

珠海高新技术产业开发区住房和城乡建设局文件

珠高住建〔2025〕308号

关于印发《高新区人才住房管理办法实施细则（修订）》的通知

区工作机构、区直属各事业单位、区（镇）属企业、辖区企业、辖区高校：

为进一步规范和完善本区人才住房配售及住房管理工作，根据《珠海市人才住房管理办法》的规定，修订本实施细则。经管委会同意，现将《高新区人才住房管理办法实施细则（修订）》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题请迳向区建设主管部门反馈。

区住房城乡建设局
2025 年 5 月 21 日

高新区人才住房管理办法实施细则（修订）

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和完善本区人才住房配售及住房管理工作，根据《珠海市人才住房管理办法》（以下称管理办法）制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于本区人才住房的受理审核、分配使用、流转退出、资产监督管理等工作。

第三条 区安居工作领导小组负责本区人才住房的统筹指导工作。

区住房城乡建设主管部门负责本区人才住房的政策、计划制定并组织实施，编制人才住房统筹规划；负责本区人才住房具体实施及业务管理，做好筹集建设、分配使用、流转退出、使用监管、违约处理及资产配置、使用和处置登记等工作；对接市管理系统，实现人才住房在线申请、受理、审核、查询、公示等；开展人才信息、房源信息、居住状况等数据的管理及分析运用等工作。

区发展改革、财政部门负责本区人才住房项目的立项审核、资金保障、规上企业资格确认等工作。

区科技产业主管部门负责高新技术企业资格确认，集成电路和生物医药两大产业政策中的产业人才资格认定等工作。

区人才主管部门负责核查申请人专业技术职称或职业资格技能等级，中层或以上职务的营销、管理、研发、技术人才的资格；提供住房货币奖励补贴情况等工作。

市自然资源局高新分局负责本区人才住房项目的用地预审与选址、用地用林报批、土地供应及用地规划许可等自然资源要素保障。

区劳动管理部门负责核查申请人就业登记信息；核查学校、医院申请人就职信息。

市社保基金中心高新办事处负责核查申请人个人社保基本情况。

区不动产登记部门负责核查申请人不动产情况。

由区管委会指定区属国有企业（珠海市高新建设投资有限公司或其授权的全资子公司）作为区住房管理单位，负责人才住房项目的运营和管理，协助人才住房的配售工作；区住房管理单位主管部门为区住房城乡建设主管部门，人才住房产权中政府持有的产权部分由区住房管理单位主管部门负责做好资产配置、使用和处置登记，并按照有关规定在政府年度综合财务报告中反映。

第四条 本实施细则中所称的高新区指高新区唐家湾园区。

第五条 本实施细则中所称的人才指符合本实施细则要求的人才。

第六条 人才住房遵循“政府主导、市场化运作、适度保障、统一管理”的原则。

第二章 住房价格及面积

第七条 每个人才住房项目由区住房管理单位制定适配的分配方案，分配方案需明确项目的房源数量、面积、销售价格等，分配方案须在配售前在高新区官网上公布。

第八条 人才住房售价由区住房城乡建设主管部门会同区不动产价格主管部门参考项目周边同地段、同品质、相同建设标准商品住房备案价的 50% 制定项目均价，报市房地产主管部门确认通过后，由区住房管理单位根据片区均价拟定一房一价，一房一价价格根据均价基础上下浮动幅度不超过 15%。

第九条 市主管部门可根据本市人才经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对人才住房的片区平均售价进行适时调整，区主管部门再根据调整后的片区均价调整项目细价。

第十条 各类人才配售的建筑面积标准根据《管理办法》第二十三条执行，在项目配售时，各类人才相应的可售建筑面积允许适当浮动，浮动比例以项目实际情况为准，其他类人才中的单身人才购买人才住房无特殊面积限制，具体要求须在分配方案中说明。

第三章 申请资格与流程

第十一条 人才住房的配售实行总量控制、个人申请、合理分配原则，由区安居工作领导小组负责受理与分配。

第十二条 购买人才住房的申请人所在工作单位注册地必须

为高新区主园区，且至少符合下列条件之一：

- （一）高新技术企业、科技型中小企业、创新型中小企业；
- （二）规模以上工业、软信业、服务业企业，限额以上商贸类企业，具有总承包或专业承包资质的建筑业企业；
- （三）入驻 5.0 产业新空间、市级以上孵化器等重点式产业园区满 1 年的工业、软信业企业；
- （四）经认定的创新创业团队；
- （五）经国家、省、市认定的新型研发机构；
- （六）经管委会认定的其他单位。

