

青岛市住房和城乡建设局
青岛市发展和改革委员会
青 岛 市 财 政 局
青岛市人力资源和社会保障局
青岛市自然资源和规划局

文件

青建发〔2023〕14号

关于进一步加强人才住房保障工作的意见

各区、市人民政府，青岛西海岸新区管委，市政府各部门，
市直各单位：

为贯彻落实《关于实施“人才兴鲁”行动打造新时代人才聚集高地的若干措施》（鲁发〔2020〕2号）、《山东省人才发展促进条例》精神，建立健全人才住房保障可持续发展长效机制，进一步发挥住房在吸引聚集人才方面的作用，经市委、市政府研究同意，现就进一步加强我市人才住房保障

工作提出以下意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（国办发〔2021〕22号）关于完善住房保障体系、加快发展保障性租赁住房的要求，将人才住房纳入我市住房保障体系，采取“可租可售”的方式分类实施人才住房保障。重点发展面向新市民、青年人以及各类人才供应的租赁型人才住房；适度建设产权型人才住房，满足人才多样化住房需求，让人才引得进、留得住，为建设新时代社会主义现代化国际大都市提供强有力的人才支撑。

二、保障方式

区（市）政府全面负责本地区人才住房保障工作，采取“货币补贴和实物供应”相结合的方式对人才实施住房保障。货币补贴主要包括向符合条件的高层次人才、在青创新创业青年人才发放安家补贴或一次性安家费，向符合条件的高校毕业生发放住房补贴，申请条件、补贴标准、资金来源等按我市现行政策执行。实物供应主要包括配租租赁型人才住房或配售产权型人才住房。人才住房由区（市）政府根据辖区各类人才的住房需求，结合区域控制性详细规划，合理确定人才住房空间布局。按照供地条件成熟优先、配套设施完善

优先、住房需求集中优先的原则，统筹道路、供水、供电、供暖、供气、通讯、消防等市政基础设施和医疗、卫生、教育、商业等公共服务设施，进行规划建设。

三、明确房源筹集方式

区（市）政府统筹安排建设用地、财政资金（含从土地出让金中按规定比例计提的资金），按照“政府主导、平台公司等企业实施”的模式，通过盘活存量用房、集中建设、货币化筹集、单位自建等方式建设筹集人才住房。租赁型人才住房取得保障性租赁住房项目认定书后，可享受相关支持政策。

（一）盘活存量用房

鼓励平台公司、国有企业、租赁运营企业等市场主体收购或租赁闲置商办用房、工业厂房、公寓、商品住房等房源，在符合规划原则、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，按规定改建为租赁型人才住房。

（二）集中建设

市、区（市）两级平台公司要多渠道筹措资金，积极开展人才住房建设。鼓励平台公司等市场主体积极实施以公共交通为导向的 TOD 开发模式，在轨道交通沿线、公交场站以及各类开发区、工业园区等产业园区周边选取优质地块，按照节约集约用地原则集中建设人才住房，统一配套公共服务设施，提高人才住房供需空间匹配度，推动职住平衡。

（三）货币化筹集

各区（市）根据辖区人才实际需求，测算所需建设资金额度，从规划为住宅的建设用地土地出让金中按规定比例计提资金，用于支持市、区（市）平台公司通过新建、改建、购买、租赁等方式建设筹集租赁型人才住房。

1. 计提比例

（1）旧城区、城中村和棚户区改造项目用地（扣除安置面积），地铁车辆段、停车场、站点上盖项目用地，按 10% 比例计提资金。

（2）新增建设用地按 20% 比例计提资金。

（3）列入市级搬迁计划的老城区搬迁企业用地按 25% 比例计提资金。

（4）一般企事业用地、国有空闲地等其他用地按 30% 比例计提资金，其中平度市、莱西市上述用地计提资金比例为 20%。

2. 计提程序

（1）土地出让前，住房城乡建设部门根据自然资源和规划部门提供的土地类型，明确计提资金建筑面积。其中，市南区、市北区、李沧区计提资金建筑面积由市住房城乡建设局明确。

（2）土地出让后，在保障土地储备成本的前提下，项目清算实施主体负责按照计提资金建筑面积与成交楼面地价乘

积确定计提资金额度，财政部门负责归集资金并统筹管理，用于建设筹集租赁型人才住房。其中，市南区、市北区、李沧区计提资金由市财政局归集，用于补助三区建设筹集租赁型人才住房。

（四）单位自建

鼓励企事业单位、大专院校和科研机构利用自有存量土地，在符合规划原则、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下建设租赁型人才住房。利用工业用地配套建设的，其建筑面积占项目总建筑面积的比例不得超过15%。鼓励人才较为集中的各类开发区、工业园区等产业园区，统筹考虑园区内人才住房需求，选取交通便利、配套完善的优质地块建设人才住房。

