

温州市住房和城乡建设局 中共温州市委人才工作领导小组办公室

文件

温住建发〔2023〕20号

关于印发《温州市人才住房配售配租 操作流程》的通知

各县（市、区）委人才工作领导小组办公室，各县（市、区）住建局、市直有关单位：

《温州市人才住房配售配租操作流程》已经市委人才工作领导小组办公室和市住房和城乡建设局审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

温州市住房和城乡建设局

（此件公开发布）

中共温州市委人才工作领导小组办公室

2023年3月24日

温州市人才住房配售配租操作流程

(2023年3月24日修订)

为贯彻落实《关于印发〈温州市人才住房租售并举实施办法〉的通知》(温委办发〔2022〕69号)文件精神,更好开展人才住房申请、审核和分配等工作,制定本操作流程。

一、配售人才住房

配售人才住房一般采用集中配售方式进行。集中配售以同级人才、住建部门网站发布的公告为准。具体程序如下:

1. 申请申报。申请人应同时符合人才资格、住房资格,可向用人单位提出书面申请。用人单位受理后对申请人提供的材料进行审核,符合条件的人员应在本单位公示5个工作日(若夫妻双方共同申请,申请人及配偶均需提供材料且在各自单位公示5个工作日),经公示无异议后,再由用人单位填报申请。

市本级受理范围为省部属在温高校院所、市属单位;各县(市、区)、海经区、高新区(经开区)受理范围为本辖区内用人单位。具体以附件1人才资格条件审核参考标准确定用人单位属地。

鼓励支持各县(市、区)、海经区、高新区(经开区)向辖区内央属省属市属单位人才配售人才住房,各县(市、区)、海经区、高新区(经开区)应列出同意配售单位的清单报市委人才办备案。

用人单位登录“温州人才之家”(网址:<https://reward.>

wenzhou.gov.cn/wzrc/) -- “申报事项” -- “人才住房配售”，点击“调取人才码信息”，获取人才资格信息（人才码需先行登录“温州人才之家”认定获取），按提示填报单位信息、申请人信息，并如实上传以下附件（经单位审核盖章和负责人签字）：

（1）申请人及配偶身份证（护照）；（2）与在温用人单位签订的3年以上全职劳动合同或相应证明材料；（3）以在温用人单位名义缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种）6个月以上且目前为在保的证明材料（申请人可在浙里办查询下载）（4）用人单位营业执照或相关法人登记证书等证明材料，以及用人单位近6个月所得税、增值税完税证明；（5）申请人婚姻状况材料；（6）单位公示无异议情况说明；（7）F1类人才需提供中小学（幼儿园）、医疗卫生机构贡献积分值计算表（附件3）及证明材料、专业技术职称或职业资格证书、近两年年工资薪金所得额达到10万元及以上的证明材料（《个人所得税扣缴申报表》和《个人所得税缴纳记录》）。

2. 资格审核。各审核职能部门统一登录审核系统，在受理后30个工作日内完成资格审核工作，其中人才部门会同人社、教育、卫健等部门审核人才资格条件；住建部门负责审核人才住房资格条件。拟通过资格条件审核的人员名单由属地人才、住建部门审查确认。

3. 摇号认购。人才住房配售认购实行全过程公证。A类人才无需摇号，优先认购选房。无住房人才安排为第一批次摇号，有

住房人才安排为第二批次摇号。第一批次摇号完毕后再进行第二批次摇号，同批次内按人才层次类别 B 类、C 类、D 类、正高或博士、其他 E 类、F1 类顺序摇取认购选房顺序号。摇号认购选房采用“组次”方式进行，同组先选先得，不实施轮候。

A 类人才赠送 141 - 190 m² 配售型人才住房；BC 类人才可从 140 m² 面积标准、120 m² 面积标准、90 m² 面积标准中择一选购；DE 类人才可从 120 m² 面积标准、90 m² 面积标准中择一选购；F1 类人才可选购 90 m² 面积标准的人才住房。

