

内 部

中共温州市委办公室文件

温委办发〔2022〕69号



中共温州市委办公室 温州市人民政府办公室 关于印发《温州市人才住房租售并举 实施办法》的通知

各县（市、区）党委和人民政府，市直各单位：

《温州市人才住房租售并举实施办法》已经市委、市政府领导同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共温州市委办公室

温州市人民政府办公室

2022年10月28日

温州市人才住房租售并举实施办法

第一章 总 则

第一条 根据《中共浙江省委人才工作领导小组关于加强人才住房支持工作的指导意见》（浙委人〔2022〕6号）等文件精神，为打造更优人才生态环境，更好为各类优秀人才提供住房服务，加快实现“百万人才聚温州”，打造区域性人才高地，特制定本办法。

第二条 本办法所称人才住房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处置条件等，面向符合条件人才配售配租的政策性住房。

第三条 人才住房建设和管理遵循政府主导、社会参与，统筹规划、分级负责，多点布局、多元投入，公开透明、诚实信用原则。

第四条 配售人才住房申请对象须同时具备以下条件：（1）经认定的温州市人才分类目录 ABCDE 类和 F1 类人才，其中 ABCDE 类人才本人及配偶在温州均未享受过温州政府购房类优惠政策；F1 类人才本人及配偶自 2019 年 12 月 24 日起在温州均未拥有过住房或累计拥有过的住房面积少于 60 m²，且均未享受过温州政府购房类优惠政策。（2）全职在我市用人单位工作且已与在温用人单位签订 3 年（含）以上全职工作合同、已以在温

用人单位为主体缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种）6个月以上。

第五条 配租人才住房申请对象须同时具备以下条件：（1）经认定的温州市人才分类目录 ABCDEF 类人才。（2）全职在我市用人单位工作且已与在温用人单位签订 3 年（含）以上全职劳动合同、已以在温用人单位为主体缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种）1 个月以上。（3）本人及配偶在温州均无住房、均未享受过温州政府住房优惠政策。

第二章 规划建设

第六条 系统制定人才住房计划，将人才住房纳入住房发展规划。人才住房按照“人产城”一体化理念，应当安排在人才集聚、规划合理、公共配套完善的区域。

第七条 人才住房实行面积控制，其中配售型人才住房建筑面积控制在 80 - 144 m²；配租型人才住房建筑面积控制在 30 - 120 m²。

第八条 人才住房建设以商品住房项目按需直接配建、政府投资建设为主，存量房源盘活、企业自有用地筹建为辅。

（一）经营性用地公开出让时，经所在地人才办和住建部门研究同意后，可在人才集聚地区商品住房项目中按需直接配建人才住房，配建房源不预先要求布局在特定楼栋、层次或单元，在该商品住房项目申领预售许可前，由住建部门或其代持机构按配

建面积占整个项目住宅面积比例在该项目各户型房源中采取随机摇号方式选定人才住房房源。已出让商品住房建设项目中已配建的政策性住房（人才住房）可直接用作人才住房。

（二）存量房源盘活的人才住房可通过拆迁安置多余房源盘活、市场房源购买等方式筹集。国有企业可将符合安全条件和住房功能改造条件的商业性用房在不改变土地用途、不分割转让、不以租代售前提下改造成配租型人才住房。

（三）政府投资建设的人才住房以小套型人才公寓为主，优先安排在人才集聚的科创园区。鼓励国有企业出资建设运营人才公寓，投资运营人才公寓在考核时按规定予以适度考虑。

（四）企业自有用地建设的人才宿舍只租不售，优先满足企业自身人才配租需要。支持企业发挥主体作用，产业园区内的存量工业项目和产业园区外亩均效益 A 类、B 类龙头骨干企业用地面积 50 亩以上的存量工业项目，在确保安全、满足职工居住需求、符合产业发展政策前提下，可将配套建设行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高到 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

第三章 配售配租

第九条 配售型人才住房，属商品房项目配建的，由市区商品房销售价格会商指导小组确定备案均价，建设单位根据备案

均价和楼层、朝向等因素拟定单套人才住房销售价格，报市场监管部门备案后实施。属存量房源的，住建部门负责委托有资质的第三方机构对市场价进行评估，会同有关部门根据评估价对销售价格进行核定。

