



昆明市官渡区人民政府
关于印发《官渡区人才公寓使用管理办法
(试行)》的通知

官政规〔2025〕3号

各街道办事处，区政府各委办局，各直属机构：

《官渡区人才公寓使用管理办法（试行）》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

昆明市官渡区人民政府

2025年6月11日

（此件公开发布）



官渡区人才公寓使用管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为贯彻落实中央人才工作会议精神以及省委、市委关于加强新时代人才工作战略部署，激发人才创新创造活力，塑造人才引领发展新动能，加快建设面向南亚、东南亚和环印度洋地区人才枢纽、区域人才发展引领区，高质量推进官渡人才强区建设，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（云政办发〔2022〕11号）《昆明市官渡区人才强区三年行动计划（2023-2025年）》（官政发〔2023〕6号）等有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法所称人才公寓是指官渡区委托的公寓产权或运营（管理）单位建设筹集，向符合条件的人才供应的住房。

第三条 本办法适用于官渡区人才公寓的建设、筹集和分配管理。

第四条 人才公寓的建设、筹集和分配管理坚持政府主导、多方参与，服务产业、服务发展，分类实施的原则。



第二章 房源筹集

第五条 人才公寓通过配套建设、集中新建等方式建设，也可以通过购买、租赁市场房源，接管、盘活政府存量房源，以及接受捐赠房源等方式筹集。鼓励采取政府与社会资本合作等方式实施人才公寓建设，鼓励用人单位等社会力量通过直接投资、间接投资、参股等方式参与人才公寓建设、筹集、运营和管理。

第六条 人才公寓建设，原则上应以配套建设为主，集中新建为辅。探索在创新创业园区、重大创新功能区、产业园区、普通商品住宅项目、城市更新改造项目配套建设。

第七条 人才公寓筹集，原则上应以盘活存量为主，鼓励社会力量参与，可探索以下筹集渠道。

（一）政府统建。结合城市空间布局和人才需求，集中规划建设一批人才公寓。规划部门在出具规划设计条件时应明确规划用地性质为居住（人才公寓）。

（二）保租房筹集。根据中共云南省委组织部等八部门印发《关于加快人才住房保障工作的指导意见》（云组发〔2023〕3



号)的通知,官渡区按不超过保障性租赁住房总套数30%的比例筹集人才住房,解决各类人才住房问题。

(三)市场筹集。区政府结合房地产市场情况,可以通过购买、租赁商品住房和存量住房、宾馆、快捷酒店等方式,增加人才公寓筹建数量。鼓励与市场化的长租公寓品牌运营商开展合作,引导已投入运营的长租公寓项目转化为人才公寓项目。

(四)拆迁安置房筹集。在普通商品住宅及城市更新项目中配建的拆迁安置房,在满足房屋征收需要后的剩余房源,经昆明市、官渡区相关部门批准,统筹用作人才公寓使用。

(五)园区房屋改建。鼓励各类园区、创业孵化平台通过改造现存住房,经区政府批准,在符合城市规划、权属不变、满足安全要求的前提下,设立租赁型人才公寓,供本园区、创业孵化平台内企业人才居住。

(六)商品房配建。在国有建设用地使用权出让时,可将配建一定比例人才公寓作为土地出让前置条件,引导房地产开发企业在开发商品住房时配建人才公寓。建成后,由企业自营或按照建设成本价出售给区政府。商品房项目配建的人才公寓,其房源布局、建设标准等必须符合本办法规定,套型面积结构应由中共昆明市官渡区委人才工作领导小组明确。



上述渠道筹集的人才公寓房源，结合实际情况，政府给予建设运营机构相应政策支持。

第八条 人才公寓以满足不同层次人才居住需求为原则。新建人才公寓按需设置多种户型。面向中高层次及以上人才的单套建筑面积以 60-90 平方米为主，原则上不超过 150 平方米。

第九条 人才公寓应具备必要的生活设施设备，满足人才居家生活需要。人才公寓项目规划选址应考虑产城融合、交通便利、产业布局等因素，优先选择城市轨道交通相对便利、产业布局相对集中、公共配套相对完善的区域。

第三章 分配管理

第十条 人才公寓适用对象。

（一）符合官渡区“5518”产业链发展需要，经行业主管部门审核，在官渡区合法经营的，有健全的财务管理制度、具有独立法人资格（含视同法人单位的专业服务机构）、实行独立核算的企业，科研机构、中介服务机构、纳入区级机构编制部门管理的医疗卫生机构、学校以及其他经认定的单位或机构和在上述单位工作的人才。