商品房开发项目配建的人才住房，户型面积不得超过各层次人才类别对应面积标准 10 m²；其他方式筹集的人才住房可根据实际情况编制具体的配售认购方案。

4. 签订合同。申请人应在规定的时间内，携带本人身份证、《购买人才住房承诺书》（附件 4）和签约所需材料，到房源产权单位签订人才住房房屋买卖合同和补充协议、缴纳房款。申请人如需增加配偶为房屋共有人，需提供婚姻证明材料。申请人选房后未在规定时间内签订人才住房房屋买卖合同及补充协议、缴纳房款、签订承诺书的，视同自愿放弃当期申购资格，且三年内不得再次申请。

5. 权属登记。配售的人才住房自签订房屋买卖合同之日起 10 年内实行产权行政限制。配售的人才住房属现房的，由人才住房运营机构向人才住房所在地不动产登记部门出具函件，不动产登记部门对人才所购住房进行产权行政限制；配售的人才住房

属预售商品住房的，签订房屋买卖合同后办理商品房合同备案，待房屋交付后按现房流程及时办理产权行政限制。

6. 售价标准。配售的人才住房，属商品房开发项目配建的，由市区商品住房销售价格会商指导小组确定备案均价，建设单位根据备案均价和楼层、朝向等因素拟定单套人才住房销售价格，报市场监管部门备案；属存量房源的，住建部门负责委托有资质的第三方机构对市场价进行评估，会同人才、财政、发改、市场监管等部门根据评估价对销售价格进行核定。

向 A 类人才赠送 141 - 190 m² 配售型人才住房；BC 类人才享受配售 140 m² 面积标准的人才住房，购买价格为备案价（核定价）的 50%；DE 类人才享受配售 120 m² 面积标准的人才住房，购买价格为备案价（核定价）的 60%；F1 类人才享受配售 90 m² 面积标准的人才住房，购买价格为备案价（核定价）的 70%。

人才认购房源户型面积超出人才层次应享受面积标准部分按备案价（核定价）100%计收购房款。

夫妻双方均符合配售资格且共同申请的，超出人才层次应享受面积标准部分按主申请人人才层次享受折扣优惠。

人才自愿降档认购低于本人所属人才层次类别应享受的户型面积标准时，按降档认购的户型面积享受对应的折扣优惠。购房款按如下原则计算：BC 类人才自愿认购 120 m²、90 m² 面积标准的，购买价格分别为备案价（核定价）的 60%、70%；DE 类人

才自愿认购 90 m² 面积标准的，购买价格为备案价（核定价）的 70%。不再以申请配售、补贴等形式进行补差。

二、配租人才住房

1. 申请申报。申请人应同时符合人才资格、住房资格，可向用人单位提出申请。用人单位登录“温州人才之家”（网址：<https://reward.wenzhou.gov.cn/wzrc/>）--“申报事项”--“人才住房配租”，点击“调取人才码信息”，获取人才资格信息（人才码请先行登录“温州人才之家”认定），按提示填报单位信息、申请人信息，并如实上传以下附件（经单位审核盖章和负责人签字）：（1）申请人及配偶身份证（护照）；（2）人才资格证明材料；（3）签订 3 年以上全职劳动合同和相应证明材料；（4）以在温用人单位名义缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种）1 个月以上且目前为在保的证明材料（申请人可在浙里办查询下载）；（5）申请人婚姻状况材料；（6）用人单位营业执照或相关法人登记证书等证明材料，以及用人单位近 6 个月企业所得税、增值税完税证明；（7）F 类人才需提供毕业证书、职称证书、积分材料、年薪金等相应人才层次证明材料。

2. 审核公示。各审核职能部门统一登录人才住房系统开展资格审核工作，其中人才办牵头会同人社、教育、卫健等部门审核人才资格条件，住建部门负责审核人才住房资格条件。拟通过资格条件审核的人员名单由属地人才、住建部门公示确认。

