

**中共济南市委办公厅  
济南市人民政府办公厅  
印发《关于完善人才住房保障制度的  
若干意见（试行）》的通知**

各区县党委和人民政府，市委各部门，市级国家机关各部门，各人民团体，市属各企事业单位：

《关于完善人才住房保障制度的若干意见（试行）》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

中共济南市委办公厅  
济南市人民政府办公厅  
2020年10月19日

（此件公开发布）

# 关于完善人才住房保障制度的若干意见

## (试行)

为深入实施人才优先发展战略，加大人才住房保障工作力度，持续优化人才安居条件，打造良好引才聚才环境，将济南打造成为更具吸引力和竞争力的“人才高地”，提出如下意见。

### 一、创新完善人才住房保障制度设计

(一) 建立全市统一的人才住房保障管理体系。人才住房是各级政府及企事业单位建设筹集、面向各类人才供应的政策性住房，包括租赁型人才住房和可售型人才住房。市、区县政府在编制住房发展规划、住房保障规划及年度建设和供应计划时，应当将人才住房作为专项内容予以重点保障。市、区县政府及各企事业单位建设筹集的人才住房，应当统一纳入全市人才住房管理体系。人才住房适用保障性住房的各项优惠政策，其中租赁型人才住房纳入政策性租赁住房管理体系。〔责任单位：市委组织部、市住房城乡建设局、各区县（含功能区，下同）〕

(二) 确立科学合理的人才住房保障总体目标。按照“政府主导、社会参与，市级统筹、区县落实，以需定建、

适度超前，优化配置、租售并举”的基本原则，综合考虑城市发展需要和引进人才增长趋势，科学确定人才住房建设任务，确保实现“应保尽保”。到2020年底，整合市场房源，筹集租赁型人才住房1万套；2021年筹集人才住房5万套；2022年筹集人才住房10万套。从2022年起，市人才住房保障工作领导小组于每年10月底前发布下一年度人才住房建设和筹集的目标任务。（责任单位：市委组织部、市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市人力资源社会保障局、各区县）

（三）建立全市统筹与属地负责相结合的责任机制。市人才住房保障工作领导小组对全市人才住房工作进行统筹管理和政策指导。市住房城乡建设部门负责市级认定各类人才的保障住房建设筹集和供应。各区县政府负责本辖区人才住房的建设筹集和供应。鼓励有条件的企事业单位，在全市人才住房政策的总体框架内，自行建设筹集和供应人才住房。（责任单位：市委组织部、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区县）

（四）优化人才住房保障实施方式。人才住房保障实行“以租为主、租售补相结合”的原则。符合我市人才住房政策条件的各类人才，可通过租赁或购买人才住房或领取人才住房货币补贴等方式，享受人才住房相关政策。积极推广建设青年人才驿站、人才公寓，解决短期来济工作人才的住房

问题。（责任单位：市委组织部、市人力资源社会保障局、市住房城乡建设局、各区县）

（五）合理确定人才住房保障标准。市人才住房保障领导小组根据各级引进人才规模、土地资源和住房需求情况，合理确定租赁型人才住房和可售型人才住房占比，制定人才住房的建设标准。企事业单位利用自有用地和自筹资金建设人才住房的，其建设标准应符合市相关规定，并通过民主决策程序制定，报市、区县建设主管部门批准后执行。（责任单位：市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、各区县）

## 二、拓宽人才住房房源筹集渠道

（六）加强集中建设。对于人才较为集中的各类开发区、工业园区和产业园区，根据引进人才规模、土地资源和住房需求情况，按照集约节约用地原则集中建设人才住房，并合理确定产权型人才住房和租赁型人才住房占比。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区县）

（七）优先租赁保障。自 2021 年起，房地产开发企业配建租赁住房以及市级平台企业新增自持租赁住房，在项目分配前，根据片区人才住房需求情况划定一定比例的房源作为租赁型人才住房。政府直接投资建设的公共租赁住房，在满足保障需求且预留 20% 房源后，可调剂作为人才临时住房。（责任单位：市住房城乡建设局、各区县）

(八) 挖掘存量房源。支持住房租赁专营企业通过租赁或购买市场房源方式筹集租赁型人才住房。支持集体经济组织依法将已建成、审批手续完备、符合消防标准的集体所有住房或成员闲置住房改造为租赁型人才住房。鼓励企业将自有闲置工业、商业、办公及宿舍用房改造为租赁型人才住房。(责任单位：市住房城乡建设局、各区县)

