

河南省机关事务管理局文件

豫事文〔2021〕128号

河南省机关事务管理局 关于印发《河南省省直青年人才公寓管理暂行办法实施细则（试行）》的通知

省直各单位：

为贯彻落实《河南省省直青年人才公寓管理暂行办法》，做好省直青年人才公寓的配租和运营管理工作，我局研究制订了《河南省省直青年人才公寓管理暂行办法实施细则（试行）》，现予以印发，请结合实际认真贯彻执行。

2021年12月17日

河南省省直青年人才公寓管理暂行办法 实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 根据《河南省省直青年人才公寓管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）要求，结合省直实际，制定《河南省省直青年人才公寓管理暂行办法实施细则》（以下简称《实施细则》）。

第二条 本《实施细则》适用于统建省直青年人才公寓。

第三条 河南省机关事务管理局(以下简称省事管局)负责省直青年人才公寓的行政管理工作。依据《暂行办法》对河南省省直保障性住房建设管理中心(以下简称省直保障房中心)进行委托授权管理;依据《暂行办法》、《河南省省直青年人才公寓建设项目政府和社会资本合作(PPP)协议》(以下简称《PPP协议》)对河南省豫资青年人才公寓置业有限公司(以下简称豫资青年人才公寓公司)进行协议管理。

省直保障房中心受省事管局委托负责保障省直青年人才公寓服务大厅的运行。包括按照《暂行办法》规定的个人申请配租的配租公告、个人申请、资格审核、资格公示、抽签配租,协助协议签订、缴费;集体切块配租申请的配租方案、资格审核、协助协议签订、缴费;入住后承租人资格年审、续租、退租办理;客服、档案管理;入住人员动态管理等工作。按照省直青年人才公寓管理智能

化功能需求，实施信息化管理。

豫资青年人才公寓公司依据《PPP协议》约定负责运营期内省直青年人才公寓的承租人协议签订、费用收缴、物业管理、商业运营、维修维护、运营期满后移交等工作。

省直保障房中心和豫资青年人才公寓公司相互协调，密切配合，共同做好省直青年人才公寓后期运营管理工作。

第二章 建成移交

第四条 省直青年人才公寓建成后由省直保障房中心和豫资青年人才公寓公司共同负责竣工验收，接收条件为：

- （一）省直青年人才公寓是经政府有关部门批准的合法建筑物；
- （二）按照设计标准完成施工，经验收合格达到使用条件；
- （三）移交资料完整，物品齐全等；
- （四）有完善的物业服务保障。

第三章 配租管理

第五条 省直青年人才公寓保障范围：一是省直和中央驻郑机关、企事业单位的青年人才。二是经省委组织部、省人力资源社会保障厅认定的我省重点领域急需紧缺青年人才、贡献突出人才和高层次人才。三是省发展改革委、科技厅等单位引进的重大科研项目或科研创新团队、高科技企业，以及省管高校、医院等单位引进的

高层次人才群体。

根据房源和配租情况，省事管局经请示省政府同意可逐步扩大省直青年人才公寓保障范围。

第六条 省直青年人才公寓申请必须具备条件：（一）申请人本人、配偶、未成年子女在郑州市内五区和航空港区、郑东新区、经济技术开发区、高新技术产业开发区无自有住房、未承租保障性住房且未享受相关保障性住房货币补贴；年龄为45周岁（含）以下；学历为全日制本科（含）以上。其中：无自有住房证明即郑州市个人房屋产权信息表。年龄为45周岁（含）以下以报名提交申请时年龄为准。学历为全日制本科（含）以上，包括全日制本科、硕士研究生、博士研究生。申请人、配偶均符合申请条件的以一方为准，只能申请一套住房。

