

济源市住房和城乡建设局文件

济建〔2025〕11号

济源市住房和城乡建设局 关于印发《济源市人才公寓管理暂行办法》的 通 知

济源市各有关单位：

现将《济源市人才公寓管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻落实。



济源市人才公寓管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为深入实施人才强市战略，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，依据《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省财政厅 河南省自然资源厅关于印发河南省关于发展人才公寓的意见的通知》（豫建住保〔2022〕78号）、《济源示范区党工委济源示范区管委会关于印发济源示范区构建高质量人才发展体系若干措施的通知》（济区发〔2022〕13号），结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓是指限定建设标准和租金标准，解决人才过渡性居住需求，面向济源符合条件的各类人才供应的住房。

第三条 济源范围内人才公寓的筹集、分配、日常管理和退出适用本办法。

第四条 人才公寓筹集要坚持“政府主导、政策扶持、社会参与、市场运作、全市统筹、职住平衡”原则，积极主动适应各类人才多样化的住房需求。

第五条 人才公寓的使用管理坚持“以租为主、梯次保障、动态管理、周转使用”原则。

第二章 房源管理

第六条 人才公寓房源筹集主要采取以下方式：

（一）政府统建。市政府根据城市空间布局，结合产业园区发展需求，集中规划建设人才公寓。

（二）单位自建。高校、科研院所等引进人才较多的企事业单位和产业园区，可利用符合政策规定的自有存量用地建设人才公寓，建成后优先面向本单位符合条件的人才租赁。

（三）盘活存量。国有平台公司采取回购、自持转化、回租、改建等方式盘活存量公寓、住宅、安置房及厂房、仓储等非居住房屋用作人才公寓。以小户型项目为主，兼顾高品质存量房源和优质成片社区。

第七条 在编制年度住宅用地供应计划时，对人才公寓用地要优先安排、应保尽保，可采取出让、租赁或划拨等方式供应。对纳入保障性租赁住房管理的人才公寓项目，免收城市基础设施配套费中地上建筑面积城市建设部分费用。

第八条 套型建筑面积标准：人才公寓建筑面积原则上不超过 90 平方米，对经认定的高端人才，可采取“一事一议”方式解决住房需求。

第九条 人才公寓按照成品住宅设计建设，配备相应的生活设施，基本达到拎包入住标准。人才公寓项目根据房源体量不同，可在项目内选取合适的空间，设置一定面积的餐厅、公共洗衣、健身娱乐、商务办公等公共区域，打造功能完善、服务优质、温馨暖心的高品质“人才之家”。

第三章 资格管理

第十条 申请人才公寓应同时具备以下条件：

1. 在济就业创业（包括柔性引进人才）的大学专科（含技工院校全日制高级工）以上学历人才。

2. 申请人、配偶、未成年子女在济源城市建成区内无自有住房，未承租保障性住房且未享受相关保障性住房货币补贴；已享受公共租赁住房、保障性租赁住房、其他政策性住房或领取住房保障类补贴的，在退出相应住房或货币补贴保障后，才能申请人才公寓。

3. 年龄在 45 周岁（含）以下。

在申请人才公寓时，经人力资源和社会保障局认定的 A-G 类人才及高级职称人才，不受上述学历和年龄限制。

企事业单位和产业园区自建的人才公寓，用于本单位和园区职工居住的，参照上述规定自行制定承租条件和审核程序，每季度将承租对象信息报住房和城乡建设局备案。

第十一条 人才公寓以家庭为单位进行申请，申请人不得隐瞒婚姻状况，配偶及未成年子女为必要的共同申请人，在申请人才公寓时必须如实填报。其他家庭成员以是否共同居住生活为依据进行填报。

一个家庭只能配租一套人才公寓，夫妻双方均符合人才公寓承租条件的，只能享受一套人才公寓。

第十二条 人才公寓的申请、受理、审核、公示，按照下列程序进行：

（一）申请。申请人向人才公寓收储及运营工作实施单位提交书面申请及相关证明材料，正式提出申请。

（二）受理与初审。由人才公寓收储及运营工作实施单位负责

申请材料的接收与受理工作。对申请材料齐全、符合法定形式的，应出具受理凭证，确认受理申请；对申请材料不齐全或不符法定形式的，需一次性告知申请人需补正的全部材料清单。

