

《鄞州区人才公寓租住管理办法（修订）》 的政策解读

一、政策修订背景

《鄞州区人才公寓租住管理办法（修订）》（鄞人社〔2019〕29号）自2019年实施以来，扎实推进了人才安居保障，提升了人才公寓租住管理效能。此次修订对原《办法》部分条款进行修订完善，主要是适当放宽申请条件和租住期限，进一步明确租金标准、优化审批流程、完善运营管理、加强日常监管等。主要基于以下三方面考虑。一是更好满足人才房屋租住需求。原《办法》规定四大类申请对象，如博士、正高、高级技师或年个人所得税15万元以上（即工资性年收入75万元左右）的人才，门槛设置较高，条件较为严苛，符合租住条件的人才群体规模较小，无法满足更广大人才群体的租住需求。二是有效解决人才公寓空置问题。我区人才公寓主要存在空置率较高的问题，国有资产亟需盘活利用。在确保人才公寓特殊属性不变的前提下，适当放宽租住条件、延长租住期限，有利于提升人才公寓入住率和使用率。三是不断提升人才公寓运营档次。为更好提升人才公寓租住体验感，新修订的《办法》进一步明确了人才公寓运营主体（鄞城集团）的职责，要求对人才公寓进行专业化管理。同时，实行人才公寓租金标准动态调整机制，将出租基准价与人才公寓装修及运营管理档次相挂钩，鼓励并引导对人才公寓进行全方位升级改造。

二、政策修订依据和过程

（一）修订依据：《宁波市人才安居实施办法》（甬建发〔2018〕180号）和《中共宁波市委 宁波市鄞州区人民

政府关于印发<关于加强和改进新时代人才工作全力推进“智鄞未来”行动方案>的通知》（甬鄞党发〔2022〕27号）等文件精神。

（二）修订过程：为保证《办法》的顺利制定，区人力社保局自2024年3月起，多次向区委人才办、区发改局、区财政局、区住建局、区审计局、自然资源规划分局、鄞城集团等部门开展调研，广泛听取意见建议，于2024年3月底完成《办法》初稿。征求意见过程中，对区财政局和鄞城集团提出的“人才公寓出租基准价应先由第三方出具评估价，在此基础上再由区人才公寓建设和管理领导小组综合定价”的建议，已采纳，其他单位无意见。根据《鄞州区行政规范性文件草案公开征求意见规定》（鄞政办发〔2014〕127号），2024年5月13日至6月12日，《办法》通过区政府信息公开平台“重大决策预公开”栏目公开征求社会意见，公示期间未收到意见、建议，并已通过我局政策法规科行政合法性审查。

三、政策主要内容

修订后的《办法》共由十二个条款组成，包括制定依据、申请对象、租住标准、租金及其他费用、审批权限及流程、续租退租申请流程、租金缴纳及补助方式、终止承租人租住资格的情形、取消承租单位申请资格的情形、承租方的违规责任、相关管理职责和附则等组成。

第一部分为制定依据。明确《办法》的制定依据为市级各相关文件精神，进一步优化人才发展环境，改善人才安居条件，切实帮助解决我区经济社会发展所需的人才居住问题。

第二部分为申请对象。从学历、职称、税收、荣誉等方面对人才公寓的申请对象进行了划分。人才公寓申请对象详见本解读第四部分。

第三部分为租住标准。明确租住期限，根据人才需求及空余房源等情况，确定相应面积和套型。

第四部分为租金及其他费用。明确了人才公寓租金及水、电、燃气、物业管理、车位等费用，以及租金调整的操作流程。

第五部分为审批权限及流程。明确了人才公寓申请需经过的流程，及其办理的时间期限。

第六部分为续租、退租申请流程。明确了人才公寓续租、退租时需提前向鄞城集团提出申请的时间及其办理流程。

第七部分为租金缴纳及补助方式。明确了人才公寓的租房补贴按“先缴后补”原则实行。

第八部分为终止承租人租住资格的情形。明确了八种终止租住人才公寓资格的情形。

第九部分为取消承租单位申请资格的情形。明确了八种取消承租人所在单位申请租住人才公寓资格的情形。

第十部分为承租方的违规责任。明确了如果承租方出现转租、转借或改变住房用途私自谋利、违反租住协议内容、使用虚假材料骗取租住区人才公寓等情况需要承担的责任。

第十一部分为相关管理职责。明确了人才公寓领导小组各成员单位的工作内容及职责。

第十二部分为附则。明确新《办法》实施之日起原《办法》同步废止。

四、适用对象

区人才公寓承租人主要为我区引进的各类创新创业人才，在鄞州区缴纳社会保险或个人所得税，宁波市六区无住房（海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区），并符合下列条件之一：

