

# 中共深圳市委文件

深发〔2016〕13号



## 中共深圳市委 深圳市人民政府 印发《关于完善人才住房制度 的若干措施》的通知

各区委、区政府，市委各部委办，市直各单位，市各人民团体，中直和各省（区）市驻深各单位，市属各企业：

《关于完善人才住房制度的若干措施》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

中共深圳市委  
深圳市人民政府

2016年7月30日

## 关于完善人才住房制度的若干措施

为深入实施人才优先发展战略，加大人才安居工作力度，着力解决人才住房困难，持续改善人才居住条件，解决人才对住房的后顾之忧，将深圳打造成为更具吸引力和竞争力的“人才高地”，制定如下措施。

### 一、创新和完善人才住房制度顶层设计

(一) 建立统一的人才住房管理体系。人才住房是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。市、区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。

(二) 确立全市统筹与属地负责相结合的责任机制。市人才住房主管部门对全市人才住房工作进行统筹管理和政策指导。市本级负责市级认定的高层次人才、总部企业高级管理人才、在站博士后，以及市级党政机关和事业单位、中央驻深机构、市政府批准的其他单位人才住房的建设筹集和供应。各区政府负责本辖区人才住房的建设筹集和供应。市前海管理局参照各区政府，负责前海深港现代服务业合作区人

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。教育、医疗、国资等行业主管部门应当加强对本行业企事业单位实施人才住房政策的统筹协调。

(三) 制定符合发展需要的人才认定标准。具有全日制本科及以上学历(含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员)，或属于符合我市产业发展需要的技师(国家职业资格二级及以上)，或列入市人力资源保障部门发布的紧缺专业人才目录，且与本市用人单位签订聘用合同或服务协议的各类人才，可纳入我市人才住房政策适用范围。各区政府在市人力资源保障部门的指导下，可根据自身发展需要，在执行上述基本条件的基础上，制定差异化的人才认定政策。

(四) 合理确定人才住房建设标准。市人才住房主管部门会同各区政府制定人才住房的建设标准(含户型、面积、装修等)。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、区人才住房主管部门批准后执行。

(五) 优化人才安居实施方式。人才安居实行以租为主、租售补相结合的原则。符合本市人才住房政策条件的各类人才，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，享受人才住房政策。推广建设青年人才驿站、人才公寓，解决短期来深工作人才的住房问题。对个别特殊人才的住房困难，市、区政府可按照一事一议的方式解决。

（六）合理确定人才住房租金标准。市、区政府应当根据项目区域、建设标准等制定人才住房的租金标准，与市场租金保持合理差距，并实行定期动态调整。企事业单位自行建设筹集的人才住房，其租金标准可自行确定，报市、区人才住房主管部门备案后实施。探索人才住房租金梯度补贴机制。

（七）建立人才住房分区分类供应制度。市、区人才住房主管部门在制定人才住房分配规则时，应当结合我市产业政策导向，兼顾经济社会发展水平和财政承受能力，综合考虑人才服务年限、人才层级、社会贡献等因素，确保人才住房分配公开透明、公平公正，实现可持续发展。

各区政府以及企事业单位建设筹集的人才住房，由其自行实施供应和分配。企事业单位自行建设筹集人才住房的，在符合相关规定的前提下，可以制定面向本单位的人才住房供应和分配规则，报市、区人才住房主管部门备案后执行。

（八）建立人才住房封闭流转机制。人才住房原则上不得转变为市场商品房上市交易。需要转让人才住房的，应按照规定，由原配售单位或政府回购，或转让给符合购买条件的其他人才。人才住房的承租人或购买人不再符合人才

住房政策条件的，由原配租（售）单位或市、区人才住房主管部门按照相关规定及合同约定予以收回，并按规定向其他符合条件的人才供应。加快制定人才住房封闭流转的具体办法，探索与服务年限、人才层级、社会贡献挂钩的人才住房产权制度。

（九）建立人才住房信息共享机制。建立全市统一的人才住房基础信息管理平台，实现人才住房建设筹集、供应分配、运营管理等信息实时共享。市住房建设、规划国土、人力资源等部门应当加强协同配合、动态管理，实现人才住房租赁产权登记、人才认定等信息互联互通，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。

