

中共西安市委办公厅

市办字〔2017〕212号

中共西安市委办公厅 西安市人民政府办公厅 关于印发《西安市人才安居办法》的通知

各区、县委，各区、县人民政府，市委和市级国家机关各部门，各人民团体：

《西安市人才安居办法》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。

中共西安市委办公厅
西安市人民政府办公厅
2017年12月3日

西安市人才安居办法

第一章 总 则

第一条 为加快实施人才优先发展战略，改善人才安居条件，优化人才发展环境，根据省委办公厅、省政府办公厅《关于加强引进人才住房保障工作的意见》（陕办发〔2017〕17号）和市委、市政府《关于深化人才发展体制机制改革打造“一带一路”人才高地的若干政策措施》（市字〔2017〕47号）精神，制定本办法。

第二条 人才安居是指由政府提供资金或优惠政策，为我市经济社会发展所需的人才提供住房保障的活动。

第三条 人才安居的适用对象应符合以下条件：

（一）在我市行政区域内在职在岗的，经市委人才办或市人社局认定的各类人才。

（二）在我市无自有住房且5年内无住房登记信息和房屋交易记录的本市或非本市户籍人才。

自有住房包括：本人及家庭成员的私有住房；本人及家庭成员承租的公有住房；本人及其家庭成员购买或安置的拆迁安置住房。家庭成员包括配偶和未成年子女。

第四条 人才安居应坚持“政府主导、市场供给、自主选

择、配套完善、优质服务”的原则，主动适应各类人才多样化住房需求，采取货币化补贴为主、实物配租为辅，分层级、多渠道实施人才安居保障。鼓励人才选择货币化补贴的安居方式，在本市工作不满一年的，享受人才安居政策的首年原则上以货币化补贴为主。

第五条 本办法所称实物配租是指对符合条件的人才提供人才安居房租住，租金根据不同层级人才确定，包括政府人才公寓、人才公租房和用人单位自建人才安居房等。

政府人才公寓是指由政府投资建设、购买、长期租赁的，供符合条件的人才免租金或低于市场租金租赁的住房，在一定条件下可将产权赠与引进人才；人才公租房是指由政府投资建设、购买、长期租赁的，限定户型面积和租金水平的保障性住房；用人单位自建人才安居房是指政府提供优惠政策，利用单位自有土地建设或引进单位新征地自筹资金配套建设的人才住房，建成后可租可售。

第六条 本办法所称货币化补贴包括购房补贴和租赁补贴。购房补贴是指政府和用人单位向符合条件的人才在本市购买商品住房时发放的补贴；租赁补贴是指政府和用人单位向符合条件的人才在本市自行租房时发放的补贴。

第七条 市委人才办负责人才安居房的统筹管理，负责编制人才安居房建设筹集规划和货币化补贴资金计划，负责 A、B、C 类人才的认定；市人社局负责 D、E 类人才的认定；

市财政局负责货币化补贴资金的统筹安排，负责市本级人才安居房建设资金的筹集；市房管局负责人才安居房的筹集、分配、后期运营管理，负责人才安居的资格审核及货币化补贴资金的核定和发放；各开发区管委会负责辖区人才安居房的筹集、后期运营管理和货币化补贴资金的筹集；市级相关部门负责新建人才安居房的立项、规划选址、土地供应、建审手续、竣工验收等工作。

货币化补贴资金，由财政和用人单位共同承担，由用人单位统一发放。购房补贴由财政承担 50%，用人单位承担 50%，财政承担部分，开发区自行负担，城六区按现行财政体制负担，其它 7 个区县由市财政负担。租赁补贴由市财政承担 80%，用人单位承担 20%。

