

市委办公室 市政府办公室 关于印发《温州市人才住房租售并举 实施办法》的通知

温委办发〔2019〕70号

各县（市、区）委、人民政府，市直属各单位：

《温州市人才住房租售并举实施办法》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共温州市委办公室

温州市人民政府办公室

2019年12月24日

温州市人才住房租售并举实施办法

第一章 总 则

第一条 为打造更优人才生态环境，更好为各类优秀人才提供住房服务，助力温州新时代“两个健康”先行区和国家自主创新示范区建设，特制定本办法。

第二条 人才住房建设和管理遵循政府主导、社会参与，统筹规划、分级负责，多点布局、多元投入，公开透明、诚实信用原则。

第三条 本办法所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合条件人才配售配租的政策性住房。

第四条 配售人才住房的对象要求符合以下条件之一，且已

与用人单位签订 3 年以上全职工作合同，已以用人单位的名义依法缴纳社会养老保险金（或个税）36 个月以上，本人及配偶在温州均未拥有过住房或累计拥有过的住房面积少于 60 平方米，均未享受过温州政府购房类优惠政策。

（一）全职在我市用人单位工作且经市委人才工作领导小组办公室认定为温州市高层次人才分类目录 ABCDE 类人才；

（二）全职在我市中小学（幼儿园）、医疗卫生机构工作，具有全日制本科以上学历，且贡献积分值达到 100 分以上（贡献积分指标由市委人才工作领导小组另行制定）；

（三）全职在我市企业、民办非企业单位、中介机构工作，具有全日制本科以上学历或具有《温州市紧缺专业人才需求目录》范围的中级及以上专业技术职称、技师以上职业资格，且近两年年工资薪金所得额达到 10 万元及以上（以所在单位个人所得税扣缴申报额为准）。

第五条 配租人才住房的对象要求符合以下条件之一，且全职在我市用人单位工作，已与用人单位签订 3 年以上全职工作合同，已以用人单位的名义依法缴纳社会养老保险金（或个税）1 个月以上，本人及配偶在温州均无住房、均未享受过温州政府住房优惠政策。

（一）经市委人才工作领导小组办公室认定为温州市高层次人才分类目录 ABCDE 类人才；

（二）具有全日制本科及以上学历；

（三）具有《温州市紧缺专业人才需求目录》范围的中级及以上专业技术职称或技师以上职业资格。

第二章 规划建设

第六条 人才住房应按照“人产城”一体化理念，优先安排在人才集聚、规划合理、公共配套完善的区域。

第七条 人才住房实行面积控制，其中配售型人才住房建筑面积控制在 80 - 144 平方米，以 90 平方米左右为主；配租型人才住房建筑面积控制在 30 - 100 平方米，以 40 平方米左右为主。

第八条 人才住房建设方式以商品住房项目配建、存量房源盘活为主，政府投资建设、企业自有用地筹建为辅。

（一）商品住房项目配建的人才住房以售为主，用地以出让方式供应，在房源集中地方可先租后售。每年全市配建政策性住房面积数不低于当年全市新出让土地中用于开发建设商品住房的建设项目面积总数的 10%，优先用于人才住房。经营性用地公开出让竞价时，当竞买人报价溢价率达到出让起始价一定比率时，可转为竞报配建人才住房面积。已出让土地中用于开发建设商品住房的建设项目中已明确为配建保障性住房或政策性住房的可直接用作人才住房。组织部门（人才办）会同住建部门根据每年人才数量制定年度配建计划，落实配套项目、配建计划应定点定量明确区位和数量，做到相对集中、便于管理和质量保证。各县（市、区）应从当年度商品住房项目中择优配建。具体配建办法另行制定。

（二）存量房源盘活的人才住房以售为主，可通过拆迁安置多余房源盘活、存量房盘活、市场房源购买等方式筹集。国有企业符合安全条件和住房功能改造条件的商业性用房在不改变土地用途、不分割转让或以租代售的前提下，可改造成配租型人才住房。