## 二、加大人才住房建设和供应力度

（十）加大人才住房及其用地供应。市、区政府应当做好人才住房的中长期发展规划，保障人才住房的有效供应。“十三五”期间，我市新筹集建设人才住房和保障性住房 40 万套，其中人才住房不少于 30 万套。人才住房用地执行保障性住房建设用地政策。市规划国土部门在编制近期建设规划及年度实施计划时，应当优先落实相应的建设用地指标并确保优先落地。每年新增供应的居住用地中，人才住房和保障性住房用地面积应当不少于总用地面积的 60%。探索利用征地返还地、非农建设用地合作建设人才住房。人才住房建设用地应当尽量提高开发强度，在片区配套能力支撑的前

提下，取容积率上限。各区政府应当制定人才住房用地专项整备计划，加大土地整备力度，确保人才住房用地提前1年以上入库储备。

(十一) 利用公共设施上盖及周边用地配建人才住房。地铁车辆段、停车场、站点上盖适量增配人才住房。地铁站点500米范围内新出让的招拍挂居住用地，建设人才住房比例应不少于总建筑面积的60%；地铁沿线住宅用地应当优先用于建设人才住房。独立占地、具备条件的公交场站、停车场、变电站以及消防站等市政公用设施上盖，应当配建人才住房。在规划建设教育、医疗等大型公共设施时，可配建一定比例的人才公寓或宿舍。

(十二) 利用房地产开发项目配建人才住房。除利用公共设施上盖及周边用地配建人才住房外，招拍挂出让的其他商品住宅项目用地应配建不少于总建筑面积10%的人才住房，在此基础上，探索竞地价与竞人才住房配建量相结合的招拍挂方式，进一步提高人才住房配建比例。已批未建工业用地调整功能改为居住用地的，可由企业按规定开发保障性住房，或按政策收回部分土地优先建设人才住房。

(十三) 利用城市更新和棚户区改造项目配建人才住房。进一步提高城市更新项目配建人才住房和保障性住房的比例，其中城中村改造项目、改造后包含商务公寓的城市更新项目，基准配建比例不低于15%；旧工业区、仓储区或城

市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，基准配建比例不低于30%。鼓励将位于成片产业园区范围之外的上层次规划为工业用地、满足一定区位条件及用地规模的旧工业区，在公共配套条件支撑的情况下，调整用地规划功能建设人才住房和保障性住房，其建筑面积比例不少于65%，具体配建规则由市规划国土部门另行制定。“十三五”期间，通过城市更新配建提供不少于13万套的人才住房和保障性住房。有条件的棚户区改造项目，除满足拆迁安置需要外，其余住房均配建为人才住房。

（十四）利用产业园区适量配套建设人才住房。“十三五”期间，新建或扩建的各类产业园区，应当就地配建或就近集中建设不少于总建筑面积25%的人才公寓或宿舍。“十三五”期间，利用产业园区配套建设人才公寓或宿舍总建筑面积不少于160万平方米。

（十五）鼓励利用自有存量用地建设人才住房。鼓励有条件的企事业单位、原农村集体经济组织继受单位利用自有用地、历史遗留问题用地等存量土地集中建设人才住房，允许其在户型面积、租售价格等方面具有一定的自主权，并在土地收益等方面给予相应政策优惠。

（十六）充分挖掘存量住房资源。“十三五”期间，市、区政府可在确保安全的前提下，通过没收、租赁、征收历史遗留建筑等方式筹集不少于8万套人才住房。清理整合机关

事业单位自有住房，纳入全市人才住房基础信息管理平台，实行规范管理。对租赁社会存量住房并按人才住房租金标准出租给人才使用的，财政可给予配租单位一定的租金差额补贴。

支持原农村集体经济组织继受单位依法将已建成、审批手续不完备的住房改造为租赁型人才住房，鼓励企业将自有商业、办公用房、宿舍等改造为租赁型人才住房，所在区政府给予适当的改造和运营资金补贴。

(十七) 培育人才住房租赁市场。鼓励成立人才住房租赁经营机构，通过租赁或购买市场房源，向人才出租。探索支持人才住房租赁经营的融资渠道。鼓励房地产企业以持有的住房与政府、企事业单位等签订人才住房租赁协议，或与人才住房租赁经营机构合作，建立开发与租赁一体化的运作模式。

(十八) 鼓励社会力量共同参与人才住房建设运营。鼓励房地产开发企业等市场主体参与人才住房建设和运营。探索政府与原农村集体经济组织继受单位或其他用地单位合作开发、共享收益的人才住房建设运营模式。探索采用政府与企业、政府与人才、单位与人才等多种共有产权模式解决人才住房困难。