政府投资的人才安居房建设资金及货币化补贴纳入人才专项资金进行管理，按照财政专项资金管理办法相关规定执行。

第二章 安居方式和标准

第八条 A 类人才可在我市选择申请政府人才公寓、购房补贴、租赁补贴中的一种安居方式。

申请政府人才公寓的，建筑面积为 180 平方米左右，5 年内免收租金，在本市工作 5 年并取得本市户籍，经市委人

才办认定，产权可赠与个人。

申请购房补贴的，补贴标准为实际购房金额的 50%，最高 100 万元，5 年内按年度核发。

申请租赁补贴的，补贴金额为 6500 元/月，最高补贴 5 年。

第九条 B 类人才可在我市选择申请政府人才公寓、购房补贴、租赁补贴中的一种安居方式。

申请政府人才公寓的，建筑面积为 150 平方米左右，5 年内免收租金。

申请购房补贴的，补贴标准为实际购房金额的 50%，最高 70 万元，5 年内按年度核发。

申请租赁补贴的，补贴金额为 5000 元/月，最高补贴 5 年。

第十条 C 类人才可在我市选择申请政府人才公寓、购房补贴、租赁补贴中的一种安居方式。

申请政府人才公寓的，建筑面积为 120 平方米左右，5 年内免收租金。

申请购房补贴的，补贴标准为实际购房金额的 50%，最高 40 万元，5 年内按年度核发。

申请租赁补贴的，补贴金额为 3500 元/月，最高补贴 5 年。

第十一条 D 类人才可在我市选择申请政府人才公寓、租赁补贴中的一种安居方式。

申请政府人才公寓的，建筑面积为 90 平方米左右，3 年内按照同地段、同类型商品住房市场租金的 50% 确定。

申请租赁补贴的，补贴金额为 1000 元/月，最高补贴 3 年。

第十二条 E 类人才可在我市申请人才公租房，建筑面积为 70 平方米左右，租金按照同地段、同类型商品住房市场租金的 72% 确定。

第十三条 本办法施行前，已经在本市工作生活且取得本市户籍的 A、B、C、D 类人才，符合人才安居保障条件的，鼓励以货币化补贴的方式保障。

第十四条 已享受货币化补贴的人才，在补贴期间进阶为更高标准人才的，经审核后，在下一期应发放补贴资金时，按新标准核发。

第十五条 已享受租赁补贴的 A、B、C 类新引进人才，在租赁补贴期间购买我市商品住房的，经审核后，可转为购房补贴，补贴金额需扣除已发放租赁补贴资金。

第十六条 已享受我市其他福利性住房的，不可重复享受本办法的人才安居政策。

第三章 申请审核

第十七条 市委人才办牵头，市房管局、市人社局配合，

搭建全市人才安居统一运营管理平台，逐步实现人才安居在线申请、受理、审批、公示等政务功能和人才信息、房源信息、补贴信息、安居状况等管理功能。

第十八条 政府人才公寓及货币化补贴申请流程：

（一）经市委人才办、市人社局认定的各类人才可根据自身安居需求向用人单位提出申请；夫妻双方均符合本办法安居条件的，按照就高不重复的原则自主申请一种安居方式。

（二）用人单位进行初审后，将符合条件的人才在本单位范围公示5个工作日。公示无异议的，由用人单位将相关资料统一向市房管局申报。

（三）市房管局牵头在7个工作日内组织市人社、民政、公安、不动产登记等部门进行联审，联审结果每季度末向社会公示5个工作日。

（四）市房管局根据联审及公示结果，在3个工作日内向申请单位反馈《人才安居审核通知单》，列明审核情况，对未通过审核的应书面说明理由。

第十九条 用人单位申报政府人才公寓及货币化补贴时，应提供以下资料：

（一）人才安居申请审核表；

（二）市委人才办或市人社局出具的人才认定材料；

（三）申请人及配偶、未成年子女身份证、户口本复印件，港澳台同胞以及外籍人士提供护照或其他合法身份

证明；

（四）申请人及配偶、未成年子女在我市无房声明；

（五）结婚证或婚姻证明；

（六）与用人单位签订的劳务合同。

第二十条 政府人才公寓应按照资格审核先后顺序、租房户型面积标准和现有房源情况，由符合条件人才自主选择。自愿按照低于其政策享受标准实施安居保障的，不予补差。房源不足的可选择轮候或货币化补贴。

第二十一条 购房补贴按年度核发，自审核通过后的当季度末，市房管局将年度财政补贴资金向用人单位核发，由用人单位每年向申请人发放 20% 补贴资金，5 年内足额发放完毕。

租赁补贴按季度核发，市房管局将季度财政补贴资金向用人单位核发，由用人单位每季度末向申请人发放。申请人为 A、B、C 类人才的，最高补贴年限为 5 年；申请人为 D 类人才的，最长补贴年限为 3 年。

