

深圳市龙岗区住房和建设局文件

深龙住建〔2015〕165号

龙岗区住房和建设局关于印发《龙岗区人才住房管理实施细则》、《龙岗区人才住房分配操作规程》的通知

各有关单位：

《龙岗区人才住房管理实施细则》、《龙岗区人才住房分配操作规程》业经区住房保障领导小组人才安居工作组审定，现予印发，请结合实际，认真贯彻执行。

龙岗区住房和建设局

2015年9月6日



龙岗区人才住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实人才强区战略,优化创新创业生态环境,改善人才居住条件,发挥人才住房在配合产业转型升级、招商引资、集聚人才方面的重要作用,根据《深圳市保障性住房条例》、《深圳市人才安居办法》、《深圳市住房保障制度改革创新纲要》等相关规定,结合我区实际,制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于使用区政府投资或筹集的各类保障性住房,对符合规定的各类企事业单位(含民办学校、民营医院和社工组织)和对本区经济社会发展需要的各类人才实行人才安居的活动。

第三条 人才住房采取向申请单位配租(售)人才住房,由申请单位提供给本单位(含下属单位)符合条件的员工使用的方式实现人才安居。申请单位承租(买受)人才住房后在合同期内拥有人才住房使用权,不得向单位员工转让,不得提供给非本单位人员使用。

第四条 区住房保障工作领导小组(办公室设在区住房建设局)是人才住房配租(售)工作的领导机构。其下设的人才安居工作组负责审议人才住房配租(售)工作中的重大事项,具体工作由区住房建设局牵头协调,相关部门职责为:

(一) 区住房建设局负责人才住房的供应计划和配租(售)方案编制、申请受理、审核、公示、分配和监管等工作;

(二)各行业主管部门负责本行业内申请单位资格审核等工作;

(三)区监察局负责对人才住房配租(售)过程进行监督。

第五条 建立人才住房分级审批制度,纳入区政府年度重点工作或上级下达年度计划任务配租的人才住房,由区住房保障领导小组办公室负责审批,年度配售及年度计划外配租的人才住房由区人才安居工作组负责审批。人才住房原则上每年度开展2批次集中分配工作。

第六条 经区人才安居工作组批准,高新技术企业、市、区年度重点引进企业和区人才办认定的高层次人才创办的企业及教育、卫生系统等重点企事业单位实施定向配租(售)人才住房,年度计划外配租(售)的人才住房,开展专项分配工作。

第七条 区住房建设局每年在区政府在线网站公布可供配租(售)人才住房的房源数量、位置以及配租(售)情况。

第二章 配租(售)期限及价格

第八条 人才住房配租期限为3年,期满后使用单位可以申请续租一次,续租期限不超过3年;续租期满后,综合考虑房源及承租单位需求情况,再次申请续租的按照市场租金标准缴交租金。

配售期限一般为60年,具体以项目土地使用权出让合同实际剩余使用年限为准。

第九条 人才住房配租(售)基准价格由专业评估机构按相

关规定进行评估后，区住房保障工作领导小组办公室报区人才安居工作组备案。

第三章 申请条件及配租（售）标准

第十条 龙岗辖区企事业单位均可申请人才住房。

（一）企业申请人才住房应满足以下条件：

1. 工商注册地和税务登记地在龙岗，且承诺 5 年内注册地址不迁离龙岗，不改变在龙岗的纳税义务；

2. 本年度或上年度在龙岗的年税收贡献达 100 万元。

3. 人才规模（含大学本科及以上学历、中级及以上职称、高技能人才以及经市、区组织部门和人力资源部门认定的人才）达 10 人。

4. 高新技术企业、市、区年度重点引进企业和区人才办认定的高层次人才创办的企业不受上述（二）、（三）款规定限制。

（二）民办学校、民营医院和社工组织不受税收贡献限制，其人才规模需达 10 人。

（三）向教育、卫生系统等重点事业单位开展人才住房专项分配工作，其人才规模需达 10 人。

第十一条 人才住房配租以“一户一套”为原则。

单身家庭一般配租单身公寓房源。

大专及以上学历、初级及以上专业技术职称、高级工及以上职业资格、专项职业能力三级及以上人员的家庭可配租一房或二房房源。

硕士及以上学历、拥有副高级及以上专业技术职称、高级技师职业资格及专项职业能力一级人员的家庭可配租三房及以上房源。

第十二条 人才住房入住人员需满足以下条件：

（一）本人及配偶、未成年子女在本市范围内未拥有任何形式的住房，未正在承租其他形式的保障性住房；

（二）本人及配偶未正在领取人才租房补贴或购房补贴；

（三）与申请单位已签订有效劳动合同。

第四章 申请及审核

第十三条 人才住房配租（售）以单位进行申请。申请单位依据现有人才住房需求和当年计划引进人才情况申报承租（买受）住房套数，经行业主管部门审核后，将申请材料提交区住房建设局。