四、加强分配管理

（一）申请条件

人才住房主要面向在青岛市工作且在青岛市无住房（包括本人、配偶及未成年子女）的以下人才分配：

1. 具有全日制专科及以上学历或具有中级专业技术资格、高级技工及以上职业资格（或相应职业技能等级）的人才，或在我市创新创业并作出贡献的各类全职工作人才；
2. 已在青落户并签订就业协议的毕业学年在校大学生；
3. 柔性引进的高层次人才（可申请租赁型人才住房）。

符合规定条件的人才，按照不同层次标准享受相应的住

房优惠面积（见附件）。人才及其配偶享受过用于住房的一次性补贴的，或在青岛市范围内享受过住房优惠政策的，不再享受人才住房政策。

（二）分配程序

1. 全市集中分配的人才住房按照统一制定的分配对象范围、资格条件、排序规则开展分配工作。

（1）市本级投资建设筹集的人才住房，由市住房城乡建设局拟定分配方案、发布分配公告，根据市人力资源社会保障局确定的人员排序名单，经查重审核后，组织实施分配。区（市）建设筹集的人才住房，由区（市）组织面向辖区符合条件的引进人才和企事业单位（含驻地中央、省属单位）人才分配；分配方案报市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室，由市住房城乡建设局会商市人力资源社会保障局同意后组织实施分配。

（2）市本级、区（市）组织分配后剩余的租赁型人才住房，按照保障性租赁住房相关政策继续分配。剩余的产权型人才住房，由市级按照日常申请、季度审核、批次分配的程序，面向全市范围内符合条件的人才统筹分配。

2. 经市、区（市）两级分配后仍有剩余的产权型人才住房，在符合限购条件下，可面向未享受过我市住房优惠政策、本人及配偶、未成年子女在我市持有商品住房不多于1套的人才出售，或由平台公司等市场主体收购作为租赁型人

才住房；再有剩余的，可由辖区政府报经市政府批准后，按规定补缴土地出让金转化为商品住房。

3. 单位自建和定向分配的人才住房按照全市统一制定的分配资格条件组织分配，确需突破资格条件的，由所在区（市）政府报经市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室同意后实施。

（1）企事业单位利用自有土地建设的租赁型人才住房，由企业自行制定分配方案，优先面向本单位人才分配。分配方案报区（市）人力资源社会保障部门、住房城乡建设部门备案。分配结果录入市人才住房信息管理系统。

（2）对人才住房有较大需求的重点行业、产业集群和骨干企业，可由所在区（市）政府报经市住房制度改革和住房保障工作领导小组同意后，提供部分房源采取团购或集中租赁的方式，面向企业人才定向分配。企业可自行制定分配方案并组织分配。分配方案报区（市）人力资源社会保障部门、住房城乡建设部门备案。分配结果录入市人才住房信息管理系统。

（三）价格标准

1. 租赁型人才住房结合房屋租赁合同租期实行阶梯式租金递增模式：承租人自首次承租之日起3年内，租金标准按照不高于同区域住房市场租金的60%确定；期满后符合条件可续租一次，租期不超过3年，租金标准按照不高于同区域住房市场租金的80%确定；续租期满后确需继续租赁

的，租金标准按同区域住房市场租金确定。

2. 产权型人才住房销售价格按照不高于销售时点同区域商品住房售价的 80% 确定。人才购买产权型人才住房建筑面积超出其应享受住房建筑面积标准部分，按照同区域商品住房价格购买；超出限定价格标准外的销售价款，按照政府非税收入收缴相关规定上缴财政。

3. 租赁型人才住房超出人才应享受建筑面积标准 50% 以内的部分仍按核定的优惠租金标准收取。西海岸新区、城阳区、即墨区产权型人才住房执行优惠价格的住房面积标准可上调一至二档。胶州市、平度市、莱西市人才住房执行优惠价格的住房面积标准可由当地政府自行确定。

五、加强运营管理

财政直接投资建设筹集的租赁型人才住房，原则上只租不售，周转使用，由住房城乡建设部门按政府采购及政府购买服务相关规定确定运营单位。租金收入应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。

通过市场化方式投资建设的租赁型人才住房，土地用途为住宅的可先租后售。自办理不动产登记之日起，出租期限满 5 年的，可由产权单位申请转为产权型人才住房，出租期限满 10 年的，可由产权单位按规定补缴土地出让金转为商品住房，承租人具有优先购买权。土地用途为非住宅的，只能出租或整体转让，不得出售或者变相出售。

