设人才住房的，合作区发改财政部门在立项时，应当确保项目投资匡算包括上盖配建的人才住房，实现一体化开发建设。

**第十四条** 根据住房发展规划和年度实施计划，结合合

作区实际需求，可以通过商业用房改建、“城中村”综合整治和改造、存量房源规模化租赁等方式筹集人才住房，房源筹集相关信息应当纳入信息平台统一管理。

**第十五条** 合作区可以通过规划实施以公共交通为导向的住房开发模式，在高铁站点等符合条件的区域合作开发建设大型人才安居社区。

**第十六条** 建设人才住房的，土地使用权出让合同或者补充协议应当包括人才住房的规划设计条件、产权归属、公共配套设施的产权和使用管理、违约责任等内容。

**第十七条** 人才住房建设实行建设和管理任务书制度。合作区住房主管部门或者其委托单位与建设单位签订建设和管理任务书，建设和管理任务书作为土地使用权出让合同或者补充合同的附件。

建设和管理任务书包括建设标准、回购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期等。

人才住房建设标准包括设计要求、户型面积、建造要求（装配式建筑、绿色建筑、建筑信息模型等）、装修标准等。

**第十八条** 建设单位在申报建设工程规划许可或建设工程规划许可变更时应就项目方案设计等相关文件同步取得合作区住房主管部门意见，合作区住房主管部门将相关意见复函建设单位时，应同步抄送市规划和自然资源部门派出机构。

同一项目的公共区域内不得通过设置物理围墙等方式，

将人才住房与市场商品住房进行隔离或者区别对待。

**第十九条** 教育、医疗等公共配套设施、交通市政设施应当与新建人才住房同步规划、同步建设、同步交付使用。

**第二十条** 项目竣工验收前，建设单位应当向合作区住房主管部门申请核查。合作区住房主管部门根据建设和管理任务书进行符合性核查并出具核查结果。对不符合要求的，合作区住房主管部门应当责令其限期改正。

### 第三章 分配

#### 第一节 一般规定

**第二十一条** 人才住房分配包括面向用人单位的定向配租和面向人才个人的配租（售）。

**第二十二条** 政府建设筹集的人才住房，由合作区住房主管部门或者其委托单位制定分配方案并组织实施，各行业主管部门、企事业单位可以根据合作区住房主管部门的委托承担具体工作。

企事业单位、社会组织自行建设筹集的人才住房，按照本办法有关规定制定分配方案，报合作区住房主管部门批准后组织实施。

分配方案的内容应当包括房源区位、户型面积、价格、分配对象、申请条件、申请材料、受理方式、分配方式和分配规则等。

在配租（售）人才住房前，产权单位应当通过信息平台申报房源信息。

**第二十三条** 机关、企事业单位、社会组织等利用自有用地建设的人才住房，可以优先面向本单位符合条件的人才分配，剩余房源由合作区住房主管部门统筹。

面向本单位人才分配住房的，应当按照经批准的分配方案开展配租（售）工作，其分配结果应当在规定时间内报合作区住房主管部门备案。配租（售）建筑面积标准参照本办法第二十八条规定执行。面向本单位人才配售的，申请人及共同申请人应当符合本办法第三十四条和第三十六条规定的条件。

**第二十四条** 人才住房分配实行诚信申报制度。用人单位和人才个人应当签署诚信申报声明，对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第二十五条** 人才住房分配采用积分排序制。

人才住房面向用人单位分配的，结合人才住房供需状况，综合考虑人才数量和结构、纳税额和增加值、产业政策导向、社会效益和社会贡献、职住平衡等因素进行分配；人才住房面向个人分配的，结合人才住房供需状况，综合考虑人才学历、技术技能水平、在深圳市（含合作区）社会保险累计缴费年限、社会贡献等因素进行分配。



人才住房采用公开、公平和公正的方式进行选房，包括抽签、摇号、综合评分等，具体方式在配租（售）通告中载明。

**第二十六条** 人才住房的销售价格、租金为届时同区域同类型商品住房市场价格、市场租金的百分之六十左右。合作区住房主管部门可以根据实际情况对人才住房的销售价格、租金进行调整，经合作区管委会批准后实施。

合作区住房主管部门应当委托专业机构对市场价格、市场租金按年度进行评估。合作区发改财政部门会同合作区住房主管部门，将每年度市场价格的评估结果报合作区保障性安居工程工作领导小组审定后，报合作区管委会批准。合作区住房主管部门会同相关部门按照经批准的年度市场价格拟定人才住房项目的平均销售价格和最高销售价格。建设单位根据平均销售价格和最高销售价格，结合楼层、朝向等因素拟定单套人才住房售价，报合作区发改财政部门和合作区住房主管部门备案后实施。

