# 淄博市人才公寓运营管理实施办法

第一章 总则

第一条 为进一步做好全市人才公寓运营管理工作，根据《淄博市人才公寓建设管理实施细则》《关于进一步完善人才公寓建设工作有关政策的通知》《关于贯彻落实人才政策升级完善若干措施的通知》等文件规定，结合工作实际，制定本实施办法。

第二条 市人才公寓建设工作领导小组负责指导和监督全市人才公寓运营管理工作。各区县人才公寓建设工作领导小组负责统筹、协调、推进本行政区域内人才公寓运营管理工作，根据工作实际，确定人才公寓运营管理中涉及增值收益收取工作的部门或单位。市级及区县组织、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、税务等人才公寓建设工作领导小组成员单位分别按照职责分工，共同做好人才公寓运营管理工作。

住房城乡建设部门牵头做好人才公寓运营管理工作；自然资源和规划部门具体负责人才公寓运营管理中涉及的房屋产权转移登记手续办理工作；税务部门具体负责人才公寓涉税事项的办理工作。

住房城乡建设保障服务部门负责人才公寓运营管理相关政策落实、房源分配与调整、租金调整的保障服务工作。

运营管理单位（企业）负责人才公寓入住手续办理、合同签订、租金收缴、日常巡查、维修养护、房源腾退、入住房源档案建立与管理、违规违约行为证据收集等工作以及按照有关规定或租赁合同约定应当承担的相关工作。

# 第二章 项目调整

第三条 建立人才公寓项目调整机制，纳入全市人才公寓筹建计划的项目，本着筹建套数总量相对稳定的原则，在保留已分配房源数量的基础上，优化人才公寓供应结构，用新筹集的项目，通过项目间房源替换的方式对原有项目进行调整。

第四条 纳入全市人才公寓筹建计划的产权型人才公寓项目，自分配之日起满3年且公开分配2次以上，实施常态化申请报名后，在原有已分配房源数量的基础上，分配率达到80%以上的项目，保留15%的可售房源后可进行项目替换调整；分配率30%-80%的项目，保留10%的可售房源后可进行项目替换调整；分配率低于30%的项目，保留5%的可售房源后可进行项目替换调整。对分配率较低项目，可进行项目整体替换调整。

第五条 纳入全市人才公寓筹建计划的租赁型人才公寓项目，自分配之日起满3年且公开分配2次以上，实施常态化申请报名后，在原有已分配房源数量的基础上，分配率达到80%以上的项目，原则上不得进行项目替换调整；分配率30%-80%的项目，保留15%的配租房源后可进行项目替换调整；分配率低于30%的项目，保留10%的配租房源后可进行项目替换调整。分配率较低的项目，可进行项目整体替换调整。

# 第三章 产权型人才公寓上市交易

第六条 产权型人才公寓上市交易，是指购买产权型人才公寓满5年(从网签备案合同签订之日起计算，下同)，原购房人将该套住房转让给其他人，同时补缴增值收益的活动。

第七条 本实施办法所称增值收益，是指购买产权型人才公寓满5年但不满10年，购房人在申请上市交易时，该套产权型人才公寓享受优惠政策购买的面积，按照上市交易时的价格与原购买时的价格之间的差计算，计算公式为：增值收益=（该人才公寓享受优惠政策购买的面积的上市交易价格-原购买时的价格）×50%。

第八条 产权型人才公寓上市交易时，自然资源和规划部门按照普通商品住房交易相关程序，办理房屋产权转移登记手续，重新核发普通商品住房性质的不动产权证书，交易环节的相关税费按规定缴纳。

第九条 购买产权型人才公寓5年内,不得直接上市交易；满5年但不满10年，上市交易的，应补缴增值收益（增值收益为负时不需补缴）；超过10年，上市交易的，不需补交增值收益。

第十条 购买产权型人才公寓满5年，申请上市交易的，按下列程序办理：

（一）提出申请。申请人向住房城乡建设部门提出上市交易申请，填写申请审核表，并提供以下材料：

1.原人才公寓购房合同、房屋不动产权证书、契税缴纳凭证、原购房发票；

2.申请人及共同申请人身份证明、签署的书面同意书；

3.抵押权人书面同意证明（如设定抵押）；

4.法定继承另需提交死亡证明、继承公证书或生效的法律文书；离婚析产另需提交离婚协议书或生效的法律文书；法院判决（裁定、调解）、司法拍卖另需提交生效的法律文书。

（二）受理审核。住房城乡建设部门在5个工作日内进行审核，并在上市交易申请审核表中出具审核意见，不符合条件的退回申请人并说明原因。

（三）缴纳契税。申请人持上市交易申请审核表到税务部门缴纳契税，税务部门在上市交易申请审核表中填写上市交易价格。

（四）缴纳增值收益。需缴纳增值收益的申请人持上市交易申请审核表到负责增值收益收取的部门或单位缴纳，相关部门或单位根据上市交易申请审核表中填写的上市交易价格，收取增值收益。