第十四条 单位申请经区人才安居工作组或区住房保障领导小组办公室审定后，由区住房建设局开展具体分配工作。

第五章 分配流程

第十五条 区住房建设局根据房源供应及申请单位需求情况，制定配租（售）方案，原则上在申请单位所在区域安排承租（买受）人才住房。配租（售）方案相关信息由区住房建设局在区政府在线网站上公示5个工作日。公示期满无异议的，予以配租（售）住房。公示期内有异议的，区住房建设局会同行业主管

部门核查，经查异议不实的，予以配租（售）人才住房，经查异议属实的，不予配租（售）人才住房。

第十六条 区住房建设局根据配租（售）方案分配住房，选房后向申请单位开具《龙岗区配租（售）人才住房确认书》（下称《确认书》），申请单位凭《确认书》办理相关手续。

（一）自《确认书》开具之日起 20 个工作日内签订购租合同，未在规定时间内签订的，取消该单位当年度购租人才住房资格；

（二）按照合同规定时间交清款项，未按规定时间交清房款的取消该单位当年度购租人才住房资格；

（三）单位签署承诺书，承诺按照规定的价格向符合条件的人才配租及自愿接受区住房建设局的入户核查、登记工作；

（四）承租单位安排本单位在职员工入住后，需在一个月内在入住人员信息报区住房建设局备案。

第六章 管理及退出

第十七条 申请单位承租（买受）人才住房后，自区住房建设局交付人才住房六个月内需安排人员入住，并将入住人员名单报区住房建设局备案。

住宅小区物业管理单位或其他人员通过区住房建设局授权后，入户对入住人员进行登记或核查，并及时反馈区住房建设局。

区住房建设局不定期对入住人员信息情况进行核查，并在年

未将核查情况及当年配租(售)人才住房情况通报相关主管部门。

各行业主管部门年末将所辖承租(买受)人才住房单位的当年运营情况通报区住房建设局。

第十八条 申请单位承租(买受)人才住房后,有下列情形之一的,应向区住房建设局退回住房:

- (一) 企业注册地迁出龙岗的;
- (二) 无正当理由人才住房连续空置达六个月的;
- (三) 违规向单位员工转让的;
- (四) 提供给非本单位人员使用的;
- (五) 其他需要退回情形。

第十九条 承租(买受)单位安排人员入住后,有下列情况之一的,应及时变更入住人:

- (一) 入住人员购买商品住房或拥有其它任何形式住房的;
- (二) 入住人员利用人才住房从事非法活动的;
- (三) 入住人员擅自转租人才住房的;
- (四) 入住人员擅自改、扩建或改变人才住房用途、使用功能的。

入住人员存在以上情形之一的,承租(买受)单位应在一个月时间内变更入住人,未在规定时间内变更入住人的,由区住房建设局收回住房,使用期间租金按照市场租金标准收取。

第二十条 人才住房配租(售)及管理过程中有违法违规或违约行为的,应依法追究当事人相关责任,涉嫌犯罪的,依法移送司法机关处理。

第七章 附 则

第二十一条 本细则第十条中的高技能人才与第十一条中的高级技师、技师及高级技能职业资格人员是指取得高级技能（高级工）以上高级技术工人职业资格证书的人员。

第二十二条 高新技术企业指国家、省、市高新技术企业、战略性新兴产业、双软企业、创客空间企业等；市、区年度重点引进企业以市、区政府或相关主管部门认定为准；区民政局负责认定社工组织人才标准。