合作区发改财政部门会同合作区住房主管部门，将每年度市场租金的评估结果报合作区保障性安居工程工作领导小组审定后，报合作区管委会批准。合作区住房主管部门会同相关部门按照经批准的市场租金开展人才住房项目的租金定价工作。

**第二十七条** 面向用人单位定向配租人才住房的，按照人才住房租金标准缴交租金。首次合同租赁期限不超过三

年，期限届满后仍然符合本办法规定条件的，可以在期限届满前三个月内申请续租，每次续租合同期限不超过三年。职工入住定向配租人才住房的，入住期限累计不得超过十年，在入住期间可以个人名义申请公共租赁住房、安居型商品房，或者向主管部门申请租购人才住房，申请成功后应当在规定时间内腾退定向配租人才住房。

面向个人配租人才住房的，租赁期限累计不得超过十年。首次租赁合同期限不超过三年，按照人才住房租金标准缴交租金；首次租赁合同期限届满后仍然符合本办法规定条件的，可以在期限届满前三个月内申请续租，续租合同期限不超过三年，续租期间按照人才住房租金标准缴交租金；续租期限届满需要继续租住人才住房且符合本办法规定条件的，按照市场租金缴交租金。

个人承租人才住房租赁期限累计满十年的，应当腾退住房，未按时腾退住房的，自租赁期限届满之日起，租金以市场租金为基础，逐年递增百分之十予以计收，最高不超过市场租金的两倍。

**第二十八条** 除合作区管委会另有规定外，人才住房配售建筑面积标准为：

- （一）单身及两人家庭配售建筑面积九十平方米以下；
- （二）三人以上家庭配售建筑面积一百二十平方米以下。

经合作区人才主管部门认定的高层次人才可以申购建

筑面积一百二十平方米以上的人才住房。

人才住房配租建筑面积标准以不超过九十平方米为主。

合作区住房主管部门可以结合房源、需求等客观情况，在具体人才住房项目配租（售）时，对配租（售）面积标准进行适当调整。

家庭人口数，按照人才家庭中符合条件的申请人和共同申请人的总人数确定。职工自愿认租或者申请人自愿认购低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准的部分不予补偿。

## 第二节 定向配租

**第二十九条** 面向用人单位定向分配的房源，由人才向用人单位提交入住申请。用人单位应当协助合作区住房主管部门进行资格审核，履行对定向配租人才住房承租人的管理责任，督促不符合条件的人才承租人退出住房。

用人单位应当在合作区住房主管部门的监督和指导下，制定本单位的实施细则，指定专人负责人才住房的申请、分配和日常管理工作。

**第三十条** 申请定向配租人才住房的用人单位应当同时符合以下条件：

（一）属于以下类型用人单位之一：

1. 工商注册地和税务登记地在合作区；
2. 管委会认为需要支持的重点企业，以及水务、通讯、

燃气、公交等民生保障企业或机构；

3. 合作区机关事业单位。

（二）承诺三年内注册地和税务登记地不迁出合作区；

（三）没有因偷税漏税被有关机关刑事处罚、没有重大劳资纠纷维稳事件、没有不良信用记录等行为。

合作区住房主管部门可以根据实际情况，对前款规定的条件进行调整，经合作区管委会批准后实施。

**第三十一条** 人才住房定向配租的，按照以下程序进行：

（一）合作区住房主管部门通过合作区门户网站或者住房信息平台发布配租通告；

（二）用人单位按照配租通告的要求，向合作区住房主管部门提交申请材料，并签署诚信申报声明。不符合条件的用人单位提交申请的不予受理；材料不齐全或者不符合规定形式的，合作区住房主管部门应当告知原因及应当补正的材料和补正期限，逾期未补正的，视为其主动放弃本次申请；

（三）合作区住房主管部门根据通告明确的分配方式，确定面向用人单位的房源配租计划，报合作区保障性安居工程工作领导小组批准后在合作区门户网站或者信息平台公示五个工作日；