(九) 购买商品住房。对全市热点区域的可售商品住房项目，可结合引进人才的住房需求情况，在符合我市现行各类人群购房政策的前提下，在项目销售前划定 20% 比例的房源，向人才发出公告，优先面向人才销售。(责任单位：市住房城乡建设局)

(十) 盘活存量用地。支持驻济企事业单位在符合相关规划和环境污染防治要求的前提下，利用自有存量土地建设人才公寓等配套服务设施，通过租赁方式解决本单位人才的阶段性住房需求，建筑面积占项目总建筑面积的比例不超过 15%。要按照人才分类标准，合理控制户型、面积，严格配租和退出管理，严禁借人才公寓之名变相福利分房。(责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局)

(十一) 打造“黄河青年城”。各区县政府、市级投资平台结合人才住房需求，优先选择符合规划、交通便利、配套相对完善的片区打造“黄河青年城”，提供产权型人才住房，

单个片区建设规模不低于 5000 套，单套户型面积以 90 平方米左右为主。（责任单位：市委组织部、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区县）

（十二）跨区协作建设。为缓解土地资源分布不平衡、项目落地难的问题，可通过跨区协作模式建设和筹集房源。跨区落实建设指标的区县应以满足人才对交通便利的基本需求为出发点，合理确定建设地块或项目。跨区落实建设指标的区县应对房源所在区县给予经济补偿，补偿标准由自然资源规划、住房城乡建设部门会同相关区县协商确定。历城区、长清区、章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、平阴县、商河县在确保完成辖区人才住房建设任务的前提下，应预留部分配套完善的土地用于跨区协作建设人才住房。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、各区县）

### 三、加强人才住房分配管理

（十三）明确人才住房分配条件。人才住房主要面向在济南全职工作且在济南市无住房（人才及其配偶、未成年子女 3 年内没有商品住房交易记录）的各类人才，认定标准由市委人才工作领导小组负责制定。符合规定条件的人才，按照不同层次标准享受相应的住房面积。人才住房政策不得重复享受，同时符合两种以上人才住房政策的，可结合人才意

愿择一享受。（责任单位：市委组织部、市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局）

（十四）统一分配条件和程序。按照组织、人力资源社会保障部门制定的分配对象范围、资格条件、排序规则开展分配工作，区县和各自建人才住房单位不能单独划定或提高申请条件。市本级投资建设和筹集的人才住房，由市住房城乡建设部门制定分配方案、发布分配公告，组织实施分配；区县和自建人才住房单位制定的分配方案报市人才住房保障工作领导小组批准后组织实施分配。（责任单位：市委组织部、市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局、各区县）

（十五）明确租金和销售价格标准。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，原则上3年为一个租期。承租人首个租期租金标准按照不高于同区域住房市场租金的60%确定；第二个租期租金标准按照不高于同区域住房市场租金的80%确定；市级认定的高层次人才租金标准按有关规定执行。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。（责任单位：市住房城乡建设局、市发展改革委）

（十六）建立租售调节机制。根据人才对住房的需求变化适时划定部分房源，经市政府批准后会同有关部门进行人

才住房的租售类型转化。租赁型人才住房可在补缴土地出让金后转为产权型人才住房；产权型人才住房可由政府收购转为租赁型人才住房。（责任单位：市住房城乡建设局）

#### **四、加强人才住房运营管理**

（十七）发挥人才住房专营机构作用。充分发挥现有市级住房租赁公司和重点长租公寓企业作用，利用其自有资源服务人才住房建设和运营。积极创造条件，依托市属国有企业组建市级人才住房专营机构，负责市本级人才住房建设房源筹集、投融资及运营管理等，实现人才住房全过程一体化建设运营管理。（责任单位：市国资委）

（十八）加强房源处置管理。租赁型人才住房建成后，经市、区县两级分配超过3年仍有剩余的，经房源所在区政府报经市政府批准，按规定程序补缴土地出让金后可转化为商品住房，面向社会公开销售。产权型人才住房自不动产登记之日起5年内，不得上市交易，人才调离本市的，由政府按原价格回购或面向符合条件的人才销售；超过5年但不满10年确需交易的，须面向符合条件的人才销售；超过10年的，可以上市交易，政府享有优先购买权。政府优先购买的，不需补交土地增值等收益。（责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）

（十九）建立人才住房信息共享机制。依托我市大数据



平台建立完善市人才住房信息管理系统，实时动态掌握申请人购买住房等信息及人才住房房源、配租配售、后期管理等情况，并对外公开房源信息，防止出现重复享受人才住房以及骗租骗购、违规转租转卖等现象。（责任单位：市委组织部、市住房城乡建设局、市人力资源社会保障局）