（一）在鄞州区注册并依法纳税的企业中工作，签订3年以上劳动合同或服务协议，具有博士研究生学位学历、或具有正高专业技术职务任职资格、或具有高级技师职业资格的人才。在优先确保上述人才的基础上，当人才公寓空置率达15%以上时，可适当放宽至具有硕士研究生学位学历或具有副高专业技术职务任职资格的人才。

（二）我区企业全职引进并交纳年个人所得税5万元以上（工资薪金所得）且具有全日制本科以上学历学位的人才。

（三）入选区级以上重点人才计划的创新创业团队带头人、两名指定核心成员或创新创业人才。

（四）区重点引进项目的团队核心成员以及与我区在“双招双引”等领域开展合作、共建的单位所属成员。

（五）经组织人社部门专项选聘引进的特定高层次人才。

五、注意事项

人才公寓申请人员及所在企业应客观如实地填写申请信息，对申报材料的合法性、真实性、有效性负责。承租方若有使用虚假材料骗取租住区人才公寓等情况，有关部门将追回相应政府补助，情节严重的将移交司法机关处理，由其承担相

应的法律责任，并将相关信息记录企业或个人信用档案。

六、关键词解释

（一）承租方：租赁区人才公寓的个人或单位。

（二）先缴后补：承租方根据租住协议每年先向鄞城集团一次性缴纳一年的租金。承租方根据相关政策每年1月和7月向区人力社保局申请房租补贴。

七、新旧政策差异

（一）申请对象

为更好满足人才房屋租住需求，适当放宽租住条件。一是取消原《办法》要求申请对象原籍在宁波市六区（海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区）以外的规定；二是原《办法》规定博士、正高或高级技师可申请，现规定人才公寓空置率达15%以上即空置79套以上可视情放宽至硕士、副高（租金需自行承担，符合条件的可申请享受租房货币补贴），既可满足硕士、副高人才的租住需求，又可灵活掌控人才公寓租住使用情况。三是原《办法》规定缴纳年个人所得税15万元以上的人才可申请，即工资性年收入75万元左右，至今无人申请。现将个人所得税降至5万元，即工资性年收入40万元左右，同时对学历进行限制，要求全日制本科以上学历学位。四是为更好助力“双招双引”，新增与我区在“双招双引”等领域开展合作、共建的单位所属成员（如浙大宁波理工），以及经组织人社部门专项选聘引进的特定高层次人才等两类对象。

（二）租住标准

一是取消原《办法》规定区重点引进项目申请人才公寓一

般不超过 5 套的规定，明确区重点引进项目及合作、共建单位租住人才公寓的套数、期限等，依据区政府会议纪要确定；二是适当放宽人才公寓租住期限，明确租住期限一般不超过 5 年，如入住人才确有需求，且人才公寓空余房源充足的，可适当延长租住期限，延长期限一般不超过 2 年。

（三）租金核定

原《办法》规定人才公寓出租基准价由区物价部门按照当年市场租金价格确定，基准价一年一定。目前，鄞州区人才公寓基准价为 21 元/平米/月、启航城人才公寓基准价为 20 元/平米/月，多年未进行调整。为进一步提升人才公寓整体档次，鼓励并引导鄞城集团对人才公寓进行全方位升级改造，新修订的《办法》明确，人才公寓出租基准价由鄞城集团委托具有资质的第三方进行评估，并由区人才公寓建设和管理领导小组参考评估价格、人才公寓装修及运营管理档次、人才入住率等因素综合确定、动态调整。同时，为确保人才租住的稳定性，规定同一人才 5 年租住期内，如遇价格调整的，租金按照“老人老办法”原则，按初始租住标准执行。超出 5 年的，则按最新标准执行。

（四）审批流程

为进一步优化服务，新修订的《办法》将人才公寓租住审批期限从 10 个工作日缩减至 7 个工作日。同时明确，人才在延期租住期间，鄞城集团可根据人才公寓需求情况，提前 3 个月告知承租方办理退租手续。

（五）职责权限

重点明确鄞城集团负责我区人才公寓（鄞州区人才公寓及

启航城人才公寓)统一运营管理,进一步提升专业化运营水平。

八、解读机关、解读人及联系方式

解读机关: 鄞州区人力资源和社会保障局

解读人: 俞波 人才开发和市场科科长

联系电话: 0574-89293246

宁波市鄞州区人力资源和社会保障局

2024年6月17日