

广州市白云区人民政府文件

云府规〔2023〕5号

广州市白云区人民政府关于印发广州市 白云区人才公寓建设及管理规定的通知

各镇人民政府、各街道办事处，区政府各部门、各有关单位：

《广州市白云区人才公寓建设及管理规定》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区住房城乡建设交通局反映。



广州市白云区人才公寓建设及管理规定

第一章 总 则

第一条 为了深入实施人才强区战略，优化白云区人才集聚环境，建立健全人才住房解决机制和服务保障机制，吸引优秀人才立足白云区创业就业，根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市人才公寓管理办法的通知》（穗建规字〔2019〕17号）等有关文件，结合白云区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于白云区人才公寓的建设、筹集、分配管理及相关活动，其中具体人才公寓项目的分配方案将另行制定。

第三条 本规定所称的人才公寓，是指由区政府、区政府委托的实施机构或其他社会力量建设筹集，向本行政区域内符合条件的各类人才供应的住房。

第四条 区住房城乡建设交通局负责全区人才公寓的政策制定、政策指导、规划计划以及区本级人才公寓管理工作的指导监督。

区政府指定的人才公寓实施机构负责区本级人才公寓的建设、筹集、分配和管理（包括日常维护、租赁合同签订、租金收取等）工作。

区本级人才公寓的建设、筹集、管理等相关经费纳入区本级财政年度预算。

区委组织部、区委统战部、区发展改革局、区科工商信局、

区财政局、区人力资源社会保障局、区规划和自然资源分局、区投资促进局、区土地开发中心、区属国有企业等相关单位应结合各自职能分工，做好人才公寓的土地调查、储备、规划、建设、分配、管理、监督、经费保障等工作，全力改善人才住房条件。

第二章 规划与建设

第五条 人才公寓可以通过配套建设、集中新建等方式建设，也可以通过购买、租赁市场房源，接管、盘活政府存量房源，以及接受捐赠房源等方式筹集。鼓励采取政府与社会资本合作等方式建设、筹集人才公寓。

第六条 区住房城乡建设交通局会同区委组织部、区科工商信局、区人力资源社会保障局、区投资促进局等单位制定年度人才公寓需求计划。区规划和自然资源分局根据年度人才公寓需求计划，会同区土地开发中心研究制定人才公寓配建实施方案，报区政府审定后落实。

第七条 建设方式。

人才公寓的建设，原则上应以配套建设为主，集中新建为辅。

（一）配套建设方式。采用配套建设方式的人才公寓，根据相关约定建设和移交。具体配建渠道包括：

1. 全区年度城市更新项目、招拍挂出让的普通商品住宅用地配建公共租赁住房和人才公寓比例按照相关规定办理，具体结合

年度需求、房源可供应情况确定。

2. 在价值创新园区、重大创新功能区、产业园区配套建设。

（1）在产业、人员集聚的新产业工业项目用地内，可以配套建设占项目总建筑面积比例不超过 15%的生产服务、行政办公、生活服务设施，其中人才公寓、公共租赁住房（含员工宿舍）占比可达 50%（即项目总建筑面积的 7.5%）。

（2）在价值创新园区、重大创新功能区以及国家级、省级园区内及周边交通便利地区，可以配套建设占园区总建筑面积比例不超过 35%的生产服务、行政办公、生活服务设施，其中人才公寓、公共租赁住房（含员工宿舍）占比可达 50%（即园区总建筑面积的 17.5%）。

以上园区内工业用地的生产服务、行政办公、生活服务设施配套建设要求，应当按照《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5号）有关规定执行；若政策更新，则按最新政策文件执行。

（二）集中新建方式。区本级政府保障性住房项目储备用地经批准可用于集中建设人才公寓。具体报批程序可参照公共租赁住房报批程序执行。

第八条 筹集方式。

（一）盘活利用政府存量公房。通过盘活利用政府存量房源，清退不符合租住条件的住户，将符合使用条件的公有住房等房源转作人才公寓使用。

（二）从配建的拆迁安置房划转。在普通商品住宅中配建的拆迁安置房，在满足房屋征收需要后的剩余房源经区政府批准可以转作人才公寓使用。

（三）盘活利用市场房源。可以通过收购、租赁市场房源的方式筹集人才公寓。

第九条 人才公寓以满足不同层次人才居住需求为原则，应具备必要的生活设施设备。新建的人才公寓按需设置多种户型，单套建筑面积以 90 平方米以下为主，原则上不超过 120 平方米。面向高层次人才的人才公寓单套建筑面积按高层次人才服务待遇相关规定执行，最高不超过 200 平方米。