（五）转移登记。申请人在缴纳增值收益后，持上市交易审核表，到自然资源和规划部门申请转移登记。

第十一条 因法定继承、离婚析产、法院判决（裁定、调解）、司法拍卖等原因，人才公寓产权发生转移的，不受购买年限限制。经住房城乡建设部门审核，受让人符合人才公寓购买条件的，可申请办理不动产转移登记手续，转移登记后的房屋性质仍为人才公寓，其限制上市交易的期限仍按首次网签备案合同签订之日起计算;如受让人不符合人才公寓购买条件，应按本实施办法第七条等有关规定缴纳增值收益，办理不动产转移登记手续，房屋性质转为普通商品住房。

夫妻双方婚前各购买一套人才公寓的，婚后不需要退出。

第十二条 购买产权型人才公寓后，购房人5年内（自网签备案合同签订之日起）有下列情形之一的，由政府先安排同层级其他符合条件的人才购买，必要时政府按照原购买价格进行回购。

（一）提供虚假资料、隐瞒家庭住房条件，骗购人才公寓的;

（二）私自将所购买的人才公寓改变用途且拒不改正的;

（三）因人事关系调离我市必须转让的；

（四）法律、法规规定的其它情形。

第十三条 购房人购买产权型人才公寓后，5年内因人事关系调离我市的（购买区县人才公寓，工作调离原区县但不调离我市的除外），应主动向人才公寓所在地的住房城乡建设部门提出退房书面申请，提供转出和接收单位人事关系证明及接收单位所在地社会保险缴纳证明等材料，经住房城乡建设部门审核符合退房条件的，向人才公寓开发建设单位发出《退房通知单》，由人才公寓开发建设单位协助其办理退房手续。

第十四条 购房人购买的产权型人才公寓尚未办理网签备案登记的，人才公寓开发建设单位自接到《退房通知单》后，30日内退还购房人所交纳的购房款等款项，购房人除应当承担相应费用外，不再缴纳违约金。

已办理网签备案登记但尚未申请办理不动产登记的（含已申请不动产登记，但尚未核准登簿的），人才公寓开发建设单位应按照我市新建商品房买卖合同网签备案撤销（以下简称“网签备案撤销”）的相关规定，协助购房人办理网签备案撤销手续。购房人须主动配合并提交以下资料：《淄博市商品房（人才公寓）买卖合同解除申请表》、身份证复印件（签字并按手印）、转出和接收单位人事关系证明及接收单位所在地社会保险缴纳证明。

全款交纳购房款等款项的，人才公寓开发建设单位自网签备案撤销后60日内退还购房人；已办理房屋抵押贷款的，购房人须按规定提交相关材料、偿还贷款利息、还清贷款并经抵押权人书面同意，购房人除应当自己承担的贷款利息等费用外，不再缴纳违约金，人才公寓开发建设单位自网签备案撤销后90日内将购房款等款项退还购房人。

已经登记机构核准办理不动产权证书的，原则上先按原价由同层级其他符合条件的人才购买，必要时由政府按原价进行回购。如果在我市连续工作满2年（含）以上的，可通过补交已享受人才公寓政策优惠的购房款，转为普通商品住房，持产权型人才公寓退出申请审核表，按照有关规定向自然资源和规划部门申请办理不动产变更登记。

#  第四章 租赁型人才公寓退出

第十五条 租住租赁型人才公寓，承租人有下列情形之一的,运营管理单位可终止其租赁合同,收回已配租的住房。

（一）提供虚假资料、隐瞒家庭住房条件，骗租人才公寓的;

（二）人事关系调离本地或者不在本地工作和生活的;

（三）在本地通过购买、赠予、继承等方式取得私有住房(含购买产权型人才公寓)的;

（四）出租、出借、改变所承租的人才公寓用途且拒不改正的;

（五）破坏或者擅自装修所承租的人才公寓,拒不恢复原状的;