第十三条 购买人才住房的申请人需在高新区内就业并缴纳社保，且符合以下条件之一：

- （一）各类高层次人才；
- （二）教育部认可的本科及以上学历人才；
- （三）本科以下学历但符合下列条件之一：
 - 1.拥有中级职称或高级技师及以上资质的专业技术人才；
 - 2.能力突出、业绩显著、作用贡献大的研发、技术人才；
 - 3.在企业担任中层或以上职务的营销、管理人才；
 - 4.曾经获评或现已获评珠海市青年优秀人才；
 - 5.进入高新区生物医药、集成电路人才名录的人才；
- （四）企业与高新区签订投资协议且在协议中注明兑现条款的企业内人才；

（五）经区管委会认定的其他人才。

第十四条 购买人才住房的申请人，个人申请资料提交截止前必须满足以下条件：

（一）申请时在本市无任何形式不动产产权份额（包括但不限于住宅、商铺、写字楼、厂房等）；

（二）近5年内在本市无不动产转移登记记录；

（三）与现工作单位签订且履行1年以上的劳动合同，并提供自申请截止日期前连续12个月社保缴费记录与个人所得税申报记录；

（四）5年内未因违反住房保障和人才政策相关规定而被行政处罚或纳入不良行为记录。

第十五条 申请人的配偶及未成年子女应作为共同申请人。赡养的老人可作为共同申请人，同时不作为申请人购房后资格复核的对象。共同申请人必须满足第十四条第（一）（二）项条件。夫妻双方都符合本实施细则规定条件的，按照“就高从优”的原则，不接受重复申请，重复申请双方均视为无效。

第十六条 申请人须保证申请材料和申报信息真实、准确、合法，如申请人提供虚假资料骗取人才住房，经查实，取消申请人的购房资格，并且5年内不得再申请政策性住房。

第十七条 申请人才住房的家庭是指以符合法律规定的已婚夫妇为主体，与其抚养的未成年子女组成的家庭，亦可纳入其赡养的老人。

第十八条 申请人及其所在的家庭只可享受珠海市（区）同类人才购房优惠政策中的一种，已享受共有产权房等其他政策性住房或领取住房补贴的，在退出住房或退回补贴后，可申请人才住房。需退回住房补贴的类别为高层次人才住房补贴、出站博士后留（来）珠住房补贴、新引进正副高级职称专业技术人才住房补贴。

第十九条 选房顺序：

（一）集中选房。每批次人才住房配售前，区安居工作领导小组根据实际情况，按分配方案统一组织符合资格的申请人抽签决定选房顺序，如本批次选房后仍有符合资格的申请人未能选房，可安排其参与同批次后续房源的配售。

与区管委会签订投资协议，且协议中涉及房源兑现条款的企业按照协议约定直接在每批次配售的集中选房阶段优先分配，企业符合资格的申请人不参与选房顺序抽签，选房顺序由企业自行确定。国家级人才工程入选者，省级人才工程入选者，市级高层次人才，区级高层次人才，高新区生物医药、集成电路人才名录的人才可在集中选房阶段依次优先选房。

具体选房优先等级以每批次房源的分配方案为准。

（二）常态化选房。每批次集中选房后的剩余房源可进行常态化申请与配售，直至下一批次配售房源发布。

第二十条 人才住房申办程序：

（一）申请人所在单位资格认定。

（二）由区安居工作领导小组公布当批次房源供应计划，明确适配人群、配售套数与配售模式等。

（三）个人申请。个人备齐有关材料并经所在单位确认后提出申请。

（四）审核。区相关单位按照各部门职责提出审核意见及核查材料后交区安居工作领导小组汇总整理。经区管委会认定的其他人才申请资格经小组成员单位共同审核、综合评判确定。

（五）市社会保险基金管理中心高新办事处核查申请人在申请截止日期前 12 个月个人社保缴交情况；区不动产登记部门核查申请人在我市住房及申请前不动产交易情况；区人才主管部门核实申请人是否享受市政府或其他部门人才安置政策。

（六）审批公示。区安居工作领导小组汇总各查询结果，将通过审批的人才住房分配人选名单通过系统主页或高新区门户网站向社会公示 5 个工作日。

（七）选房。区住房管理单位根据房源情况组织抽签选房，由区安居工作领导小组组织公示无异议的申请人公开选房。与管委会签订的投资协议内涉及房源兑现条款的企业优先选房，若企业符合资格的申请人未在规定时间内参加公开选房，则视为自动放弃资格。