经省委组织部、省人力资源社会保障厅认定的我省高层次人才或在从业领域贡献突出、急需紧缺人才，根据认定文件可适当放宽条件。

（二）申请人及配偶均未被依法依规列为失信联合惩戒对象。以河南省信用信息共享平台查询结果为准。

第七条 配租类别。省直青年人才公寓的配租申请分为个人（以家庭或单身居民名义）配租申请和单位集体切块配租申请两种：

（一）个人（以家庭或单身居民名义）配租申请是针对省直和中央驻郑机关、企事业单位符合条件人员。其配租房源资格通过公

开抽签取得。

(二) 单位集体切块配租申请是针对省发展改革委、科技厅等单位引进的重大科研项目或科研创新团队、高科技企业，以及省管高校、医院等单位引进的高层次人才群体。配租房源资格经相关单位认定后省事管局给予保障。

(三) 经省委组织部、省人力资源社会保障厅认定的我省重点领域急需紧缺青年人才、高层次人才经认定单位确认资格后省事管局给予保障。

以上所有承租人均须与豫资青年人才公寓公司签订个人房屋租赁协议。

(四) 省事管局统筹各省直青年人才公寓中个人配租申请和单位集体切块配租房源比例，集约利用房源资源。

第八条 房源租赁面积申请区间标准。原则上根据申请人家庭（申请人、配偶及未成年子女）人数和申请人人才层次共同确定，标准如下：

(一) 一室一厅（建筑面积 60 平方米左右）区间保障范围：

1. 申请人（本科学历/科员）单身

(二) 两室两厅、三室一厅或三室两厅区间（建筑面积 90 平方米左右）保障范围：

1. 申请人（本科学历/科员）、配偶

2. 申请人（本科学历/科员）、配偶和子女

3. 申请人（硕士研究生学历/科级/中级职称或技师）单身

4. 申请人（硕士研究生学历/科级/中级职称或技师）、配偶

（三）三室两厅（建筑面积 120 平方米左右）区间保障范围：

1. 申请人（博士研究生学历/处级/高级以上职称或高级技师）
单身

2. 申请人（博士研究生学历/处级/高级以上职称或高级技师）、
配偶

3. 申请人（硕士研究生学历/科级/中级职称或技师）、配偶和
子女

4. 申请人（博士研究生学历/处级/高级以上职称或高级技师）、
配偶和子女

（四）区间保障面积大的申请人可以根据情况租赁保障区间面积小的。

（五）经省委组织部、省人力资源社会保障厅认定的我省高层次人才或在从业领域贡献突出、急需紧缺人才的房源租赁面积由省事管局结合实际研究确定。

第九条 个人配租申请流程：

（一）发布配租公告。省直保障房中心根据房源情况制定配租方案，报省事管局批准，在省直青年人才公寓网站（登陆河南省省直保障性住房建设管理中心官网→进入河南省省直青年人才公寓网站）发布配租公告。公告内容包括：房源基本情况（位置、户型、面积、套数等）、配租对象、报名起止时间、租金标准、押金标准、物业费标准及其他要求等。

（二）个人准备相关资料。

1. 身份证。包括申请人、配偶及未成年子女（未办理身份证者，需由其他证明身份材料）。

2. 学历证书。申请人毕业证书和学信网电子注册备案表。

3. 结婚证（单身不需提供）。

4. 郑州市个人房屋产权信息表（无房证明）。包括申请人、配偶及未成年子女。可到郑州市房管局自行打印，或通过“郑好办”等查询下载打印。无房证明有效期限为 90 日。

5. 未承租保障性住房证明和未享受相关保障性住房货币补贴证明（由申请人及配偶所在单位出具证明）。证明有效期限为 180 日。

6. 信用承诺书。申请人及配偶在省直青年人才公寓网站资料下载模块中自行下载并如实填写。

7. 《河南省省直青年人才公寓承租申请表》（以下简称《申请表》）。申请人在省直青年人才公寓网站资料下载模块中下载填写后打印，经所在单位初审，汇总公示无异议后，相关责任人在申请表上签字并加盖公章。申请表有效期限为 180 日。

（三）网上提交申请资料。

1. 申请人帐号注册。申请人登陆省直青年人才公寓网站→首页→用户中心→个人申请注册登陆。申请人注册号为申请人身份证号。

2. 提交报名材料。将相关资料依据指定格式上传并提交。

（四）线上审核资料。省直保障房中心将对申请人上传资料进行三级审核。申请人须在报名截止时间前提交材料，被驳回的应在审核截止时间前再次提交参加审核，逾期不能参加本批次申请。对提交资料未通过的申请人，一次性告知本批次不通过原因。