（三）政府投资建设的人才住房可租可售，以小套型人才公寓

为主，优先安排在人才集聚的科创园区。

(四)企业自有用地建设的人才宿舍只租不售，优先满足企业自身人才配租需要。支持企业发挥主体作用，在符合规划、产业布局和政策前提下在自有用地内建设非生产性用房。企业在自有用地内建设的非生产性用房，其可建用地面积比例不超过7%，可建建筑面积比例不超过25%。对经相关部门认证、公示无异议的新产业工业项目，其可建用地面积占项目总用地面积比例可放宽至10%。

第三章 配售配租

第九条 配售型人才住房，属商品房项目配建的，由市场监管部门先确定基准销售价格，建设单位再根据基准销售价格和楼层、朝向等因素拟定单套人才住房售价，报主管部门备案后实施。属存量房源的，住建部门负责委托有资质的第三方机构对市场价进行评估，会同有关部门根据评估价对售价进行核定。

第十条 人才按层次类别享受相应面积和折扣优惠。其中经市委人才工作领导小组办公室认定的A类人才可赠送一套不超过190平方米的商品房或给予500万元购房补贴；B类和C类人才配售面积为140平方米，购买价格为备案价（核定价）50%；D类和E类人才配售面积为120平方米，购买价格为备案价（核定价）60%；属本办法第四条第（二）（三）款规定的人才配售面积为90平方米，购买价格为备案价（核定价）70%。配售房源面积超过人才所属层次类别标准时，按备案价（核定价）的100%计收超出部分面积的购房款，但夫妻双方均符合配售条件的，可按所属层次类别折扣标准计收超出部分面积购房款。购置配售型人才住房申请

个人住房公积金贷款和商业住房按揭贷款的，可以人才住房办理贷款抵押。

第十一条 配租型人才住房租赁期限累计不得超过 8 年，其中首次签约租赁期限不超过 5 年，续签合同不超过 3 年。由产权单位按不低于 1000 元/平方米的标准装修后配租。

第十二条 属于温州市高层次人才分类目录 A 类 B 类 C 类的人才，配租面积为 120 平方米左右，租赁期限内免租金。属于温州市高层次人才分类目录 D 类 E 类的人才，配租面积为 90 平方米左右，租金为同地段住房租金评估价的 30%。属本办法第五条第（二）（三）款规定类别的人才配租面积为 40 平方米左右，租金为同地段住房租金评估价的 30%。已婚的人才根据家庭人口情况可配租相对较大面积的住房。

租金由住建部门负责委托有资质的第三方机构对市场价进行评估，再会同有关部门根据评估价对租金进行核定。租金可根据实际情况适时调整，原则上每两年调整一次。

第十三条 人才住房配售配租申请工作由人才本人提出，用人单位申报，一般经网上预申报、资格审查、制定份额分配方案、摇号获取抽签资格，按抽签顺序选房、公示、签订合同、办理相关证件等程序，具体的配售配租方式以届时通告为准。对人才集中的用人单位可实行份额制分配。

第四章 后续管理

第十四条 配售的人才住房自签订买卖合同之日起 10 年内为共有产权，不得上市流通周转、不得办理抵押贷款（用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外），发生购房人离温、离职未就

业创业 6 个月以上、违反合同约定等情形的，住建部门指定的国有运营单位有权回购人才住房，回购价格为原购买价格加利息（以原购买价格为基数，按中国人民银行贷款市场报价利率自交款之日起计算至回购之日）。自签订买卖合同之日起满 10 年后，购房人可向不动产登记机构申请办理完全产权登记。

第十五条 享受配租型人才住房的人才和人才所在用人单位应自觉履行合同约定事项，应当腾退而逾期未腾退或者拒不腾退的，按照同期同区域同类型市场商品住房租金的 2 倍计收逾期腾退住房期间的租金。

第十六条 人才住房的使用、处分、租售转换、腾退、回购等具体管理规则，由住建部门牵头另行制定。

第五章 组织保障

第十七条 市本级和县（市、区）、省级产业集聚区成立人才住房建设管理专项工作小组，由政府（管委会）主要负责人担任组长，组织部部长和政府（管委会）分管负责人担任副组长，成员由组织（人才办）、发改、财政、住建、自然资源和规划、人力社保、市场监管和指定负责人才住房运营和管理的国有企业等单位负责人组成。