（四）公示期满无异议或者异议不成立的，用人单位自房源配租计划发布起十五个工作日内，根据房源配租计划确定并公示本单位的分配方案和拟入住职工名单后，报合作区

住房主管部门备案；

（五）经审核并同意备案的，合作区住房主管部门通知用人单位签订租期不超过三年的定向配租合同，并办理相关手续。

**第三十二条** 用人单位应当安排同时满足以下条件的职工入住：

（一）职工在本单位全职工作；

（二）职工在符合第三十条规定的单位缴纳社会保险（含养老或者医疗保险，不含少儿医疗保险，下同）满六个月；

（三）职工及其配偶、未满十八周岁的子女均未在合作区租住具有保障性质或者政策优惠性质的住房；

（四）职工家庭符合本办法第三十五条第一款第一、三项以及第三十六条第一款第五、六项规定。

利用自有用地建设或者配建人才住房的机关、企事业单位、社会组织 and 产业园区建设运营单位等安排职工入住的，按照本条规定执行。

**第三十三条** 入住职工的住房、婚姻、家庭人口、劳动合同关系等情况发生变化的，用人单位应当自发生变化之日起三十日内，通过信息平台办理信息变更。

入住职工不再符合本办法第三十二条规定条件的，用人单位应当及时要求其腾退人才住房，并确定本单位其他符合条件的职工，向合作区住房主管部门申请办理变更备案。经

合作区住房主管部门审核通过后安排入住。

### 第三节 面向个人配租（售）

**第三十四条** 申请租购住房的人才（以下简称“申请人”）已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出申请。

申请人配偶和未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女可以列为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后申请住房保障和人才安居。

符合本办法规定条件的单身居民申请购买人才住房的，应当年满二十五周岁。

**第三十五条** 同时满足以下规定条件的人才，可以申请租住人才住房：

（一）申请人具有深圳市（含合作区）户籍或者持有深圳市（含合作区）有效居住证；

（二）申请人正在深圳市（含合作区）缴纳社会保险；

（三）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女、其他共同申请人及其配偶均未在合作区拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理之日前三年内未因离婚分割过自有住房；

（四）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女、其他共同申请人及其配偶均未在合作区租住具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房，但入住定向配租人才住房的除外；

（五）符合本办法第三十六条第一款第五、六项规定条件。

合作区住房主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报合作区管委会批准后公布执行。

**第三十六条** 同时满足以下规定条件的人才，可以申请购买人才住房：

（一）申请人具有深圳市（含合作区）户籍或者持有深圳市（含合作区）有效居住证；

（二）申请人正在深圳市（含合作区）缴纳社会保险，且累计参加深圳市社会保险缴费满三年或者合作区社会保险缴费满一年以上；

（三）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女、其他共同申请人及其配偶均未在合作区拥有自有住房，在申请受理之日前三年内未转让过或者因离婚分割过自有住房；

（四）申请人及其配偶、未满十八周岁的子女、其他共同申请人及其配偶均未在深圳市（含合作区）享受过购房优惠政策，且均未在国内其他地区购买过政策性住房，在申请受理之日前三年内未转让过或者因离婚分割过政策性住房；

（五）申请人未因违反住房保障和人才安居相关规定而被纳入不良行为记录；

（六）法律、法规、规章和合作区管委会规定的其他条件。

合作区住房主管部门可以根据实际情况适时调整本条

规定的申请条件，报合作区管委会批准后公布执行。

**第三十七条** 人才住房面向个人配租（售）的，实行按批次分配的方式，具体程序如下：

（一）发布通告。合作区住房主管部门在合作区门户网站或者信息平台发布人才住房配租（售）通告；

（二）受理申请。申请人在线填报申请信息，提交申请材料，签署诚信申报声明；

（三）确定名单。合作区住房主管部门按照配租（售）通告确定的规则，会同相关部门组织资格审核工作，审核结果由合作区住房主管部门在合作区门户网站或者信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；

（四）安排选房。合格申请人按照配租（售）通告确定的规则排序，分为入围申请人及候补入围申请人。入围申请人按照确定的排序自主选房；放弃选房的，排序在后的依次递补；

（五）签订合同。选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认租或者认购手续，与人才住房产权单位或者运营管理单位签订人才住房租赁合同，或者与人才住房产权单位签订人才住房买卖合同。合同签订三十日内，由产权单位或者运营管理单位报送合作区住房主管部门备案。