(十九) 优化人才住房布局推进职住平衡。服务并对接自贸区战略、粤港澳大湾区战略、东进战略，将人才住房项



目的空间布局与城市总体规划特别是产业发展规划、轨道交通规划相衔接，加快推进原特区内产业和人口向原特区外转移，积极推进产城融合、职住平衡。

(二十) 完善人才住房建设项目公共配套。人才住房项目应尽可能安排在轨道交通周边区域，更好满足人才出行需求。新建人才住房项目所在区政府应当负责协调同步配建教育、医疗、道路、公交场站等公共设施。对市人才住房主管部门确定的大型人才住房项目，在可行性研究时应当征求所在区政府的意见，在竣工验收时由所在区政府组织相关部门和建设单位对项目配套设施建设情况进行检查，配套设施完善方可交付使用。

### 三、建立健全人才住房工作保障机制

(二十一) 加强人才住房工作的组织领导。市人才工作领导小组要加强统筹指导，进一步完善市人才安居工作联席会议制度，定期研究人才住房重大事项，协调解决各类复杂问题。市人才安居工作联席会议由市政府分管领导召集，市直有关部门和单位、各区政府参加，日常工作由市人才住房主管部门负责。建立人才住房工作目标责任制，将人才住房覆盖率、供应周期等纳入考核指标，考核结果作为绩效考核和干部评价的重要依据。

(二十二) 筹建人才住房专营机构。由市国资、人才住房主管部门牵头筹建国有独资集团公司——市人才安居集

团，负责市本级人才住房的建设筹集、投融资及运营管理等业务，实现人才住房全过程一体化建设运营管理。各区政府可以根据需要，与其合作成立分支机构。

(二十三) 加强人才住房建设资金保障。加大市、区财政性资金投入，每年安排不低于土地出让净收益 10% 的资金用于人才住房及保障性住房建设。市有关部门、各区政府应当在年度投资计划和住房专项资金安排中对人才住房项目予以重点保障。对于承担市级人才住房项目公共配套建设的区政府，市政府可给予一定的财政奖励。

(二十四) 简化人才住房项目审批程序。落实强区放权改革要求，将人才住房项目相关审批和监管权限尽可能下放至各区政府。制定优化人才住房项目建设程序和审批流程的相关措施，进一步简政放权，开辟绿色通道，提高审批效率，推动人才住房项目尽快落地。

(二十五) 强化人才住房工作法治保障。尽快启动《深圳市保障性住房条例》《深圳市人才安居办法》《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》等相关法规规章及配套文件修订工作，确保人才住房工作在法治轨道上运行。加大人才住房执法检查力度，严格准入与退出，打造公开、透明、规范的阳光工程和民心工程。

本措施发布之日起 3 个月内，各相关职能部门、各区政府要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，涉及法规规章及配套文件修订的，相关责任部门应在3个月内提交送审稿，确保各项措施得以落实。

附件：《关于完善人才住房制度的若干措施》主要任务  
分工

## 《关于完善人才住房制度的若干措施》主要任务分工

	措施	具体任务	牵头单位	配合单位
1	(三) 制定符合人才发展的认定标准	具有全日制本科及以上学历(含教育部认可的境外高等院校毕业的归国留学人员),或属于符合我市产业发展需要的技师(国家职业资格二级及以上),或列入市人力资源保障部门发布的紧缺专业人才目录,且与本市用人单位签订聘用合同或服务协议的各类人才,可纳入我市人才住房政策适用范围。各区政府在市人力资源保障部门的指导下,可根据自身发展需要,在执行上述基本条件的基础上,制定差异化的人才认定政策。	市人力资源保障局	各区政府、市前海管理局
2	(四) 合理确定人才住房建设标准	市人才住房主管部门会同各区政府制定人才住房的建设标准(含户型、面积、装修等)。	市住房建设局	市委组织部、市人力资源保障局、市发展改革委、市规划国土委、市财政委、各区政府、市建筑工务署
3	(六) 合理确定人才住房租金标准	市、区政府应当根据项目区域、建设标准等制定人才住房的租金标准,与市场租金保持合理差距,并实行定期动态调整。	市住房建设局、各区政府、市前海管理局	市发展改革委、市规划国土委、市财政委、市委组织部、市人力资源保障局

