

洛政规—2022—27号

# 洛阳市人民政府办公室文件

洛政办〔2022〕82号

## 洛阳市人民政府办公室 关于印发洛阳市青年人才公寓建设与 使用管理办法的通知

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市青年人才公寓建设与使用管理办法》已经市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照实施。



2022年12月30日

# 洛阳市青年人才公寓建设与使用管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为深入推进建设青年友好型城市，发挥人才公寓保障作用，加强我市人才公寓建设与使用管理，根据《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省财政厅 河南省自然资源厅关于印发〈河南省关于发展人才公寓的意见〉的通知》（豫建住保〔2022〕78号）精神，按照《中共洛阳市委办公室 洛阳市人民政府办公室关于印发〈洛阳市建设青年友好型城市行动方案〉的通知》（洛办〔2021〕33号）要求，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称人才公寓是指限定建设标准、租金标准，解决人才过渡性居住需求，面向我市符合条件的各类青年人才和引进的高层次人才供应的租赁住房。

**第三条** 本市行政区域内人才公寓的建设、筹集、分配、使用和运营管理适用于本办法。

**第四条** 市政府对人才公寓政策、规划、建设、分配、使用等重大事项进行决策，指导各县区政府做好人才公寓的筹集（建设）、配租和运营监管等工作。

市住房和城乡建设局负责人才公寓项目建设手续办理，监督

建设项目严格按照相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全等建设管理工作，做好人才公寓建设管理相关政策制度制定工作。

市人力资源和社会保障局负责人才公寓的需求分析；配合编制人才公寓建设规划和年度建设计划；会同相关部门做好人才公寓入住人员资格审核工作。

市发展和改革委员会负责人才公寓建设项目立项审批、向上争取资金政策支持等工作。

市财政局负责市政府统建的人才公寓项目建设资金的筹措，安排人才公寓建设项目财政优惠政策落实等工作；指导并监督各县区人才公寓项目建设资金的筹措与使用管理。

市自然资源和规划局负责人才公寓建设项目的规划、土地供应、权属登记等相关工作；会同相关部门做好人才公寓入住人员资格审核工作。

市机关事务管理局或县区政府负责明确人才公寓建设管理部门，承担政府统建人才公寓的分配、管理、维护以及日常运营管理。

市住房公积金管理中心负责办理各类人才租住人才公寓的公积金使用等相关工作。

市税务局负责落实人才公寓建设和运营管理过程中有关税收优惠政策等工作。

**第五条** 各县区政府要成立人才公寓工作领导小组，负责本

县区人才公寓规划、建设、分配、使用、管理以及组织实施等具体工作。

**第六条** 符合保障性租赁住房项目认定条件的青年人才公寓项目，可同时纳入保障性租赁住房项目管理，并依据《保障性租赁住房项目认定书》享受相关优惠政策。

## 第二章 规划建设

**第七条** 市住建部门应当会同人社、自然资源和规划、财政等部门，根据年度人才引进规模与住房需求，按照“市级统筹、分级负责、改建为主、新建为辅、政府引导、市场运作”的原则，拟定全市人才公寓年度建设计划，报市政府批准后实施。

**第八条** 按照“市级统筹、分级负责”的原则，各部门、各县区根据批准的年度建设计划，组织落实人才公寓项目选址、立项、资金筹措等工作，推进项目建设和房源筹集。

**第九条** 人才公寓规划建设应当与人才结构及分布相匹配，可以适当集中规划建设，也可与产业集聚区和产业园区一体化规划、一体化设计。

**第十条** 按照“改建为主、新建为辅”的原则，人才公寓建设与房源筹集主要采取以下模式：

（一）政府统建。政府统建模式由国有投融资公司作为投资主体，负责政府统建人才公寓的建设运营。各县区政府作为辖区

人才公寓建设的责任主体，可以结合各县区实际确定人才公寓建设的主体单位，也可以授权有关部门通过新建、联建、购买（存量商品房）以及改建等方式，筹集人才公寓房源。

（二）单位自建。大专院校、科研机构、医疗与教育机构以及用工规模较大或者引进人才较多的企事业单位，经市政府批准，可利用自有存量的国有建设用地及闲置房屋自行投资新建或改建人才公寓，在优先保障本单位人才租赁需求的基础上，可纳入全市人才公寓管理体系，面向全市运营。