（八）签约与反馈。购买人才住房的申请人需在规定时间内办理购房合同等手续，逾期不办理则视为自动放弃资格，5 年内不得再申请人才住房。

第二十一条 申请购买人才住房时应提供以下材料：

（一）填写《高新区产业人才住房购买申请表》（纸质材料或系统表单）；

（二）申请人及参加申请的家庭成员身份证、户口簿；

（三）经教育部认定的学历证明、有效期 2 个月以上的学历认证报告、专业技术职务任职资格证、专业技术职务评审表等相关材料；

（四）申请人与用人单位签订的劳动合同（或聘用合同）；

（五）申请人所在单位同意申请的文件；

（六）已婚的申请人须提供结婚证，离婚申请人需提供离婚证、离婚协议（或判决）；

（七）其他要求提供的材料：所在单位入驻 5.0 产业新空间等集中式产业园区的申请人需提交园区确认文件；中层管理人员需提交组织架构图与任职证明；技术、研发人员需提交技术、研发部门就职相关岗位任职证明；新型研发机构申请人需提交组织获批文件；经管委会认定的其他人才需提交任职证明、就职时间、个人贡献及上年度报税年收入等材料。

第四章 使用管理

第二十二条 人才住房项目建成后，区住房管理单位主管部门应当及时办理人才住房资产接收工作，在签订移交协议后按照国家有关规定办理资产估值入账；区住房管理单位负责人才住房的具体运营及管理，应当向区住房管理单位主管部门定期报告人

才住房资产的变动情况；人才住房资产以市场化方式出售、出租时可依照有关规定通过相应公共资源交易平台进行，区住房管理单位主管部门应当按照国家有关规定在行政事业性国有资产管理信息系统网上办理，实现信息共享。

第二十三条 区住房管理单位对已购人才住房的家庭开展不定期资格复核，主要核查内容为不动产情况、婚姻情况、工作情况等，区不动产登记部门负责核查购房人的不动产情况，市社保基金中心高新办事负责提供购房人的社保缴纳情况。

第二十四条 申请人在购得人才住房后，其用人单位有义务配合区住房管理单位核查购房人个人社保缴交及劳动合同备案情况。

第二十五条 人才住房售出后，在一定年限内实行封闭流转，封闭流转期间不得上市交易，仅可由政府回购或指定交易给符合条件的申请人。购房人在所购人才住房未解除封闭流转之前，不限制购入其他不动产。

第二十六条 在封闭流转期间，购房人如因婚姻状况变动或其他原因要求在房产证上增减共有人，需向区住房管理单位提交相关资料，经区主管部门审核同意后，购房人凭借相应批复可向区不动产登记部门办理相应手续。

原购房人为所购人才住房的产权责任主体，住房管理工作依照购房人资格变动而变动。

第二十七条 自签订买卖合同之日起3年内，如购房人存在

《管理办法》第三十六条情形之（三）（四）的，应向区住房管理单位提出回购申请，区住房管理单位按原购买价格（即合同成交价）进行回购，届时如市场价格的 50% 低于原购买价格，则按照市场价格的 50% 回购。若购房人未提出回购申请，除由区住房管理单位按上述价格强制回购外，购房人需从签订购房合同次月起至发起回购流程当月止，按市场租金的两倍向区住房管理单位补缴租金，届时市场租金由第三方机构评估确定。

第二十八条 自签订买卖合同之日起满 3 年至未解除封闭流转前，购房人提出住房回购的，回购价格为原购买价格（即合同成交价）加上按中国人民银行同期 3 年期定期存款基准利率自交款之日起至回购协议签订当日计算的利息。

购房人有需转让或有《管理办法》第三十六条的情形（三）（四）的，应向区住房管理单位提出回购或转让给符合资格的申请人，按照《管理办法》第四十条执行。

第二十九条 如购房人转让给符合资格的申请人，需自行在届时有效的服务平台上进行申请与房源公示，意向购买人需先在服务平台上完成资格审核，凭借相关资格认定的回执与购房人办理产权变更手续。

第三十条 人才住房的购买人在购房后应在高新区内工作。若购房人终止在高新区工作，应自工作终止日期起 180 日内主动向区住房管理单位提出退房申请，后续流程具体参照本实施细则第二十七、二十八条办理。因在区内再就业而中断工作的，每次

