关于印发昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才公寓管理办法（暂行）的通知

昆经开管规〔2024〕3号

各部、局，机关党委、两新组织党委，群团组织，管委会所属三个事业单位，驻区机构，街道，投资公司：

《昆明经开区(自贸试验区昆明片区)人才公寓管理办法(暂行)》已经2024年第22次党工委会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

昆明经济技术开发区
管理委员会

中国（云南）自由贸易试验区
昆明片区管理委员会
2024年9月20日

（此件公开发布）

昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才公寓管理办法（暂行）

第一章 总则

第一条 为深入实施人才强区战略，因地制宜解决我区急需紧缺高层次和高技能人才住房问题，建立完善多主体供给、多渠道保障、多方面服务的人才住房保障体系，发挥住房在吸引聚集人才方面的作用，不断优化营商环境，根据《中共云南省委组织部等八部门印发<关于加快推进人才住房保障工作的指导意见>》（云组发〔2023〕3号）等有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 第三条 本办法适用于昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才公寓的建设、筹集和分配管理。

第四条 人才公寓的建设、筹集和分配管理坚持政府主导、多方参与，服务产业、服务发展，分类实施的原则。

第二章 房源筹集

第五条 人才公寓通过配套建设、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实施人才公寓建设，鼓励用人单位等社会力量通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才公寓建设、筹集、运营和管理。

第六条 人才公寓建设，原则上应以配套建设为主，集中新建为辅。探索在创新创业园区、重大创新功能区、产业园区、普通商品住宅项目、城市更新改造项目配套建设。

第七条 人才公寓筹集，原则上应以盘活存量为主，鼓励社会力量参与，可探索以下筹集渠道。

（一）从配建的拆迁安置房划转。在普通商品住宅及城市更新项目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市、区相关部门批准可转作人才公寓使用。

（二）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。村民回迁安置房剩余房源，可以通过团租方式，统筹用作人才公寓使用。

（三）鼓励各类园区、创业孵化平台通过改造（新建）现存住房，设立租赁型人才公寓，供本园区、创业孵化平台内企业人才居住。

（四）从保障性租赁住房中筹集。鼓励按保障性租赁住房总套数30%的比例筹集人才住房，解决各类人才住房问题。

第八条 人才公寓以满足不同层次人才居住需求为原则。新建人才公寓按需设置多种户型。原则上单套建筑面积不超过200平方米。

第九条 人才公寓应具备必要的生活设施设备，满足人才居家生活需要。人才公寓项目规划选址应考虑产城融合、交通便利、产业布局等因素，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。

第三章 分配管理

第十条 人才公寓以单位形式申请。按照“高端优先、统筹兼顾、逐步解决”的原则，根据房源情况，结合人才层次、实际贡献，实行轮候分配。

第十一条 入住人才公寓适用对象

（一）昆明经开区（自贸试验区昆明片区）重点引进且签署相关投资或合作协议的企业或机构高级管理人才。

（二）在昆明经开区（自贸试验区昆明片区）范围内从事合

法生产经营活动，对本区经济发展、社会发展具有积极贡献的，且有健全的财务管理制度、独立承担民事责任（含专业服务机构）、实行独立核算的企业、科研机构、中介服务机构、纳入区级机构编制部门管理的医疗卫生机构、学校以及其他经认定的单位或机构中工作的人才。

（三）企业或机构引进的外籍专家、投资人等外籍人员。

（四）昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才工作领导小组批准引进的其他高层次人才或认定的特殊人才。