（六）无正当理由连续6个月以上闲置所承租的人才公寓或者未按规定缴纳租金的；

（七）法律、法规或者规章规定的其他情况。

第十六条 租赁型人才公寓的租赁合同有下列情形的自行终止：

（一）承租人自愿退出所租住人才公寓的；

（二）合同期满，承租人未提出续租申请或按规定不予批准续租的；

（三）因不可抗力情形而导致合同无法继续履行的；

（四）合同自行终止的其他情形。

第十七条 承租人自愿退租人才公寓的，申请人向住房城乡建设部门提出申请，经审核符合退房条件的，住房城乡建设部门为承租人发放《退房通知单》，承租人持《退房通知单》与运营管理单位办理退房手续。

第十八条 租赁合同终止或被解除前，运营管理单位依据住房城乡建设部门《退房通知单》，向承租人发放书面通知，承租人自接到书面通知之日起，应将所承租房屋及附属设施、设备在30日内退还运营管理单位并确保房屋及设施设备完好，不能影响房屋的正常使用和再次分配。

第十九条 租赁型人才公寓运营管理单位应结合承租人意愿，与其签订不超过3年的租赁合同。租赁期满仍继续租赁的，应在合同期满前3个月，由个人通过所在单位提出申请，经住房城乡建设部门会同同级人力资源社会保障等部门核查后，仍符合申请条件的办理续租手续并按市场租金缴纳房租（从租赁期限满3年之日起计算），累计租赁人才公寓的最长期限不超过5年。已按照《淄博市高层次人才安居房实施细则》相关规定，实施免租金保障的省级及以上高层次人才，最长租赁期限不超过5年。

租赁合同终止或解除后，对于确无其他住房暂时无法腾退的，运营管理单位可以根据房源情况给予承租人一定期限的腾退过渡期，过渡期最长不得超过3个月,过渡期内房屋的租金按市场租金标准执行。腾退过渡期满，承租人拒不退还房屋的，运营管理单位可以根据有关规定和合同约定，依法向人民法院起诉。承租人应当按照市场租金标准向运营管理单位支付不按期退还房屋期间的租金。房屋整体分配给企业的，企业应当按规定和合同约定承担相应的连带责任。

第二十条 因购买住房或产权型人才公寓的，在交房后1年内（从开发建设单位通知办理交房手续之日起计算）应退出租赁的人才公寓，自购房之日起（从网签备案合同签订之日起计算）房租按照市政府公布的房源所在区县住宅市场平均租金缴纳。

第二十一条 每个家庭（含1人家庭）只能租赁1套人才公寓房源，夫妻双方婚前均租赁人才公寓的，婚后需自愿选择一方退出租赁型人才公寓；夫妻双方婚前一方拥有私有住房的，一方租赁人才公寓的，婚后需在交房后1年内（从开发建设单位通知办理交房手续之日起计算）退出租赁的人才公寓，自结婚之日起房租按照市政府公布的房源所在区县住宅市场平均租金缴纳。

第二十二条 租赁人才公寓期间申请其他租赁型人才公寓项目或者机关周转房的，须办理已租住房源退房手续后申请；已享受人才公寓和周转房保障的人才，需择其一退出，年度复核时，将对同时享受人才公寓和周转房保障资格的人才进行清退。

# 第五章 运营管理

第二十三条 承租人符合下列情形之一的，可以申请房源调整。

（一）现配租房屋出现水、电故障等影响居住问题，经维修后仍不能满足居住条件的;

（二）已配租家庭之间协商一致，同意互换配租房源的(已不再符合人才公寓保障条件或违规须清退的除外)；

（三）邻里关系不和睦，经运营管理单位或社区居委会进行2次以上调解，仍无法缓和的；

（四）其他特殊情形。

房源调整按照原申请渠道在同一项目中进行，不得跨区县调整，也不得市级与区县间调整。通过互换配租房源方式进行调整的，只能调整1次，房源调整后3个月内不得退房。

第二十四条 承租人住房、婚姻、享受生活补贴等情况发生变化的，应及时告知所在单位，由所在单位向住房城乡建设部门反馈，涉及租金调整的，提出书面调整租金申请，并提供相关证明材料，经核查合格后，将承租人拟调整租金情况进行公示，公示期5日。公示无异议或经调查异议不成立的，住房城乡建设部门向承租人所租住房屋的运营管理单位出具《租金调整通知单》，承租人凭《租金调整通知单》到运营管理单位办理租金调整手续，5日内签订补充协议并调整租金。

