《三亚市青苗过渡公寓管理办法》（试行）

政策解读

为进一步提升本市青年人才住房保障水平，解决青年人才就业创业的后顾之忧，根据《三亚市人才发展“十四五”规划》（三办发〔2021〕46号）、《三亚市人才住房保障实施细则》（三府办〔2019〕105号）等相关文件精神，结合本市实际情况，制定了《三亚市青苗过渡公寓管理办法》（试行），现将有关事项解读如下：

一、《办法》的主要内容有哪些？

答：《办法》全文共6章，共27条。具体内容：（一）总则。明确了立法目的、适用范围、组织分工；（二）保障对象。明确了保障对象的条件和范围，并对不纳入青苗租赁公寓保障范围等情况作出规定；（三）房源管理。明确了房源渠道、房源信息、租金标准、减免事项；（四）申报流程。明确了申报流程，对房源申请、受理、审核、分配、备案等各个环节作出规定。（五）监督管理。对合同签订、买房退租、离市退租、工作单位变动等事项作出明确规定，规定了对私自转租、弄虚作假等违规行为的处理。（六）附则。

二、《办法》中申请三亚市青苗过渡公寓的条件有哪些？

答：（一）青苗过渡公寓申请人须满足以下条件之一：

1．40周岁（含）以下，具有全日制硕士研究生（含）以上学历，或者具有高级专业技术资格、高级技师职业资格的人才；

2．35周岁（含）以下，具有全日制普通本科（含）以上学历，或者具有中级专业技术（含）以上技术职称、技师（含）以上职业资格的人才；

3.经市委人才工作领导小组办公室批准的，其他本市各行业、各领域引进的青年人才。

 （二）青苗过渡公寓申请人还须同时满足以下条件：

1．《办法》施行前，未在本市缴纳过社会保险、个人所得税，且未在本市创办领办过企业；

2．《办法》施行后，来本市创业就业，并在本市缴纳社会保险或者个人所得税；

3．申请人及其配偶在本市无自有住房；

4．申请人及其配偶在本市未配租公共租赁住房或者保障性租赁住房；

5．申请人及其所在用人单位未被列入失信被执行人；

6．未享受过人才住房租赁补贴及购房补贴。

三、三亚市青苗过渡公寓的申报时间和申报平台？

答：预计11月下旬开展首次申报，后期将定期组织申报。在有空置房源的情况下，申请人在用人单位的协助下，通过海南自由贸易港人才服务“单一窗口”（三亚）或“海易办”申报，并提供相关申请材料。

四、申请三亚市青苗过渡公寓的申请材料有哪些？

答：申请材料分为“申请即提交”和“容缺提交”两类。

（一）“申请即提交”的材料：

1．三亚市青苗过渡公寓申请表；

2．身份证或护照；

3．学历证明或者资格证书；

4．个人诚信承诺书；

5．用人单位须协助提供：（1）营业执照；（2）单位诚信承诺书。

（二）容缺提交”的材料：

1．劳动合同或者聘用协议；

2．社会保险缴纳证明或者个人所得税证明。

五、三亚市青苗过渡公寓的审核、分配流程？

答：根据申请人“申请即提交”材料的完整性和诚信承诺内容，房屋管理部门进行审核，审核通过的，在公开平台公示3个工作日，无异议或者异议不成立的，可进入分配环节。如申请人提供的材料不齐全，告知申请人需补充材料，3个工作日内未提交的，视为放弃本次申请。自申请人提交申请之日起，房屋管理部门应当在10个工作日内分配房源，并签订《三亚市青苗过渡公寓租赁合同》。

申请人应当在房源申请之日起2个月内，通过申请平台补充“容缺提交”材料。市住房保障部门统筹，相关行业主管部门配合，在10个工作日内完成对申请人资格条件的复审。

六、三亚市青苗过渡公寓的租金标准？

答：（一）房源为公共租赁住房的，租金以三亚市发展和改革委员会发布的公共租赁住房租金价格为准。

（二）房源为保障性租赁住房的，规定租金按《海南省住房和城乡建设厅等9部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（琼建规〔2022〕12号）执行，并按规定租金的70%收取。

（三）房源为其他性质租赁住房的，由房屋管理部门根据房源筹集成本、装修费、维修费、管理费、贷款利息等，参考同地段、同类型住房市场租金情况，按备案租金的60%收取。

七、清退三亚市青苗过渡公寓的情形？

答：（一）容缺材料复审不通过的，由房屋管理部门负责通知租住人腾退住房。租住人自收到房屋管理部门通知之日起5个工作日内腾退房屋，当月租金须足额缴纳，并扣除押金。

（二）租住满2年的，须在第24个月当月办理退房手续；

（三）租住人或者其配偶在本市购房的，应当主动向房屋管理部门报告，并于房屋备案登记次月办理退房手续；

（四）租住人或者其配偶已配租其他保障性住房的，应当主动向房屋管理部门报告，并于签订保障性住房租赁合同次月办理手续；

（五）离开本市就业创业的，应当在离岗20个工作日内办理退房手续。

八、如果存在私自转租、弄虚作假等违规行为应当承担哪些责任？

答：（一）存在违法违规情形的，租住人应于3个工作日内腾退房屋，并扣除押金，5年内不再受理其人才住房租赁补贴、购房补贴和本市各类保障性住房的申请。

（二）初次违规的用人单位，由市住房保障部门予以警告。用人单位再次违规或者多次违规的，5年内不再受理其所有职工人才住房租赁补贴、购房补贴和本市各类保障性住房的申请。

九、承租人可否对承租房屋进行装修？

答：租住人对房屋进行装修，须经房屋管理部门同意，装修费用由租住人承担，退租时不予补偿。房屋管理部门对房屋进行装修，装修费由房屋管理部门承担，装修后房屋管理部门可进行重新核价，并报市住房保障部门备案。

十、《办法》中“需特殊保障的高端青年人才”的认定标准？

答：“需特殊保障的高端青年人才”是指经行业主管部门或者房屋管理部门认可，并符合《海南自由贸易港高层次人才分类标准》《三亚崖州湾科技城引进人才分类标准》的A、B、C类高层次人才。

十一、申请人不符合申请条件的要求，是否还能申请三亚市青苗过渡公寓？

答：对不符合申请条件的青年人才，若行业主管部门或者房屋管理部门认为其确为本市经济社会发展所需且有特殊保障必要的，可向市住房保障部门提出申请，经市委人才工作领导小组办公室批准后，可纳入保障范围。