3. 摇号选房。人才住房配租采取公证摇号选房。各地可根据

每次配租房源和通过资格审核人才数实际情况，制定配租方案，具体以发布的配租通告为准。按人才层次从高到低依次摇号选房，不实施轮候。同层次人才先摇取顺序号，再按顺序号选房。申请人未参加当期摇号选房的，其当期配租资格终止。

4. 签订合同。用人单位、申请人应在规定的时间内，携带身份证到运营机构签订三方租赁合同，并缴纳相关费用。申请人选房后逾期不签订人才住房租赁合同或签订合同后无正当理由未入住的，视同自愿放弃当期申租资格，三年内不得再次申请。

5. 办理入住。签订人才住房租赁合同后，承租人携带本人身份证、租赁合同等材料，在规定的时间内，到运营机构领取钥匙并办理入住手续。办理入住手续后，运营机构应及时将信息录入人才住房系统。

6. 租金标准。ABC类人才配租120 m²人才住房，租赁期限内免租金；DE类、F类人才分别配租90 m²、40 m²人才住房，租金为评估价的30%。多孩人才家庭可适当配租相对较大面积的住房。

租金由住建部门委托有资质的第三方机构对市场价进行评估，并会同人才、财政、发改、市场监管等部门根据评估价对租金进行核定。租金可根据实际情况适时调整，原则上两年调整一次。

三、其他

温州市住房保障管理中心负责市本级的人才住房筹集建设

和配售配租具体管理工作；浙江浙南人才发展集团有限公司受委托承担市本级人才住房筹集建设、售（租）和后续管理等具体事务性工作。各县（市、区）、海经区、高新区（经开区）相关工作分工由属地人才、住建部门研究确定。

全市引进的院士和鲲鹏行动专家、国家和省级海外引才计划入选者和海外博士等人才可常态化定向配售配租，且可根据人才意愿，选择参与市本级或属地人才房配售配租，特殊情况可提交全市重点人才工作推进例会进行一事一议。

对省属市属高校（高职）等人才集中的单位，可根据“供需平衡、就近安排”的原则将房源切块，由用人单位负责制订分配方案并经单位所在地人才、住建部门批准后实施，并及时报备分配结果。

本实施操作流程适用于政府（含国有企业）建设筹集的人才住房配售配租。用人单位自行建设筹集的人才住房在满足本单位职工住房的条件下，富余房源可以向社会进行出租，具体申请、审核和分配参照本操作流程由用人单位自行制定，分配结果报单位所在地人才、住建部门备案。

各用人单位应严格按照政策规定审核申报资格，对把关不严、违规申报的，由各级人才工作领导小组办公室通报批评，责令整改。

本操作流程适用于温州市区，由市委人才办、市住建局负责解释。各县（市）参照执行。本操作流程自发布之日起施行。

- 附件：
1. 人才资格条件审核参考标准
 2. 人才住房资格条件审核参考标准
 3. 中小学（幼儿园）、医疗卫生机构贡献积分计算表
 4. 购买人才住房承诺书
 5. （XX 单位）符合温州市人才住房配售初审条件人员名单公示（模板）

附件 1

人才资格条件审核参考标准

一、全职在我市用人单位工作且经认定为温州市人才分类目录的 ABCDE 类人才和 F 类人才。

审核标准：

1. 全职：①与用人单位签订正式劳动合同。②每年在温工作满 9 个月以上（海外人才放宽至 6 个月以上）。③国内人才统一要求以在温用人单位为主体缴纳社保（职工养老、职工医疗、机关养老至少缴纳一种）6 个月以上，且目前为在保状态；外籍人才需持有《外国人来华工作许可》，且以在温用人单位为工作单位缴纳个人所得税 6 个月以上。④未达到法定退休年龄，其中院士、“瓯越鲲鹏计划”“瓯越海智计划”和海外工程师对象未满 70 周岁；⑤除温州单位外，不再有其他全职任职单位。认定为派遣来温、退休返聘、柔性引才类别的，不属于全职。