## 五、加大人才住房建设保障力度

（二十）优化房源规划布局。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，与人才住房同步规划建设。在片区配套能够支撑的前提下，可适当提高集中建设人才住房项目开发强度。（责任单位：市自然资源和规划局）

（二十一）保障用地及时供应。加大人才住房用地供应力度，各区（市）要合理确定人才住房集中建设地块，将配套设施完善、供地条件成熟的地块纳入年度人才住房集中建设用地供应计划，并结合人才引进计划和住房需求提前储备用地，确保优先安排、及时供应、应保尽保。收回使用权的闲置用地、批而未供用地，在符合相关规划的前提下，优先安排人才住房建设。市自然资源规划部门会同各区县于每年1月底前，明确全市年度人才住房集中建设用地并向社会公

告，每年5月底前完成年度人才住房集中建设用地供应任务量的40%，8月底前全部完成。（责任单位：市自然资源和规划局、各区县）

（二十二）拓宽资金筹集渠道。市、区县人才住房专营机构要积极争取政策性、开发性金融机构等对人才住房建设的资金支持。拓宽资金筹集渠道，统筹土地出让收入、住房公积金增值收益等资金，用于人才住房集中建设用地收储、项目周边配套建设、租赁型人才住房房源建设筹集及租赁住房补贴等。鼓励金融机构对人才住房建设给予信贷支持，对列入人才住房筹集计划的建设项目贷款，市区财政可给予贴息补助。鼓励金融机构创新适合人才安居的住房贷款产品。研究运用PPP模式参与人才住房建设和运营，探索推出住房租赁支持贷款、住房租赁抵押贷款，以及利用住房公积金或房地产信托投资基金（REITs）等方式，多元化筹集人才住房建设和运营管理资金。（责任单位：市财政局、市住房城乡建设局、市地方金融监管局、各区县）

## 六、强化工作落实

（二十三）加强组织领导。成立市人才住房保障工作领导小组，统筹负责全市人才住房政策制定、规划建设、资金使用、房源分配、运营管理等重大事项的决策、协调。各区

县政府要切实提高政治站位，负责做好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。

**(二十四) 明确职责分工。**组织、人力资源社会保障部门负责提供市本级和各区县人才引进数量、人才住房需求，配合编制人才住房建设规划和年度建设计划。市财政部门负责对政府投资人才住房实施财政承受能力评估，负责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，统筹保障管理工作经费。市自然资源和规划部门负责督导各区县落实人才住房集中建设用地，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。市住房城乡建设部门负责组织拟定人才住房建设和管理相关政策，编制建设规划和年度计划，指导、协调人才住房项目建设、房源分配，开展督导考核等工作。

**(二十五) 完善考核问责机制。**建立人才住房保障工作目标责任制，健全考核评价体系。将各区县人才住房任务完成情况纳入全市经济社会发展综合考核，单列指标并加大权重，考核结果作为绩效考核和干部评价的重要依据。对工作不落实、进度跟不上、措施不到位、未按期完成任务或配合不积极的区县，按规定进行约谈和问责。

本意见自发布之日起施行。各相关职能部门、各区县政

府要在3个月内，针对牵头办理的事项制定实施细则，明确时间表和路线图，确定责任领导和具体责任人，确保各项措施得以落实。

附件：市人才住房保障工作领导小组组成人员名单

附件

## 市人才住房保障工作领导小组 组成人员名单

- 组 长：郑德雁 市委常委，副市长
- 副组长：王京文 副市长
- 王桂英 副市长
- 成 员：杨传军 市政府办公厅党组成员、济南机场  
扩建指挥部办公室主任
- 张 蓉 市政府副秘书长
- 王 壮 市委组织部副部长，市人力资源社会  
保障局局长
- 李旭东 市委组织部副部长，市国资委党委书记
- 韩洪强 市委组织部副部长
- 李百全 市政府办公厅副主任
- 谢 堃 市发展改革委主任
- 王勤光 市财政局党组书记
- 杨永斌 市自然资源和规划局局长
- 陈 勇 市住房城乡建设局局长

领导小组办公室设在市住房城乡建设局，李百全同志兼任办公室主任，陈勇同志兼任办公室副主任。领导小组及其

办公室组成人员如发生职务调整或变动，由接任其职务者自然替补，并由领导小组办公室负责通知，调整结果报市委办公厅、市委编办备案。