中断时间不得超过 6 个月，否则视为终止在高新区工作，6 个月届满日认定为终止日。

购买人拒不退房的，区住房管理单位可提起诉讼，通过司法途径收回住房。

第三十一条 区住房管理单位回购的房源在完成修复、清洁等工作，符合销售基本条件后，视整体供给情况纳入后续配售的人才住房房源。

第三十二条 购买人才住房的申请人符合住房公积金贷款或商业贷款条件的，均可按相关规定申请贷款。

第三十三条 购买、转让、回购或收回人才住房，买卖双方按照相关规定分别支付各自应缴交的税费。

第三十四条 因解除封闭流转而获得的收益部分，交易双方各自承担应付税费。

第三十五条 个人未解除人才住房封闭流转的，不得抵押（办理购房按揭的除外）。

第三十六条 空置的人才住房产权仍属于区住房管理单位，区住房管理单位可自行出租，承租人应优先考虑符合购房条件的人才，承租人使用住房期间应依法缴纳相应费用。承租人应在接到区住房管理单位通知后 60 日内完成退租工作，如未在规定期限内完成退租，逾期交付期间按市场租金的两倍向区住房管理单位缴交租金。

第三十七条 封闭流转期间，人才住房的转让价格由市主管

部门委托专业机构测算指导价格并予以发布，原则上每年发布一次，区不动产价格主管部门建立第三方价格评估单位库，单位库单位不少于3家，每套房源的转让价格以抽签的形式确定评估单位，评估单位根据市指导价格，拟定房源一房一价，评估费由交易完成后的购买方支付。

市里无指导价格时，由区主管部门委托专业机构进行测算。

第三十八条 如购房人申请解除封闭流转，须在购买人才住房的第11年内申请，按《管理办法》要求向政府缴交增值收益，按届时有效的税费政策缴税。逾期未提出人才住房解除封闭流转申请或办理不动产权登记变更的，视为放弃解除封闭流转，购房人后续如需退出住房参考《管理办法》执行。

第三十九条 增值收益的计算方式为届时房源评估的市场价与原购房市场价差额的50%，解除封闭时的市场价由评估单位进行评估，具体评估单位由申请人以抽签形式在区不动产价格主管部门建立的第三方价格评估单位库内确定，评估费由申请人支付。

第四十条 申请人因回购、转让或收回人才住房的，退房时应达到以下腾退标准：

（一）结清房屋所有费用，包括但不限于租金、物管费、水费、电费、燃气费；

（二）恢复房屋为入住时状态，清理个人物品并保持室内干净卫生；

（三）修复因入住人使用不当或擅自改造而造成的损坏；

（四）完成户籍迁出；

（五）注销根据地址注册或申请的数据信息服务，如网络、数字电视等。

第五章 监督管理

第四十一条 购房人购得人才住房后应承担以下义务：

（一）应按有关规定和合同约定，按期缴交所购房源的住宅专项维修基金和物业管理费用；

（二）应及时向供水、供电、供燃、有线电视、电信、卫生、物业管理等部门申请办理开户及变更等相关手续，相关费用由购房人按照相关规定独立承担，自行缴纳，相关部门应提供方便，保证正常使用；

（三）应合理使用所购人才住房，不可与第三方签订租赁合同转租人才住房，不可改变住房用途和结构，实施影响住房施工功能和质量安全的行为；

（四）应在人才住房交付后 1 年内入住，无确切合理的理由不可长期空置。

如购房人未履行以上义务的，区住房管理单位有权要求购房人限期退出住房，根据年限情况，依照《管理办法》及本实施细则执行。

第六章 附 则

第四十二条 对弄虚作假、隐瞒住房情况、骗取人才住房等违反有关规定的情形，除按规定收回人才住房外，申请人不良信

息纳入高新区诚信监管体系。申请人及其同时申请的家庭成员不得再申请人才住房。情节严重的，按法律及有关规定追究相关单位和个人责任。

第四十三条 若申请人购入人才住房后有违法犯罪行为，区住房管理单位按规定收回住房。

第四十四条 本实施细则印发后，已通过申请未完成配售及已触发回购未办结者参照《高新区人才住房管理办法实施细则》（珠高住建〔2023〕550号）执行，其他情况均按照本政策执行。

第四十五条 高新区高校教职工可参照本政策执行；高新区高校可定向定制人才住房，定制后申请流程参照本政策执行。

第四十六条 高新区机关事业单位非在编人员可参照本政策执行。

第四十七条 本实施细则由珠海高新技术产业开发区住房和城乡建设局负责解释。

第四十八条 本实施细则自发布之日起施行，有效期至2026年11月30日。