附件1

中关村延庆园企业人才公租房租赁和

租房补贴暂行管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

1. 为优化中关村科技园区延庆园的营商环境，服务保障重大项目落地，切实解决各类企业人才住房问题，进一步吸引凝聚优秀人才到延庆创业发展，依据《北京市关于优化人才服务促进科技创新推动高精尖产业发展的若干措施》（京政发〔2017〕38号）、《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案（京政办发〔2022〕9号）》、《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）、《延庆区人才住房管理办法（试行）》（京延人才办发〔2019〕1号）、《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》（京建法〔2018〕13号）等文件精神，结合延庆园实际情况，特制定本办法。
2. 本办法所称企业人才公租房是指政府提供政策支持，限定供应对象和租金水平，用于解决人才在园区发展的短期租赁和周转性住房需求的住房。企业人才公租房是中关村国家自主创新示范区人才公共租赁住房建设体系的组成部分。
3. 本办法所指租房补贴是延庆园为重点企业中重点人才解决住房问题而给予的补贴资助，是优化延庆园人才创新创业环境的重要举措，与企业人才公租房政策互为补充。
4. 企业人才公租房筹集、分配、管理和租房补贴发放工作应在延庆区人才工作领导小组的领导下统一开展。中关村科技园区延庆园管理委员会（以下简称“延庆园管委会”）负责政策制定、补贴标准核定、备案监督等工作。中关村科技园区延庆园服务中心（以下简称“延庆园服务中心”）负责企业人才住房需求调查、公租房筹集任务发布、受理企业和个人申请、资格审核、房源配租、资金补贴兑现、重点企业和重点人才认定等工作。北京中关村延庆园投资发展有限公司（以下简称“延庆园投资公司”）等运营单位，负责企业人才公租房的建设筹集、日常管理、租金收取、租赁备案、房屋养护维修、物业服务等工作。
5. 企业人才公租房的筹集、分配和管理遵循“党管人才、服务发展；政府主导、社会参与；统筹规划、配套齐全；多方筹集、统一管理；只租不售，循环使用；公开公平、严格监管”的原则。
6. 同一申请人（家庭）不能同时承租企业人才公租房和领取租房补贴政策；同一申请人（家庭）承租企业人才公租房和领取租房补贴的累计年限原则上不超过5年，特殊情况需提请延庆园服务中心主任办公会“一事一议”。
7. 本区重点引进项目可通过企业趸租企业人才公租房、发放租房补贴等方式予以重点保障，补贴方式和标准一事一议。

第二章 面向人才配租企业人才公租房

第一节 房源筹集、租金标准和运营管理补贴

1. 延庆园服务中心负责定期开展租房需求调查，并综合考虑园区发展需求，提出企业人才公租房房源筹集计划，报延庆园管委会核准后，向延庆园投资公司等公租房运营单位发布房源筹集任务。
2. 企业人才公租房应当结合园区各类人才的实际需求，优先利用园区规划的配套居住用地建设公共租赁住房，也可在园区周边，通过新建、长期租赁集体租赁住房、收购租赁社会存量住房、改建自有用房，调剂已有公共租赁住房等方式多渠道筹集房源。同时，鼓励规模化、专业化的住房租赁企业通过租赁、购买等方式多渠道筹集房源。
3. 企业人才公租房可以是成套住宅，也可以是宿舍型住房（青年公寓）。企业人才公租房的室内装修不低于北京市公共租赁住房项目建设装修标准。延庆园自主运营的企业人才公租房项目建设、收购、租赁、室内装修、配备家电等相关费用，按照“专项核准、一事一议”的原则，经延庆园服务中心主任办公会和党组会讨论研究，由延庆园发展专项资金支付。
4. 企业人才公租房的租金标准由延庆园投资公司等运营单位根据项目房源筹集成本，给予一定租金补贴后，提请延庆园服务中心和延庆园管委会核准后确定。企业承租企业人才公租房的租金标准，不得高于同地段、同类型住房的市场租金水平。同一企业人才公租房项目由不同运营单位管理的，租金标准应保持一致。
5. 考虑企业人才公租房项目运营、管理和房租补贴成本，给予延庆园投资公司等运营单位运营管理补贴，补贴标准一般为已备案房源筹集成本的30%，并根据实际情况进行动态调整。运营管理补贴由延庆园投资公司等运营单位提出申请，经延庆园服务中心主任办公会和党组会讨论研究，由延庆园发展专项资金支付。如遇特殊情况，提请延庆园服务中心主任办公会一事一议。
6. 延庆园服务中心为保障重点项目落地的预留房源、给予特殊项目和特殊人才的保障房源、未及时配租产生的空置房源所产生的房屋租金、物业费和冬季取暖等费用，由延庆园投资公司核算成本，提请延庆园服务中心主任办公会和党组会讨论研究后，按实际发生金额由延庆园发展专项资金支付。