（五）报名资格公示。省直保障房中心将省事管局审批通过人员在省直青年人才公寓网站公示5个工作日。

（六）抽签配置。由省直保障房中心组织抽签活动，省事管局相关职能部门派员监督。

（七）承租资格公示。将中签人员及拟承租房源相关信息在省直青年人才公寓网站公示。

（八）线下复核，签订协议，缴费。中签人员自接到通知后3个工作日内在省直青年人才公寓网站预约确认房源，在预约时间内本人持上传申请材料纸质版到服务大厅面签审核，查验原件，留存复印件。面签通过后，签订《租赁协议》和《物业服务协议》，缴纳相关费用（押金、房屋租金、物业费）。

（九）入住手续办理。承租人凭本人身份证到所在省直青年人才公寓小区物业部办理入住相关手续。

第十条 单位集体切块配租，采用“一事一议”的方式，其程序如下：

（一）线下批准流程。

1. 集体切块配租申请。符合条件的高层次人才群体所在单位提出申请。

2. 省人才办认定。高层次人才资格认定由引进（所在）单位报省人才工作领导小组办公室确认。

3. 省事管局审核。符合条件的人才群体引进（所在）单位向省事管局提出集体切块配租申请，省直保障房中心拟定切块房源保障方案后，省事管局审核并报省政府批准。

4. 省政府审批。省政府对省事管局提报的切块配租方案进行审批。

5. 承租人资格审核。省直保障房中心对省政府批准的切块配租对象群体进行承租资格审核。

6. 签订集体切块租赁协议。符合承租条件的人才群体所在单位与豫资青年人才公寓公司签订集体切块租赁协议。

（二）单位建档。省直保障房中心建立申请单位库，申请单位以机构全称为账号登陆省直青年人才公寓网站→首页→用户中心→单位申请注册，单位经办人登录后将申请报告、省政府批复意见文件、企业法人营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证及申请单位经办人（委托代理人）身份证，法定代表人授权委托书等原件拍照按指定格式上传到省直青年人才公寓网站指定位置。

（三）房源分配指导。省直保障房中心指导集体切块配租单位房源分配。集体切块配租房源总数控制，动态调整，合理配置。

（四）集体切块单位自行分房。集体切块单位负责登录省直青年人才公寓网站对切块房源进行预分配。

（五）提交资料。集体切块单位预分配人员根据省直青年人才

公寓网站要求提交相关材料。

（六）资格审核。省直保障房中心进行申请提交资料审核。

（七）线下复核，签订协议，缴费。符合条件人员3个工作日内在省直青年人才公寓网站上预约确认房源，在预约时间内本人持上传申请材料纸质版到服务大厅面签审核，查验原件，留存复印件。面签通过后，签订《租赁协议》和《物业服务协议》，缴纳相关费用（押金、房屋租金、物业费）。

（八）入住手续办理。承租人凭本人身份证到所在省直青年人才公寓小区物业部办理入住相关手续。

第十一条 投诉处理。在公示期或租赁期内，任何组织或个人对公示申请人和承租人的情况有异议的，可向省直保障房中心实名举报反映，同时要求举报人提供真实姓名和联系方式，反映问题客观真实。省直保障房中心会同申请人所在单位对反映内容真实性进行调查核实。经调查认定反映内容属实，列入省直青年人才公寓管理系统不诚信人员名单，停止申请人的申请资格，追缴损失，同时向举报人反馈，并严格保密。对反映问题失实的，申请人继续享有权利，举报人承担相应责任。

第十二条 租期管理。承租人签订承租协议时符合《暂行办法》年龄要求，签订租期不超过3年的租赁协议。协议期满后超过45周岁的不再续租。总租赁期限不得超过9年。

第四章 费用管理

第十三条 租金、押金、物业费以及其他发生的费用。

（一）租赁租金确定。租金确定程序：由豫资青年人才公寓公司根据省直青年人才公寓周边市场交易条件委托第三方房地产咨询评估机构进行市场调查评估测算，出具《租金评估报告》，省直保障房中心受省事管局委托进行初审，经省事管局（住房处）审核，报省政府批准后执行。承租人租金原则按照每3个月缴纳一次，租金计费周期按租赁合同签订日期5日后开始计算。