第十条 配售型人才住房按人才层次类别享受相应面积和折扣优惠。其中经认定的 A 类人才可赠送 141 - 190 m² 配售型人才住房；BC 类、DE 类、F1 类人才分别享受配售 140 m²、120 m²、90 m² 面积标准的人才住房，购买价格分别为备案价（核定价）的 50%、60%、70%。配售房源面积超过人才所属层次类别标准时，按备案价（核定价）的 100% 计收超出部分面积的购房款；夫妻双方均符合配售条件的，可按所属人才层次类别折扣标准计收超出部分面积购房款。人才自愿认购低于本人所属人才层次类别应享受的户型面积标准时，按所认购的户型面积享受对应的折扣优惠，并不再以申请配售、补贴等形式进行补差。

第十一条 购置配售型人才住房可申请办理个人住房公积金贷款、商业住房贷款及住房组合贷款。AB 类人才可全额申请公积金贷款，CD 类和博士人才住房公积金最高可贷额度可上浮 50%。高层次人才在缴存地、户籍地购买住房的，自购房之日起 3 年内，本人及其配偶、父母、子女可按规定提取住房公积金。符合条件的外籍人才，缴存和使用住房公积金享受中国籍人才同等待遇。

第十二条 贯通市县人才住房配售机制，鼓励支持各县（市、

区)向辖区内央属省属市属单位人才配售人才住房。对人事关系隶属于在温央属省属市属单位,但其创业企业落户在各县(市、区)的,鼓励各县(市、区)通过“一事一议”方式给予配售人才住房资格。建设若干国际人才社区,对全市引进的院士和鲲鹏专家、国家和省级“引才计划”入选者和海外博士等人才可实行定向配售。

第十三条 配售型人才住房一般采取集中配售方式进行。集中配售时,无住房人才安排为第一批次摇号,有住房人才安排为第二批次摇号,第一批摇号完毕后再进行第二批摇号,同一批次中按照人才层次类别 B 类、C 类、D 类、正高或博士、E 类、F1 类顺序摇号。A 类人才优先择房。

第十四条 配租型人才住房租赁期限累计不得超过 5 年。由产权单位按不低于 1000 元/㎡的标准装修后配租。

第十五条 ABC 类人才配租 120 ㎡人才住房,租赁期限内免租金;DE 类、F 类人才分别配租 90 ㎡、40 ㎡人才住房,租金为评估价的 30%。多孩人才家庭可适当配租相对较大面积的住房。租金由住建部门负责委托有资质的第三方机构对市场价进行评估,再会同有关部门根据评估价对租金进行核定。租金可根据实际情况适时调整,原则上每两年调整一次。

第十六条 人才住房配售配租工作由人才本人提出申请,用人单位申报,一般经单位公示、网上申报、资格审查、摇号选房、签订合同、办理相关证件等程序,具体配售配租方式以届时公告

为准。

对认定为全职派遣、退休返聘的 ABC 类人才，确有租房需要的，可“一事一议”配租人才住房。

第四章 后续管理

第十七条 配售的人才住房自签订买卖合同之日起 10 年内为产权行政限制，不得上市流通周转、不得办理抵押贷款（用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外）。发生购房人离温、离职未就业创业 6 个月以上、违反合同约定等情形的，应按住房产权行政限制后在温服务年限的比例退还享受的优惠折扣金额，由用人单位负责退回，退还后所购人才住房方可办理完全产权并允许上市交易。自签订买卖合同之日起满 10 年后，购房人可提出申请解除产权行政限制，办理完全产权登记，并允许上市交易。

第十八条 享受配租型人才住房的人才和人才所在用人单位应自觉履行合同约定事项，应当腾退而逾期未腾退或者拒不腾退的，按照同期同区域同面积（或套型）商品房的市场租金标准全额计收租金，且违约方需支付违约金以及因请求违约方腾退而支出的其他损失。符合人才住房配售条件的配租对象在租赁合同期间可申请购买配售型人才住房，自签订购房合同的次月起不再享受配租人才住房优惠政策，应及时腾退承租的人才住房。特殊情况可根据配售人才住房交付情况要求申请租房过渡期，过渡期间租金按全额标准收取，过渡期每期不超过 12 个月。

第十九条 人才住房的使用、处置、租售转换、腾退、回购等具体管理规则，由住建部门牵头另行制定。

第五章 组织保障

第二十条 市本级成立人才住房建设管理专项工作小组，由政府主要负责人担任组长，组织部部长和政府分管负责人担任副组长，成员由组织（人才办）、发展改革、财政、人力社保、自然资源和规划、住建、市场监管和指定负责人才住房运营和管理的国有企业等单位负责人组成。各地结合实际情况，参照成立。