受理申请后，人才公寓收储及运营工作实施单位需对申请人提交材料的真实性、完整性及合规性进行初步审核，重点核查材料是否与申请人实际情况一致、是否符合人才公寓的申请条件，形成初审意见。

（三）复审与核准。住房和城乡建设局在收到申请材料后，七个工作日内完成复审。

对符合条件的申请人进入核准程序，对不符合条件的，向申请人说明理由。核准后的名单应及时予以公示，公示期为五个工作日。经公示无异议或异议不成立的，纳入人才公寓保障范围。公示有异议且异议成立的，住房和城乡建设局应告知申请对象，并说明理由。

第十三条 人才公寓承租家庭在家庭住房、工作、家庭结构等情况发生变化时，应及时主动向人才公寓收储及运营工作实施单位申报，提交相关资料进行承租条件复核。人才公寓收储及运营工作实施单位应重新审核该家庭是否符合人才公寓承租条件，及时变更家庭成员登记信息。

第十四条 因家庭住房情况发生变化不再符合人才公寓承租条件的家庭，购买的商品房为期房或不具备入住条件的，人才公寓收储及运营工作实施单位应为其安排合理的搬迁期，搬迁期为六个月，以购房合同中约定的交房日期为起点计算，搬迁期内租金按照合同约定金额缴纳。如有特殊情况确需延长搬迁期的，由

承租家庭提出申请，并提交开发企业出具的相关证明材料，人才公寓收储及运营工作实施单位初审，经住房和城乡建设局复审核准后，根据实际情况延长搬迁期，最长可延长至实际交房日期后六个月，延长期内租金按照市场租金收取。

第四章 配租管理

第十五条 人才公寓实施常态化配租。程序如下：

符合人才公寓承租条件的，根据房源情况，常态化分配住房、签订合同；房源不能满足人才需求时，纳入轮候管理，按照第十六条规定的梯次进行房屋分配。

第十六条 人才公寓坚持服务“高精尖缺”人才原则，根据人才公寓需求和房源情况，综合人才层次、实际贡献、审核公示顺序等因素进行分配管理。原则上按以下梯次进行房屋分配：

1. 经人力资源和社会保障局认定的 A-F 类人才，按照人才类别由高到低进行分配，相同类别按照取得人才资格先后时间选房。

2. 其他符合人才公寓申请条件的家庭，按职称和学历由高到低进行分配。其中：高级职称与博士研究生学历一个序列，中级职称与硕士研究生学历一个序列。

对示范区引进的创新创业人才（团队）采用“一事一议”等方式安排住房。

第十七条 人才公寓可根据实际情况面向需求量大、有集中居住需求的单位定向配租。

第十八条 经人才公寓收储及运营工作实施单位同意，申请人可向人才公寓收储及运营工作实施单位提供未享受住房保障证明及不动产房屋查询单，办理临时入住，并于十日内完善相关资

料。资料完善后，由人才公寓收储及运营工作实施单位提交住房和城乡建设局进行资格审核，经资格审核符合要求的，人才公寓收储及运营工作实施单位和申请人签订租赁合同。对于资料不全或未通过资格审核的申请人，人才公寓收储及运营工作实施单位不得与其签订租赁合同。已办理临时入住的，申请人应在审核结果出具之日起三日内退房。

第五章 租金管理

第十九条 人才公寓采取“谁投资、谁拥有、谁收益”原则。人才公寓租金原则上不高于同地段同品质市场租赁住房租金 70% 的标准，由人才公寓收储及运营工作实施单位牵头，选取 3 家评估公司进行评估后取平均值确定。人才公寓租金标准确定后在住房和城乡建设局备案并向社会公开。人才公寓租金标准由人才公寓收储及运营工作实施单位定期调整，调整周期原则上为三年，调整后需重新报住房和城乡建设局备案并向社会公开。

单位自建的人才公寓，租金标准由产权单位在遵循公平、合理原则的基础上自行确定，并鼓励向社会公示，接受监督。

第六章 后期管理

第二十条 入住人员应与人才公寓收储及运营工作实施单位签订租赁合同，并按照人才公寓租金标准缴纳租金和押金。人才公寓合同期限为 1 年，合同期满需要续租的，承租人应在合同期满 1 个月前向人才公寓收储及运营工作实施单位提出申请，经审核符合承租条件且房源充足的，准予续租，并签订续租合同。

