附件4：

**青岛市城阳区人才共有产权住房明白纸**

一、人才及符合购房条件的范围

（一）为什么要实施人才共有产权住房？

创新是引领发展的第一动力，人才是创新的第一资源，目前，城阳区持续优化人才生活居住环境，全力打造有利于人才充分发挥自身价值的发展平台，教育、医疗等公共服务配套不断优化提升。为吸引人才、留住人才、用好人才，消除人才在住房方面的后顾之忧，人才可申请购买共有产权住房，即符合条件的人才个人和区属国有企业按照相应比例共同购买共同持有产权的住房。

（二）可以申请人才共有产权住房的人才是哪些范围？

在城阳区工作且社保缴纳地为城阳区，满足青岛市人才类别规定的七类人才（详见附件）。符合以上条件的，在注册地为城阳的个体工商业户工作的人才和自由职业人才均涵盖在范围内。

其中，人才对应最高学历（含非全日制）享受相应层次政策；全日制硕士（全脱产学习）可享受第四层次对应政策；夫妻双方均为第四层次及以上人才的，可享受夫妻双方中最高层次人才上一层次对应政策。

（三）申请购买人才共有产权住房是否受青岛市住房限购政策限制？

是。坚持符合国家统一政策的原则，申请购买人才共有产权住房必须符合青岛市住房限购政策。

二、共有产权住房的产权比例及回购

（四）共有产权住房的产权比例是如何划分的？

1.属于一至四层次的人才（详见附件，下同）,本人与区属国企的产权比例为7：3，共有期限为8年；

2.对于五至七层次人才购置人才共有产权住房的，本人与区属国企的产权比例为7:3，共有期限为5年。之前五至七层次人才按照8:2共有产权比例，已经购置人才共有产权住房并办理完网签等有关手续的，根据区属国企统一要求办理产权比例调整手续。

（五）共有产权到期后，如何进行回购？

属于一至四层次的人才，在城阳区范围内工作并享受共有产权政策满8年后，由人才个人提出申请，经区属国企同意，并由相关部门批准后，无偿赠送30%产权；

属于五至七层次的人才，自办理完购房网签之日起满5年后，由个人将区属国有企业持有的30%产权回购，回购价格按照 “孰低”原则，即5年后市场价高于原购房价的，人才按原购房价回购；5年后市场价低于原购房价的，人才按5年后市场价回购。

人才可提前回购。满3年不足5年的，如个人提出回购申请，经用人单位、区属国企研究后，可按“一事一议”原则给予办理。

三、人才共有产权住房房源、价格、面积及税费

（六）人才共有产权住房房源、价格如何确定？

在限定期限内，人才根据公示的房源名单及确定的团购价格进行选择，购买价格原则上低于市场团购价格。

（七）人才共有产权住房的房屋面积有何规定？

第一层次人才不限面积；第二层次限制180平方米（含）以下；第三层次人才限制160平方米（含）以下；第四层次人才限制140平方米（含）以下；第五、六、七层次限制120平方米（含）以下。

对超过应享受政策面积以上部分，价款由个人负担。

（八）对办理人才共有产权住房产权证书及持有过程中产生的所有相关税费如何承担？

由共有产权人双方按照各自持有比例承担相应税费。

（九）人才共有产权住房的购房资金如何筹集？

1.按照产权比例，个人承担购房总价款的70%，享有70%的产权，自行筹集资金，人才个人需要缴纳持有70%房屋产权的首付款，并作为按揭贷款抵押物;区属国企承担购房总价款的30%，享有30%的产权，由其自有资金或其他资金解决,该产权部分不作为人才个人按揭贷款抵押物。