第十条 以划拨、协议出让方式供地的新建人才公寓项目或以公开出让方式供应的新建人才公寓项目的住宅部分在划拨决定书或出让合同中约定应整体确权，由不动产登记部门在不动产权证和登记簿上注明用途为“人才公寓”，备注“不得分割登记、分割转移登记和分割抵押登记，但可以依法整体（整幢）抵押、整体（整幢）转让，转让后人才公寓性质不变”。

第十一条 人才公寓项目规划选址应考虑产城融合、职住平衡等因素，优先选择城市轨道交通相对便利、产业布局相对集中、公共配套相对完善的区域。教育、医疗、道路、公交等公共设施应同步配套。

第三章 申请、分配与管理

第十二条 区本级人才公寓分配对象。

（一）白云区云聚英才卡钻石卡和金卡持卡人，或经区委人才工作领导小组办公室认定的其他区级高层次人才。

（二）区级党政机关、事业单位的中高层次人才，具体标准由区委组织部、区人力资源社会保障局制定。

（三）区委或区政府批准的其他单位的中高层次人才，具体认定标准以区委或区政府批准文件为准。

（四）在白云区创业就业的港澳台青年人才，具体标准由区委统战部、区人力资源社会保障局制定。

（五）重点企业、与区政府或各招商部门签订招商协议或合作协议等企业的人才。重点企业范围由区科工商信局、区投资促进局等部门制定的企业名录确定；与区政府或各招商部门签订招商协议、合作协议等企业，以招商协议、合作协议为依据。该类人才按企业分配人才公寓指标，具体入住人员由企业自行分配，分配结果应报送区住房城乡建设交通局及区政府指定的人才公寓实施机构。企业人才公寓指标由区科工商信局负责区内存量企业、各招商部门负责区内招商引资企业，按照“谁管理或引进，谁制定”的方式制定，指标分配方案报分管副区长工作例会同意后告知区住房城乡建设交通局、区人力资源社会保障局。指标的制定应充分考虑白云区人才公寓房源储备情况。

（六）其他在白云区企业就业的年龄在 35 周岁以下（含 35 周岁），并满足以下任一条件的青年人才：

1. 具有国内一流大学（或一流学科）研究生以上（含研究生，下同）学历并有硕士以上（含硕士，下同）学位；

2. 具有全球前 500 名的境外一流大学研究生以上学历并有硕士以上学位。

当区本级人才公寓供过于求时，该类人才条件可根据实际情况调整为：在白云区企业就业，年龄在 35 周岁以下（含 35 周岁），具有全日制本科学历和学士学位（或中级专业技术职称，或国家职业资格二级技能等级）的人员。

第十三条 符合第十二条规定的人才申请租赁区本级人才公寓，应同时满足以下条件：

（一）在本行政区域内工作。

（二）本人及配偶、未成年子女在广州市无自有产权住房（市级高层次人才除外），且当前未享受人才公寓保障。

第十四条 符合条件的人才在全市范围内仅能申请租赁一套人才公寓。同一单位符合条件的 2 位或 2 位以上人才可申请合租一套人才公寓，建筑面积最高不得超过 120 平方米；夫妻双方均符合申请条件的，应以家庭为单位申请租赁一套人才公寓，建筑面积最高不得超过 120 平方米。属高层次人才的，建筑面积按第九条规定执行。

第十五条 符合第十二条第（一）项、第（三）项、第（四）

项的人才，原则上以个人或家庭名义申请租赁；其余各类人才，原则上采取单位整体租赁的分配方式。符合第十二条第（三）项、第（四）项的人才，也可以采取单位整体租赁的分配方式。

第十六条 区本级人才公寓分配程序。

（一）以个人或家庭名义申请租赁。

1. 公布房源信息。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据人才公寓房源建设和筹集进度，在广州市白云区政府门户网站上公布人才公寓房源信息。

2. 受理申请。申请人在广州市白云区政府门户网站下载《广州市白云区区本级人才公寓申请表》，按要求如实填写后向工作单位提交申请。属于何种类型的人才、申请人及家庭成员（限配偶、未成年子女，下同）的身份和关系情况由申请人书面告知承诺。

3. 初审。所在单位应当在受理申请之日起 10 个工作日内，完成对申请人家庭人口、人才资格等申报情况的初审，并将申请资料和审核意见提交区住房城乡建设交通局，区住房城乡建设交通局将相关材料同步送对应的复核会办单位。

4. 复核和公示。区住房城乡建设交通局应当自收到单位提交资料起 20 个工作日内对申请人及家庭成员在本市自有产权住房情况、高层次人才住房补贴、人才公寓及其他住房保障情况进行审核；复核会办单位应自收到提交资料起 15 个工作日内完成人才资格复核，并将复核结果送区住房城乡建设交通局。