第十二条 人才公寓申请以家庭为单位，每个家庭只能申请一套人才公寓。入住人才公寓的申请人，需同时符合以下条件：

（一）申请人及其配偶、未成年子女在昆明市主城区内均无自有产权住房；

（二）申请人未享受过省、市、区其他住房优惠政策。

第十三条 申请程序

（一）制定分配方案。人才公寓实施机构，结合房源情况，制定并发布分配方案。

（二）提交申请。符合条件的申请人或单位按规定在人才公寓实施机构的租赁管理平台或指定地点提交申请，并选择意向房源。

（三）资格审核。人才公寓实施机构会同有关职能部门对申请单位提交的资料进行审核。

（四）统筹配租。人才公寓实施机构根据房源情况及申请人或单位意愿，进行统筹配租，分配结果进行公示。

（五）签约入住。配租结果无异议的，由人才公寓实施机构与申请人或单位签订租赁合同，办理有关入住手续。

（六）资格复审。人才公寓实施机构会同有关部门每年对人才公寓承租方的资格进行复核。

第十四条 部门职责

区党群工作部（区人才工作领导小组办公室）：统筹人才公寓住房政策研究、政策解释；指导人才公寓运营管理。

区党群服务中心（人才服务中心）：负责落实人才公寓有关政策；负责入住对象资格审查、补贴核拨等人才公寓监管日常工作。

区经济发展部：负责分管领域企业人才入住公寓资格审查；负责按照国资监管体制督促区属国有企业做好对投资建设的人才公寓的运营管理；配合做好人才公寓相关工作。

区招商合作局：负责重点引进且签署相关投资或合作协议的企业或机构高级管理人才入住公寓资格审查；配合做好人才公寓相关工作。

区商务金融局：负责分管领域企业人才入住公寓资格审查；配合做好人才公寓相关工作。

区规划建设局：负责分管领域企业人才入住公寓资格审查；负责区人才公寓统筹规划以及人才公寓建设的指导监督等工作；负责人才不动产登记信息的查询，开具相关信息记录证明；配合做好人才公寓相关工作。

区产业发展服务中心（建设发展中心）：负责工业、科技、外籍专家等分管领域人才入住公寓资格审查；配合做好人才公寓相关工作。

区社会事务局：负责文化、教育、卫生等领域人才入住公寓资格审查；负责审核人才的劳动合同、社保记录，配合做好人才公寓相关工作。

区财政分局：负责人才公寓运营管理、租金差额部分及相关补贴等资金保障工作。

区市场监管分局：负责审核市场主体经营状况，配合做好人才公寓相关工作。

人才公寓实施机构：负责人才公寓建设、分配和运营管理。

区人才工作领导小组其他成员单位：按照职责分工做好人才公寓相关工作。

涉及人才等级分类和认定，按照《人才分类目录》（附件 2）相关规定执行。

第四章 租期、租金补贴标准

第十五条 人才分类目录所列第一类人才，给予不超过 200 平方米、最长 3 年、100%租金补贴（实际对应支付租金比例为 0%）。承租人实交租金与租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第十六条 人才分类目录所列第二类人才，给予不超过 150 平方米、最长 3 年、100%租金补贴（实际对应支付租金比例为 0%）。承租人实交租金与租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第十七条 人才分类目录所列第三类人才，给予不超过 120 平方米、最长 3 年、80%租金补贴（实际对应支付租金比例为 20%）。承租人实交租金与租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第十八条 人才分类目录所列第四类人才，给予不超过 100 平方米、最长 3 年、70%租金补贴（实际对应支付租金比例为 30%）。

承租人实交租金与租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第十九条 人才分类目录所列第五类人才，博士研究生，给予不超过80平方米、最长3年、50%租金补贴（实际对应支付租金比例为50%）；硕士研究生，给予不超过60平方米、最长3年、40%租金补贴（实际对应支付租金比例为60%）。承租人实交租金与租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第二十条 人才分类目录所列第五类人才，“双一流大学”或“双一流专业”全日制本科毕业生；重点产业急需紧缺专业的本科毕业生；具有国家承认的高级专业技术职务任职资格人员；用人主体认可，经认定税前年薪达到50万元的急需紧缺人才；从事技能工作，且取得国家认可的二级及以上职业资格证书的技能人员，给予不超过50平方米、最长3年、30%租金补贴（实际对应支付租金比例为70%）。承租人实交租金与租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第二十一条 重点引进且签署了相关投资或合作协议的企业或机构高级管理人才，给予不超过50平方米、最长3年、50%租金补贴（实际对应支付租金比例为50%）。承租人实交租金与

