附件1

**听证会主要议题及相关条文**

一、人才住房的适用对象有哪些？

**第三条** 本办法所称人才，是指在本市就业或者自主创业，且符合下列条件之一的企事业经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才：

（一）具有全日制本科及以上学历（含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员）；

（二）属于符合我市产业发展需要的技师（指取得市人力资源保障部门核发的二级及以上国家职业资格或者专项能力证书的人员，或者按照二级及以上国家职业资格引进我市的人员）；

（三）经市人民政府认定的高层次人才和紧缺人才，以及经市人民政府批准的其他特殊需要的人才。

区人民政府（含新区管理机构，下同）在市人力资源保障部门的指导下，可以根据自身发展需要，在执行上述基本条件的基础上，制定差异化的人才认定政策。

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、租售价格和处分条件等，面向符合条件的各类人才配租配售的住房。

人才住房可租可售，以租为主。出售的人才住房在一定年限内实行封闭流转。

二、如何合理规定人才租购人才住房的条件？

**第三十二条** 个人申请人才住房，申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出申请，申请人的配偶、未满18周岁的子女应当列为共同申请人。未满18周岁的子女列为共同申请人的，不影响其年满18周岁后单独组成家庭或者达到规定年龄后以单身身份申请人才住房。个人申请人才住房，申请人为单身的，租赁人才住房的应当年满18周岁，购买人才住房的应当年满35周岁。

下列人员可以列为共同申请人：

1. 申请人父母；
2. 配偶父母；
3. 年满18周岁的子女（仅限申请租住人才住房）。

用人单位申请人才住房的，申请主体应当是在本市行政区域内登记注册的机关事业单位、企业及其他组织，市、区人民政府批准的其他单位。

**第四十三条** 同时满足以下规定条件的人才家庭或者人才个人，可以申请租住人才住房：

（一）申请人应当具有本市户籍或者持有本市有效居住证。共同申请人具有本市户籍或者持有本市有效居住证的，计入家庭人口数；共同申请人不具有本市户籍或者未持有本市有效居住证的，不计入家庭人口数；共同申请人为现役军人，未满18周岁的子女，港澳台同胞，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的年满18周岁的子女，计入家庭人口数。申请人为单身的，应当年满18周岁。

（二）申请人在本市正常缴纳社会保险（含养老或者医疗保险，不含少儿医疗保险，下同）。

（三）申请人及其配偶、共同申请人及其配偶均未在本市拥有任何形式自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理之日前3年内未在本市转让过或者因离婚分割过自有住房。

（四）申请人及其配偶、共同申请人及其配偶均未在本市享受过购房优惠政策；申请人的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时该政策性住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人申请租住人才住房。

（五）申请人及共同申请人均未因违反住房保障和人才安居相关规定而被纳入不良行为记录。

（六）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

市主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报市人民政府批准后公布执行。

**第四十四条** 同时满足以下规定条件的人才家庭或者人才个人，可以申请购买人才住房：

（一）申请人及共同申请人均具有本市户籍，共同申请人为现役军人，港澳台同胞，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的未满18周岁的子女，不受户籍限制。申请人为单身的，应当年满35周岁。

（二）申请人参加本市社会保险累计缴费10年以上；退役军人的服役年限计入本市社会保险累计缴费年限；补缴的不计入本市社会保险累计缴费时间。

（三）申请人及共同申请人均未在本市拥有任何形式自有住房，在申请受理之日前5年内未转让过或者因离婚分割过自有住房。

（四）申请人及共同申请人均未在本市享受过购房优惠政策；申请人的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时政策性住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人申请购买人才住房。

（五）申请人及共同申请人均未因违反住房保障和人才安居相关规定而被纳入不良行为记录。

（六）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

市主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报市人民政府批准后公布执行。

三、为了实现有限资源的公平善用，什么条件下需要退出人才住房？

**第五十二条** 购房人自签订买卖合同之日起未满3年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起60日内向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购，逾期未申请回购的，由人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门解除合同，按照原购买价格收回住房，同时按照本办法第六十条规定收取租金：

（一）因购买、接受赠与、继承等方式在本市拥有自有住房的，但继承的自有住房建筑面积不超过90平方米的除外；

（二）因婚姻状况变化等原因而拥有两套及以上人才住房、保障性住房等政策优惠性质住房，或者在本市拥有其他自有住房的；

（三）全部家庭成员户籍均迁出本市的；

（四）其他需要回购的情形。

购房人自签订买卖合同之日起满3年至取得完全产权前，需要转让或者有本条第一款情形之一的，应当按照规定将所购人才住房面向符合条件的人才转让，或者向人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门申请回购。

