

# 湛江市市区人才公寓管理办法

(2025年修订)

## 第一章 总则

**第一条** 为提高城市竞争力，优化人才安居环境，根据《中共湛江市委〈关于深化人才发展体制机制改革打造北部湾人才高地的实施意见〉的通知》（湛发〔2018〕4号）和《湛江市人民政府关于印发湛江市高层次人才认定及人才卡服务实施办法（2023年修订版）的通知》（湛府规〔2023〕2号）要求，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的人才公寓，是指由政府、政府委托的实施机构或其他社会力量建设筹集，向符合条件的高层次人才提供的周转性住房。人才公寓按照“政府主导、只租不售、周转使用、动态管理”的模式进行租赁和使用管理。通过为人才提供住房、租金优惠等形式实现人才安居保障。

**第三条** 本办法适用于赤坎区、霞山区、坡头区、麻章区、湛江经开区的中心城区内人才公寓的申请、分配、租赁、管理和监督。

**第四条** 市住房城乡建设局是市区人才公寓的主管部门，负责市区人才公寓申请的资格审核、公示、监督管理等工作。赤坎住房保障中心、霞山住房保障中心和麻章区、坡头区、湛江经开区住房保障部门是房源实施管理部门，负责人才公寓的分配、租后管理等相关工作。

**第五条** 人才公寓租赁资格实行年度资格复核和不定期动态核查。市自然资源局、市人力资源社会保障局、市民政局、市税务局应当按照有关法律、行政法规规定配合市住房城乡建设局，实时提供承租户不动产交易和登记、高层次人才资格、社保缴交、婚姻状况、纳税等信息。

年度资格核查和不定期动态核查可以通过入户走访、邻里访问、信函索证、信息查证等方式进行，房源实施管理部门应按照有关法律、行政法规规定通知有关单位和个人如实提供有关材料。各职能部门和房源实施管理部门应做好人才个人信息保密工作，不得以侵扰、泄露、公开等方式侵害他人的隐私权。

## **第二章 申请条件**

**第六条** 符合以下条件的，可申请市区人才公寓。

(一) 申请人个人条件。

1. 申请人为经市人力资源社会保障局资格认定的A类、B类、C类（须为全日制硕士研究生）人才；其他经市委、市政府按一事一议程序确定的特殊人才。
2. 申请人未达法定退休年龄。
3. 高层次人才卡剩余有效期达6个月及以上（含6个月）。

(二) 申请人工作情况。

1. 申请人与市区用人单位签订 2 年以上聘用合同（协议）且实际工作地点在我市市区，聘用合同（协议）剩余服务期限 6 个月以上（含 6 个月）。

2. 申请人社会保险缴交单位、工资薪金所得税申报单位和聘用合同（协议）中的用人单位相一致。

### （三）申请人及其共同申请人的住房情况。

1. 申请人属已婚的，申请人及其配偶、未成年子女在我市市区未拥有住房（含宅基地）。

2. 申请人属未婚的，申请人及其父母在市区内未拥有住房（含宅基地）。

3. 申请人及其共同申请人首次购买预售商品房的，按《购房合同》确定的交付日期，申请人可租住自交付日起不超过 12 个月的人才公寓，具体租期在《人才公寓租赁协议》中约定。