2.人才个人可办理商业银行个人住房贷款、公积金贷款或公积金与商业贷款组合贷款。贷款及抵押手续按照金融机构、公积金管理中心的规定执行。

四、购房流程及资料准备

（十）有购房意向且符合条件的人才如何申请人才共有产权住房？

1.人才携带社保缴纳证明等材料自行到所属道办事处进行报名。由各街道办事处统一对接相关区属国企办理购房相关手续，人才所属单位无须与区属国企签订相关协议。

2.人才进行资格认定需提供以下资料：

人才类别资格认定：

（1）共有产权住房申请书（签字、摁手印）；

（2）身份证原件及复印件；

（3）人才层次证明（以下提供任一项即可）。

学历：毕业证原件及复印件，学信网“教育部学历证书电子注册备案表”；

专业技术职称：职称证书原件及复印件，职称评审通过文件，聘任的需提供聘书（作为确认退休年龄依据）；

职业资格：职业资格证书原件及复印件，网上查询结果截图。

（4）户口簿原件及复印件（户口不在城阳的带“户口迁移承诺书”）或在城阳缴纳社保的证明材料。

（5）劳动合同原件及复印件（机关事业单位可由单位统一出具在编情况说明），个人社保缴纳证明。

（6）关于购置共有产权住房的承诺书（签字、摁手印）

购房资格认定：家庭所有成员的身份证明、户口簿、婚姻证明、承诺书。

五、其他事项

（十一）临近退休人员可以享受政策吗？

1.人才距离退休年龄不满5年的，不享受人才共有产权住房政策；

2.人才距离退休年龄满5年，不满8年的，不享受一至四层次人才共有产权住房政策，可选择享受五至七层次人才相关政策（享受面积、产权比例及回购等所有政策同五至七层次人才完全相同）。对已选择享受五至七层次人才政策购置共有产权住房的一至四层次人才，愿意退休后继续为城阳区经济社会发展做贡献而工作的，可向区属国企提出书面申请，承诺本人退休后继续在城阳区工作且在城阳区年缴纳个人所得税5万元以上，可自网签之日起满5年后，暂不回购区属国企持有的产权。人才退休后的个人所得税缴纳情况，由相应的区属国企一年一审核，经审核通过的，报区人才共有产权住房政策领导小组办公室予以备案。自网签之日起，合并计算在职工作时间和退休后工作时间，累计满8年且每年均通过个人所得税纳税额审核的，由个人提出申请，经区属国企同意后，报区人才共有产权住房政策领导小组办公室审核通过后，由相应区属国企按照“孰低”原则向人才个人购买共有产权，补足至原人才层次相应补贴面积购房总价款的30%，并办理赠送手续。经审核不符合条件的，则取消享受一至四层次人才政策资格，人才对30%产权部分按照“孰低”原则回购。

（十二）单位柔性引进高层次人才可以享受政策吗？

城阳区用人单位柔性引进一至四层次人才在城阳区从事创新研究，每年在城阳区工作生活时间累计满6个月且用人单位出具证明后，报区属国企备案，可享受城阳区人才共有产权住房政策。

引进柔性人才的单位范围为城阳区内大专院校、科研院所和重点骨干企业。由区人才工作领导小组组建评审专家团队对人才资格进行评审，评审通过后认定。

（十三）我区的人才共有产权住房政策与青岛市人才住房政策的关系是怎样的？

人才共有产权住房政策是我区独立出台的政策，是独立于青岛市人才住房政策之外的政策，对于具有申请青岛市人才住房意愿的人才可以咨询区人社部门。

附件： 人才类别表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 人才层次 | 人才类别 | 享受面积 |
| 第一层次 | 中国科学院院士和中国工程院院士；其他相应层次人员。 | 不限面积 |
| 第二层次 | 国家有突出贡献的中青年专家;长江学者;中国科学院百人计划人选;国家特聘专家、国家特支计划人选；科技部重大计划项目主要负责人；新世纪百千万人才工程国家级人选;国家杰出青年科学基金获得者;国家级教学名师;获国家自然科学奖、国家技术发明奖、国家科学技术进步奖一二等奖的前3位完成人;入选国家创新人才推进计划的高层次人才；享誉国内外的经济学家、大师级文化艺术名家和知名人士; 国际产业技术体系首席科学家；其他相应层次人员。 | 180平方米（含）以下 |
| 第三层次 | 享受国务院政府特殊津贴人员;省部级有突出贡献的中青年专家、山东省“泰山学者”、省“泰山学者海外特聘专家”;一级演职人员;培养出在奥运会或世锦赛上夺得金牌的运动员的国家级教练员;获省自然科学奖、技术发明奖、科学技术进步奖一等奖的前2位完成人;获中华技能大奖或全国技术能手的高技能人才;青岛市创业创新领军人才；青岛拔尖人才；青岛市特聘专家突出贡献奖获得者；青岛市名师名校长、青岛市高层次卫生人才、青岛市文化领军人才和青岛高层次金融人才；公共事业急需高层次人才；正高职称人员；其他相应层次人员。 | 160平方米（含）以下 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 第四层次 | 副高职称人员；博士和博士后；全日制硕士（全脱产学习）；来青投资创业一次性投资额在300 万元人民币以上,并年缴税额在30万元以上或企业聘用本市员工30人以上人员；“山东省首席技师、青岛市首席技师、青岛(技能型)拔尖人才”等称号获得者；高级技师；其他相应层次人员。 | 140平方米（含）以下 |
| 第五层次 | 硕士研究生；技师；其他相应层次人员。 | 120平方米（含）以下 |
| 第六层次 | 本科毕业生；高级工；来青投资创业一次性投资额在100万元人民币以上,并年缴税额在10万元以上或企业聘用本市员工10人以上人员；其他相应层次人员。 |
| 第七层次 | 大专学历人员；初、中级职称人员；中级技能人员。 |

附件2: 政策咨询电话

市政集团：17669709192、13210197992

城发集团：15563915231、15563925090

开投集团：17669780016、15563906887

动投集团：58099377、58099378

城阳街道报名电话：66851304

流亭街道报名电话：66912852

夏庄街道报名电话：58900198

惜福镇街道报名电话：87884828

棘洪滩街道报名电话：87920532

上马街道报名电话：87811239

人才共有产权住房政策领导小组办公室电话：66737176

人才层次咨询电话：66791616