第二十三条 本细则由区住房建设局负责解释。

第二十四条 本细则自发布之日起施行，有效期三年。原《龙岗区人才住房租售管理细则》（深龙住建〔2014〕149号）自行废止。

龙岗区人才住房分配操作规程

为加快实施人才强区战略，优化创新创业环境，发挥人才住房在配合产业升级转型、集聚人才方面的重要作用，根据《龙岗区人才住房管理实施细则》的相关规定，结合我区企事业单位人才安居工作的实际情况，制定本规程。

一、分配对象

分配对象为龙岗辖区的企事业单位（含民办学校、民营医院和社工组织）。

二、申请条件

（一）企业

1. 工商注册地和税务登记地在龙岗，且承诺5年内注册地址不迁离龙岗，不改变在龙岗的纳税义务。

2. 本年度或上年度在龙岗的年税收贡献达100万元。

3. 人才规模（含具有大学本科及以上学历、中级及以上职称、高技能人才以及经市、区组织部门和人力资源部门认定的人才数量）达10人。

4. 高新技术企业、市区年度重点引进企业和区人才办认定的高层次人才创办的企业不受上述2、3款条件限制。

（二）事业单位

人才规模（含具有大学本科及以上学历、中级及以上职称、高技能人才以及经市、区组织部门和人力资源部门认定的人才数量）达10人。

(三) 民办学校、民营医院及社工组织

民办学校、民营医院和社工组织可参照上述两种形式申请，如以企业形式申请，不受税收贡献限制。

三、入住原则

(一)承租(买受)单位只能将人才住房出租给本单位员工。

(二)入住员工(含配偶及未成年子女)在本市范围内未拥有任何形式自有住房、未正在租住任何形式的保障性住房，且未正在享受人才租房补贴或购房补贴。

四、申请、分配流程

(一) 集中分配

区住房建设局根据人才住房房源情况，编制受理人才住房申请的通告，并在龙岗政府在线网站发布。原则上每年开展两批次针对单位人才住房的集中分配工作。具体申请、分配流程如下：

1. 申请单位指定一名专办员，按每批次的分配通告要求提供相关材料（附件1材料清单仅供申请单位参考，具体提交材料以每批次通告要求为准）。

2. 申请经相关主管部门审核同意后，在通告规定时间内到区住房建设局业务办理中心窗口递交申请材料。

3. 区住房建设局业务部门对单位申请材料进行核查，不合格的出具《不合格通知书》。

4. 纳入区政府年度重点工作或上级下达年度计划任务配租的人才住房申请，由区住房保障领导小组办公室负责审批，年度统一报区人才安居工作组备案；年度配售及计划外配租的人才住

房申请由区人才安居工作组负责审批。

5. 区住房建设局根据单位需求和房源情况,拟定具体分配方案,报区住房保障工作领导小组办公室审批后实施。分配方案相关信息在龙岗政府在线网站发布。

6. 区住房建设局按照轮候排名规则(详见附件2)确定申请单位选房顺序,并在龙岗政府在线网站予以公示,公示无异议后,将组织申请单位查看样板房和开展选房工作。选房工作结束后,区住房建设局向承租(买受)单位开具《龙岗区配租(售)人才住房确认书》(下称《确认书》)。

7. 选房结果在龙岗政府在线网站公示5个工作日。公示期满无异议的,予以配租(售)人才住房;公示期内有异议的,区住房建设局会同行业主管部门核查,经查异议不实的,予以配租(售)人才住房,经查异议属实的,不予配租(售)人才住房。

8. 区住房建设局会同区保障性住房投资有限公司与承租(买受)单位签订三方合同。承租(买受)单位应自《确认书》开具之日起20个工作日内签订配租(售)合同,未在规定时间内签订的,取消该单位当年承租(买受)人才住房资格。

9. 人才住房的承租(买受)单位应将本单位配租住房的条件、程序以及结果在本单位网站或者信息公告栏公示5个工作日,并将配租结果及时报区住房建设局备案。

(二) 专项分配

高新技术企业、市区年度重点引进企业及区人才办认定的高层次人才创办企业及教育、卫生系统等重点企事业单位申请配租

(售)的人才住房,年度计划外配租(售)的人才住房,经区人才安居工作组批准后实施专项分配。

五、配租(售)期限、基准价格及缴款方式

(一)配租(售)期限

人才住房配租期限为3年。期满后使用单位有续租需求的,应当在租赁合同期满前3个月提出续租申请。符合续租条件的,可申请续租一次,续租期限不超过3年。续租期满后,综合考虑房源情况及申请单位需求,若再次续租的,按照市场租金标准缴交租金。

