附件1

 碑林区人才公寓入住管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为深入实施人才优先发展战略，有序开展人才安居申请管理，规范人才公寓管理，强化人才服务保障，根据《西安市人才安居办法》《西安市人才安居实施细则（试行）》，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓，是西安市碑林区为辖区企事业单位人才提供的短期租赁和过渡周转用房。

第三条 区人才公寓管理使用遵循政府引导、周期使用、轮候分配和只租不售的原则。

第二章 管理机构

第四条 区人才发展中心和区人社局为人才认定单位，区住建局为E类人才补贴发放认定单位。分别负责A、B、C和D、E类租住人才的资格审核工作。

第五条 区住建局为人才公寓综合管理单位，负责人才公寓房源分配，与承租人签订租住合同，办理入住（退租）手续、租金收取、物业管理等工作。

第三章 租住条件与标准

第六条 入住对象

区属企事业单位引进的各类高层次人才、来碑林区创新创业的人才及团队，符合下列条件之一的，可申请租住人才公寓。

1.经市委人才办认定的A、B、C类人才；

2.经区人社局认定的D类人才和区住建局认定的E类发放住房补贴的人才；

3.经区人才发展中心认定的相当层次人才。

第七条 申请条件

申请租住人才公寓还应符合下列条件：

1.申请人所在用人单位工商注册、财税关系均须在碑林区。

2.已与我区行政区域内的行政、企事业单位签订劳动（聘用）合同，或持有我区范围内营业执照；

3.申请人、配偶及其未成年子女在我市无自有住房且5年内无住房登记信息和房屋交易记录。

自有房屋包括：本人及家庭成员的私有住房；本人及家庭成员承租的公有住房；本人及其家庭成员购买或安置的拆迁安置住房。家庭成员包括配偶和未成年子女。

4.未享受我市其他福利性住房。

第四章 申请与审批

第八条 申请程序

申请入住人才公寓需按以下程序办理：

（一）个人申请。经区人才发展中心、区人社局、区住建局认定的各类人才可根据自身住房需求向用人单位提出申请，填写《碑林区人才公寓入住申请表》，与相关证明材料一并提交用人单位审核。

（二）单位初审。用人单位受理申请材料后，对申请材料的真实性和完整性进行审核，并将通过初审的申请人情况在本单位公示5个工作日。公示无异议的，将本单位已通过初审并公示的申请人资料及用人单位所需提供资料一并上报至区人才发展中心。

（三）受理复审。区人才发展中心收到用人单位申报资料后，核查资料是否齐全、是否符合要求。对资料不齐全、不符合要求的，限期补正。

（四）审核公示。区人才发展中心将资料审核后进行公示。审核结果向社会公示3个工作日。

（五）确定资格。区人才发展中心根据公示情况，确定人才安居保障资格，并告知审核结果，对未通过审核的予以退回并说明理由。

（六）分配房屋。已取得配租资格的A、B、C类人才，按照人才层级及审批先后顺序自主预约所需房源；D、E类人才由区人才发展中心摇号确定租住资格，同时，按照人才层级和所在单位或个人对区域经济贡献程度优先保障。未摇中的人才进入轮候，轮候期2年，轮候期内予以优先摇号。

（七）签订协议。摇中的申请人与区住房保障中心签订《西安市碑林区人才安居实物配租协议》，明确配租房屋信息、租金、保证金等内容，并办理正式入住手续。

第九条 申请材料

申请入住人才公寓需提交以下材料：

（一）个人应向用人单位提供以下资料：

1.《碑林区人才公寓入住申请表》（原件1份）；

2. 市委人才办、区人社局出具的人才认定材料（原件1份，复印件1份）；

3.申请人及配偶、未成年子女身份证、户口本（户籍证明），港澳台同胞以及外籍人士提供护照或其他合法身份证明（原件1份，复印件1份）；

4.结婚证或婚姻证明（原件1份，复印件1份）；

5.与用人单位签订的劳务（聘用）合同，属创业人员的提供营业执照（原件1份，复印件1份）。

（二）用人单位应向区人才发展中心提供以下资料：

1.《碑林区人才公寓入住申报表》（原件1份）；

2.用人单位营业执照（原件1份，复印件1份）；

3.市委人才办、区人社局出具的人才认定材料（复印件1份）；

4.法人身份证（原件1份，复印件1份）；

5.委托办理人身份证明（原件1份，复印件1份）。

第五章 租金使用与管理

第十条 人才公寓租期原则上不超过3年。租赁协议一年一签，协议期满后如需续租，用人单位须提出续租申请，经审核同意后签订租赁协议。

第十一条 人才公寓租金基准价格综合考虑公寓所在市场价格水平、基准价格一年确定一次，由区人才发展中心、区人社局、区住建局商议确定租金标准。（按照市房管局租赁予我区基准价确定）

第十二条 A、B、C类人才5年内免收租金；D类人才3年内按照基准价格的50%确定；E类人才按照基准价格的72%确定。

第十三条 人才公寓押金、租金由区住房保障中心负责收取，专款专用，押金在退租时退还。

第十四条 租赁期间产生的水、电、暖、燃气、网络、物业管理等费用由承租人或用人单位承担。

第十五条 区财政局每年划拨人才公寓专项经费，列入财政预算，由区住建局每年根据人才公寓使用情况向区财政申请补足人才公寓资金缺口。

第六章 公寓管理

第十六条 承租人及其配偶、共同生活的子女，仅享有人才公寓的居住权，不享有人才公寓住房收益权、处分权、占有权，不得出借、转租、闲置或从事其他经营活动。

第十七条 租赁期间有下列情形之一的，终止租赁协议，收回人才公寓：

（一）以不正当手段取得人才公寓租住权的；

（二）在规定期限内不缴纳租金的；

（三）转租、转借或改变住房用途的；

（四）承租人由单位、个人或其他方法解决了住房的；

（五）调离本区或与用人单位解除劳动（聘用）合同后3个月内未在本区重新就业的；

（六）租赁合同到期的；

（七）严重违反人才公寓管理秩序的；

（八）违反有关法律、法规的；

（九）其他根据租赁合同的约定应当停止租住的。

第十八条 承租人在租赁期间变更工作单位，但仍符合人才公寓入住条件的，由新用人单位重新办理入住手续，租赁时间连续计算。

第十九条 人才入住公寓期间，公寓设施物品有丢失或人为损坏情形，添置、维修等费用由本人或用人单位负责。

第二十条 租赁期满、中途停租或被取消租赁资格的，承租人应接到停止租住通知后15日内应搬离人才公寓，逾期拒不搬离的，将依法申请强制执行，并追究违约法律责任。

第二十一条 承租人申请退出人才公寓的，按以下程序办理：

（一）申报。承租人向本单位提出书面申请，报区人才发展中心。

（二）解除合同。区人才发展中心通知区住房保障中心与承租人签订《退房协议书》，终止租赁关系。

（三）退出房屋。承租人应在协议规定时间内缴清水、电、气、暖、网络、物业管理等费用及其它应由承租人承担的相关费用，并腾空人才公寓。

（四）结算。区住房保障中心与承租人对租金等进行结算。租金结算至退房的当日（不满1个月的按照月租金除以30计算日租金）。

第七章 附则

第二十二条 本办法由区人才发展中心负责解释。

第二十三条 本办法自发布之日起施行。