第十八条 组织部门（人才办）负责人才住房的综合协调、政策指导、考核督查工作，会同住建部门制定人才住房建设规划和年度计划，会同人力社保部门开展人才资格认定、调整发布《高层次人才分类目录》《紧缺专业人才需求目录》等工作；住建部门负责协调统筹人才住房建设和配售配租等管理工作；自然资源和规划部门负责将人才住房建设纳入年度土地利用实施计划，负责用地

供应和规划落地；发改、财政、市场监管等部门分别负责建设立项、资金保障、售（租）价格管理等工作。

住建部门设立专门管理机构，负责人才住房建设管理工作。市本级由市城投集团设立具有住房开发资质的运营公司，负责实施人才住房建设、售（租）和后续管理等事务性工作。住建部门可通过政府购买服务形式委托运营公司实施事务性工作。县（市、区）可设立具有开发资质的运营单位，负责人才住房建设、租（售）和后续管理等事务性工作。

第十九条 建立温州市人才住房综合服务信息平台，全面推行“最多跑一次”改革，优化人才住房配售配租服务。

第六章 附 则

第二十条 本办法与《中共温州市委 温州市人民政府关于高水平建设人才生态最优市的 40 条意见》（温委发〔2018〕28 号）规定的人才购房补贴、人才租房补贴政策按同类不重复原则执行。已建立住房公积金补贴账户的人才，享受配售人才住房后不再继续发放住房公积金补贴。享受配租优惠政策的，在配租期间住房公积金补贴暂停发放，待腾退配租型人才住房后再继续发放。

第二十一条 符合条件的人才住房配租对象（包括人才公寓入住对象）在租赁合同期间可申请购买配售型人才住房，待住房交付后按规定腾退配租住房。

第二十二条 本办法所称“以上”均含本数。所称“ABCDE 类人才”是指由市委人才工作领导小组办公室根据《温州市高层次人才分类目录》认定的人才。所称《温州市紧缺专业人才需求目录》是指由组织部门（人才办）会同经信、人力社保等部门制定的目录。

以上两个目录根据实际需要进行动态调整。

所称的我市用人单位不包括房地产、贸易型企业（项目）、不包括注册地和主要税收地不在温州市范围内的企业。所称的企业包括律师事务所、会计师事务所。企业隶属关系原则上按注册地确定，注册地与主要税收地不同的以主要税收地为准。

所称的学历根据学信网查询结果确定，海外学历必须提供教育部留学服务中心国（境）外学历认证材料。“全日制”为非在职学历教育，要求全脱产就读，以实际情况为准，毕业生证书载明的类别为参考。所称的技师指取得浙江省内人力社保部门核发的二级以上国家职业资格的人员。所称的职称根据全国专业技术资格分类标准确定，省外职称需按规定经过确认或转许。

所称的政府住房优惠政策，包括租房类和购房类政府优惠政策。所称租房类优惠政策，是指申请人及配偶享受过人才公寓、人才租房补贴等。购房类优惠政策，是指申请人及配偶申领过人才购房补贴，享受过包括公有住房、房改房、单位集资联建房、解困房、安居房、经济适用住房、限价商品房和批地建房等。所称未拥有过住房指的是本人及配偶在温州市范围内均没有购房记录或本人及配偶在温累计拥有过的住房面积少于 60 平方米。新自主入选和新全职引进的 A 类人才不受本条款限制，可再享受一次配售型人才住房政策。

所称的全职工作是指人才每年在温工作 9 个月以上（海外人才可放宽至 6 个月），且已以温州用人单位的名义缴纳社会养老保险金或依法缴纳个税，其中机关事业单位以人事关系为准（海外人才除外）。社会保险或者纳税中断的，视为该人才已离开用人单位。

所称个人所得税扣缴申报额以人才所在单位出具的《个人所得税扣缴申报表》“累计情况-累计收入额”项目和《个人所得税缴纳记录》等确定。

第二十三条 由组织部门（人才办）会同住建部门制定具体实施细则，并以年度为单位对办法实施情况进行评估，根据评估结果和经济社会发展需要适时调整适用对象。

第二十四条 本办法适用于温州市区，自 2020 年 1 月 1 日起开始实施，各县（市）参照执行。