第二十二条 人才公租房申请审核及分配程序按我市租赁型保障房相关规定执行。

第四章 房源筹集

第二十三条 人才安居房筹集方式主要有：

（一）集中新建。按照政府投资项目基本建设程序组织建设的政府人才公寓。

（二）统筹购买。政府出资购买社会房源作为政府人才公寓。

（三）长期租赁。政府出资长期租赁社会房源作为政府人才公寓。

（四）实物配建。商品住房项目中配建的租赁型保障房作为人才公租房。

（五）存量调剂。在存量租赁型保障房中调剂使用的人才公租房。

（六）单位自建。用人单位利用存量土地或新出让土地投资建设的单位人才安居房。

第二十四条 政府人才安居房的规划选址，应遵循配套齐全、交通便利、环境宜居的原则，综合考虑城市轨道交通、产业布局、市政基础设施配套和生活服务配套等因素，在城市建成区、产业园区、创业孵化机构、大专院校、科研院所等人才聚集区建设。规划技术指标原则上按高端住宅标准确定，适当增加绿地、机动车位、物业用房、学术交流用房等配套指标，适当降低容积率指标。

第二十五条 政府人才安居房实行精装修，应配备必要的生活设施和办公设备，达到拎包入住的条件，为人才提供高标准安居保障。

第二十六条 租赁型保障房和人才公租房实行并轨管理、统筹使用，在确保住房保障覆盖面不降低的前提下，合理调配租赁型保障房作为人才公租房。

第二十七条 鼓励用人单位在符合城市总体规划和土地利用规划的前提下，利用自有土地，结合本单位人才需求，建设单位人才安居房。单位自建人才安居房由用人单位自行组织建设及分配管理。

各职能部门应为单位自建人才安居房提供优惠政策，设立绿色通道，简化审批程序。在建设规模、户型设计、配套设施及公共服务等方面，充分尊重用人单位意见，满足人才住房需求。

第二十八条 新引进的、投资规模大、产业层次高的企事业单位，在满足城市规划的前提下，经市委人才办批准，可以专项配套建设人才安居房。

第五章 监督管理

第二十九条 人才安居房只能由人才本人及其家庭成员居住，擅自转租、转借的，由市、开发区住房保障部门按照合同约定收回房屋，并取消人才安居资格。

第三十条 市人社局、市房管局每年应对正常享受期内的人才社保关系及住房情况进行复审。人才在服务期内因企

业迁移、工作变动、自身条件等情况发生变化，不再符合保障条件的，应终止其继续享受人才安居政策。享受实物配租的按照合同约定收回房屋，享受货币化补贴的停发补贴，并从不符合安居条件的时间起，退回已领取补贴。

第三十一条 用人单位应认真履行主体责任，建立人才动态管理机制，对人才安居申报的真实性负责，每年向市房管局提供人才在岗工作证明材料。对符合条件的人才，应积极帮助其安居，按时足额发放货币化补贴；对情况发生变化的，应及时报告相关部门；对不再符合条件的，应积极协助相关部门依法退出。

第三十二条 对拒不退出人才安居房或未按规定时间退回货币化补贴的，以及弄虚作假、虚报冒领，或以不正当手段骗取人才安居待遇的，应纳入个人征信系统并向社会公布，同时按有关法律和规定严肃处理。

第三十三条 对弄虚作假骗取享受人才安居政策或不如实上报人才变动情况、协助追缴不力的用人单位，取消单位人才安居申请资格，纳入单位征信系统并向社会公布，情节严重的，追究法律责任。

第三十四条 相关责任部门工作人员不按照规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究职责；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第六章 附 则