申请人未提供配偶信息的，均需在申请现场配合工作人员进行婚姻状态核实。

### **第七条** 不重复享受住房福利政策。

（一）申请人及其配偶已租住政府（单位）提供的福利性住房的，应在签订人才公寓租赁协议之日起 30 日内腾退原住房。

（二）申请人及其配偶已申领由省、市财政发放的住房货币补贴的，应在签订人才公寓租赁协议之日起 30 日内办理暂停申领。退出租住人才公寓后，可申请衔接发放。

(三) 申请人及其配偶已申领由省、市财政发放的安家费、购房补贴等的，市住房城乡建设局不予受理其人才公寓申请。

### 第三章 申请程序

**第八条** 申请人才公寓需要提交的资料。

(一) 湛江市市区人才公寓租赁申请表原件 1 份。

(二) 湛江市高层次人才卡复印件 1 份。

(三) 申请人的录用或聘用材料（劳动合同或协议，机关事业单位录用文件等）复印件 1 份。

(四) 申请人属已婚的，提供市不动产登记部门出具的，关于申请人及其配偶、未成年子女的《不动产登记信息查询结果证明》原件 1 份；申请人属未婚的，提供市不动产登记部门出具的，关于申请人及其父母的《不动产登记信息查询结果证明》原件 1 份。

(五) 申请人在我市市区缴交社会保险和缴纳个人工资薪金所得税的记录原件各 1 份。

上述申请材料，市住房城乡建设局可通过政务共享数据查询的，申请人无需重复提交。申请人提交申请资料不齐全或不符合申请条件的，市住房城乡建设局不予受理其申请材料。

**第九条** 申请人到市住房城乡建设局驻市行政服务中心窗口提交书面申请，市级行业主管部门可协助本行业领域人才集中申请。市住房城乡建设局完成申请材料审核后，在市住房城乡建设

局门户网站进行月度公示，公示期为 5 个工作日。公示期内，任何组织或个人对公示内容有异议的，可向市住房城乡建设局提出，市住房城乡建设局自接到异议之日起 10 个工作日内调查核实，并反馈核实结果。申请人拒不配合调查核实或经调查核实不符合申请条件的，由市住房城乡建设局退回申请，并向申请人说明理由。

**第十条** 公示无异议或异议不成立的，申请人获得人才公寓租赁资格，参与轮候。人才公寓分配按照等级高端、特殊急需紧缺优先，获得轮候资格时间先后等原则，分层次分批次逐步分配。组织人事部门确定的急需紧缺人才可优先保障。夫妻双方均符合配租条件的，按照就高从优不重复原则，按人才层次较高一方配租。人才公寓采取公开摇号方式进行分配。在分配前，房源实施管理部门应对轮候对象开展意向登记，并限时开放公寓，接受轮候对象的实地查看。

**第十一条** 轮候对象参与摇号分配后，未在规定时间内办理确认手续的，取消人才公寓轮候资格，市住房城乡建设局在本年度内不再受理该申请人申请材料。房源实施管理部门通知轮候对象参与不同地址人才公寓分配，轮候对象累计 3 次不参与分房的，取消人才公寓轮候资格，市住房城乡建设局在本年度内不再受理该申请人申请材料。

#### **第四章 租金标准及租赁年限**

**第十二条** A类、B类人才可安排三房户型（含三房）的人才公寓；C类人才和其他经市委、市政府确定的特殊人才可安排两房户型的人才公寓。房屋租金按单套住房建筑面积计算。

**第十三条** A类人才、B类人才在未达法定退休年龄前无租赁年限限制，C类人才和其他经市委、市政府按一事一议程序确定的特殊人才累计租赁不超过3年。A类人才月租金1元/套、B类人才月租金100元/套、C类人才月租金5元/平方米。

## 第五章 租赁管理

**第十四条** 承租人应与房源实施管理部门签订租赁协议，租赁协议单次签约年限不超过3年。租赁协议应当明确出租人与承租人的权利和义务，房屋的用途和使用要求，租金、水电费等相关费用标准和支付方式，租赁期限、维修责任、退出要求和违约责任等。租赁协议约定期满时间以承租人聘用合同（协议）剩余服务年限、人才卡剩余有效期、已购房屋交付日期中，最先期满的时间为准。

