

北京市房山区良乡大学城管理委员会文件

京大学城发〔2023〕3号

良乡大学城人才政策住房配租、配售 管理办法

为规范北京市房山区良乡大学城人才政策住房的管理，健全准入和退出机制，实现封闭管理、内部循环使用，推进良乡大学城职住平衡，做好人才政策住房配租、配售相关工作，依据《北京市关于大学区教师职住平衡保障的意见》、北京市住房和城乡建设委员会《关于良乡高教园区落实〈房山区关于优化住房支持政策服务保障人才发展的实施细则〉开展分配管理工作的意见》及《房山区关于优化住房支持政策服务保障人才发展的实施细则》，特制定本实施细则。

一、适用房源

北京市房山区人民政府调配给良乡大学城管委会、用于解决人才居住的政策性住房（包括公共租赁住房、共有产权

住房)。

二、职责分工

(一) 良乡大学城管委会

负责做好配租公共租赁住房 and 配售共有产权住房的申请、调配、监督等相关工作。

(二) 入驻高校和企业

1. 公共租赁住房方面，配合产权单位统一管理租赁住房；统计申请人员信息，并对人员资格进行初审；负责组织本单位与承租人、产权单位签订租赁合同；负责本单位承租人的管理等相关工作。

2. 共有产权住房方面，负责统计申请人员信息，并对人员资格进行初审；配合良乡大学城管委会做好共有产权住房分配管理工作。

三、申请条件

良乡大学城人才政策住房主要用于解决入驻高校良乡校区教师以及具备一定规模、产生较大经济效益及社会效益的入驻企业人才的“职住分离”问题。

(一) 入驻高校、企业申请资格认定

1. 入驻高校应按照北京市政府要求和高校规划在 2025 年前实现整体搬迁或部分学科、院系整体搬迁到良乡大学城，不得按照年级部分搬迁且组织机构代码证应注册在良乡大学城。

2. 入驻企业应具有独立法人资格、在房山区进行工商注册纳税，并在良乡大学城办公，且须符合以下条件之一：

(1) 上市挂牌企业：已经或完成股改即将在境内外证

券交易所上市交易的股份有限公司；注册地在境内、股票已经或完成股改即将在代办股份转让系统挂牌交易的股份有限公司。

（2）高新技术企业：获得国家或中关村高新企业证书的企业；获得世界性或国家或省部级奖项的企业；核心技术获得国家级或省部级科学基金项目资助的企业。

（3）高端人才引进：企业核心团队主要成员中含有两院院士、获得国家高层次人才特殊支持计划奖励、享受国务院特殊津贴等的高端人才。

（4）经济贡献显著：企业经营状况良好，年度税收贡献在 4000 元/平米以上。

（二）公共租赁住房申请人条件

申请人应在符合《房山区关于优化住房支持政策服务保障人才发展的实施细则》规定的公共租赁住房申请条件前提下，分别符合以下高校教师和企业人才的全部条件。

1. 申请人为高校教师，符合以下全部条件：

（1）申请人在符合申请资格的良乡大学城入驻高校或附属学校、附属医院工作。

（2）申请人为所在高校事业编制人员，或通过第三方劳务派遣公司、校属企业聘用的非事业编制人员。非事业编制人员岗位须为教学、科研、管理等非后勤类岗位。

（3）申请人与单位签订三年及以上聘期的劳动合同。

（4）申请人家庭在本市无住房，或在本区无住房、在本市其他区有住房，但住房距离工作单位超过 20 公里。

2. 申请人为企业人才，符合以下全部条件：

- (1) 申请人在符合申请资格的入驻企业工作。
- (2) 申请人与所在企业签订三年及以上聘期的劳动合同。
- (3) 申请人家庭在本市无住房，或在本区无住房、在本市其他区有住房，但住房距离工作单位超过 20 公里。

(三) 共有产权住房申请人条件

申请人应在符合《房山区关于优化住房支持政策服务保障人才发展的实施细则》规定的共有产权房申请条件前提下，分别符合以下高校教师和企业人才的全部条件。

1. 申请人为高校教师，符合以下全部条件：

(1) 申请人在符合申请资格的良乡大学城入驻高校或附属学校、附属医院工作。

(2) 申请人为所在高校事业编制人员，或通过第三方劳务派遣公司、校属企业聘用的非事业编制人员。非事业编制人员岗位须为教学、科研、管理等非后勤类岗位。

(3) 申请人与单位签订一年及以上聘期的劳动合同。

(4) 申请家庭应符合本市住房限购条件和共有产权住房管理相关规定。非房山区户籍家庭，符合上述共有产权住房申请条件的，社保未在房山区缴纳而在北京其他区县缴纳的，视同在房山区缴纳。