第三十五条 本办法适用于我市各区县、开发区，西咸新区参照执行。有条件的开发区可结合自身实际，在上述安居标准基础上，上浮实物配租及货币化补贴标准。

第三十六条 本办法自发布之日起施行。

- 附件：1. 西安市人才安居建设方案
2. 西安市人才分类标准

附件 1

西安市人才安居建设方案

为深入实施人才优先发展战略，建立和完善人才安居体系，多渠道筹措人才安居房，按照《西安市人才安居办法》，制定本方案。

一、总体目标

全面落实“5531”人才引进计划，加大人才安居房建设力度，加快有效供给，建立和完善与国际化大都市、“一带一路”创新中心的城市定位相适应的多层次人才安居保障体系。到 2021 年，全市建设和筹集人才安居房不少于 22 万套，其中，政府筹建人才公寓 5000 套，实物配建人才公租房 7 万套，存量调剂人才公租房 10 万套，用人单位自建人才安居房 4.5 万套。人才安居货币化保障覆盖率达到 100%，全方位满足各类人才住房需求。

二、政府筹建人才公寓

（一）建设任务

到 2021 年，通过投资新建、统购社会房源、长期租赁等方式筹集 A 类人才公寓 50 套，B 类人才公寓 300 套，C 类人才公寓 1000 套，D 类人才公寓 3650 套，2017 年统购或租赁套数不少于 700 套。

（二）责任分工

市房管局和各区县政府、开发区管委会是政府人才公寓筹建责任主体，负责政府人才公寓的筹建及后期运营管理。市发改、财政、国土、规划、建设、市政等相关部门按照职责分工，做好政府人才公寓的规划选址、土地供应、资金筹集、建设管理等相关工作。

市房管局：负责在已立项尚未开工的保障房项目中择优选定1—2个项目，经市委人才办审定后，转换为市本级人才公寓示范项目，建设人才公寓不少于500套（A类10套，B类120套，C类370套），2017年底前开工建设，建设资金由市本级财政在保障性住房建设资金中统筹安排。

高新区：负责筹建人才公寓1100套（A类15套，B类50套，C类150套，D类885套），其中2017年统购或长期租赁的人才公寓不少于200套。

经开区：负责筹建人才公寓800套（A类5套，B类30套，C类130套，D类635套），其中2017年统购或长期租赁的人才公寓不少于150套。

曲江新区：负责筹建人才公寓900套（A类5套，B类30套，C类140套，D类725套），其中2017年统购或长期租赁的人才公寓不少于150套。

浐灞生态区：负责筹建人才公寓600套（A类5套，B类30套，C类100套，D类465套），其中2017年统购或长

期租赁的人才公寓不少于 100 套。

国际港务区：负责筹建人才公寓 550 套（A 类 5 套，B 类 20 套，C 类 50 套，D 类 475 套），其中 2017 年统购或长期租赁的人才公寓不少于 100 套。

航天基地：负责筹建人才公寓 550 套（A 类 5 套，B 类 20 套，C 类 60 套，D 类 465 套）。

其他区县政府、开发区管委会可根据辖区人才引进计划合理安排人才公寓建设，优先满足辖区内引进人才住房需求。

（三）建设服务标准

1. 规划选址。政府人才公寓规划选址应遵循人才聚集、环境优美、交通便利、市政和生活配套齐全的原则，规划选址应尽可能安排在轨道交通附近，周边水电路气暖等基础设施配套和教育、医疗、购物、休闲、交通等生活服务配套齐全，方便人才工作生活。

2. 户型面积。A 类人才公寓建筑面积 180 平方米左右，B 类人才公寓建筑面积 150 平方米左右，C 类人才公寓建筑面积 120 平方米左右，D 类人才公寓建筑面积 90 平方米左右。

3. 规划配套。政府投资新建人才公寓要秉持高起点、高标准规划理念，容积率、绿化率、建筑密度、机动车位等规划指标应按照高端住宅标准规划，小区内公共服务配套用房比例原则不低于 20%，应根据人才生活及工作需求配套建设

咖啡厅、健身中心、学术交流研讨中心、商务服务中心、保健理疗中心、物业服务中心、公共洗衣间、安全警卫室等配套服务公建，打造适宜社会交往的内部街道空间，利于人才的创新创业工作。

4. 装修标准。政府人才公寓应满足人才居住需求，采用精装实用型，配备家具、厨具、暖气、空调、网络、洗衣机、电视机等生活必需品和必要的办公用品，达到拎包入住的条件。

5. 服务管理。政府人才公寓应按照方便居住生活，提供优质服务的原则，坚持低端收费，高端服务的理念，为人才提供五星级全方位管家式服务。物业服务管理实行政府购买服务，择优选取物业服务企业。