本批次未选到住房或者未在规定时间内签订合同的，合格申请人资格自动失效；放弃选房累计两次，或者未在规定



时间内签订合同累计两次，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年内不得申请租购人才住房。

与人才住房产权单位或者运营管理单位签订人才住房租赁合同的申请人及共同申请人以下简称承租人。与人才住房产权单位签订人才住房买卖合同的申请人及共同申请人以下简称购房人。

## 第四章 流转处分

**第三十八条** 出售的人才住房产权封闭期限按照本条规定执行：

（一）自签订买卖合同之日起，购房人在深圳市（含合作区）累计缴纳社会保险满十年，或者年满六十周岁且购房满五年，经批准并缴纳增值收益后，可以取得所购人才住房的完全产权。

（二）自签订买卖合同之日起，购房人在深圳市（含合作区）累计缴纳社会保险满十五年，或者年满六十周岁且购房满十年，可以取得所购人才住房完全产权，且无需缴纳增值收益。

本条所称增值收益按照缴纳时合作区相关规定计算。同一套人才住房通过封闭流转交易的，封闭期限不叠加计算。

**第三十九条** 购房人自签订买卖合同之日起未满十年，需要转让人才住房或者有下列情形之一的，应当经合作区住房主管部门同意后，将所购人才住房按照合作区确定的

指导价格转让给符合本办法第三十四和三十六条规定申请条件的人才，或者由合作区住房主管部门回购：

（一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等原因在合作区另行拥有自有住房的，但继承的自有住房产权份额对应建筑面积不超过九十平方米的除外；

（二）购房人户籍迁出深圳市（含合作区），或者居住证失效超过六个月；

（三）购房人未在合作区就业或者自主创业；

（四）因银行实现抵押权而处置该套人才住房的；

（五）因人民法院强制执行等原因需处置该套人才住房的；

（六）其他需要转让的情形。

前款第一项规定情形中因婚姻状况变化在合作区另行拥有的自有住房属于政策性住房的，可以选择其中一套住房进行转让。

未在本条第一款第一至五项规定情形发生之日起三十日内申请转让的，由合作区住房主管部门按照原购买价格收回住房，并依法依规追究房屋占有使用费。

**第四十条** 人才住房在取得完全产权前发生继承的，继承人经协商一致，可以选择以下方式之一处理，法律另有规定的除外：

（一）将继承的该套住房的产权份额变更登记至具有深圳市（含合作区）户籍或者持有深圳市（含合作区）有效居

住证，且未在合作区拥有自有住房的继承人名下；

（二）向合作区住房主管部门申请转让该套住房，并就转让款进行继承；

（三）按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

**第四十一条** 人才住房封闭流转、取得完全产权、共有产权管理等事宜按照届时合作区的相关规定执行。

## 第五章 监督管理

**第四十二条** 承租人在租住人才住房期间有下列情形之一的，应当自发生之日起三个月内腾退住房：

（一）户籍均迁出深圳市（含合作区），或者居住证失效超过六个月；

（二）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等原因在合作区拥有自有住房；

（三）承租其他具有保障性质或者其他政策优惠性质的住房；

（四）其他需要腾退住房的情形。

承租人逾期未腾退或者拒不腾退的，由人才住房的产权单位或者运营单位依法收回住房，并依法依规追究房屋占有使用费。

**第四十三条** 用人单位承租人才住房，有下列情形之一的，应当自发生之日起三十日内腾退住房：

（一）被依法宣告破产进入清算程序的；

(二) 被依法吊销营业执照或者申请注销登记的;

(三) 其他需要腾退住房的情形。

用人单位不再属于本办法第三十条规定配租范围的,应当在租赁期满后腾退住房。用人单位逾期未腾退或者拒不腾退的,可以由人才住房的产权单位或者运营管理单位依法收回住房,并依法依规追究房屋占有使用费。

有关部门发现用人单位存在本条第一款规定情形的,应当及时将相关信息告知合作区住房主管部门。

**第四十四条** 在取得完全产权前,承租人或者购房人不得有下列行为:

(一) 无正当理由连续六个月以上未在人才住房内居住的;

(二) 无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的;

(三) 擅自转租人才住房的;

(四) 擅自互换、出借人才住房的;

(五) 擅自转让、赠予、抵押、出租人才住房的,为购买本套人才住房而向银行设定的抵押除外;

(六) 将人才住房用于经营性用途的;

(七) 擅自改变人才住房使用功能的;

(八) 擅自改建、扩建人才住房的;