第二十一条 组织部门（人才办）负责人才住房的综合协调、政策指导、考核督查工作，会同住建部门制定人才住房建设规划和年度计划，会同人力社保部门开展人才资格认定、调整发布《温州市人才分类目录》等工作；自然资源和规划部门负责将人才住房建设纳入年度土地利用实施计划，负责用地供应和规划落地；住建部门负责协调统筹人才住房建设和配售配租等管理工作；发展改革、财政、市场监管等部门分别负责建设立项、资金保障、售（租）价格管理等工作。市、县（市、区）可委托具有开发资质的运营单位，负责人才住房建设、售（租）和后续管理等事务性工作。

第二十二条 建立完善温州市人才住房综合服务信息平台，全面推行“最多跑一次”改革，优化人才住房配售配租服务。

第六章 附 则

第二十三条 本办法与《关于大力实施“瓯越英才计划” 高水平建设浙南重要人才中心和创新高地的 40 条意见》（温委人〔2022〕1 号）规定的人才租房补贴政策按同类不重复原则执行。已建立住房公积金补贴账户的人才，享受配售人才住房后不再继续发放住房公积金补贴，原缴存的住房公积金补贴可按规定提取；未申领一次性住房补贴或补差的，享受配售人才住房后不再领取；享受配售人才住房的，不再享受人才购房补贴、人才租房补贴及配租型人才住房；享受配租优惠政策的，在配租期间住房公积金补贴暂停发放，待腾退配租型人才住房后再继续发放。

第二十四条 政府部门发放的购房（租房）补贴视同人才奖励，按偶然所得征收个人所得税。

第二十五条 推行人才房票制度，实行“实物配售”和“人才房票”并举。给予“两院”院士、省“鲲鹏行动”计划入选者等 A 类人才最高税前 800 万元购房补贴（补贴额度由住房销售额和购房补贴应交税款构成）。分别给予 B、C、D 类人才 160 万元、130 万元、100 万元人才房票。具体实施细则另行制定。

第二十六条 本办法所称“以上”均含本数。所称“ABCDEF 类人才”是指由市委人才工作领导小组办公室根据《温州市人才分类目录》认定的人才，分类目录根据实际需要进行动态调整。

所称的企业包括在温国有企业、在温设立分支机构的省部属企业、国营企业、民营企业、律师事务所、会计师事务所等。房

地产企业不享受本政策全部条款。

所称的温州政府住房优惠政策，包括：①政府购房类住房优惠政策。申请人及配偶享受过政府优惠政策购（建）住房，包括房改房、集资联建房、解困房、安居房、经济适用住房（不是以主申请人及配偶的身份享受的除外）、限价商品房和共有产权房等；申请人及配偶申领过购房补贴，包括人才购房补贴、高校等单位发放的购房补贴等。②政府租房类住房优惠政策。申请人及配偶承租过公有住房（含已享受政府租金优惠政策的单位职工宿舍）、公共租赁住房、保障性租赁住房、配租型人才住房；申请人申领过公共租赁住房补贴，高校等单位发放的租房补贴等。

所称的全职工作是指：①与用人单位签订正式劳动合同。②每年在温工作满 9 个月以上（海外人才放宽至 6 个月以上）。③国内人才统一要求以在温用人单位为主体缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种）6 个月以上，且目前为在保状态；外籍人才需持有《外国人来华工作许可》，且以在温用人单位为工作单位缴纳个人所得税 6 个月以上。④未达到法定退休年龄，其中院士、鲲鹏人才、海外引才计划人才和海外工程师对象未满 70 周岁。⑤除温州单位外，不再有其他全职任职单位。认定为派遣来温、退休返聘、柔性引才类别的，不属于全职。社会保险或者纳税中断的，视为该人才已离开用人单位。

所称的技师指取得浙江省内人力社保部门核发的二级以上国家职业资格的人员。所称的职称根据全国专业技术资格分类标

准确定，省外职称需按规定经过确认或转许。

所称个人所得税扣缴申报额以人才所在单位出具的《个人所得税扣缴申报表》“累计情况－累计收入额”项目和《个人所得税缴纳记录》等确定。

第二十七条 本办法适用于温州市区，自 2022 年 11 月 1 日起实施，有效期 5 年。由组织部门（人才办）会同住建部门制定具体实施细则，并以年度为单位对办法实施情况进行评估，根据评估结果和经济社会发展需要适时调整适用对象。

各县（市）参照执行。

原《温州市人才住房租售并举实施办法》（温委办发〔2019〕70 号）同时废止。