购房人有本条第一款第（一）、（二）项情形的，不动产登记机构在受理其自有住房产权登记申请后，应当及时告知主管部门予以处理。

**第六十条** 承租人在租住人才住房期间存在下列情形之一的，应当自情形发生之日起30日内腾退住房：

（一）全部家庭成员户籍迁出本市或者居住证失效超过6个月的；

（二）承租人才住房租赁期限累计达到10年及以上的；

（三）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等原因在本市拥有其他自有住房的；

（四）租赁期内承租其他保障性质或者政策优惠性质的住房的；

（五）其他需要腾退住房的情形。

承租人逾期未腾退或者拒不腾退的，应当按照同期同区域同类型市场商品住房租金的2倍计收逾期腾退住房期间的租金。人才住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，收回出租住房。

承租人存在本条第一款第（二）、（三）项规定情形，确因子女入学、重大疾病、怀孕等特殊情况无法在规定期限内腾退住房的，可以向主管部门申请延期。

**第六十一条** 用人单位承租人才住房，存在下列情形之一的，应当自情形发生之日起30日内将所承租的人才住房退回产权单位或者经营管理单位：

（一）被依法宣告破产进入清算程序的；

（二）被依法吊销营业执照或者申请注销登记的；

（三）因注册地址迁出本市的；

（四）其他违法或者违约情形。

用人单位不再属于本办法第四十八条规定配租范围的，应当在租赁期满后将所承租的人才住房退回产权单位或者经营管理单位。

用人单位逾期未腾退或者拒不腾退的，应当按照同期同区域同类型市场商品住房租金的2倍计收逾期腾退住房期间的租金。人才住房的产权单位或者经营管理单位可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，收回出租住房。

发现有本条第一款情形的，有关部门应当及时将相关信息告知主管部门。

**第六十二条** 在租赁期间或者取得完全产权前，承租人或者购房人不得有下列行为：

（一）无正当理由连续6个月以上未在人才住房内居住；

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金；

（三）擅自转租人才住房；

（四）擅自互换、出借人才住房；

（五）擅自转让、赠予、抵押、出租人才住房，为购买本套人才住房而向银行设定的抵押除外；

（六）将人才住房用于经营性用途；

（七）擅自改变人才住房使用功能（包含违规改建、扩建）；

（八）因故意或者重大过失，造成租赁的人才住房严重毁损；

（九）其他违法或者违约情形。

在租赁期间，承租人具有本条第一款第（一）、（二）、（三）、（四）、（六）、（七）、（八）、（九）项情形之一的，产权单位或者经营管理单位应当按照合同约定要求其支付违约金，并可以根据约定或者法定情形解除合同，收回出租住房。

在取得完全产权前，购房人具有本条第一款第（一）、（四）、（五）、（六）、（七）、（九）项情形之一的，人才住房专营机构等原产权单位或者主管部门应当按照合同约定要求其支付违约金，并可以根据约定或者法定情形解除合同，按照原购买价格收回出售住房。

购房人具有本条第一款第（四）、（五）、（六）、（七）项规定情形之一的，不动产登记机构不得受理产权登记的申请。

**第六十三条** 用人单位存在以下情形之一的，产权单位或者经营管理单位应当按照合同约定要求其支付违约金，收回违规使用的人才住房，情节严重的，可以根据约定或者法定情形解除合同，收回全部人才住房：

（一）向非本单位人员或者不符合条件的本单位职工出租人才住房的；

（二）未及时查处本单位职工违规转租、出借人才住房行为的；

（三）无正当理由连续6个月以上空置人才住房的；

（四）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金的；

（五）擅自改建、扩建人才住房的；

（六）擅自改变人才住房用途的；

（七）利用人才住房从事非法活动的；

（八）违规出售人才住房的；

（九）因故意或者重大过失，造成租赁的人才住房严重毁损的；

（十）其他违法或者违约情形。

四、可以采取哪些措施，更好地加强人才住房监督管理？

**第六十五条** 主管部门可以通过以下方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）采用信息化等科技手段检查住房使用情况；

（三）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料及信息。

**第六十六条** 因违反本办法规定，受行政主管部门处罚的，应当同时纳入不良行为记录。主管部门应当在政府网站公示不良行为记录，同时将公示内容抄送深圳市公共信用信息平台、征信机构以及当事人所属单位。

主管部门可以根据工作需要，会同市发展改革、民政、人力资源保障、交通运输、银保监等部门建立健全失信联合惩戒工作机制。

**第六十七条** 人才住房的建设筹集、分配、流转及相关管理活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关责任部门应当及时予以处理，并公开处理结果。