(二) 入选官渡区高层次人才(团队)的国际顶尖人才、国内领军人才、省级杰出人才、市级拔尖人才、青年优秀人才(分别用A类、B类、C类、D类、E类代指)

(三) 中共昆明市官渡区委人才工作领导小组批准引进的其他高层次人才或认定的特殊人才, 实行一事一议。

第十一条 人才公寓由人才所在单位统一进行租赁申请, 根据官渡区人才认定标准政策, 按照“高端优先、统筹兼顾、逐步解决”的原则以及房源情况, 结合人才层次、实际贡献, 实行轮候分配。入住人才公寓的申请人才, 需同时符合以下条件:

(一) 以家庭为单位, 每个家庭只能申请一套。夫妻双方均符合申请条件的, 按照“就高从优不重复”原则, 按人才层次较高一方进行配租。

(二) 本人及其配偶、未成年子女在官渡区内均无自有产权住房。

(三) 未享受过省、市、区三级政府部门发放的购房(住房)补贴或其他形式保障性住房政策的。

第十二条 申请程序。

(一) 制定分配方案。官渡区指定或委托的人才公寓产权或运营(管理)单位, 结合房源情况, 制定并发布分配方案。



（二）提交申请。符合条件的申请人或单位，按规定在指定平台或地点提交申请，并选择意向房源。

（三）资格审核。收到申请后，人才公寓产权或运营（管理）单位会同相关职能部门对申请人或单位提交的资料进行审核，符合申请条件的，确定准入资格；不符合申请条件的，说明原因。

具体流程：收到申请材料后，由人才公寓产权或运营（管理）单位对申请人或单位提交的资料进行初审；区级相关职能部门对相关资料进行复审后，报区委人才办审定；符合配租条件的申请人在区级媒体平台进行公示，公示期限为5个工作日。公示期内，任何组织或个人对公示内容有异议的，可向区级相关职能部门提出，自接到异议之日起10个工作日内调查核实，并反馈核实结果。公示无异议或异议不成立的，申请人获得人才公寓租赁资格，参与轮候。

（四）统筹配租。人才公寓产权或运营（管理）单位根据房源情况申请人或单位意愿，结合人才层次、实际贡献，按照高端优先、急需紧缺优先、获得轮候资格时间先后等原则，结合房源情况进行统筹配租。分配结果通过区级媒体平台公开发布。

（五）签约入住。配租结果无异议的，由人才公寓产权或运营（管理）单位与申请人或单位签订租赁合同，办理有关入住手续。



（六）缴交租金。承租人在签订租赁合同时缴交租金及月租金双倍的保证金。以单位作为申请主体申请租赁的，租金由申请单位在办理人才公寓入住前7个自然日前，按租期一次性统一缴交至人才公寓产权或运营（管理）单位。

（七）租金补贴。租住满一年的承租人或单位，若符合申请租金补贴条件，凭一年的交款明细（或发票）、租赁合同、人才的社保或个税缴纳证明，向区委人才办申请租金补贴返还。租住不满一年退租的，结清租金后，于合同解除后的3个月内凭相关材料申请租金补贴返还。

第十三条 部门职责。

区委人才工作领导小组负责对全区人才公寓政策制定、规划建设、使用管理等重大事项的统筹协调。

区委组织部负责健全完善人才政策体系，建立健全官渡区人才库，指导各部门做好高层次人才的引入和培养。优化提升人才发展生态，保障人才到官渡区落户、子女入学、医疗等方面畅通无阻。

区住房和城乡建设局负责人才公寓项目建设手续办理，监督建设项目严格按照相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全等建设管理工作，会同相关部门做好人才公寓（保障性



租赁住房)入住人员资格审核工作,做好人才公寓建设管理相关政策制度制定工作。

区人力资源和社会保障局负责人才公寓的需求分析;配合编制人才公寓建设规划和年度建设计划。

区科技和工业信息化局配合做好科技人才、工业企业人才的人才公寓需求分析;配合编制人才公寓建设规划和年度建设计划。

区发展和改革局负责人才公寓建设项目立项审批、向上争取资金政策支持等工作。

区财政局负责区政府统建的人才公寓项目建设资金的筹措,安排人才公寓建设项目财政优惠政策及租金补贴的财政资金落实等工作;指导并监督人才公寓项目建设资金的使用管理等工作。