（三）商品房配建。在国有建设用地使用权出让时，可将配建一定比例人才公寓作为土地出让前置条件，引导房地产开发企业在开发商品住房时配建人才公寓，建成后由企业自营或按照建设成本价出售给辖区政府。建设成本价的核定，由市发展和改革委员会或其认定的具有法定资质的造价咨询公司评估核准。商品房项目配建的人才公寓，其房源布局、建设标准等必须符合本办法的规定，套型面积结构应由市住房和城乡建设局及市委人才办明确。市自然资源和规划局牵头，在规划方案阶段通过工改平台推送相关部门联合审查。

（四）集体土地新建。报请市政府批准后，各县区政府可协调村集体利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设人才公寓。

（五）存量房屋改建。各县区政府、企事业单位可将管理的公有住房和闲置的办公、科研、教育等非居住存量房屋，经市政

府批准，在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下改建为人才公寓。

（六）市场筹集。各县区政府结合房地产市场情况，可以由各级国有投融资公司通过购买、租赁商品住房和存量住房、宾馆、快捷酒店等方式，增加人才公寓筹建数量。鼓励与市场化的长租公寓品牌运营商开展合作，引导已投入运营的长租公寓项目转化为人才公寓项目。

**第十一条** 各级政府统建的人才公寓，主要由各级政府指定的国有投融资公司投资建设；利用市场化方式筹建的人才公寓，由建设主体投资建设；企事业单位利用自有存量国有建设用地建设的人才公寓，主要由企事业单位投资建设。公寓的产权和经营收益归投资主体。

**第十二条** 人才公寓建设标准以符合不同类型人才应享有的建筑面积为准，原则上向全日制博士研究生提供不超过90平方米的人才公寓，向全日制硕士研究生和全日制本科毕业生提供不超过70平方米的人才公寓，向全日制专科毕业生（技工院校预备技师〔技师〕班毕业生）提供不超过40平方米的人才公寓。高新企业自建的人才公寓，依据引进人才的层级按比例可适当提高部分公寓建筑面积，原则上最高不能超过130平方米，70平方米以下的房源占比不少于整个项目的70%。人才公寓应适当装修，配备相应的生活设施，满足基本的租住需要。

### 第三章 优惠政策

**第十三条** 对于人才公寓新增用地实行计划单列，应保尽保；集中建设的人才公寓可按照一定比例配建商业网点等经营性用房。

**第十四条** 纳入我市年度人才公寓建设计划的建设项目，按规定免收城市基础设施配套费，对符合国家税收政策有关规定的，项目建设和运营中涉及的城镇土地使用税、土地增值税、印花税、增值税、企业所得税、契税、房产税等按照国家规定予以税收优惠。

**第十五条** 纳入我市年度人才公寓建设计划的建设项目，鼓励金融部门优先给予贷款支持；纳入保障性租赁住房管理的人才公寓项目，可享受中央和省级财政补助资金政策。

**第十六条** 产业园区配套用地，经市政府同意建设人才公寓的，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比由上限 15%提高到 30%，提高部分主要用于建设人才公寓。

**第十七条** 支持工业企业、科研院所、学校等企事业单位自建或与其他市场主体（住房租赁企业、房地产开发企业等）合作建设运营人才公寓，原划拨的土地可继续保留划拨方式。

**第十八条** 利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的人才公寓，在做人才公寓租赁期间，不变更土地使用性质，不补

缴土地价款，用水、用电、用气、用暖按照居民价格标准执行。

**第十九条** 对未享受国家资金和保障性租赁住房专门支持政策的人才公寓，在不降低保障能力的前提下，经市政府批准，可以采用先租后买、租金抵首付的方式，优惠出售给青年人才。

#### 第四章 适用对象

**第二十条** 申请入住政府统建人才公寓的青年人才应符合以下条件：

（一）在洛阳市全职工作的全日制博士研究生（具有高级职称的专业技术人才）、硕士研究生（具有中级职称的专业技术人才和高级技师）、本科毕业生（技师）、专科毕业生（全日制技工院校预备技师〔技师〕班毕业生），与用人单位签订有劳动合同并按规定在我市缴纳社会保险。港澳台地区和外籍人才不受缴纳社会保险限制。

（二）公寓承租人原则上 40 周岁以下，在城市区或工作地无自有住房（包括本人、配偶及未成年子女的私有住房和拆迁安置住房），且申请入住人才公寓时，在城市区 5 年内无住房登记信息和房屋交易记录。博士研究生、具有高级职称的专业技术人才放宽至 45 周岁以下。

