

附件：

港湾菁英公馆保障性住房项目 总体分配方案

港湾1号公馆（港湾菁英公馆）保障性住房项目已建成，即将交付使用。为逐步解决高新区高层次人才、青年优秀人才、专业人才、新就业职工等住房困难，确保港湾1号公馆保障性住房分配工作做到公开、公平、公正，根据《珠海市公共租赁住房管理办法》、《珠海市公共租赁住房管理办法实施细则》、《珠海市高层次人才住房保障办法》和《珠海高新区人才租赁住房管理实施办法》等有关规定，结合高新区住房需求实际，制定本分配方案。

一、成立专项工作领导小组

（一）专项工作领导小组。成立港湾1号公馆保障性住房分配专项工作领导小组（下称领导小组），统筹、协调分配入住等相关工作。领导小组成员名单如下：

组 长：区管委会分管领导

常务副组长：区建设环保局主要负责人

副组长：区建设环保局分管负责人

成 员：区发改财政局、区科技产业局、区投促中心、市自然资源局高新分局、市不动产登记中心高新分中心、市

社保基金管理中心高新办事处、区税务局、高新安居公司相关负责人。

领导小组下设办公室，设在区建设环保局，负责日常分配管理工作。分配工作完成，领导小组自行撤销。

（二）相关成员单位职责。

区建设环保局：负责统筹和指导分配工作，对申请人资格进行初步核查，对已轮候到位的申请人在分配前进行再审核。

区科技产业局：负责对申请人和共同申请人专业技术职称或职业资格技能等级、企业高级管理人员、留学回国创新创业人员的资格核查，受理高层次人才和青年优秀人才的申请工作。

市不动产登记中心高新分中心：负责对申请人和共同申请人住房情况的核查工作。

市社保基金管理中心高新办事处：负责申请人和共同申请人社保缴纳情况的核查工作。

区税务局：负责申请人和共同申请人纳税情况的核查工作。

高新安居公司：负责房源组织、合同签订、入住、日常管理及协助退出管理等工作。

二、分配原则

（一）分配坚持公平、公正、公开的原则。本次分配从房源、申请、审核、公示、异议处理等环节均坚持全过程阳光操作，并接受社会监督。

（二）分类保障和人才优先保障相结合原则。按照《珠海市公共租赁住房管理办法》规定的类别分类配租，在各类配租房源分配时：

1. 实行人才保障优先原则。在同一类别中，专业人才类以高新区优先发展类、鼓励发展类企业高管和高层次人才、紧缺高端人才（硕士、博士等）的待配租申请人可优先选房：

（1）获得国家、省、市、区级各类人才称号的人才及博士后；（2）获得区产业发展与创新人才奖励的人才；（3）区重点引进企业的高管；（4）高学历人才（博士优先、硕士次之）；（5）具有中级以上专业技术职称的人才或取得高级工及以上国家职业资格证书的高技能人才；（6）留学回国创新创业人员；（7）港澳人才。

2. 按照就近优先的原则。考虑到港湾1号公馆为港湾1号科创园配套项目，根据《珠海市公共租赁住房管理办法》精神，优先工作地在项目周边的符合条件人员需求。

（三）不得重复受保原则。

1. 已入住华发人才公寓、华发新城公寓、市留学人员公寓以及保障性住房的高层次人才和各类人才，须退出原保障性住房后方可申请参加本次公租房配租。

2. 享受市、区各类人才补贴优惠政策的，不参加本次公租房配租。

（四）实行差别租金原则。根据公租房户型的楼层、朝向、面积等因素的差异，实行差别租金，浮动后的最高价格不得超过第三方价格评估机构评估的港湾1号公馆项目周边同地段、同类型住房市场租金【48】元/平方米的价格，租金细价差异上下浮动比例不超过 $\pm$ 【10】%，租金不低于【43.2】元/平方米/月（具体按项目差异定价租金表执行）。租金价格根据本区经济社会发展状况适时进行调整，由区建设环保局会同区发改财政局、第三方价格评估机构按区内租赁市场情况进行拟定，报区管委会批准后实施。