（四）政策支持

1. 政府投资新建人才公寓项目，纳入年度市级重点项目管理，各级政府职能部门要加强前期指导，建立绿色通道，优化审批程序，缩短报批期限，提高工作效率，做好跟踪服务。

2. 政府投资新建人才公寓项目，土地以划拨方式供应，城市基础设施配套费参照国家、省、市保障性住房项目有关规定予以减免。

3. 统购社会房源作为政府人才公寓的，可以购买取得不动产权证的现房，也可购买取得预售许可或现售备案但未售

出的商品住房。相关优惠政策参照市住保办《关于统购社会房源作为租赁型保障房的指导意见》(市住保发〔2016〕1号)文件规定执行。

三、实物配建人才公租房

自2017年9月13日起,全市新出让土地的商品住房项目(不含棚户区改造配套开发项目、限价商品住房项目),按照不低于项目住宅建筑总面积5%的比例实物配建租赁型保障房。配建租赁型保障房可统筹用作人才公租房。配建人才公租房相关土地、城市基础设施配套费等行政事业性收费按原配建廉租房优惠政策执行。到2021年底,全市通过商品住房实物配建人才公租房7万套。

(一) 配建要求

1. 配建人才公租房政策执行时间节点以土地招拍挂出让公告时间为准,项目住宅建筑总面积以规划设计条件书确定的住宅面积为准,实际配建建筑面积以土地出让合同约定为准。

2. 配建人才公租房应集中在单栋或多栋建设,并与商品住房项目统一报建,统一建设,统一配套。商品住房项目分期实施的,应在首期配建,并提前或同步交付使用。配建人才公租房的外立面、公共部位装修以及电梯等设备应与本项目商品住房的标准一致。

3. 在同一商品住房项目中,配建人才公租房户均建筑面

积控制在 75 平方米左右。厨房、烟道、厕所、生活阳台等功能齐全，水、电、气、暖实行“一卡通”式设计。

4. 配建人才公租房应进行精装修，装修的主要内容包括：室内外门窗安装到位；地面中高档瓷砖；墙面和顶棚刷白；厨房、卫生间的地面、墙面贴瓷砖，顶棚为集成吊顶并安装排气系统，厨房灶台、操作台、洗菜池、油烟排放系统安装到位，卫生间座便、面盆、热水淋浴系统安装到位。水、电、气、有线（网络）电视、电话、网线等设施安装到位。具体装修标准在商品住房项目实物配建协议中约定。

5. 房地产开发企业不得以配建人才公租房的土地、房屋、项目和在建工程进行抵押或担保贷款，不得设定任何他项权利，不得预售或销售。在办理商品房预售或销售许可时，应明确配建人才公租房的楼栋、房号，标明不得销售。商品住房项目销售完毕后，项目单位必须办理完人才公租房的产权移交手续后，方可办理其他房屋的产权转移登记。

（二）职责分工及工作流程

1. 市规划局负责拟定出让宗地控制性规划指标，向市国土局出具规划设计条件书，包括宗地住宅建筑总面积、配建人才公租房比例等规划指标。负责配建人才公租房项目总平面图审批、工程规划许可等规划审批事项。

2. 市国土局负责拟定宗地出让方案，将最低 5%住宅面积配建人才公租房作为土地出让前置条件，在宗地出让公告中

予以明确。负责在《国有土地成交确认书》和《国有建设用地使用权出让合同》中明确人才公租房配建比例和面积。负责办理配建人才公租房的划拨供地手续。负责将人才公租房的产权登记在西安市保障性住房管理中心名下。

3. 市房管局负责与受让人签订《西安市商品住房建设项目配建人才公租房协议》，协议中应明确配建面积、配建套数、建设标准、装修标准、移交时限、违约责任等必要条款。负责配建人才公租房的建设方案及户型面积审核。负责在办理出让宗地商品房预售许可手续时，对配建人才公租房进行封存。负责配建人才公租房的接收和分配管理。