**第二十一条** 政府统建的人才公寓可设置一定数量周转用房，提供给相应的人才项目合作单位或柔性引进的人才，解决其

短期和过渡性住房需求。

**第二十二条** 我市高成长性的产业引领型、人才密集型创新主体和创新平台，可以向市住房保障部门或辖区政府申请承租部分统建的人才公寓房源，经市引进人才住房补贴工作联席会议或辖区政府研究同意后，由用人单位自主决定入住对象。企事业单位自主建设的人才公寓，其入住人才公寓的条件，由单位自主确定，但需在人才公寓管理信息平台备案。

## 第五章 分配管理

**第二十三条** 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。供应对象按照市级、县区级、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。

**第二十四条** 市级统建的人才公寓重点面向市级党政机关、企事业单位和中央、省属驻洛机关、企事业单位以及市政府批准其他单位的人才供应。

**第二十五条** 县区、产业园区筹集的人才公寓，由县区、产业园区根据房源和引进人才需求情况，制定分配方案并组织实施分配。分配方案和分配结果报市委人才办、市人社部门和市住房保障部门备案。

**第二十六条** 企事业单位自行建设筹集的人才公寓，原则上

向本单位的人才供应，有剩余房源的，可向市、县区指定的人才供应。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县区人才部门、人社部门和住房保障部门备案。

**第二十七条** 对引进人才较多、人才集中的单位，经项目所在地县区政府批准，可根据其对人才公寓需求量，按幢或者单元划定部分房源定向供应，由需求单位按相关规定组织面向本单位人才配租。分配结果报县区人才部门、人社部门和住房保障部门备案。

**第二十八条** 经我市认定的高层次人才在申请人才公寓时，可不受年龄限制，优先办理租住手续。入住期间被认定为更高类别人才的，经公寓管理单位审核后，可按新标准申请分配租房。

## 第六章 入住管理

**第二十九条** 政府统建的青年人才公寓实行租期制，租期最长3年，期满仍符合租住条件的可以申请续租。续租需在租期期满前2个月向人才公寓主管单位提出书面申请，续租不得超过两次，累计租期最长9年。

**第三十条** 人才公寓租金价格应低于同区域住房市场租金价格的10%。入住期间，承租人应根据入住合同约定，按时支付租金以及公寓使用过程中发生的水、电、暖、物业、燃气、通讯、有线电视、停车等其他费用。

**第三十一条** 承租人应当按照合同约定，合理使用人才公寓，不得转借、转租、闲置，不得擅自改变房屋结构和房屋用途，不得擅自对房屋进行装修。违反上述规定的，应当追缴不当得利；因使用不当造成房屋或者附属设施损坏的，承租人负责维修或者赔偿。

**第三十二条** 物业管理公司应根据委托协议要求，制定相应的公寓物业管理规定，做到高质量规范服务。

## 第七章 退出管理

**第三十三条** 承租人在合同期满后应限期腾退住房。因个人情况提前腾退的，需至少提前1个月进行申请。

**第三十四条** 承租人在签订租赁合同后3个月内无正当理由导致房屋闲置的，取消其承租资格，并不得再次申请。特殊情况应提前向公寓管理单位说明情况并备案。

**第三十五条** 人才公寓承租人，有下列情形之一的，终止其租赁合同，收回已配租的公寓。

- (一) 申请人才公寓过程中存在弄虚作假行为的；
- (二) 劳动人事关系调离洛阳市或者不在洛阳市工作、生活的；
- (三) 在本市购房且已交付满3个月的；
- (四) 改变所承租公寓用途，破坏或者擅自装修公寓，拒不恢复原状的；

(五) 连续 6 个月未按规定缴纳租金的;

(六) 在公寓内从事非法活动或法律、法规规定的其他情形。

## 第八章 监督管理

**第三十六条** 政府统建的人才公寓后期服务管理应当公开招标确定公寓运营单位(机构),并与运营单位(机构)签订期限最长 3 年的运营管理合同。

**第三十七条** 市住房保障部门会同市人社局、市财政局等单位建立全市统一的人才公寓信息管理系统,各级住房保障部门要实时、动态掌握人才公寓房源、配租、后期管理等情况。

**第三十八条** 对弄虚作假骗取入住资格的人员,一经核实,取消其入住资格,收回人才公寓,并取消其再次申请人才公寓的资格。对出具虚假证明的单位,交由主管部门或者监察部门依法追究单位领导和相关人员责任。

**第三十九条** 人才公寓建设、管理的相关部门要按照分工严格履行职责,对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,依法追究行政责任;涉嫌犯罪的,依法移送司法机关进行处理。

**第四十条** 本办法自印发之日起施行,有效期 5 年。

---

主办:市住房和城乡建设局

督办:市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2022 年 12 月 30 日印发