（五）结合高新区实际适度扩大保障面原则。根据《珠海市公共租赁住房管理办法》第五十九条的规定，高新区结合辖区产业发展和结构的实际，适度提高新就业类、专业人才类别和异地务工人员保障标准，扩大保障面。

（六）分类配租、公开配租原则。根据各类轮候人员的审核情况确定具体配租时间，制定具体的配租方案。

三、准入条件

（一）新就业职工和异地务工人员类。除按照《珠海市公共租赁住房管理办法》第二十五条规定条件界定的新就业人员外，根据高新区保障标准将符合以下条件的异地务工人员纳入新就业人员类配租：

1. 具有大专以上学历，且自毕业起不满 8 年。
2. 在高新区工作、已与用人单位签订 1 年以上劳动合同。
3. 在本市属于无房户，且在申请受理之日前 5 年内在本市没有出售过房产。

（二）专业人才类。除按照《珠海市公共租赁住房管理办法》第二十六条规定条件界定的专业人才外，根据《珠海高新区人才租赁住房管理实施办法》保障标准，将第（一）项条件适度扩大到高新区具备以下条件之一人员的专业人才，其他条件不变：

1. 政府部门、企事业单位引进或培育的国家、省、市级各类专家，即“百千万人才工程”入选者、省领军人才、省创新创业团队成员、博士后研究人员等。

2. 企业的高管及技术研发骨干。申请人所在企业必须符合以下条件之一：政府重点引进企业、总部企业、在孵科技型中小微企业（以入驻港湾 1 号科创园、清华科技园、南方软件园、创业服务中心含大洲科技园、工大新经济港、风险示范基地五家省级以上科技企业孵化器为认定标准）、港澳人士企业。

3. 符合《珠海市紧缺技工工种目录》且取得高级工或以上国家职业资格证书的高技能人才、经珠海市企业技能人才评价取得一、二、三级评价证书的人员。

4. 留学回国创新创业人员。即在高新区和香洲区内服务的留学回国创业就业人员。

（三）高层次人才。取得珠海市高层次人才等级认证或经市、区人才领导小组批准的急需紧缺高端人才。

四、房源情况

本次可供分配的港湾 1 号公馆保障性住房共 408 套。

港湾 1 号公馆保障性住房户型表

编号	户型	面积（平米）	套数	占比
A1	单身公寓	39.89	381	93.2%
C1	一房一厅一卫一厨	51.42	3	0.3%
C2	两房一厅一卫一厨	59.95	24	6.5%
总套数			408	

五、申请方式

申请人可通过“珠海市保障性住房管理平台”或“港湾 1+APP”根据指引进行申请，已在珠海市保障性住房管理平台申请通过的轮候申请人如申请港湾 1 号公馆，需按指引补充资料并进行复审。

六、申请和配租时间

2020 年 6 月 18 日 14:00 起开始接受申请，申请家庭（个人）须按照所申请类别的条件，接受住房保障以及其他相关部门的资格审核，并经公示无异议后，方可参加公开配租。

具体配租时间由高新区组织并通知。

七、租金标准

（一）新就业职工和专业人才类租金标准。按照第三方价格评估机构评估的港湾 1 号公馆项目周边同地段、同类型住房市场租金【48】元/平方米的 60%标准收取，即均价【28.8】元/平方米/月，第 4 至第 5 年按市场租金【48】元/平方米的 80%标准收取，即均价【38.4】元/平方米/月，第 5 年后按市场租金收取。

（二）未领取住房补贴高层次人才租金标准。未领取租赁住房补贴的高层次人才或经市人才领导小组批准的急需紧缺高端人才，按照我市高层次人才的相关租金标准执行。

根据市场租金变动情况，高新区安居公司每 2 年经高新区管委会批准可以进行租金调整。因政策变动调整租金标准的，按调整后的标准执行。

八、物业管理费标准和服务内容。

物业管理费标准为 2 元/平方米/月，按照本分配方案公布的物业服务内容提供服务，由承租人直接向物业服务公司交纳。

九、本配租方案仅用于该项目首次配租，后续操作依据市、区相关政策执行。