人才住房配售期限一般为60年,具体以项目土地使用权出让合同实际剩余使用年限为准。

(二)基准价格

配租(售)基准价格由专业评估机构按相关规定进行评估后,区住房保障工作领导小组办公室报区人才安居工作组备案。

配租基准价格分为基准租金、3年期基准租金(租金一年一付的按基准租金计收,租金一次性付清的按3年期基准租金计收)。

配售基准价格为转让60年使用权基准售价(使用期限少于60年的为转让实际剩余年限使用权的基准售价)。

(三)缴款方式

配售人才住房的款项应在合同签订完成后5个工作日内一次性缴清;配租人才住房的租金可选择一次性缴交或一年一缴。

六、管理及退出机制

(一) 单位在住房交付六个月内安排人员入住，人员入住一个月内需将名单报区住房建设局备案。

(二) 区住房建设局或委托第三方入户对入住人员信息进行登记及核查，并及时反馈区住房建设局。

(三) 区住房建设局不定期对入住人员信息情况进行核查，并在年末对核查情况及当年分配人才住房情况通报相关主管部门。

(四) 各行业主管部门年末将所辖承租（买受）人才住房单位的当年运营情况报区住房建设局备案。

(五) 单位承租（买受）人才住房后，有下列情形之一的，区住房建设局可收回住房，并按相关规定予以处理。

1. 单位注册地迁出龙岗的；
2. 单位注销且无继受主体或继受主体不符合分配资格；
3. 无正当理由人才住房连续空置达六个月的；
4. 向本单位不符合条件员工或非本单位员工出租住房；
5. 违规出售住房的；
6. 其他需要收回情形的。

(六) 单位承租（买受）人才住房后，有下列情形之一的，令其限期改正，并按相关规定予以处理。

1. 未将本单位配租人才住房的条件、程序以及结果依法公示的；
2. 未将本单位配租人才住房的配租情况报龙岗区住房和建设局备案的；

3. 未及时查处本单位员工违规转租人才住房行为的；
4. 未按时缴交租金或其他费用的；
5. 以营利为目的向员工出租住房的；

(七) 入住员工有下列情形的，单位应在一个月内变更入住人，否则将按相关规定予以处理。

1. 已购买商品住房或拥有其它任何形式住房的；
2. 入住人员利用人才住房从事非法活动的；
3. 违反行政管理秩序并被处以行政拘留的，或触犯刑事法律的；
4. 擅自将住房转租他人的；
5. 擅自改、扩建或改变人才住房用途、使用功能的；
6. 其他不再符合入住情形的

七、法律责任

配租(售)申请采用诚信申报方式进行，申请单位对提交的申请材料和备案信息真实性、准确性、合法性负责。申请单位弄虚作假骗租骗购人才住房的，区住房建设局依照《深圳市保障性住房条例》、《深圳市人才安居办法》及其他相关法律、法规予以处理。

八、附则

本操作规程由区住房建设局负责解释，自发布之日起实施，有效期为三年。原《龙岗区人才安居住房租售申请操作流程(试行)》(深龙住保办〔2013〕5号)、《龙岗区人才安居住房轮候分配操作指引(试行)》(深龙住建〔2014〕204号)、《龙