	措施	具体任务	牵头单位	配合单位
4	(七) 建立人才住房分区分类供应制度	市、区人才住房主管部门在制定人才住房分配规则时，应当结合我市产业政策导向，兼顾经济社会发展水平和财政承受能力，综合考虑人才服务年限、人才层级、社会贡献等因素，确保人才住房分配公开透明、公平公正，实现可持续发展。	市住房建设局、 各区政府	
5		各区政府以及企事业单位建设筹集的人才住房，由其自行实施供应和分配。	各区政府、市前海管理局、市教育局、市国资委、市卫生计生委、市医管中心	
6	(八) 建立人才住房封闭流转机制	加快制定人才住房封闭流转的具体办法，探索与服务年限、人才层级及社会贡献挂钩的人才住房产权制度。	市住房建设局	市法制办、市规划国土委、各区政府、市前海管理局
7	(九) 建立人才住房信息共享机制	建立全市统一的人才住房基础信息管理平台，实现人才住房建设筹集、供应分配、运营管理等信息实时共享。	市住房建设局	市规划国土委、市经贸信息委、市国资委、市人力资源社会保障局、市教育局、市卫生计生委、市医管中心、各区政府
8	(十) 加大人才住房及其用地供应	每年新增供应的居住用地中，人才住房和保障性住房用地面积应当不少于总用地面积的60%。探索利用征地返还地、非农建设用地合作建设人才住房。人才住房建设用地应当尽量提高开发强度，在片区配套能力支撑的前提下，取容积率上限。各区政府应当制定人才住房用地专项整备计划，加大土地整备力度，确保人才住房用地提前1年以上入库储备。	市规划国土委	市住房建设局、各区政府、市前海管理局

	措施	具体任务	牵头单位	配合单位
9	(十一) 利用公共设施及配建人才住房	地铁车辆段、停车场、站点上盖适量增配人才住房。地铁站点 500 米范围内新出让的招拍挂居住用地，建设人才住房比例应不少于总建筑面积的 60%；地铁沿线住宅用地应当优先用于建设人才住房。独立占地、具备条件的公交场站、停车场、变电站以及消防站等市政公用设施上盖，应当配建人才住房。在规划建设教育、医疗等大型公共设施时，可配建一定比例的人才公寓或宿舍。	市规划国土委	市住房建设局、市地铁集团、市发展改革委、市交通运输委、深圳供电局、市公安局消防局、市教育局、市卫生计生委、市医管中心
10	(十二) 利用房地产项目配建人才住房	除利用公共设施上盖及周边用地配建人才住房外，招拍挂出让的其他商品住宅项目用地应配建不少于总建筑面积 10% 的人才住房，在此基础上，探索竞地价与竞人才住房配建量相结合的招拍挂方式，进一步提高人才住房配建比例。已批未建工业用地调整功能改为居住用地的，可由企业按规定开发保障性住房，或按政策收回部分土地优先建设人才住房。	市规划国土委	各区政府、市前海管理局、市住房建设局
11	(十三) 利用城市更新和棚户区改造项目配建人才住房	进一步提高城市更新项目配建人才住房和保障性住房的比例，其中城中村改造项目、改造后包含商务公寓的城市更新项目，配建比例不低于 15%；旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的，配建比例不低于 30%。鼓励将位于成片产业园区范围之外的上层次规划为工业用地的旧工业区，在公共配套条件支撑的情况下，调整用地规划功能建设人才住房，人才住房建筑面积不少于 65%，具体的配建规则由市规划部门另行制定。“十三五”期间，通过城市更新配建提供不少于 13 万套的人才住房和保障性住房。	市规划国土委	各区政府、市前海管理局、市住房建设局

	措施	具体任务	牵头单位	配合单位
12	(十三) 利用城市更新和棚户区改造项目配建人才住房	有条件的棚户区改造项目，除满足拆迁安置需要外，其余住房均配建为人才住房。	各区政府	市住房建设局、市规划国土委
13	(十四) 利用产业园区建设人才住房	“十三五”期间，新建或扩建的各类产业园区，应当就地配建或就近集中建设不少于总建筑面积25%的人才公寓或宿舍。“十三五”期间，利用产业园区配套建设人才公寓或宿舍总建筑面积不少于160万平方米。	市规划国土委	市经贸信息委、市科技创新委、市国资委、市住房建设局
14	(十五) 鼓励利用自有存量用地建设人才住房	鼓励有条件的企事业单位、原农村集体经济组织继受单位利用自有用地、历史遗留问题用地等存量土地集中建设人才住房，允许其在户型面积、租售价格等方面具有一定的自主权，并在土地收益等方面给予相应政策优惠。	市住房建设局	市规划国土委、市财政委、市地税局、各区政府
15		“十三五”期间，市、区政府可在确保安全的前提下，通过没收、租赁或征收历史遗留建筑等方式筹集不少于8万套人才住房。	各区政府	市规划国土委、市住房建设局
16	(十六) 充分挖掘存量住房资源	清理整合机关事业单位自有住房，纳入全市人才住房基础信息管理平台，实行规范管理。	市财政委	市住房建设局、市各部门、各区政府
17		支持原农村集体经济组织继受单位依法将已建成、审批手续不完备的住房改造为租赁型人才住房，鼓励企业将自有商业、办公用房、宿舍等改造为租赁型人才住房，所在区政府给予适当的改造和运营资金补贴。	各区政府	市规划国土委、市住房建设局

