象山县人才公寓租赁管理办法

**（征求意见稿）**

**第一条** 为深入实施人才强县战略，优化人才安居环境，切实解决引进人才过渡性居住需求，根据《象山县人才安居实施办法（试行）》（象政发〔2023〕14号），结合象山实际，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，面向象山县行政区域内符合条件的人才供应的过渡性租赁住房。

**第三条** 本办法适用于象山县行政区域内租赁型人才公寓的租赁、管理及相关活动，遵循房屋产权单位管理的原则。

**第四条** 县委人才工作领导小组（简称“领导小组”）负责人才公寓工作的组织领导，监督管理及协调解决相关重大问题等工作;

县委人才办负责人才公寓使用管理过程中指导、综合协调等工作；

县人力社保局牵头制定人才公寓租赁政策，负责人才认定等工作;

县住建局负责人才公寓房源的筹集;

县国资中心负责对县属国企人才公寓租赁、使用、管理等行为实施监督;

县直属国企、产业园区及功能区、镇乡（街道）等单位主要负责人才公寓的房源筹集和日常运营管理等工作。

**第五条** 象山县租赁型人才公寓由县委人才办会同相关部门实施认定。

**第六条** 象山县各人才公寓产权单位可按“一寓一策”原则，参照本办法制定人才公寓租赁实施细则。

**第七条** 人才公寓按照《物业管理条例》的规定实施物业管理，并接受当地社区管理。

**第八条** 申租对象

新引进的法定退休年龄内列入象山县人才分类目录A—F类人才。

**第九条** 申租条件

（一）申请人须在象山县本级和县所属行政事业单位、其他用人单位（包括企业、社会团体、民办非企业等，须在象山县内税务登记注册）工作。

（二）A-E人才在象依法缴纳社会保险或个人所得税；F类人才须在象山依法缴纳社会保险。

（三）申请人应在引进至象山当月(引进时间以首次在象山缴纳社会保险时间为准)起三年内提出申请，逾期不再受理。

（四）本人及配偶、未成年子女在象山范围内无自有住房(含商品住房、农村自建房等)，且所在单位无集体宿舍等。

（五）人才公寓原则上应实行单位限租数量的要求，具体根据人才公寓的实际情况进行确定；夫妻双方均符合申租条件的，全县范围限租一套。

**第十条** 申请流程

（一）人才认定。申请人前往县人力社保局完成人才认定工作。

1.A-E人才根据《象山县人才分类认定实施细则》（象人社(2023)51号）文件，完成高层次人才认定工作，获取宁波市或象山县“高层次人才认定书”。

2.F类人才无需认定，可前往所申请人才公寓的管理单位提交申请材料并办理租赁手续。

（二）办理租房。申请人向人才公寓管理单位提交《象山县人才公寓租赁申请表》及以下材料原件及复印件：

1.居民有效身份证件；

2.婚姻状况证明；

3.A-E类高层次人才认定书；

4.F类人才证明材料（学历学位证书、职称证书、技能等级<职业资格>证书及其他必要证明材料）；

5.A-E类人才须提供在象社保缴纳证明或个人所得税缴纳证明，F类人才须提供在象社保缴纳证明；

6.自然资源规划部门出具的在象无房证明（已婚人才须提供本人及配偶的无房证明）。

（备注：社保缴纳证明、无房证明及个人所得税缴纳证明，分别可在“浙里办”APP和“个人所得税”APP下载打印。）

由房屋管理单位根据实施细则审核准租条件并签订租房合同，约定租金标准及支付方式、租赁押金、租赁期限和腾退等事项，并办理入住手续，未在规定时间内办理入住手续的，视为自动放弃。若房源少于申租数的，原则上按照人才层次顺序确定优先申租对象；同一层次人才根据引进时间先后（即首次在象缴纳社保时间）确定申租对象。租赁协议采取一年一签，若续租或退租需提前1个月办理手续，需要续租的，经审核符合条件的，重新签订租房合同，累计租期不超过3年。

**第十一条** 租金标准

（一）人才公寓租金原则上根据市场情况两年一调，具体由房屋产权单位负责实施。人才公寓租赁价格以同地段同品质市场租金基数为标准，第一年优惠30%，第二年优惠20%，第三年优惠10%。

（二）承租人按租房合同规定支付房屋租金、水电、燃气、网络通讯、有线电视、物业费、车位租金等费用。

**第十二条** 人才公寓租赁管理坚持“公开、公正、公平”原则，申请人应如实申报，不得弄虚作假，不得冒名顶替。凡出现以下违约或违规情形的，将取消其租房资格，且立即解除租赁合同，承租单位和承租人应于15个工作日内退出该住房：

1.采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段，取得人才租赁房租赁资格的；

2.无正当理由，累计3个月以上未实际居住的；

3.擅自将人才公寓转租、出借给其他人员居住的；

4.擅自改变房屋结构或装修现状的；

5.损坏房屋，未在要求的期限内修复或赔偿的；

6.不再符合申租条件，未按要求及时办理退出手续的；

7.连续6个月及以上不缴纳有关费用的；

8.存在违反政策规定或租赁合同约定的其他行为的。

**第十三条** 县委人才工作领导小组不定期对人才公寓的管理使用情况进行监督检查。人才公寓管理单位建立巡查机制，每半年向县委人才工作领导小组报告人才公寓管理使用情况。

**第十四条** 如遇不可抗力因素或政府行为，承租人应当配合政府执行包含但不仅限于换房、临时转移等要求。

**第十五条** 随招商引资项目、县级以上重大科技人才项目引进的人才，由项目引进单位负责落实人才过渡性住房保障工作，若引进单位为人才提供免租金住房或住房租金明显偏低于同地段同品质市场租金的，该人才不得再享受“宁波市青年人才租房补贴”政策。

**第十六条** 本办法自发文之日起施行，由县人力社保局会同人才公寓产权单位负责解释。《关于做好欢乐家园人才公共租赁房申请工作的通知》(象政发〔2016〕22号)文件、《象山县人才公共租赁房（宁波东部新城）租赁管理办法的通知》（象政办发〔2016〕4号）文件同步废止。

附件：《象山县人才公寓租赁申请表》

附件

象山县人才公寓租赁申请表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 |  | 性别 |  | 出生年月 |  | 贴照片处 |
| 籍贯 |  | 婚姻状况 |  | 学历学位 |  |
| 毕业院校 |  | 人才类别（A-F） |  |
| 工作单位 |  | 职务 |  |
| 身份证号码 |  | 手机号码 |  |
| 申请租赁的人才公寓名称 |  |
| 随同入住家庭成员信息 | 姓名 | 关系 | 身份证号码 | 联系电话 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 申请人承诺 | 本人承诺提交的申请材料真实有效，入住后遵守人才公寓的各项管理规定。申请人签名：  年 月 日 |
| 所在单位意见 |   系我单位人员，我单位未安排住房。（单位盖章） 年 月 日 |