

以此件为准

上海市浦东新区建设和交通委员会文件

浦建委规〔2023〕1号

关于印发《浦东新区区级人才公寓租赁 管理办法》的通知

新区各相关委、办、局，各管理局（管委会），各区直属企业，各街道办事处、镇人民政府：

为助力人才优先发展战略，规范人才公寓运作管理，健全和完善浦东新区人才安居体系，依据相关文件，特制定《浦东新区区级人才公寓租赁管理办法》，请遵照执行。

上海市浦东新区建设和交通委员会

2023年1月13日

（此件主动公开）

浦东新区区级人才公寓租赁管理办法

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为助力人才优先发展战略，规范人才公寓运作管理，健全和完善浦东新区人才安居体系，构建租购并举市场供应体系，满足人才的合理居住需求，依据相关文件，结合浦东新区人才公寓供求实际，特制定本办法。

第二条（管理部门）

浦东新区人才公寓管理工作，由区人才办会同区建交委牵头实施，区委宣传部、区财政局、区人社局、区国资委、区科经委、区金融局、区商务委等部门配合。

第三条（职责分工）

区人才办负责纳入区级人才公寓保障范围的重点单位、高层次人才名单审核备案工作。

区建交委会同区国资委负责统筹和协调推进浦东新区人才公寓的建设筹措和分配管理等工作。区国资委负责对参与人才公寓建设运营的国企进行考核，因租金水平导致的相应盈利指标下降部分不纳入考核扣分范畴。

区人社局、区科经委、区金融局、区商务委等部门负责本行业系统重点单位推荐初审工作。

各人才公寓运营主体（为项目产权单位或与产权单位签订协议取得完整出租经营权和收益权的单位）主要负责对纳入本办法的区级人才公寓，按照相关规章制度开展运营和管理。运营主体建立各自的项目运营管理平台，及时录入自有房源信息，

开展实时更新与维护，并与区人才安居服务平台有效对接，落实与区人才安居服务平台的数据和相关信息交换。

第二章 区级人才公寓认定

第四条（认定条件）

保障性租赁住房及合规的集中式市场化租赁住房中的适配房源，可按照一定程序认定为区级人才公寓。

保障性租赁住房及合规的集中式市场化租赁住房项目，主要指国有土地新建租赁住房项目、合规纳管的非居改建项目、闲置存量房屋用于租赁住房项目、以集体土地试点的租赁住房项目、园区自建员工宿舍（未认定为单位租赁房）等。

认定标准（包括运营主体条件、房源合规、建设标准等）按照《关于市场化租赁住房认定人才公寓的指导意见》执行。

第五条（认定程序）

区级人才公寓认定按照以下流程操作。

（一）项目初选。认定工作原则上每年开展一次，运营主体自愿申请，区建交委对照认定条件和项目适配性进行初审，形成拟认定为区级人才公寓的项目清单及房源总量。

（二）对接需求。对纳入初选清单的拟认定项目，由区委宣传部、区人社局、区国资委、区科经委、区金融局、区商务委等部门征询重点单位、高层次人才意见，梳理人才公寓需求情况。各部门可根据实际，常态化梳理重点单位人才公寓需求情况并形成候选名录。对供小于求的项目，由区人才办组织相关部门研究确定分配方式。

（三）认定挂牌。对需求集中的初选项目（原则上拟认定项目需求量占供应量 2/3 以上），经区人才办会同区建交委评估核实后，提请区人才办专题会议审定后挂牌区级人才公寓，出

具认定文件。认定文件出具后，由区建交委一个月内报市人才部门和市房管部门备案。

（四）项目展示。住房租赁运营机构按展示要求报送项目和房源信息，由区建交委复核后，纳入租赁住房基础数据库，在市级、区级人才安居服务平台展示。运营机构应根据房源租赁状态及时办理或撤销房源的网签备案，平台将同步更新房源展示状态。