第二十一条 人才公寓所分配的房间仅限本人家庭使用，居住期间所产生的水、电、气、暖、网络及物业等费用由人才自行

承担。

第二十二条 入住人员应自觉爱惜使用人才公寓内所配置的各项设备设施，因使用不当或人为原因造成房屋或附属设施损坏，影响居住环境安全秩序的，应负责维修或者照价赔偿。

第二十三条 入住人员应严格遵守小区各项规章制度，共同维护公共秩序。配合人才公寓收储及运营工作实施单位进行入户核查。

第二十四条 人才公寓收储及运营工作实施单位应建立人才公寓管理档案，做好固定资产登记入库和人才公寓入住、管理等有关事宜备案。

第七章 退出管理

第二十五条 人才公寓原则上租赁期为五年（A、B、C类人才租赁期不超过十年），从入住之日开始计算。租赁期满后，如人才提出续租申请，且仍符合人才公寓承租条件的，在人才公寓房源充足的情况下，可向人才公寓收储及运营工作实施单位申请续租，续租期间按市场租金标准缴纳租金。

第二十六条 人才公寓承租家庭在居住期间，有下列情形之一的，终止其租赁合同，收回房源；应补缴租金的按相关政策规定补缴租金；从中牟利的，依法予以处理；违规违纪的，依法追究党纪政纪责任：

1. 因工作调动、辞退、辞职等原因离开济源的；
2. 租赁期内，通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房并不再符合人才公寓承租条件的；
3. 无正当理由，连续3个月以上不在房屋居住的；

4. 无正当理由，连续 3 个月以上未缴纳租金等应缴费用的；
5. 故意损坏或擅自装修人才公寓，拒不恢复原状的；
6. 违反人才公寓管理规定，造成严重损害、产生恶劣影响，经批评教育整改不力的；
7. 擅自更换、转租、转借人才公寓或改变住房用途的；
8. 在承租房内从事或存在违法违规活动的；
9. 以欺骗等不正当手段承租人才公寓的；
10. 其他违反合同协议或信用承诺需要退出的情形。

人才公寓收储及运营工作实施单位作出责令限期退回人才公寓后，申请人拒不腾退的，可采取函告工作单位协助腾退、租金上调、门禁管控等方式催促申请人腾退用房；逾期仍不退回的，人才公寓收储及运营工作实施单位有权通过法律途径解决。

第二十七条 人才公寓承租人违反本办法第二十六条规定的，应在 5 个工作日内将承租房内的个人物品搬出，经人才公寓收储及运营工作实施单位验收并结清相关费用后办理退租手续。逾期不退、拒不腾退的，按照租赁合同有关约定执行。

第八章 监督管理

第二十八条 人才公寓收储及运营工作实施单位违规占用、出租人才公寓或因管理服务工作失责造成重大安全事故的，取消收储及运营资格、向主管部门通报，并追究主要管理人员责任。

第二十九条 承租人违反国家、省、市和本办法有关规定，采取隐报、瞒报或提供虚假材料等不正当手段，骗取人才公寓，或者违规使用房屋的，收回所承租房屋，责令承租人按同地段同品质市场租赁价格，补缴自违规行为发生之日起租住期间实际缴

纳租金与市场租金的差额。自处理决定生效之日起5年内，不再受理其人才公寓申请。造成损失的，依法承担赔偿责任。依据本市住房保障信用信息管理等规定，将其违规行为列入住房保障领域个人诚信记录。

单位为申请人出具虚假证明或审核把关不严的，向相关部门通报并建议追究相关责任人的责任。

第三十条 住房保障相关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规依纪严肃处理。

第九章 附 则

第三十一条 本办法自发布之日起施行，同时《济源市住房和城乡建设局关于印发〈济源市人才公寓管理暂行办法〉的通知》（济建〔2023〕11号）文件废止，本办法与《济源市住房和城乡建设局关于印发〈济源示范区人才住房保障实施细则〉的通知》（济建〔2023〕10号）文件不一致的地方，以本办法为准。

本办法在实施过程中遇到的问题，由市住房和城乡建设局负责解释。