(1) 符合第十二条第(一)项、第(三)项的人才,复核会办单位为区委组织部、区人力资源社会保障局。

(2) 符合第十二条第(四)项的人才,复核会办单位为区人力资源社会保障局。

区住房城乡建设交通局将汇总复核结果在广州市白云区政府门户网站上公示,公示期为 15 日。对于区高层次人才中需要通过“一事一议”方式议定落实的,由区住房城乡建设交通局报送区委人才工作领导小组办公室议定,议定结果在广州市白云区政府门户网站上公示,公示期为 15 日。

5. 公布。公示无异议或者经核实异议不成立的,区住房城乡建设交通局应当会同区人力资源社会保障局在 3 个工作日内予以批准并在广州市白云区政府门户网站上公布符合资格的申请人名单。

6. 人才公寓分配。人才公寓所有权人(单位)或者其指定的人才公寓实施机构根据申请人申请时间、人才层级、可供应房源等情况适时制定分配方案,报区委人才工作领导小组审议后公布实施。

7. 安排入住人才公寓。人才公寓所有权人(单位)或者其指定的人才公寓实施机构根据分配结果安排申请人入住人才公寓,分配结果应当通过广州市白云区政府门户网站向社会公布。

(二) 单位整体租赁。

1. 公布房源信息。人才公寓所有权人(单位)或者其指定的人才公寓实施机构根据人才公寓房源建设和筹集进度,在广州市

白云区政府门户网站上公布人才公寓房源信息。

2. 受理申请及审核。符合条件的单位将申请资料和审核意见提交区住房城乡建设交通局，区住房城乡建设交通局将相关材料同步送对应的复核会办单位。区住房城乡建设交通局应当自收到单位提交资料起 20 个工作日内对申请人及家庭成员是否已享受人才公寓及其他住房保障情况进行审核；复核会办单位应自收到提交资料起 15 个工作日内完成对申请单位及个人申报情况复核，并将复核结果送区住房城乡建设交通局。

（1）符合第十二条第（二）项、第（三）项的人才，复核会办单位为区委组织部、区人力资源社会保障局。

（2）符合第十二条第（四）项的人才，复核会办单位为区人力资源社会保障局。

（3）符合第十二条第（五）项的人才，复核会办单位为对应的制定人才公寓指标的部门。

（4）符合第十二条第（六）项的人才，复核会办单位为区人力资源社会保障局。

3. 制定分配方案。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构结合城市建设、产业发展需求，以及拟供应房源的地点、数量及申请情况，制订分配方案。分配方案应报区委人才工作领导小组审议。

4. 整体配租。人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构根据房屋分配方案，向各单位分配房屋。分配结果

应当通过广州市白云区政府门户网站向社会公布。单位在规定时间内与人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构签订整体租赁合同。

5. 单位分租。用人单位结合房源和需求情况通过民主决策程序制订具体分配管理方案。用人单位与经审核符合条件的本单位职工签订房屋租赁合同，并将分配结果报送人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构。

第十七条 企事业单位等用人单位自行建设筹集人才公寓的，原则上向本单位的人才供应；有剩余房源的，可向区指定的人才供应，具体分配方案由用人单位根据相关政策制定并实施，分配结果报区住房城乡建设交通局。

第十八条 区本级用于单位整体租赁的人才公寓应按照“供需匹配、动态调整”的原则，人才公寓所有权人（单位）及其指定的人才公寓实施机构可以根据分配方案实施情况以及承租单位分租、租金缴纳等情况，动态调整人才公寓分配方案，提高人才公寓使用效率。

第十九条 租金缴交方式。以个人或家庭名义申请租赁的，租金由个人缴交；以单位整体租赁方式申请租赁的，租金由用人单位统一缴交。

第二十条 人才公寓租金以单套建筑面积计算，租金标准参照同地段同类型房屋市场租金标准，由人才公寓所有权人（单位）或者其指定的人才公寓实施机构确定后报送区发展改革局、区住

房建设交通局。租金标准应当根据社会经济发展状况、物价变动情况适时进行调整。区本级人才公寓按人才类型实施差异化租金，具体如下：

（一）白云区云聚英才卡钻石卡持卡人或经区委人才工作领导小组办公室认定的其他区级高层次人才，租金按其承租人才公寓项目租金标准的 70%计收。

（二）白云区云聚英才卡金卡持卡人，以及符合第十二条第（三）项、第（四）项的人才，租金按其承租人才公寓项目租金标准的 80%计收。

（三）符合第十二条第（五）项的人才，若招商协议、合作协议等有明确关于减租或免租入住人才公寓约定的，按照招商协议、合作协议等执行；若招商协议、合作协议等没有明确减租或免租约定的，租金按其承租人才公寓项目租金标准计收。