（二）租金的调整和监管。省直青年人才公寓租金原则每三年调整一次，调整程序同租金确定程序。新签协议承租人按当期批准租金标准执行，协议执行期间不对承租人租金调价。租金监管原则参照《郑州市住房租赁资金监管办法（试行）》（以下简称《租赁监管办法》）执行，缴纳至豫资青年人才公寓公司指定账户，并由豫资置业出具相应票据。

（三）租赁押金。押金标准原则上为1个月租金金额。押金缴纳原则按照《租赁监管办法》有关要求执行，缴纳至豫资青年人才公寓公司指定账户。租赁入住时需详细登记室内物品状况形成入住登记物品清单，由承租人、院区派驻管理人员与物业服务人员共同签字确认，待退租时需重新对照入住登记物品清单，符合条件无息退还。人为损坏物品，照价赔偿或自行联系维修人员恢复原状。

（四）物业服务费。物业服务标准由豫资青年人才公寓公司依据小区基础条件制订，省直保障房中心受省事管局委托进行初审，

报省事管局（住房处）批准。物业费收费标准按照“保本微利、市场调节”原则确定，参考郑州市同期同地段同品质小区物业服务收费标准确定，原则每三年调整一次。豫资青年人才公寓公司和承租人签订物业委托服务协议。物业费原则每3个月缴纳一次，缴费周期需与租金缴费周期一致，同步缴纳。新签协议承租人按当期批准物业费收费标准执行，协议执行期间不对承租人物业费标准调价。物业费直接缴纳至豫资青年人才公寓公司指定账户，并由豫资青年人才公寓公司出具相应票据。物业服务质量接受省事管局和承租人监督。

（五）其他费用。入住期间发生的水、电、气、暖、网络通信、有线电视、停车费等费用由承租人承担。

第五章 入住管理

第十四条 承租人接到入住通知后10日内到所在小区物业部办理入住相关手续。如因承租人原因暂时无法办理入住手续可向省直保障房中心说明情况并申请延迟10日，逾期后仍然不办理入住的，取消本次承租资格，通知承租人办理退房手续。

第十五条 承租人按照《暂行办法》、《省直青年人才公寓租赁协议》的要求和约定享有权利并应履行相关义务。

第十六条 承租人不得有下列行为：转租、出借、合租或擅自调换承租房。

1. 转租、出借。指无正当理由实际入住人与承租人不一致的。

2. 合租。指未经允许且无正当理由，承租人容留外来人员累计30天的视为合租。

3. 擅自调换承租房。未经省直保障房中心同意私下调换对方住房。

4. 改变承租房用途。指承租人在租赁期内将房屋兼做办公、商业使用等行为。

5. 故意损坏或擅自改装承租房。省直青年人才公寓不能进行二次装修改造，安装固定壁柜的退房时自行拆除，并恢复原样。

第六章 运行维护管理

第十七条 安全生产责任制。为确保入住青年人才人身安全和设施设备建筑物安全稳定，豫资青年人才公寓公司、物业服务企业均须建立安全生产制度并制订《安全生产工作实施方案》和《应急工作方案》，明确安全生产责任人和各岗位职责，制订安全风险点清单，配备必要的安全用品和防护器材，加强演习演练。院区管理人员和监督考核单位负责监督落实。

第十八条 信息化建设。结合国家“放管服”改革、“一网通办”要求，按照“智能化、信息化”标准，省直保障房中心建设省直青年人才公寓信息化管理系统，实现省直青年人才公寓的申请、审核、审批、投诉建议及物业服务缴费、维修等服务网上办理。通过开通企业公众号，提供信息平台提醒和短信提醒服务，公开咨询联系电话等方式，方便入住省直青年人才。