第二节 申请条件及配租标准

1. 申请人应当通过所在企业统一申请企业人才公租房，申请时应当以家庭为单位申请，申请家庭成员包括申请人、配偶及未成年子女。同一申请家庭只能承租一套企业人才公租房。
2. 企业人才公租房的申请企业应同时满足以下条件：申请企业须在延庆区办理工商注册和税务登记，并在本区开展生产经营活动，且符合以下四个企业类别之一的：专精特新企业；本区服务包企业；经延庆园服务中心认定的重点企业；经延庆园服务中心认定重点人才所在企业。
3. 申请人及家庭成员应同时满足以下条件：

（一）申请人应为申请企业在职员工（在本区工作并签订正式劳动合同），或上级单位、合作单位长期派遣到申请企业的工作人员（在本区工作，且有正式派遣或任职手续）。

（二）申请人应属于以下六类人员之一：1.入选延庆区或市级及以上重点人才计划（工程）的人员。2.具有大学本科及以上学历人员。3.取得中级及以上专业技术职称人员。4.取得高级工及以上技术等级证书人员。5.企业中高层管理人员。6.其他经延庆园服务中心认定的人才。

（三）申请人及家庭成员在本区行政区域内无住房。

（四）申请人及家庭成员未在本区承租公租房，且未享受市场化租房补贴等其他住房保障优惠政策。

（五）申请房源类型是调配公租房项目的，申请人必须符合《延庆区人才住房管理办法(试行）》（京延人才办发〔2019〕1号）的相关规定。

1. 企业人才公租房原则上按以下标准配租：

（一）单身员工可以配租一居室，或合租两居室、三居室。

（二）家庭人口为2人的，可以配租一居室、两居室。

（三）家庭人口为3人及以上的，可以配租两居室、三居室。

（四）申请人为企业高管或入选延庆区、市级及以上重点人才计划（工程）的人员可配租一套房源，不限户型。

（五）延庆园服务中心可根据房源情况，对配租标准进行适当调整。

1. 符合延庆园重点产业发展方向、财政贡献大、成长性好、创新潜力强的企业和本年度重点招商项目具有优先分配权。企业高管或入选延庆区、市级及以上重点人才计划（工程）的人员具有优先承租权。

第三节 申请、审核及配租程序

1. 需求登记。延庆园服务中心适时征集或日常收集园区企业租房需求，进行企业资格审核后登记备案。
2. 制定方案。延庆园服务中心根据租房需求登记情况、空余房源情况和申请企业经营情况制定企业人才公租房配租方案，并向通过审核的拟配租企业发布调配通知。
3. 组织配租。企业应在本单位内部公示房源调配情况，并通知符合申请条件的申请人向本单位相关部门提出申请、如实上报家庭信息。企业负责对申请家庭信息进行初审，并结合本单位实际情况制定房源分配方案。拟配租家庭信息和本单位房源分配方案须在规定时间内报延庆园服务中心进行备案和资格复审，不按期报送的企业视为自动放弃配租，所调配房源收回重新配租。
4. 资格复审。延庆园服务中心对申请人的家庭、住房、就业、学历等情况进行审查。通过审查人员列入配租名单，报延庆园管委会备案后，由延庆园服务中心向延庆园投资公司等运营单位出具人才公租房签约通知。
5. 签订合同。延庆园投资公司等运营单位根据签约通知要求，在规定时间内与申请企业、承租人签订三方房屋租赁合同，并办理承租人的入住和备案手续。企业未在规定时间内签约的，视为自动放弃，所调配房源收回重新配租。

第四节 租赁管理和监督

1. 企业人才公租房租赁合同期限一般为1年。到期需要续签的，承租人需提前2个月向所在企业报备，由所在企业统一向延庆园投资公司等运营单位提出续租申请。由延庆园投资公司等运营单位会同延庆园服务中心按规定程序对申请企业和承租人资格进行重新审核，符合条件的续签合同。不符合条件的，由延庆园投资公司等运营单位按规定程序收回已配租房屋，重新进行配租。
2. 延庆园投资公司等运营单位要加强配租房屋和入住人员的管理工作，配备专门的房屋管理员，建立承租家庭档案，做好已配租房屋的日常管理和监督工作。
3. 承租企业在接收房屋前，应先确认房屋和屋内设施的安全性，如房屋及屋内设施存在安全隐患，企业可拒收房屋。房屋租赁期内，承租人对房屋及屋内设施的使用安全自行负责。
4. 承租企业应加强对承租人的教育管理工作，如发现承租人利用企业人才公租房进行违法行为的，移交司法机关处理，并由延庆园投资公司等运营单位收回涉事房屋，永久取消涉事承租人的承租资格。
5. 申请企业承租企业人才公租房后，承租企业和承租人有下列情形之一者，取消其配租资格，由延庆园投资公司等运营单位与承租企业和承租人解除租赁合同，按规定程序收回已配租房屋。