	措施	具体任务	牵头单位	配合单位
18	(十七) 培育人才住房租赁市场	鼓励成立人才住房租赁经营机构, 通过租赁或购买市场房源, 向人才出租。	市国资委	市住房建设局
19		探索支持人才住房租赁经营的融资渠道。鼓励房地产企业以持有的住房与政府、企事业单位等签订人才住房租赁协议, 或与人才住房租赁经营机构合作, 建立开发与租赁一体化的运作模式。	市住房建设局	市规划国土委
20	(十八) 鼓励社会力量共同参与人才住房建设运营	鼓励房地产开发企业等市场主体参与人才住房建设和运营。探索政府与原农村集体经济组织继受单位或其他用地单位合作开发、共享收益的人才住房建设运营模式。研究采用政府与企业、政府与人才、单位与人才等多种共有产权模式解决人才住房问题。	市住房建设局	市规划国土委、市财政委、市地税局、各区政府
21	(十九) 优化人才住房布局推进职住平衡	服务并对接自贸区战略、粤港澳大湾区战略、东进战略, 将人才住房项目的空间布局与城市总体规划特别是产业发展规划、轨道交通规划相衔接, 加快推进原特区内产业和人口向原特区外转移, 积极推进产城融合、职住平衡。	市发展改革委、市规划国土委	市住房建设局、各区政府
22	(二十) 完善人才住房配套设施	人才住房项目应尽可能安排在轨道交通周边区域, 更好满足人才出行需求。新建人才住房项目所在区政府应当负责协调同步配建教育、医疗、道路、公交场站等公共设施。	市规划国土委、各区政府	市住房建设局、市教育局、市卫生计生委、市交通运委
23		对市人才住房主管部门确定的大型人才住房项目, 在可行性研究时应当征求所在区政府的意见, 在竣工验收时由所在区政府组织相关部门和建设单位对项目配套设施建设情况进行检查, 配套设施完善方可交付使用。	市住房建设局	各区政府、建设单位



	措施	具体任务	牵头单位	配合单位
24	(二十二) 筹建人才住房专营机构	由市国资、人才住房主管部门牵头筹建国有独资集团公司——市人才安居集团，负责市本级人才住房的建设筹集、投融资及运营管理等业务，实现人才住房全过程一体化建设运营管理。各区政府可以根据需要，与其合作成立分支机构。	市国资委、市住房建设局	市财政委、各区政府
25	(二十三) 加强人才住房建设资金保障	加大市、区财政性资金投入，每年安排不低于土地出让净收益 10% 的资金用于人才住房及保障性住房建设。市有关部门、各区政府应在年度投资计划和住房专项资金安排中对人才住房项目予以重点保障。	市发展改革委、市财政委、各区政府	市住房建设局
26		对于承担市级人才住房项目公共配套建设的区政府，市政府可给予一定的财政奖励。	市住房建设局	市财政委、市发展改革委、各区政府
27	(二十四) 简化人才住房项目审批程序	落实强区放权改革要求，将人才住房项目相关审批和监管权限尽可能下放至各区政府。	市编办	市住房建设局、市有关职能部门、各区政府
28		制定优化人才住房项目建设程序和审批流程的相关措施，进一步简政放权，开辟绿色通道，提高审批效率，推动人才住房项目尽快落地。	市住房建设局	市编办、市法制办、市有关职能部门
29	(二十五) 强化人才住房工作法治保障	尽快修订《深圳市保障性住房条例》《深圳市人才安居办法》《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》等相关法规规章及配套文件，确保人才住房工作在法治轨道上运行。	市住房建设局	市法制办、市委组织部、市规划国土委、市财政委、市人力资源保障局

---

中共深圳市委办公厅

2016年7月31日印发

---