岗区机关事业单位人才公租房申请管理流程》（深龙住建〔2014〕214号）自行废止。

- 附件：1. 龙岗区单位人才住房申请材料清单
2. 轮候排名规则

附件1

龙岗区单位人才住房申请材料清单

序号	申请材料	材料名称	材料形式	份数	备注
1	承租 (买受)单位材料	龙岗区单位人才住房租售申请表	原件 (加盖公章)	1	以当批次受理通告中发布的版本为准。
2		承诺书	原件 (加盖公章)	1	
3		申报单位登记证照或成立批文	复印件 (加盖公章)	1	
4		法定代表人证明书及身份证、法人授权委托书、委托代理人身份证	法定代表人证明书、法人授权委托书需提供原件,身份证提供复印件并加盖公章	1	
5	税收贡献材料	本年度或上年度纳税证明材料	复印件 (加盖公章)	1	事业单位及社会公共服务机构无需提供。
6	人才信息证明材料	人才认定材料: 国家“千人计划”、“特支计划”、广东省领军人才、广东省创新科研团队、深圳市“孔雀计划”人才或创新团队、龙岗区优秀专家、龙岗区创业创新团队。	复印件 (加盖公章)	至少提供10个以上人才的证明材料	不同个人的人才信息材料可累计加分;同一人才各项信息材料分数不累计,取最高分值计算。
		学历材料: 博士、硕士及本科毕业证书	复印件 (加盖公章)		
		职称或技能材料: 初、中、高级专业技术资格(初级为助理级); 技师、高级技师职业资格; 专项职业能力一、二、三级; 高级工职业资格	复印件 (加盖公章)		
		个税材料: 本年度或上年度年纳所得税额在2万(含2万)以上证明材料	复印件 (加盖公章)	无要求	
7	行业荣誉及其他材料	行业荣誉: 国家级表彰荣誉、国家部委或省政府表彰荣誉、省属单位或市政府表彰荣誉、市属单位或区政府表彰荣誉、区属单位表彰荣誉	复印件 (加盖公章)	无要求	本类型计分材料可累计加分, 事业单位及社会公共服务机构无需提供。
		其他证书: 国家级高新技术企业、深圳市级高新技术企业、深圳市高新技术企业认定材料、配租(售)当年及前二年度的市、区重点引进企业证明材料	复印件 (加盖公章)	无要求	

备注: 该清单仅供申请单位参考, 具体提交材料以当批次通告中要求为准。

附件2

轮候排名规则

一、企业轮候排名规则

企业人才安居住房分配采用分值排名轮候规则进行，根据同一批次的企业综合得分，按高低排位(综合得分相等的企业按受理回执号的先后顺序)确定轮候次序。分值根据企业年度税收贡献、人才规模、行业荣誉及其他综合确定，分别按百分制计算出每项指标分值(a、b、c)，再附加权重计算出权重分值，最后各项权重分值之和为该企业综合得分($a*60\%+b*25\%+c*15\%$)。

(一) 年度税收贡献(a)

企业在龙岗区年度纳税额(含免退税)符合税收基本条件(100万元)的，得1分;每递增10万元(税额按四舍五入，取整至拾万元)加0.1分，满分100分。

(二) 人才规模(b)

1. 人才认定称号

(1) 获得国家“千人计划”、“特支计划”等国家级人才称号，每1人得10分;

(2) 获得广东省领军人才、广东省创新科研团队等省级人才称号，每1人得8分;

(3) 获得深圳市“孔雀计划”人才或创新团队等市级人才称号，每1人得6分;

(4) 获得龙岗区优秀专家、龙岗区创业创新团队等区级人才

称号，每1人得4分。

2. 学历

(1) 博士研究生学历，每1人得4分；

(2) 硕士研究生学历，每1人得2分；

(3) 本科学历，每1人得1分。

3. 职称

(1) 获得高级专业技术资格、高级技师职业资格、专项职业能力一级，每1人得4分；

(2) 获得中级专业技术资格、技师职业资格、专项职业能力二级，每1人得2分；

(3) 获得初级专业技术资格（助理级）、高级工职业资格、专项职业能力三级，每1人得1分。

4. 个税

(1) 个人在本年度或上年度年纳税额在5万（含5万）以上的，每1人得4分；

(2) 个人在本年度或上年度年纳税额在4万（含4万）以上的，每1人得3分；

(3) 个人在本年度或上年度年纳税额在3万（含3万）以上的，每1人得2分；

(4) 个人在本年度或上年度年纳税额在2万（含2万）以上的，每1人得1分。

以上同一人才在人才认定称号、学历、职称、个税方面取其最高分值，不累计得分，满分为100分。

(三) 行业荣誉及其他(c)

(1) 获得国家级表彰荣誉，得50分；

(2) 获得国家部委或省政府表彰荣誉或被认定为国家高新技术企业，得30分；

(3) 获得省属单位或市政府表彰荣誉，得20分；

(4) 配租(售)当年或上年度的市、区重点引进单位，得15分；

(5) 获得市属单位或区政府表彰荣誉或被认定为市级高新技术企业，得10分；

(6) 获得区属单位表彰荣誉，得5分。

行业荣誉及其他分值可以累加，满分为100分。

二、事业单位轮候排名规则

事业单位人才住房申请按受理时间先后顺序进行轮候排名。