租金评估价之间的差额由区监管部门核拨给公寓实施机构。

第二十二条 区人才工作领导小组批准引进的其他高层次人才或认定的特殊人才，申请租赁一套自住住房，采取“一人一策”“一事一议”确定租住面积及租金补贴。

第五章 运营监督

第二十三条 人才公寓租金以建筑面积计算，租金标准参照同区域、同品质、同类型住房的市场租金标准，结合市场经济状况和人才公寓运营成本等方面因素核定基准价。具体由人才公寓实施机构按程序采购具有评估资质的第三方评估机构进行租金价格评估确定，评估结果按规定进行公示、报备，每年评估一次。

第二十四条 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。

第二十五条 承租人不得转借、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，不得用于从事其他经营活动。若违反以上规定，由人才公寓实施机构收回住房，并由承租人按规定及补贴标准承担相应的责任和赔偿费用。

第二十六条 承租人有下列情形之一的，取消其配租资格:

（一）申请单位注册地或纳税地迁出昆明经开区（自贸区昆明片区）的或申请人不在本单位工作的;

（二）承租人及其配偶、未成年子女在昆明市区域内拥有自有产权住房或通过其他方式自行解决住房的;

（三）虚报、隐瞒、骗取人才公寓住房的;

（四）未按约定缴纳租金等应缴纳费用的，或者无正当理由连续 1 个月以上闲置人才住房的;

（五）人才认定资格被撤销的;

（六）租住期间受到刑事处罚的;

（七）违反其他相关规定或租赁合同约定的。

第二十七条 租赁合同期满或出现取消配租资格情形的，承租人应当主动腾退住房。期满后申请人或单位仍符合人才住房申请条件且需要续租的，经批准后可以续租。申请主体应在合同期满前 3 个月内向人才公寓实施机构提出续租申请，视房源等情况，经审核同意后，按照租金评估价格的 100%缴纳租金。

第二十八条 已获得配租资格的，承租人未按时签订租赁合同、办理有关入住手续的，视为弃租。弃租或租赁期未满 3 个月提出退租的，自弃租或退租之日起 12 个月内不再受理其人才公寓住房申请。

第二十九条 人才公寓实施机构建立人才公寓管理信息平台，及时录入房源信息以及申请人和单位有关信息，开展实时更新与维护。逐步完善具有网上申请、受理、查询、公示、投诉、监督等功能的管理平台。

第三十条 根据实际运营情况，每年由党群工作部（区人才工作领导小组办公室）统筹，人才公寓实施机构及相关部门共同参与，对人才公寓运营管理进行评估，根据评估结果调整公寓管理措施等文件。

第六章 附则

第三十一条 有关部门和工作人员在管理和监督工作中滥用职权、弄虚作假、营私舞弊、违法违纪的，依法依规追究责任。

第三十二条 本办法自 2024 年 10 月 20 日暂行，暂行期限 3 年。如上级有关部门对人才公寓有新规定或新要求，参照上级有关部门执行或调整。未尽事宜，由区党群工作部（区人才工作领导小组办公室）召集领导小组成员单位研究决定。本办法由昆明经开区（自贸试验区昆明片区）管委会负责解释，具体解释工作由区党群工作部（区人才工作领导小组办公室）负责。

附件：1.人才公寓住房租期、租金补贴标准

2.人才分类目录

相关解读：

1.《昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才公寓管理办法》政策解读

2.《昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才公寓管理办法》政策解读（问答版）

3.一图读懂：《昆明经开区（自贸试验区昆明片区）人才公寓管理办法（暂行）》