2. 用人单位：①在温机关事业单位，以行政主管或约定关系确定隶属地；②市属（县属、区属及省级产业集聚区属）国有企业，以行政主管关系确定隶属地；③注册地和主要纳税地在温的企业，包括律师事务所、会计师事务所，房地产企业除外（以营业执照上经营范围中的第一项业务作为判断依据，具体由市监部门进行审核认定）。隶属关系原则上按注册地确定，注册地与主要税收地不同的以主要税收地为准。主要税收地以税务部门意见

为准。省部属在温企业由在温设立的分支机构所在地负责受理。

3. ABCDEF 类人才：ABCDE 类人才根据最新《温州市人才分类目录》认定，以“人才码”为主要依据；F 类人才以毕业证书、职称证书、积分材料、年薪金等材料为依据。

二、关于海外博士的认定。

审核标准：

符合申报国家和省级海外引才计划条件。

三、已与用人单位签订 3 年以上全职工作合同。

审核标准：

工作合同必须有单位盖章和人才本人签字，且合同剩余时间应在 12 个月以上。不足 12 个月的，应补上续约意向协议。机关事业单位以人事关系为准（海外人才除外），机关单位等无签订工作合同要求的，可以相应证明材料代替。

四、关于全日制的认定。

审核标准：

国内应为全日制，国（境）外高校毕业生学历学位需经国家教育部留服中心认证。“全日制”要求全脱产就读，以实际情况为准，毕业生证书载明类别、学信网查询结果、教育部留学服务中心国（境）外学历认证等为辅助证明材料。

五、关于中小学（幼儿园）、医疗卫生机构、贡献积分值的认定。

审核标准：

1. 中小学（幼儿园）主要指普通中小学、幼儿园、特殊教育

机构、成人初等中等教育机构、职业中学等公办教育机构。

2. 医疗卫生机构主要指公立医院、医管中心、疾病预防控制机构、院前急救机构、采供血机构、妇幼保健机构、干部保健机构、县级卫生监督机构、基层医疗卫生单位等事业单位。

3. 贡献积分值：按照最新《温州市人才住房租售并举实施办法贡献积分指标》执行。

六、关于“一流大学”“一流学科”的认定。

审核标准：

根据教育部、财政部、国家发改委联合发布最新的“双一流”大学名单为依据，“一流学科”以毕业证书标注的专业为准，“一流学科”下设专业的，需要提供学校证明材料。

七、关于《温州市紧缺专业人才需求目录》的认定。

审核标准：

紧缺专业人才需求目录按照《温州市紧缺专业人才需求目录（第一版）》（温委人办〔2020〕5号）。

八、关于职称和技师职业资格认定。

审核标准：

1. 中级及以上专业技术职称根据全国专业技术资格分类标准确定，省外职称需按规定经过确认或转许，以县级以上人社部门核定为准。

2. 技师以上职业资格（技能等级）即取得浙江省内人社部门（或经备案的第三方评价机构）核发的二级以上国家职业资格（技能等级），由县级以上人社部门核定。

九、关于年薪金 10 万的认定。

审核标准：

年薪金所得额 10 万元及以上：要求人才所在单位出具盖章的《个人所得税扣缴申报表》（导出具体路径：“自然人电子税务局（扣缴端）-查询统计-单位申报记录查询”）中“累计情况-累计收入额”项目数额达到 10 万及以上，并辅以《个人所得税缴纳记录》确定。年薪金计算年度为自然年。

十、关于高校科研院所等人员的认定。

审核标准：

高校主要指在温省属市属高校，包括高等职业学校和温州商学院、浙江东方职业技术学院等民办高校。“科研院所”主要指在温各级研究与开发机构，包括科技事业类型的民办非企业单位，具体以市委人才办和市科技局认定的清单为准。

附件 2

人才住房资格条件审核参考标准

一、配售人才住房

1. 住房资格审核:

(1) “无住房”是指: 申请人及配偶自 2019 年 12 月 24 日起在温州均未拥有过住房(含预售商品房)或累计拥有过的住房(含预售商品房)建筑面积少于 60 m²。以商品房网上销售管理系统、不动产登记部门(大数据服务平台)提供的查询结果为准, 不包括农村集体土地上的住房。

(2) 申请人及配偶和他人不动产登记证上记载房屋产权为按份共有的, 按照其拥有的产权份额计算住房建筑面积; 不动产登记证上记载房屋产权为共同共有的, 按照住房建筑面积除以房地产权利人人数计算住房建筑面积。

(3) 申请人离异住房核查: 申请人在 2019 年 12 月 24 日(含)前离异的, 原配偶名下拥有的住房不计入申请人住房核查范围; 2019 年 12 月 24 日后离异的, 原配偶名下拥有的住房计入申请人住房要求核查范围。上述情况如经法院生效裁判文书明确归属的, 以法院裁判文书为准。

2. 温州政府购房类优惠政策包括: (1) 申请人及配偶享受过政府优惠政策购(建)住房, 包括房改房、集资联建房、解困房、安居房、经济适用住房(不是以主申请人及配偶的身份享受

的除外）、限价商品房、人才住房和共有产权房等。（2）申请人及配偶申领过人才购房补贴，包括人才购房补贴、高校等单位发放的购房补贴等。

申请人离异或再婚的，原婚姻存续期间享受过的购房类住房优惠政策列入核查范围。

3、住房补贴：一次性住房补贴、住房公积金补贴不列入住房优惠政策核查范围。申请人认购人才住房后，已建立住房公积金补贴帐户的，在签订购房合同后，不再向本人继续发放住房公积金补贴，原缴存的住房公积金补贴可按规定提取；未申领一次性住房补贴或一次性住房补贴补差的不再领取。

4. 共同申请：夫妻双方同时符合条件且同时申请的，仅限申购一套。配售房源方案以主申请人单位隶属地发布的通告为准。

二、配租人才住房

1. 住房资格审核：申请人及配偶在温州市区（不含洞头区）范围内均无住房，核查住房应核查现房和预售商品房，但不包括农村集体土地上的住房，以商品房网上销售管理系统、不动产登记部门（大数据服务平台）查询结果为准。

2. 温州政府住房优惠政策包括：政府购房类住房优惠政策和政府租房类住房优惠政策。

政府购房类住房优惠政策包括：（1）申请人及配偶享受过政府优惠政策购（建）住房，包括房改房、集资联建房、解困房、安居房、经济适用住房（不是以主申请人及配偶的身份享受的除外）、限价商品房、人才住房和共有产权房等。（2）申请人及

配偶申领过人才购房补贴，包括人才购房补贴、高校等单位发放的购房补贴等。

政府租房类住房优惠政策包括：（1）申请人及配偶未承租过公有住房（含已享受政府租金优惠政策的单位职工宿舍）、公共租赁住房、保障性租赁住房、配租型人才住房。（2）申请人未申领过人才租房补贴、公共租赁住房补贴、高校等事业单位发放的租房补贴。

申请人或其配偶正处于安置房过渡期的，不再享受该项政策。申请人离异或再婚的，原婚姻存续期间享受过的温州政府住房优惠政策列入核查范围。

3. 住房补贴：一次性住房补贴、住房公积金补贴不列入核查范围。申请人承租人才住房后，已建立住房公积金补贴帐户的，在承租期间住房公积金补贴暂停发放，待腾退人才住房后再继续发放。

4. 共同申请：夫妻双方同时符合条件且同时申请的，仅限申租一套，配租房源方案以主申请人单位属地发布的通告为准。

三、人才住房优惠政策不重复享受原则

1. 人才住房配售政策按照优惠政策不重复享受的原则执行。人才住房配售、人才住房配租、人才购房补贴、人才租房补贴在每项申请审批流程完毕之前不能同时申报。

2. 享受配售人才住房的，不再享受人才购房补贴、人才租房补贴及配租型人才住房。符合人才住房配售条件的租房补贴对象在合同期间可申请购买配售型人才住房，自签订购房合同的次月