4. 市建委负责办理配建人才公租房的城市基础设施配套费免收手续。负责配建人才公租房的竣工验收。

四、存量调剂人才公租房

按照租赁型保障房和人才公租房统筹管理、并轨运行的原则，由市房管局牵头，各县区政府、开发区管委会配合，在住房保障覆盖面不降低的前提下，调剂 10 万套租赁型保障房作为 E 类人才公租房。政府投资新建的租赁型保障房项目，应充分考虑中低收入住房困难家庭和各类人才的住房需求，调剂作为人才公租房的，建设标准参照商品住房配建人才公租房标准执行。

五、用人单位自建人才安居房

充分发挥用人单位主体作用，鼓励引导用人单位自建人

才安居房。到 2021 年，用人单位自建人才安居房 4.5 万套。

（一）建设方式

根据单位人才引进计划和现有人才住房需求，在符合城市总体规划和土地利用规划的前提下，经市委人才办批准，可利用自有存量国有建设用地，参照单位职工住房建设程序组织建设。

新引进的、投资规模大、产业层次高的用人单位，在满足城市规划的前提下，经市委人才办批准，可以新选址专项配套建设人才安居房。

（二）政策支持

用人单位在自有土地或新选地址建设人才安居房的，先按规定缴纳土地出让金，所在区县政府、开发区管委会财政再按照不低于土地出让金净收益 50%的比例给予补贴，以商品住房的形式满足人才的住房需求。

各级政府职能部门要充分尊重用人主体自主选择权，在住房面积、户型设计、建设规模等方面满足用人单位诉求，在立项、选址、规划、土地、建设、不动产登记及基础设施配套等方面，简化程序、优化服务、提高效率。

（三）分配管理

原则上由用人单位根据本单位人才住房需求自行分配管理，可按照建设成本价将产权一次性出售给本单位人才，也可免租金或低租金出租给本单位人才。

附件 2

西安市人才分类标准

A 类人才：国内外顶尖人才。包括诺贝尔奖获得者，国家最高科学技术奖获得者，中国科学院院士，中国工程院院士，中国社会科学院学部委员、荣誉学部委员，国家“万人计划”杰出人才人选，《外国人来华工作分类标准（试行）》中规定的入选国内人才引进计划、符合国际公认的专业成就认定标准的外国高端人才，以及相当于上述层次的顶尖人才。

B 类人才：国家级领军人才。包括国家“万人计划”中除杰出人才之外的人选，长江学者特聘教授，国家“千人计划”（不含青年“千人计划”）专家，国家级重点学科、重点实验室、工程研究（技术）中心、工程实验室学术技术带头人，在国内外担任重大科技项目的首席科学家、重大工程项目的首席工程技术专家和管理专家，国家杰出青年基金获得者，“新世纪百千万人才工程”国家级人选，国家科学技术进步奖一等奖前 5 名，《外国人来华工作分类标准（试行）》中规定的符合鼓励类岗位需求人才、外国创新创业人才、外国优秀青年人才三类标准的外国高端人才，以及相当于上述层次的国家级领军人才。

C类人才：地方级领军人才。包括国家青年“千人计划”专家，国家优秀青年基金获得者、教育部青年长江学者，陕西省“百人计划”人选，国家科学技术进步奖二等奖前5名，享受国务院特殊津贴人员，国家级高等学校教学名师奖获得者，全国模范教师，中华技能大奖获得者，全国技术能手，国家级技能大师工作室领衔人，以及相当于上述层次的地方级领军人才。

D类人才：围绕“364”产业体系、“三区双创”及资本运作、上市辅导、自贸区管理、军民融合、旅游开发、教育医疗、文化创意、艺术创作等领域所需的创新型人才和紧缺型人才。包括在世界500强、行业20强企业中担任中层及以上职务的高级管理、高级技术人才；在中国100强、行业10强企业中担任中层及以上职务的高级管理、高级技术人才；省级、地市级和行业（部级）技能大奖、技术能手、工匠大师称号获得者；具有高级职称、高级技师等相应职级的人员；被西安用人单位聘用并给予年薪30万元以上待遇的人员；牵头创办注册资本100万元以上，吸引就业20人以上，年创造税收20万元以上的企业法人；获得博士学位的人员；获得排名全球前200名高校硕士以上学位的海外留学人员。

E类人才：产业发展与科技创新类实用性人才和特殊技能人才。包括具有硕士、学士学位，中级职称、技师等相应职级的人员。