**第十五条** 人才公寓房屋租金收入按照政府非税收入管理规定上缴财政，实行收支两条线管理。人才公寓升级配套及维修保养、租赁房源等费用由市财政预算安排预算解决。

**第十六条** 房源实施管理部门应协助承租人向供水、供电、燃气、有线电视、通讯、物业管理等单位办理申请开户等相关手续，所需费用由承租人承担。入住后，承租人须按时缴纳人才公

寓房屋租金和房屋使用过程中产生的水、电、燃气、有线电视、通讯、物业管理、车位租赁、（非）机动车充电等费用。

**第十七条** 承租人有保证公寓及其设备完好并合理使用的义务，因使用不当或人为原因造成公寓及其设备损坏的，承租人负责修复并承担相关费用。

**第十八条** 承租人主动提前解除租赁协议的，自办理退租手续之日起 12 个月内，市住房城乡建设局不再受理其人才公寓申请。人才在租赁协议到期后需续租的，承租人可提前 3 个月向市住房城乡建设局提出申请，续租条件和申请资料与首次申请相同。经审核符合续租条件的，承租人无需重新摇号，可与房源实施管理部门直接签订租赁协议。

**第十九条** 承租人租住人才公寓后，在不超过本规定居住户型上限的前提下，因实际工作地点发生区域变化、人才资格级别发生变化、家庭人口增加等原因，承租人可向房源实施管理部门提出换房申请。换房意向辖区无现房的，承租人可参与意向辖区的轮候，轮候时间从承租人提出换房时间算起。承租人应在签订新公寓租赁合同的次月内腾退旧公寓。换房后的租赁期限按原协议执行。符合换房条件的，提供下列申请材料：

（一）实际工作地点发生区域变化的，提供聘用合同（协议）原件及用人单位书面材料原件核验。

（二）人才资格级别发生变化的，提供人才卡原件核验。

(三) 家庭人口增加的, 提供申请人结婚证原件、子女出生证原件核验。

**第二十条** 承租人应配合完成年度资格复核和不定期动态核查工作, 资料包括但不限于: 人才卡; 承租人近 3 个月在我市市区缴交社会保险和申报个人工资薪金所得税的记录; 承租人及其共同申请人(未婚承租人提供承租人及其父母、已婚承租人提供其配偶和未成年子女)的《不动产登记信息查询结果证明》。年度租赁资格复核和不定期动态核查时间, 以市住房城乡建设局发布的通知为准。

## 第六章 监督管理

**第二十一条** 有下列情形之一的, 房源实施管理部门可终止租赁合同, 无条件收回人才公寓并依法追究承租人违约责任:

- (一) 不再符合本办法第二章申请条件的。
- (二) 租赁合同到期拒不腾退的。
- (三) 签订租赁协议后空置公寓 3 个月及以上的。
- (四) 连续 3 个月及以上未缴交公寓租金的。
- (五) 连续 3 个月及以上未在市区用人单位购买社会保险或未申报工资薪金所得税的。
- (六) 将公寓转让、转借、转租或改变人才公寓居住用途的。
- (七) 未经同意擅自装修或改变公寓结构的。
- (八) 利用人才公寓从事违法活动的。



(九) 违反人才公寓所在小区物业管理约定情节严重的。

(十) 未在规定时间内配合房源实施管理部门完成租赁资格复核的。

(十一) 被列为失信被执行人的。

(十二) 隐瞒相关个人信息变更情况或者提供虚假材料的。

(十三) 违反法律法规需退出的其他情形。

自房源实施管理部门发出《腾退通知书》之日起，承租人须在 30 日内腾退住房。承租人逾期拒不腾退住房的，承租人工作单位须积极配合督促承租人腾退，房源管理和住房保障部门同时依法申请人民法院强制执行，并追究承租人违约责任。承租人被依法强制执行腾退的，承租人自退出人才公寓之日起 3 年内不可申请市区人才公寓。

**第二十二条** 承租人退出人才公寓的，须在签订退房确认书当天缴清公寓租金、水、电、燃气、有线电视、通讯、物业管理、车位租赁等费用。

**第二十三条** 承租人以隐瞒或者虚报人才认定、婚姻家庭、社会保险、纳税、住房及住房保障等情况获得人才公寓租赁资格的，由住房保障部门收回相关房屋，并将承租人记入人才公寓管理档案，登记为轮候对象的，取消其轮候资格；自住房保障部门发出《腾退通知书》之日起，市住房城乡建设局 3 年内不再受理该承租人人才公寓申请，并向承租人工作单位通报有关情况。