第二十五条 承租人应当保证所租住房屋仅限于承租人及共同申请人或监护人居住使用，不得转借、转租、空置。不得擅自对房屋进行装修，不得改变房屋结构和内部设施，不得添置对房屋结构有影响的设备设施。承租人擅自拆改、变动或损坏房屋墙体结构，拆改给排水、供电、供暖、燃气管道和设施，改动装修格局、更换室内设备的，运营管理单位有权要求承租人在限定的时限内恢复原状并承担相应的责任，发生的费用由承租人承担。承租人拒绝恢复原状或拆改、损坏情节严重的，运营管理单位有权解除合同、收回房屋，并要求承租人赔偿相应损失。

经运营管理单位认可，承租人可根据实际需要添加必要的生活设施，但不得更改房屋布局、破坏房屋结构。腾退房屋时，承租人自行添加的生活设施和装饰不予补偿。

第二十六条 承租人应当按照租赁合同约定按时足额缴纳租金及相关费用。承租人欠缴租金的，运营管理单位可以按照规定或者依据租赁合同约定从承租人的租房保证金中抵扣租金。抵扣租金后，承租人应及时补齐租房保证金。

租赁期间所发生的水、电、气、暖、电话、网络、有线电视收视及物业服务、电梯等费用，由承租人承担并直接与相关各方结算。

第二十七条 承租人应积极配合运营管理单位的日常管理、入户巡查、房屋及设施设备维修养护等各项工作，遵守小区物业管理的有关规定和协议约定，并承担应当承担的房屋维修、维护责任。

第二十八条 申请人在选房结束后30日内，持身份证、《人才公寓配租确认书》等资料签订租赁合同,签订租赁合同后，3个月内不得调换房源。选房结束后30日内未签订租赁合同的，视为自动放弃，2年内不再受理其人才公寓保障申请。

第二十九条 运营管理单位应当在运营管理的人才公寓项目中设立专门的服务机构，安排专门工作人员开展日常管理工作，为承租人提供相关服务;也可以通过委托管理方式，将相关的具体管理服务事项交由第三方机构承办。

运营管理单位可通过公开招标确定具有相应资质、社会信誉好的专业化物业服务机构，负责提供绿化、保洁、房屋维修、安全巡逻、秩序维护等物业管理服务。物业服务机构应对从业人员开展相关职业培训，提升其业务素养，提高小区的物业服务水平。

第三十条 住房城乡建设保障服务部门应会同运营管理单位对人才公寓及保障家庭实施动态管理，开展不定期抽查和年度复核。

开展不定期抽查工作，对房屋使用情况进行抽查，及时掌握房屋使用状况，发现并纠正违规使用行为。对保障家庭进行核查，对其住房等情况进行实时监测，根据保障家庭相关状况变化情况，调整实施保障。

开展年度复核工作，对保障家庭的房产、工作单位、签订劳动合同等情况进行复核，复核结果以书面形式告知运营管理单位，运营管理单位根据复核结果做好合同续签、租金调整、房源腾退等工作。

第三十一条 市级及各区县要严格按照《淄博市租赁型人才公寓建设（装修）和服务评价标准指引》进行租赁型房源的装修配置、服务管理，实施综合性能评价，对确定评价等级为三星级、四星级的项目，可适当提高租金标准。

# 第六章 附则

第三十二条 人才公寓退出中涉及特殊情况的，由市或各区县人才公寓领导小组成员单位按照“一事一议”的原则共同研究决定。

第三十三条 本实施办法自印发之日起施行，此前出台文件中相关规定与本办法不一致的,按本办法执行。

附件：1.淄博市商品房（人才公寓）买卖合同解除申请表

2.淄博市产权型人才公寓退出申请审核表

3.淄博市租赁型人才公寓退出申请审核表

4.淄博市人才公寓上市交易申请审核表

5.淄博市人才公寓产权转移申请审核表

附件1

淄博市商品房（人才公寓）买卖合同解除申请表

编号：（ ）年第（ ）号

|  |  |
| --- | --- |
| 合同编号 |  |
| 买 受 人 |  | 身份证号码 |  |
| 共 有 人 |  | 身份证号码 |  |
| 出 卖 人 |  |
| 房屋坐落 |  |
| 原销售价格 |  | 合同签订时间 |  |
| **提 交 要 件** | 1.当事人双方身份证原件及复印件。2.商品房（人才公寓）买卖合同。3、解除证明材料。 |
| 合同解除原因： |
| 申请人承诺所提交的材料真实、合法、有效，如有不实由申请人承担一切法律责任。特此承诺。买受人（签章）： 出卖人（签章）：共有人（签章）： 法定代表人（签章）：申请日期：年 月 日 |
| 受理意见：  签字： 年 月 日 |
| 核准意见：签字：年 月 日 |