2. 申请人为企业人才，需符合以下全部条件：

(1) 申请人在符合申请资格的入驻企业工作，具有本科及以上学历或中级（含）以上职称。

(2) 申请人与所在企业签订一年及以上聘期的劳动合同。

(3) 申请家庭应符合本市住房限购条件和共有产权住房管理相关规定。非房山区户籍家庭，符合上述共有产权住房申请条件的，社保未在房山区缴纳而在北京其他区县缴纳的，视同在房山区缴纳。

(四) 调配数量

1. 各入驻高校人才政策住房的总数量不超过该校良乡校区学生总数的 1/3。同时，根据高校在房山区招生情况、产学研贡献水平、知识产权落地转化数量等给予不超过该高校保障性住房的总数量 20% 的奖励指标。

2. 入驻企业人才政策住房的总数量不超过该企业在房山区缴纳社保的员工总数。

四、公共租赁住房的配租使用

(一) 配租原则

良乡大学城面向人才供应的公共租赁住房，只租不售，实现内部循环使用。

(二) 配租程序

1. 入驻高校和企业根据配租条件，细化初审标准和流程，形成配租方案报良乡大学城管委会备案后实施。

2. 申请人向所在高校或企业提出申请，该高校或企业按照本办法规定条件对申请人资格进行初审，并将初审结果在本单位公示不少于 5 天，以配租项目为单位，形成申请人信息汇总表，以公函形式报至良乡大学城管委会。

3. 良乡大学城管委会对经高校审查通过并汇总的申请人基本信息完整性、不动产查询结果进行复核，将符合本办法规定条件的名单汇总报房山区住房和城乡建设委员会审

核、备案。

4. 良乡大学城管委会将房山区住房和城乡建设委员会审核、备案的结果分别反馈至高校、企业和产权单位，并协调高校、企业分别与产权单位确定租赁房源数量，签订公共租赁住房租赁合同，履行合同约定。

5. 高校和企业根据租赁房源，组织房源分配工作。房源分配后按照租赁合同约定负责协助产权单位为承租人办理入住和房屋日常监管工作。

6. 租赁合同期满前三个月，有续租需求的，向良乡大学城管委会提出续租申请，良乡大学城管委会将续租申请汇总，报房山区住房和城乡建设委员会和产权单位。产权单位按照房山区住房和城乡建设委员会对公共租赁住房调配意见组织租赁合同续签。

（三）配租管理

1. 租赁合同。

（1）由产权单位与高校或企业签订租赁合同，最长期限不超过5年。

（2）由产权单位与高校或企业、承租人签订三方房屋租赁合同，纳入全市统一的住房保障信息系统管理，三方租赁合同期限最长不超过3年，且不得超出承租人的受聘期限，个人累计租赁期限一般不超过10年。

2. 每个申请人（家庭）只能承租一套住房，中途调整、变更承租人的，应当按照配租程序审核和备案。

3. 承租人不得私自将承租的住房转租他人，一经发现，按照租赁合同相关约定严肃查处。

4. 承租人在承租期间，若从所在高校或企业离职，应收回所承租的住房，并终止三方租赁合同。

5. 高校或企业在租赁期间，若不再符合资格认定条件，应收回其租赁的所有住房，并终止租赁合同。

6. 高校或企业出具虚假证明，未如实申报承租人信息，造成严重社会影响的，收回房源并取消配租资格。

7. 其他未尽事宜按照北京市、房山区相关规定执行。

五、共有产权住房的配售使用

（一）配售原则

良乡大学城面向人才供应的共有产权住房，实行内部封闭管理，循环使用。

（二）配售程序

1. 入驻高校或企业根据配售条件，细化初审标准和流程，形成配售方案报良乡大学城管委会备案后实施。

2. 申请人向所在高校或企业提出申请，该高校或企业按照本办法规定条件对申请人资格进行初审，并将初审结果在本单位公示不少于 5 天，以配售项目为单位，形成申请人信息汇总表，以公函形式报至良乡大学城管委会。

3. 良乡大学城管委会将申请人情况报区住建委进行审核，将审核通过的名单反馈给高校或企业，并协调高校或企业确定房源户型。

4. 高校或企业根据房源户型，组织房源分配工作，房源分配后负责协助代持机构为购买人办理购房手续。

（三）配售管理

1. 共有产权住房原则上用于自住，不得出租，确需出租

的，应征得代持机构同意。

2. 购房人取得不动产权证未满 5 年，因特殊原因确需转让的，可向区住建委提交申请，由代持机构按规定价格回购。

3. 购房人取得不动产权证满 5 年的，可在代持机构建立的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，转让对象应为其他符合条件的高校教师或企业人才。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，所占房屋产权份额比例不变。

4. 共有产权房建筑设计、装修、销售均价、产权份额确定、后续管理等未尽事宜，按照北京市共有产权住房相关规定执行。

六、其他

1. 良乡大学城具有公共管理服务性质的机关、事业单位在职人员确有住房困难的，可由良乡大学城管委会向房山区政府提出人才公共租赁住房 and 共有产权住房需求申请。

2. 本管理办法自正式发布之日起实施。本单位原发布的相关文件即行废止。