惠景海岸新寓配租方案

惠景海岸新寓保障性住房项目已建成，即将交付使用。为解决高新区企业安置用房紧缺，及新就业职工、异地务工和专业人才的住房困难，推动高新区产城融合，确保惠景海岸新寓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。

1. 成立专项工作领导小组
2. 专项工作领导小组。成立惠景海岸新寓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

常务组长：区住建局主要负责人

副 组 长：区住建局分管负责人

成 员：区发改财政局、区党群工作部、区投促中心、区科技产业局、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、市税务局高新分局、高新安居公司相关负责人。

领导小组下设办公室，设在区住建局，负责日常分配管理工作。分配工作完成，领导小组自行撤销。

1. 相关成员单位职责

区住建局：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。

区党群工作部：负责对申请人专业技术职称或职业资格技能等级、企业高级管理人员的资格核查，受理高层次人才和青年优秀人才的申请工作，负责审核对获得国家最高科学技术奖、自然科学奖、技术发明奖、科技进步奖、国际科学技术合作奖等国家级奖励和省科学技术奖企业的资质。

区科技产业局：负责审核企业是否具备高新技术企业资质。

双创中心：负责审核已获得区级以上创新创业团队及各类高层次人才称号人员企业的资质。

区发改局：负责确认规上企业名录。

区投促中心：负责确认申请企业是否与区管委会签订涉及房源兑现的投资协议。

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：负责申请人社保缴纳情况的核查工作。

区税务局：负责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、入住办理、日常管理及协助退出管理等工作。

1. 分配方式

惠景海岸新寓保障性住房采用个人申请和企业申请两种方式，具体执行如下：

1. 企业申请

符合资格的企业按要求填报企业信息，审核通过后，企业将开通配租端口，企业根据需求提报所需房源数量，但房源申报数量不少于10套且不高于100套，经专项工作领导小组批准后予以分配。企业中已通过审核的申请人可免轮候入住该企业租赁房源”。

1. 个人申请

个人根据自身情况选择新就业职工、异地务工或专业人才其中一类别申请，按要求填报个人及家庭信息与上传相关证件资料，审核通过后，根据家庭人数情况配租相应户型。

1. 分配原则
2. 分配坚持公平、公正、公开的原则。本项目分配从房源、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。
3. 分类保障和人才优先保障相结合原则。个人分配按照《珠海市公共租赁住房管理办法》规定的类别，专业人才类别中符合高新区优先发展类、鼓励发展类企业高层和高层次人才、紧缺高端人才（硕士、博士等）的待配租申请人可优先选房；新就业职工与异地务工类别中符合高学历人才（博士优先、硕士次之）的待配租申请人可优先选房；
4. 不得重复受保原则。已入住珠海市内任一保障性住房项目的，须退出原保障性住房后方可申请本次公租房项目配租。另，已享受市、区各类人才补贴优惠政策的，或所在单位已单独享受高新区其他住房保障优惠政策，不可申请本次公租房项目配租。
5. 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惠景海岸新寓项目周边同地段、同类型住房市场租金39元/平方米·月的价格，租金细价差异上下浮动比例不超过±10%，租金不低于35.1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，由区住建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。
6. 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。
7. 准入条件
8. 企业申请

企业申请应符合以下条件：

1.在高新区唐家湾园区注册，且有实地办公场地的企业。

2.符合以下条件之一的企业可优先租赁：

（1）符合《珠海高新区主园区产业发展指导目录》中优先发展类、鼓励发展类的企业，且符合下列条件之一：

①经认定的高新技术企业；

②经管委会认定的有已获得区级以上创新创业团队及各类高层次人才称号人员的企业；

③经区管委会认定的团队获得国家最高科学技术奖、自然科学奖、技术发明奖、科技进步奖、国际科学技术合作奖等国家级奖励和省科学技术奖的企业。

（2）规上企业。

（3）与区管委会签订涉及房源兑现的投资协议企业，符合本条件的处于最优先级别分配。

3.企业内个人须符合个人申请条件。

（二）个人申请

1.新就业职工和异地务工人员类个人申请人应同时具备以下条件：

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,且在本区已购买社保或履行纳税义务。

③本人及共同申请人在本市属于无房户，且在申请受理之日前 5 年内在本市没有出售过房产。

2.专业人才类除满足《珠海市公共租赁住房管理办法》及配套细则要求以外，也可依照以下条件进行申请：

①具有中级以上专业技术职称或中级以上技师资格，或者具备以下情况：

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（以入驻省级以上科技企业孵化器为认定标准）、港澳企业、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。