产权型人才住房自销售合同网签备案之日起 5 年内不得

上市交易；超过 5 年但不满 10 年需上市交易的，应当将购房时以限定价格购买的部分面积，按照成交价格与购买时限定价格差价的 50%，向政府缴纳土地收益等价款；超过 10 年上市交易的，不需补交土地增值等收益。

六、完善保障措施

（一）保障用地及时供应

1. 区（市）应确保租赁型人才住房建设用地供应，优先安排、及时供应、应保尽保。租赁型人才住房用地可采取划拨方式供地；也可选取交通便利、配套完善、租赁住房需求集中的优质地块集中建设，采取划拨或协议出让方式供地。

2. 企业利用自有土地在符合相关规划和环境污染防护等要求前提下建设人才住房的，可通过协议补地价方式办理用地手续，其中建设租赁型人才住房的，原用地性质可保持不变。商业服务业用地改为商住用地且住宅部分全部用于人才住房建设的，可通过协议补地价方式完善用地手续。

（二）拓宽资金筹集渠道

在依法合规的前提下，鼓励金融机构加大对人才住房建设的支持力度。探索完善政府投入引导、市场化运作机制，拓宽资金筹集渠道，土地出让金计提资金、财政补助资金、政策性开发性金融工具等资金，可用于人才住房集中建设用地收储、项目周边配套设施建设以及支持平台公司等市场主体参与投资建设筹集、运营人才住房；支持发行地方政府专

项债券参与人才住房建设；积极利用住房租赁支持贷款、住房租赁抵押贷款、住房公积金、险资或基础设施公募基金、不动产私募基金等方式，多元化筹集人才住房建设和运营管理资金。

七、强化工作落实

（一）加强组织领导

市住房制度改革和住房保障工作领导小组负责贯彻落实市委、市政府关于人才住房保障工作的决策部署，指导、推动、督促人才住房规划建设、资金使用、房源分配、运营管理等重大政策措施的组织实施、综合协调和绩效评价。区（市）政府要切实提高政治站位，落实好人才住房保障工作主体责任，负责辖区内人才住房的规划、用地、建设、分配、使用管理以及组织实施等具体工作。

（二）明确职责分工

市人力资源社会保障局负责提供市本级和各区（市）人才引进数量，做好全市集中分配人才住房的人才资格审核、评分排序等工作。市财政局负责统筹安排市级人才住房建设和筹集资金以及管理工作经费等。市自然资源和规划局负责指导人才住房建设用地的规划选址、用地供应、规划方案审批等工作。市住房城乡建设局负责组织拟定人才住房建设和管理相关政策，指导、协调人才住房项目建设、房源分配，开展监测评价等工作。市审计局负责组织对货币化筹集计提资金等人才住房相关资金开展审计监督。

（三）建立监测评价体系

市住房城乡建设局要履行好市住房制度改革和住房保障工作领导小组办公室职责，建立人才住房监测评价机制，由市住房制度改革和住房保障工作领导小组定期采取区（市）自评和市级评价相结合的方式，对各区（市）政府人才住房保障工作开展情况进行监测评价，结果报市委、市政府并在全市范围内通报。国有企业参与人才住房建设筹集对经营业绩产生的影响，经核实认定后在企业经营业绩考核时据实予以确认。对未按期完成任务、政策执行不到位、计提资金使用不规范的区（市），按规定进行约谈和问责。

附件：青岛市人才享受住房优惠面积标准

青岛市住房和城乡建设局 青岛市发展和改革委员会 青岛市财政局

青岛市人力资源和社会保障局 青岛市自然资源和规划局
2023年5月9日

附件

青岛市人才享受住房优惠面积标准

人 才 类 别	住房建筑 面积标准 (m ²)
青岛市高层次人才分类目录中规定的 A 类人才。	180
青岛市高层次人才分类目录中规定的 B 类人才。	140
青岛市高层次人才分类目录中规定的 C 类和 D 类人才；青岛市名师名校长；正高级职称人员；企业特级技师。	120
博士；副高级职称人员；高级技师；作为第一大股东或法人代表来青创办企业一次性投资额（本人）在 300 万元人民币以上，并年缴税额在 30 万元以上或企业聘用本市员工 30 人以上人员；近三年个人所得税年度平均纳税总额 12 万元及以上人员；“青岛市首席技师”称号获得者。	90
硕士；中级职称人员；技师；近三年个人所得税年度平均纳税总额 4 万元—12 万元人员。	75
全日制本科毕业生；作为第一大股东或法人代表来青创办企业一次性投资额（本人）在 100 万元人民币以上，并年缴税额在 10 万元以上或企业聘用本市员工 10 人以上人员。	65
全日制专科毕业生；高级工。	55

青岛市住房和城乡建设局

2023 年 6 月 21 日印发