第六条（复审）

区级人才公寓项目每两年复审一次，复审流程按照认定流程开展，并着重对项目运营规范情况进行审查。

第三章 租赁管理

第七条（统一平台）

建立浦东新区人才安居信息服务平台，实现人才公寓政策在线咨询、项目展示、线上看房、对接申请端口等功能。

第八条（房源配租）

经认定的区级人才公寓项目，房源优先满足重点单位和高层次人才安居需求。具体申请条件标准，由各行业部门结合实际制定，并报区人才办备案。

房源配租原则上以用人单位包租为主。配租前，用人单位需取得行业主管部门关于符合申请条件、支持单位包租的书面意见。取得配租资格后，区建交委按照用人单位申请，安排房源配租。暂无足够房源提供时，用人单位按照取得配租资格的先后顺序轮候。

运营单位与用人单位签订租赁意向协议后，如果房源空置期超过2个月的，经供需双方协商，将空置房源释放，如项目无单位轮候可由运营机构向社会出租。

经区人才办审核纳入高层次人才名单的人才可以以个人名义申请人才公寓，并与运营管理单位签订租赁合同。

暂无房源提供时，重点人才按照申请先后顺序轮候。

第九条（入住条件）

按照区级人才公寓所属项目类型，入住人员需满足相应入住条件。保障性租赁住房项目，按照市、区保障性租赁住房准入条件执行。集中式市场化租赁住房项目，可由区人才办根据入住企业和人才实际情况另行确定相应准入条件，但应遵循无房者优先的原则。

第十条（租金标准）

区级人才公寓租金标准按市场价七至八折确定。具体价格由运营机构根据第三方评估机构评估结果，按照上述原则确定，并报区建交委备案后执行。原则上每年度经备案后的租金价格，应当在服务平台上予以公布。租赁合同有效期限内，运营机构不得单方面调整租金价格。

第十一条（租赁期限）

租赁合同期限原则上不少于一年（承租人有特殊要求的除外），最长不超过三年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租。

对于实行单位整租的，运营单位与承租单位签订的整体租赁合同期限一般不少于两年。鼓励承租单位长期租赁，但应在租赁合同中约定，如承租单位不再作为重点企业，则整租合同自当年年底失效，承租人不再具备续租条件。入住的高层次人才离开浦东新区用人单位的，租赁合同自离开当年年底失效。

第四章 监督管理

第十二条（日常检查）

区人才办、区建交委等相关部门，应当定期对人才公寓运营管理情况进行巡查检查，发现问题应当通知运营机构及时整改。对未能按期整改的项目，经区人才办同意后予以撤销认定、摘牌处理。

对于发现承租人有违规转租行为的，立即终止承租人租赁合同，并由执法部门按相关法律法规进行处罚，承租人属于单位整租的，取消单位整租资格。

第十三条（社会监督）

区管理平台应当设立电话、信箱、电子邮箱等，建立新区人才公寓信息公开机制，加大信息公开力度，接受市民、新闻媒体和其他社会组织对人才公寓供应情况的监督。

第五章 附则

第十四条（其他）

公租房（除定向保障公共服务行业一线人员的拆套合租和宿舍型房源外）、单位租赁房（经认定的项目）不挂牌区级人才公寓，统计口径纳入区级人才公寓范畴，适配房源参照本办法执行。

各片区管理局（管委会）和各镇可参照本办法，报区人才办同意后，结合区域人才公寓供求实际，统筹协调和推进园区或镇级人才公寓建设运营管理，建立和完善人才公寓补贴办法和申请发放流程，并对区域内人才公寓项目运营开展进行监督管理。

第十五条（有效期）

本办法由浦东新区建设和交通委员会负责解释，自2023年2月14日起实施，有效期至2025年12月31日。2023年1月1日至2月13日期间，符合本办法规定的，参照本办法执行。

上海市浦东新区建设和交通委员会办公室 2023年1月13日印发