起不再享受人才住房补贴优惠政策，停止发放人才租房补贴。符合人才住房配售条件的配租对象在租赁合同期间可申请购买配售型人才住房，自签订购房合同的次月起不再享受配租人才住房优惠政策，应及时腾退承租的人才住房，特殊情况可根据配售人才住房交付情况要求申请租房过渡期，过渡期期间租金按全额标准收取，过渡期每期不超过 12 个月。

附件 3

中小学（幼儿园）、医疗卫生机构 贡献积分值计算表

姓 名		身份证	
工作单位			
贡献积分值事 项		分 值	
总分（达 100 分即可）：			
单位意见	单位盖章：		

附件 4

编号:

购买人才住房承诺书

本人及用人单位已知晓并充分了解《关于印发〈温州市人才住房租售并举实施办法〉的通知》（温委办发〔2022〕69号）、《温州市*****配售申请通告》和《温州市*****配售认购通告》等有关规定，在认购人成功认购人才住房_____后，自愿承诺如下：

一、本人承诺本人在温工作期间_____。（结合工作实际填写在温期间做出业绩贡献等）

二、本人同意对购买的人才住房，按温州市人才住房配售相关政策规定要求，自签订购房合同之日起 10 年内实行产权行政限制，在产权行政限制期间不办理转移、变更和抵押（用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外）。

三、本人承诺，本人自愿认购_____面积标准的人才住房，若本套住房面积低于本人所属人才层次类别应享受的面积标准，同意按户型面积享受对应的折扣优惠，不再以申请配售、补贴等形式进行补差（购房款按如下原则计算：BC 类人才自愿认购 120 m²、90 m²面积标准的，购买价格分别为备案价的 60%、70%；DE 类人才自愿认购 90 m²面积标准的）。

四、本人承诺购买本套住房后遵守人才住房使用、管理等相

关规定，并履行相关义务、承担相关责任。

五、本人承诺如已建立住房公积金补贴账户的，在购买本套住房后，会按规定配合单位办理封存手续(原缴存的按规定提取);不再申领一次性住房补贴或一次性住房补贴补差。

六、本人已知晓，我市人才住房优惠政策不重复享受的规定，不再享受人才购房补贴、人才租房补贴及配租型人才住房。如属人才租房补贴在保对象或承租人才住房的，自签订购房合同的次月起，自愿按规定放弃人才住房租房补贴、腾退配租的人才住房。

七、用人单位承诺共担管理服务责任。如本承诺书认购人发生离温、离职未就业创业6个月以上、违反合同约定等情形的，本单位将按规定及时办理信息变更，并负责退回认购人按在温服务年限比例享受的优惠折扣金额。

本承诺书一式三份

认购人签字(手印): _____

时间: _____年____月____日

用人单位(签章): _____

时间: _____年____月____日

附件 5

(XX 单位)符合温州市人才住房配售初审条件人员名单公示(模板)

根据《关于大力实施“瓯越英才计划”高水平建设浙南重要人才中心和创新高地的 40 条意见》(温委人〔2022〕1 号)、《温州市人才住房租售并举实施办法》(温委办发〔2022〕69 号)文件精神,现对以下符合温州市人才住房配售初审条件的人员名单予以公示:

序号	申请人姓名	身份证号码	名下有无住房	享受政府住房优惠情况

公示时间: X 年 X 月 X 日—X 年 X 月 X 日(5 个工作日)。

反映问题的方式和要求: 在公示期间,任何单位和个人均可通过来信、来电、来访的形式向_____反映公示内容存在的问题。以单位名义反映问题的应加盖公章,以个人名义反映问题的提倡署报本人真实姓名。举报电话: XX。

单位(盖章):

时间: 年 月 日