②在高新区工作、已与用人单位签订 1 年以上劳动合同,且在本区已购买社保或履行纳税义务。

③本人及共同申请人在本市属于无房户，且在申请受理之日前 5 年内在本市没有出售过房产。

注意：以上共同申请人特指申请人的配偶与未成年子女。

1. 房源情况

项目共3栋，房源共1200套，具体情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 栋数 | 户型 | 面积 | 套数 |
| 1 | 单间 | 约40平 | 312 |
| 一房一厅 | 约50平 | 104 |
| 2 | 单间 | 约40平 | 168 |
| 一房一厅 | 约50平 | 168 |
| 两房一厅 | 约60平 | 56 |
| 3 | 单间 | 约40平 | 168 |
| 一房一厅 | 约50平 | 168 |
| 两房一厅 | 约60平 | 56 |

1. 配租计划

2022年第二季度：配租项目第1、2栋，共808套房源。

2022年第三季度：配租项目第3栋，共392套房源。

为更好的实现产城融合，使该项目最大化满足周边企业需求，为该区域企业解决员工住房问题，首轮配租原则上先分配企业，再分配个人，具体操作如下：

1.企业房源每家企业最大申请数原则上≤100且≥10，如协议兑现提到具体房源套数的，以协议为准。

2.企业在限定时间内完成申请后，将组织合资格的企业进行选房顺序号的抽签，企业按所抽的顺序号进行选房，如企业在个人公开选房日前仍未完成选房则视为取消申请。

3.企业优先参与第二季度的选房，剩余未选房源开放给个人申请，如企业将第二季季度的房源全部分配完毕，则第三季度的房源不开放企业申请，仅开放个人申请，个人按照审核通过的时间按序选房。

4.后续日常配租原则上先分配个人，住房管理单位根据个人轮候与房源腾空的情况再适时开放企业申请，企业在限定时间内提交申请，如大于1家企业申请，以抽签方式决定选房顺序。

1. 申请方式

申请人可通过“珠海市保障性住房管理平台”或“高新安居”微信小程序根据指引进行申请，已在轮候唐家人才公寓和港湾1号公馆的申请人如须申请惠景海岸新寓的，须取消轮候后重新提请申请。

1. 租金标准
2. 个人申请人，实行阶梯租金优惠模式，首3年按照周边同地段、同类型住房市场租金39元/平方米·月的 60%标准收取，即均价23.4元/平方米·月，第4至第5年按市场租金39元/平方米·月的80%标准收取，即均价31.2元/平方米·月，第5年后按市场租金收取。
3. 企业申请人，参照个人租金优惠模式。企业须自行承担空置期的用房成本，空置期内按租金按原价收取。
4. 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。
5. 住房管理单位每年上半年向区住建局提供上年度配租名单及费用收取相关的详细材料，区住建局审核后申报部门预算，并安排下半年支付住房管理单位上年度补贴。
6. 申请与配租时间

企业申请时间：2022年6月22日-7月1日接受申请。

个人申请时间：2022年6月22日起接受申请。

为解决企业安置用房需求，有效推进异地人才引入，加强职工的稳定性，实现高新区产城融合，本项目首轮配租优先企业选房，企业选房结束后剩余未选房源将纳入个人申请的可选房源库内。

1. 物业管理费标准

物业管理费标准为 2 元/平方米·月，具体服务内容与标准以物业公司公布为准。

1. 后期运营管理
2. 资格复核：每季度核查已配租申请人的房产情况与高新区社保缴纳情况，不符合要求的租户限期清退。
3. 通行监管：申请人与共同入住人需按实登记门禁，公寓出入门禁记录每季度核查，对于连续3 个月无通行记录者，删除门禁权限。其中，申请人连续1 个月无通行记录时须登记备案原因；申请人连续3 个月通行记录异常时，将联系所在企业落实情况并上门调查入住人情况，被认定为转租情况的，限期清退
4. 行为规范监管：已入住人须遵守小区公布的《物业管理规约》，如入住人连续两次违反规约或受到其他租户投诉的，住房管理单位有权限期对该户申请人进行清退。
5. 企业监管：团租房源的企业应确保在住员工符合《管理办法》及本分配方案要求并以通过审核公示，对于私自变更房源用途、功能或允许非轮候申请人入住的，企业与个人均取消配租资格并列入高新区征信黑名单