第十九条 市场化服务。物业服务公司选择由豫资青年人才公寓公司负责并制订招标文件，省直保障房中心受省事管局委托进行初审，报省事管局（住房处）批准后执行。按照“专业人干专业事”原则，通过公开招标社会化采购服务形式选聘企业信誉好、业绩能力强的物业管理公司，约定物业服务的条件标准，合理确定物业服务价格，签订物业服务协议，加强督促检查。

第七章 承租人入住后的年审、续租、退出、调换和 增加同住人管理

第二十条 承租年审。承租人在正常租住期间，每租期年度最后 60 日内须通过微信小程序提交个人相关信息进行年审。租赁期最后一年如不续租的，不再提交；如需要续租的，按承租续租要求执行。

第二十一条 承租续租。承租人在租赁合同约定期满后仍然符合省直青年人才公寓申请条件的，须在租赁合同期满前 60 日提交个人申请（同时提供必要资料），审核通过后重新签订租赁协议。

第二十二条 承租退出。

（一）正常退租。承租人协议期满或因承租人原因确定不再租赁省直青年人才公寓的，由申请人在省直青年人才公寓管理系统退租申请中提出，并到所在小区物业部填写退房申请，经省直保障房中心同意后，承租人自行搬离室内物品，承租人、院区派驻管理人员与物业验收合格后退房。

(二) 约定退租。承租人本人、配偶、未成年子女在郑州市内五区和航空港区、郑东新区、经济技术开发区、高新区因购买、继承、受赠、婚姻状况变化等原因取得自有住房或承租保障性住房的应主动申报，省直保障房中心将根据不同情况约定退租时间。

第二十三条 调换管理。承租人在租赁期内因个人或家庭情况发生变化可申请面积较大户型的或因工作地点变动的，在房源允许条件下，且在原承租房屋内居住一年以上的，可向省直保障房中心提出调换申请，并提交个人资料（同申请时提供材料），审核同意后，参加新批次的房源抽签，抽中者办理原房源退房手续，新房源入住手续，房租费用重新计算，租期累加计算。集体切块单位配租中的个人调换房屋原则上在集体切块房源中进行。

第二十四条 增加同住人申请。承租人在正常租住期间可通过微信小程序提交增加同住人申请，并填写相关信息，经省直保障房中心同意后到小区所在物业部办理。同住人原则为承租人配偶、子女和直系亲属。如有特殊情况，须书面说明。

第八章 监督考核

第二十五条 省事管局对省直保障房中心的日常工作进行监督管理。省直保障房中心每季度结束后 10 个工作日内向省事管局提交省直青年人才公寓租赁管理情况报告。

第二十六条 按照《暂行办法》要求和《PPP 协议》约定，由省事管局（住房处）牵头另行制定绩效考核办法，按协议约定对豫

资青年人才公寓公司建设期和运营期进行绩效考核管理。运营期绩效考核分为常规考核与临时考核，常规考核每年度进行一次。临时考核由省事管局随时自行考核豫资青年人才公寓公司的运营维护服务情况。项目运营期间若发现重大缺陷、重大安全隐患、重大公众利益损害等，豫资青年人才公寓公司应及时向省事管局(住房处)报告，立即整改修复。

第九章 责任追究

第二十七条 省直保障房中心和豫资青年人才公寓公司运用大数据技术对比、入户核实等方法，加大对承租人抽查甄别力度。发现承租人违背个人信用承诺，提供虚假材料等获得承租省直青年人才公寓资格的，将其列入省直青年人才公寓管理系统不诚信人员名单，取消省直青年人才公寓承租资格，追缴违规时间同期同地段市场租金优惠部分。对于该退出的坚决清退，拒不退出的依法强制清退，并根据《河南省社会信用条例》将相关失信行为信息报送河南省信用信息共享平台，计入个人信用记录。

第二十八条 对省直青年人才公寓申请过程出具虚假证明或把关不严的单位及相关责任人，省事管局将相关事实信息通报至有关部门。

第二十九条 省事管局加强对省直青年人才公寓管理工作的监督检查，依法依规依纪处理各类违法违纪行为和信访举报问题。

第十章 附 则

第三十条 本实施细则由省事管局负责解释。

第三十一条 本实施细则自通过之日起施行。