附件2

淄博市产权型人才公寓退出申请审核表

编号：（ ）年第（ ）号

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请家庭情况 | 性别 | 身份证号 | 联系电话 |
| 房屋所有权人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| **拟回购房屋情况** |
| 房屋坐落 |  |
| 建筑面积 | M2 | 不动产证号 |  | 发证日期 |  |
| 合同签订日期 |  | 原购房合同总金额 | 人民币大写：小写¥： 元 |
| 退出原因 |  |
| 申请人声明 | 本表所填内容真实完整，如有不实，愿承担一切法律责任。申请人（签字并按手印）：  年 月 日 |
| **住房城乡建设部门审核意见** |
| 经审核，该申请人在我市连续工作满2年（含）以上的，已补交已享受人才公寓政策优惠的购房款人民币大写： 元，小写¥： 元，同意按照规定转为普通商品住房，完成人才公寓退出。经办人： 负责人： （单位盖章）  年 月 日 |

附件3

淄博市租赁型人才公寓退出申请审核表

编号：（ ）年第（ ）号

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人姓名 |  | 身份证号码 |  | 退房情形 |  |
| 所在小区名称 |  | 楼房号 |  | 房源面积M2 |  |
| 现租赁（购房）合同起止时间 |  年 月 日 至 年 月 日 |
| 租金截止时间 |  年 月 日 |
| 退房原因 |   申请人签章： 年 月 日 |
| 物业公司意见 | 物业、水、电费是否结清： 其他需说明情况： 经办人： 单位盖章： 年 月 日 |
| 运营单位意见 | 1.合同是否交回： 2.房租收缴情况：① 已结清；② 房租交至 月份，应退/补 元。 3.屋内设施设备情况： 4.钥匙是否交回： 5.其他需说明情况： 是否同意退房： 经办人： 单位盖章： 年 月 日 |
| 住户签收确认 |  签 字： 年 月 日 |

附件4

淄博市人才公寓上市交易申请审核表

编号：（ ）年第（ ）号

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 申请家庭情况 | 性别 | 身份证号 | 联系电话 |
| 房屋所有权人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| **拟上市交易房屋情况** |
| 房屋坐落 |  |
| 建筑面积 | M2 | 不动产证号 |  | 发证日期 |  |
| 合同签订日期 |  | 原购房合同总金额 | 人民币大写： 元小写¥： 元 |
| 其他情况 |  |
| 申请人声明 | 本表所填内容真实完整，如有不实，愿承担一切法律责任。申请人（签字并按手印）： 年 月 日 |
| **住房城乡建设部门审核意见** |
| 经审核，该申请符合人才公寓管理有关规定，允许向政府缴纳增值收益后上市交易。经办人： 负责人：（单位盖章） 年 月 日 |
| **税务部门审核意见** |
| 人才公寓上市交易价格：人民币大写： 小写¥ 元。经办人：  （单位盖章） 年 月 日 |
| **增值收益收取情况** |
| 申请人已按规定缴纳增值收益人民币大写： 小写¥ 元。经办人：  （单位盖章） 年 月 日 |

附件5

淄博市人才公寓产权转移申请审核表

编号：（ ）年第（ ）号

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 原产权人 | 性别 | 身份证号 | 联系电话 |
| 房屋所有人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| **拟转移产权房屋情况** |
| 房屋坐落 |  |
| 建筑面积 |  M2 | 不动产证号 | 发证日期 |  |
| 转移原因 |  |
| 转移后产权人 | 性别 | 身份证号 | 联系电话 |
| 房屋所有权人（申请人） |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| 共有人 |  |  |  |  |
| 申请人声明 | 本表所填内容真实完整，如有不实，愿承担一切法律责任。申请人（签字并按手印）： 年 月 日 |
| 住房城乡建设部门审核意见 | 经审核，该申请符合人才公寓管理有关规定，申请人符合人才公寓购买资格，同意转移产权人。产权转移后，原人才公寓性质不变。经办人： 负责人： （单位盖章）年 月 日 |