（一）企业注册地和纳税地迁出延庆区的。

（二）企业不再属于本办法适用范围的。

（三）企业擅自变更承租人的。

（四）连续两个月未按期缴纳房租的。

（五）配租房屋连续空置三个月以上的。

（六）配租房屋出现群租问题的。

（七）擅自改变该房屋居住用途或房屋结构的。

（八）擅自将房屋转租、转借其他单位或个人的。

（九）欠缴相关费用，给房屋产权单位或管理单位造成损失的。

（十）损坏承租房屋，未在产权单位要求的期限内修复或赔偿的。

（十一）其他违反国家相关法律法规及租赁合同行为的。

1. 承租企业不再属于本办法适用范围的，承租人离职、退休、自愿退出或承租家庭人口、住房发生变化的，承租企业须在变动后10个工作日内，书面通知延庆园投资公司等运营单位，变更登记信息。承租企业和承租人自愿退出或不再符合本办法规定申请条件的，应当在规定时间内退出企业人才公租房，由延庆园投资公司等运营单位按租赁合同约定解除合同，收回已配租房屋。
2. 延庆园服务中心每年对承租企业资质和承租人在职情况以及承租家庭的家庭人口、住房等情况进行统一复核。经复核，承租企业和承租人不再符合本办法规定申请条件的，应当在规定时间内退出企业人才公租房，由延庆园投资公司等运营单位按租赁合同约定解除合同，收回已配租房屋。
3. 承租企业在申请过程中出现弄虚作假、滥用职权、徇私舞弊、有失公平的，或承租人以隐瞒或虚报等方式骗取企业人才公租房的，经查实取消其配租资格，收回已配租房屋，并按同期市场租金标准补交房租，5年内不得再次申请企业人才公租房。
4. 责令退回承租住房的家庭（不含违反本办法第二十条规定要求退出的），可给予最多两个月的过渡期，过渡期内按照同区域、同类型住房的市场租金收取房租。逾期仍拒不退回的，延庆园投资公司等运营单位可以向人民法院提起诉讼，要求承租人腾退企业人才公租房，并按租赁合同约定，按照两倍同区域、同类型住房的市场租金标准收取房租。

第二章 面向人才发放租房补贴

1. 当现有房源无法满足企业人才住房需求时，可以通过发放租房补贴的方式帮助企业人才降低生活成本，让企业人才能够安心在延工作生活。
2. 租房补贴申请企业和申请人的条件与企业人才公租房申请条件基本一致，延庆园服务中心可根据园区产业发展情况酌情调整。
3. 租金补贴采取“指标制”分配和“企业先备案、园区后补贴”发放模式，按年度发放。享受补贴年限原则上为一年，到期重新申请。
4. 每年年底前由延庆园服务中心综合园区产业发展情况、自有资金情况、本区房租水平等因素提出下一年度补贴指标数量和补贴标准，报延庆园管委会核准后确定。
5. 租金补贴流程

（一）受理申请。由延庆园服务中心适时发布申请公告，受理企业人才租金补贴指标申请。

（二）制定方案。延庆园服务中心综合企业纳税、科创能力、发展潜力、指标需求和已分配企业人才公租房等情况制定企业补贴指标分配方案，报延庆园管委会备案后实施。

（三）资格审核。已分配指标的企业自行确定符合条件的补贴人选，并在本单位公示后，正式向延庆园服务中心报送申请材料；延庆园服务中心对申请企业和补贴人选的资料进行复审，通过的列入补贴名单，报延庆园管委会核准备案。未通过的，视情况要求企业更换人选重新审核或收回已分配的租金补贴指标。

（四）补贴发放。租房补贴一般在每年4月前发放，发放周期为上一年度1月至12月。发放补贴时，按照补贴人选上一年度在本区实际租房月数（不含租赁企业人才公租房期限）发放租金补贴；补贴月数不足12个月的，剩余补贴金额下期发放。租房补贴直接拨付到申请企业，由企业根据申请人房租租金支付方式进行补贴：申请人租房费用由企业出资的，补贴由企业留存；申请人自行承担租房费用的，由企业将租房补贴发放申请人。

1. 租房补贴政策所需资金，由延庆园发展专项资金统筹支付。
2. 租房补贴拨付到位后，由延庆园服务中心受理企业人才来电来访，并抽取一定比例申请人员进行回访。如发现并查实申请企业、申请人存在弄虚作假、截留补贴等行为，报请延庆园管委会核查确认后，追回涉及批次已拨付的租房补贴，违规企业5年内不得再次申请承租企业人才公租房和领取房租补贴。
3. 租房补贴是延庆要招商引资的重要举措，招商部门可提前为当年重点引进项目锁定次年租金补贴指标。如有特殊情况，提请延庆园服务中心主任办公会一事一议。

第三章 附则

1. 本办法未涉及的企业人才公租房事项，参照《北京市公共租赁住房后期管理暂行办法》（京建法〔2013〕15号）、《延庆区人才住房管理办法(试行）》（京延人才办发〔2019〕1号）等相关规定执行。
2. 按照补贴后价格承租企业人才公租房或领取租房补贴的申请人，不再享受其他人才住房保障政策。
3. 本办法由延庆园服务中心负责解释。
4. 本办法自发布之日起实施，原《中关村科技园区延庆园企业人才公共租赁住房暂行管理办法》（延园委发〔2019〕1 号）同时废止。