（四）符合第十二条第（二）项、第（六）项的人才，租金按其承租人才公寓项目租金标准计收。

高层次人才除可按照上述规定享受差异化租金外，也可选择按高层次人才服务待遇相关规定执行。

白云区已印发执行的各行业领域人才引进办法中有明确关于减租或免租入住人才公寓规定的，可继续按照相应人才引进办法的规定执行。

第二十一条 政府建设筹集的区本级人才公寓租金收入按照政府非税收入管理的规定上缴同级财政，实行收支两条线管理，

区本级人才公寓维修养护费用每年由财政预算统筹安排解决。区政府指定的人才公寓实施机构应当做好区本级人才公寓及其配套设施的维修、养护工作，确保人才公寓的正常使用，并对使用情况定期或不定期进行巡查，发现违规行为及时处理。

第二十二条 区本级人才公寓合同租赁期限为 5 年，入住人才公寓的承租人应当遵守房屋的管理规定。期满后申请主体仍符合区本级人才公寓供应条件且需要续租的，经批准后可以续租。申请主体应在合同期满前 3 个月向实施机构提出续租申请。

期满后申请主体仍符合区本级人才公寓供应条件，但未在规定期限提出续租申请的，申请主体应当在合同期满之日起 60 日内结清全部费用并腾退人才公寓；出现合同终止情形的，或期满后申请主体不再符合区本级人才公寓供应条件的，申请主体应当主动腾退人才公寓并结清全部费用，腾退期为 60 日，自合同终止之日起计。

腾退期间承租人不再享受租金优惠，按其承租人才公寓项目租金标准缴交租金。

第二十三条 租赁合同应载明房屋的基本情况、租金标准、租金收取方式、租赁期限、使用管理、合同解除、违约责任以及双方权利义务等。

第二十四条 已承租直管公房、单位自管房或公共租赁住房的人才，应当在办结区本级人才公寓入住手续之日起 1 个月内腾退原租住的直管公房、单位自管房或公共租赁住房；逾期不退的，

收回所承租的区本级人才公寓。

第二十五条 人才公寓承租人应当按时缴交租金以及房屋使用过程中发生的水、电、燃气、网络、有线电视、物业服务以及据实分摊的其他费用。

第二十六条 区本级人才公寓承租人在租住期内，有下列情况之一的，取消人才公寓租住资格，由区政府指定的人才公寓实施机构或整体承租单位收回房屋。构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

（一）无正当理由连续拖欠租金2个月或累计拖欠租金6个月的，或者无正当理由连续6个月以上空置人才公寓的；

（二）擅自出借、转租、分租所租赁的人才公寓，或擅自扩建、加建、改建、改变房屋结构或改变其使用性质的；

（三）故意损坏、损毁承租的人才公寓或其附属设施设备；

（四）多次存在乱堆杂物、乱丢垃圾、占用绿地或其他公共活动空间、违反公序良俗等导致严重影响环境卫生和他人正常生活的行为，且屡次劝改无效的；

（五）其他违反法律、法规、规章及行政规范性文件规定的情形。

第二十七条 承租人有下列情形之一的，解除区本级人才公寓租赁合同：

（一）承租人不在本行政区域内工作或不在申请单位工作；

（二）承租人或其配偶、未成年子女在广州市拥有自有产权

住房（市级高层次人才除外）；

（三）承租人未按第二十四条规定在期限内腾退直管公房、单位自管房或公共租赁住房；

（四）人才资格认定被撤销。

第二十八条 区住房城乡建设交通局应当会同相关部门建立人才公寓管理信息系统，完善住房和入住对象档案管理。

社会力量自行建设筹集人才公寓的，应做好住房和入住对象的统计、档案管理工作。

第二十九条 整体租赁区本级人才公寓的用人单位应对本单位租住的人才实行动态管理，出现离职、外调、购买住房、违法违纪等情况，应及时向区政府指定的人才公寓实施机构反馈并申报变更事项。因未及时申报变更事项导致不良后果的，承租人、用人单位应承担相应责任。

第三十条 对于违背承诺、采取弄虚作假或其他不正当手段获取区本级人才公寓的个人和单位，由区政府指定的人才公寓实施机构追缴不当得利并收回住房，并按人才公寓项目租金标准补收租金差额，5年内不再受理其申请。

第四章 附 则

第三十一条 本规定未尽事宜，按照国家、省、市相关法律法规执行。同时符合市、区人才公寓优惠政策规定的，按照从高

不重复的原则予以支持，另有规定的除外。

第三十二条 本规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，有效期三年。

公开方式：主动公开

抄送：区委办公室，区人大办公室，区政协办公室，区纪委监委办公室。

广州市白云区人民政府办公室

2023 年 12 月 14 日印发