(九) 因故意或者重大过失,造成出售的人才住房严重毁损的;

（十）在封闭流转过程中，弄虚作假或者有其他违反封闭流转相关规定的情形；

（十一）其他违法或者违约情形。

在租赁期间，承租人有本条第一款第一、二、三、四、六、七、八、九项规定情形之一的，产权单位或者运营管理单位按照合同约定要求其改正，并追究违约责任；按照约定应当退回住房，逾期未退回或者拒不退回的，产权单位或者运营管理单位依法依规追究房屋占有使用费。

在取得完全产权前，购房人有本条第一款第一、四、五、六、八、十项情形之一的，合作区住房主管部门按照合同约定要求其改正，并追究违约责任；按照约定应当退回住房，逾期未退回或者拒不退回的，合作区住房主管部门依法依规追究房屋占有使用费。

#### **第四十五条** 用人单位不得有下列情形：

（一）无正当理由连续六个月以上空置人才住房的；

（二）无正当理由连续两个月或者累计六个月以上未缴纳租金的；

（三）向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租人才住房，或者备案的入住定向配租人才住房的人才与实际入住人不相符的；

（四）未及时查处本单位职工违规转租、出借人才住房行为的；

（五）将人才住房用于经营性用途的；

(六) 擅自改变人才住房使用功能的;

(七) 擅自改建、扩建人才住房的;

(八) 因故意或者重大过失,造成租赁的人才住房严重毁损的;

(九) 其他违法或者违约情形。

用人单位有上述情形的,产权单位或者运营管理单位按照合同约定要求其支付违约金,收回违法或者违约使用的人才住房,情节严重的,解除合同并收回全部人才住房。

用人单位应当自情形发生之日起三十日内退回住房,逾期未退回或者拒不退回的,产权单位或者运营管理单位依法依规追究房屋占有使用费。

**第四十六条** 机关、企事业单位和社会组织等利用自有用地建设人才住房有下列情形的,由合作区住房主管部门依法依规进行处罚:

(一) 未将分配方案报合作区住房主管部门批准的;

(二) 未将分配结果报合作区住房主管部门备案的;

(三) 擅自向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租人才住房的;

(四) 擅自向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出售人才住房的;

(五) 未及时查处本单位职工违规转租、出借人才住房行为的;

(六) 擅自改变人才住房用途的。

**第四十七条** 房地产经纪机构及其经纪人员应当按照有关规定开展人才住房的封闭流转经纪业务。房地产经纪机构及其经纪人员不得提供人才住房租赁经纪业务。

**第四十八条** 因违反本办法规定受到行政处罚的，应当纳入不良行为记录。合作区住房主管部门应当在合作区门户网站公示不良行为记录，并将公示内容抄送信息平台管理单位和当事人所属单位。

合作区住房主管部门根据需要，会同合作区统战社会建设、发改财政、公共事业等部门，市交通、税务等部门的派出机构，市银保监等部门开展失信联合惩戒。

**第四十九条** 人才住房的建设筹集、供应分配、流转处分、监督管理等活动应当接受社会监督。任何单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

**第五十条** 申请人和共同申请人等有关当事人、相关单位及其工作人员有违法、违规行为的，根据相关法律、法规和规章进行处罚。

## 第六章 附则

**第五十一条** 本办法下列用语的含义是：

（一）在用人单位全职工作，是指人才安居政策申请单位与其劳动合同签订单位、社会保险缴纳单位、纳税申报单位一致。社会保险或者纳税申报中断的，视为该人才已不在

用人单位全职工作；

（二）运营管理单位，是指受主管部门、人才住房专营机构等产权单位委托，对人才住房进行租赁和运营管理的组织；

（三）购房优惠政策，是指购买政策性住房或者享受购房补贴政策等；

（四）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、集资房、拆迁安置房、军产房、自建私房、城中村住房、商务公寓、宿舍、商品住房等；

（五）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括福利房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和人才住房等；

（六）原购买价格，是指人才住房转让或者处置前，最近一次签订的人才住房买卖合同中约定的购买价格。

**第五十二条** 合作区住房主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，对人才住房与安居型商品房、公共租赁住房、共有产权住房等住房类型进行适当转换，或者将人才住房用作临时安置房。

**第五十三条** 本办法由合作区住房主管部门负责解释。

**第五十四条** 本办法自 2021 年 月 日起施行，有效期三年。