承租人工作单位未尽审核义务，配合承租人提供虚假材料的，由市住房城乡建设局对承租人和用人单位进行约谈，自房源实施管理部门向承租人发出《腾退通知书》之日起，市住房城乡建设局 1 年内不再受理该用人单位其他员工的人才公寓申请。

## 第七章 附则

**第二十四条** 本办法所称的拥有住房（宅基地），是指通过购买（转让）、继承、赠予、分配等方式获得不动产权证的住房（宅基地）。

本办法所称的租住政府（单位）提供的福利性住房，是指公共租赁住房、保障性租赁住房、政府直管公房、单位周转公房等。

**第二十五条** 企事业（包括驻湛）单位利用经批准的自有建设用地建设人才公寓的，参照本办法执行，鼓励市级行业主管部门、企事业单位在条件成熟的小区配置“拎包入住”人才公寓。人才保障需求较集中（超过 30 人）的用人单位可向市政府提出人才公寓整租申请，经市人民政府同意后，由市住房城乡建设局与用人单位签订整租合同，人才公寓管理按合同约定执行。

**第二十六条** 本办法自印发之日起施行，有效期 3 年。《湛江市人民政府关于印发湛江市市区人才公寓管理办法（修订稿）的通知》（湛府规〔2022〕9 号）同时废止。本文在实施期内出现与实际操作不适用时，市住房城乡建设局应及时调整优化政策。市委、市政府的专有保障需求，可参照本文另行制定政策文

件，经市委、市政府批准后实施。本办法出台后，租赁协议未到期的，租赁协议继续履行至期满。本办法由市住房城乡建设局负责解释。

## 湛江市市区人才公寓租赁申请表

申请人姓名		性别		出生年月	
申请人工作单位				合同起止时间	
身份证号码			联系电话		
人才类别	<input type="checkbox"/> A类 <input type="checkbox"/> B类 <input type="checkbox"/> C类		认证编号		
个人社会保险缴交单位			个人纳税申报单位		
配偶姓名			配偶身份证号码		
配偶工作单位			配偶联系电话		
自有住房情况	<input type="checkbox"/> 未购住房（含商务公寓） <input type="checkbox"/> 已购住房（含商务公寓），房屋交付使用时间：_____年_____月				
居住区域意愿	<input type="checkbox"/> 霞山区 <input type="checkbox"/> 赤坎区				
是否享受租购住房福利政策	<input type="checkbox"/> 租住单位公房 <input type="checkbox"/> 领取住房货币补贴 <input type="checkbox"/> 租住公共租赁住房 <input type="checkbox"/> 领取人才引进安家费 <input type="checkbox"/> 领取领军人才购房补贴 <input type="checkbox"/> 以上均无				
申请人承诺	<p style="text-align: center;">本人及共同申请人已如实填写以上信息，保证提供的所有资料真实准确合法有效。如有弄虚作假或隐瞒事实，本人及共同申请人同意按有关规定处理。</p> <p>申请人签名：_____    共同申请人签名：_____</p> <p style="text-align: right;">_____年 月 日</p>				
用人单位审核意见	<p style="text-align: right;">负责人签名：_____</p> <p>固定电话：_____    _____年 月 日（单位盖章）</p>				
市住房和城乡建设局审批意见	<p>初审人：_____    单位盖章：_____</p> <p style="text-align: center;">_____年 月 日    _____年 月 日</p>				

**填表须知：**

- 一、“用人单位审核意见”栏，用人单位需填写意见，不留空白；需盖单位公章，非部门公章。
- 二、提交的申请材料属复印件的，需盖单位公章和“与原件相符”章，所有申请材料各一式一份。