区自然资源局负责人才公寓建设项目的规划、土地供应、权属登记等相关工作;会同相关部门做好人才公寓入住人员资格审核工作。

区委宣传部负责在区级媒体平台做好人才公寓宣传工作,并向上级媒体推报等。

区市场监督管理局负责审核人才公寓申请企业、公寓产权或运营(管理)企业违反市场监管违法违规情况,配合做好人才公寓相关工作。



区税务局负责相关人才纳税及企业高管收入情况查询审核工作。

区国投公司负责其所属产权人才公寓的建设、分配和运营管理相关工作。

其他相关人才领导小组成员单位，按照职责分工做好相关工作。

第四章 补贴标准

第十四条 人才公寓租金补贴主要面向官渡区高层次人才（团队）入选者，根据人才不同等级给予相应租金补贴，房租补贴实行一年一补，补贴标准如下：

（一）A类人才，申请租赁一套自住住房，给予不超过150平方米（含）、最长3年100%租金补贴；

（二）B类人才，申请租赁一套自住住房，给予不超过120平方米（含）、最长3年80%租金补贴；

（三）C类人才，申请租赁一套自住住房，给予不超过80平方米（含）、最长2年50%租金补贴；

（四）D类人才，申请租赁一套自住住房，给予不超过60平方米（含）、最长2年30%租金补贴；



(五) E类人才，申请租赁一套自住住房，给予不超过50平方米（含）、最长1年20%租金补贴；

第十五条 经中共昆明市官渡区委人才工作领导小组批准引进的其他高层次人才或认定的特殊人才，根据实际情况，采取“一事一议”确定人才公寓的租住面积及租金补贴等事项。

第五章 租赁管理

第十六条 人才公寓产权或运营（管理）单位应当委托专业机构评估同地段同品质市场租赁住房租金。人才公寓租金标准在综合考虑房屋建设、维修和运营管理成本等因素的基础上，根据相关部门要求确定后，按需报项目属地住房城乡建设（住房保障）部门备案，将最终租金标准报送中共昆明市官渡区委人才工作领导小组备案。

第十七条 租赁合同应载明房屋的基本情况、租金和水电费等相关费用收取方式、租赁期限、使用管理要求、合同解除、违约责任以及出租人与承租人的权利和义务等。

第十八条 人才公寓产权或运营（管理）单位应按照《商品房屋租赁管理办法》与承租人约定，按时支付租金和房屋使用过程



中产生的水、电、燃气、网络、通讯、有线电视、物业管理、车位租赁、车位充电等相关费用。

第十九条 人才公寓产权或运营（管理）单位应与承租人约定负有保证房屋及其设备完好并合理使用的义务。

第二十条 人才公寓租赁合同期限原则上不少于1年，合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满前向项目运营（管理）单位提出申请，经资格复审通过后，续签租赁合同。

第二十一条 人才公寓产权或运营（管理）单位应当建立房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度，定期对房屋安全进行检查；应当落实消防安全责任，配备符合规定的消防设施，保持疏散通道、安全出口、消防车道畅通，定期开展消防安全检查。

第二十二条 人才公寓项目管理应遵守《昆明市物业管理条例》相关规定。

第六章 退出管理

第二十三条 承租人有下列行为之一的，应当解除租赁合同，按期腾退人才公寓：

- （一）不再符合官渡区人才评定条件的；
- （二）申请人人事关系调离官渡区的或不在申请单位工作的；



(三) 通过购买、受赠、继承等方式在承租人才公寓的县(市)、区行政区域内获得其他住房的;

(四) 其他应当终止租赁合同, 收回已租赁住房的情形。

第二十四条 对应腾退的人才公寓, 项目运营(管理)单位应当安排合理的搬迁期, 搬迁期内租金按照合同约定的租金数额缴纳。搬迁期满拒不腾退的, 项目运营(管理)单位有权向法院提起诉讼, 要求承租人腾退人才公寓, 并按照市场租赁住房租金标准缴纳租金。退出租赁人才公寓, 按以下程序办理:

(一) 解除租赁协议。承租人向人才公寓产权或运营(管理)单位提出申请终止租赁关系, 办理退房手续。

(二) 退出房屋。承租人应在 15 个工作日内, 缴清房屋租金、水、电、燃气、网络、有线电视、通讯、物业管理、车位租赁等费用, 上述各类费用结算至退房当日, 房屋退出过渡期最长不超过 30 个自然日。

第二十五条 解除租赁合同时, 项目运营(管理)单位应当及时办理相关手续, 并结清相关费用。项目运营(管理)单位应当将解除合同的情况, 报区委人才办备案(按需报市住房城乡建设(住房保障)部门备案)。



第二十六条 租赁合同期满未在规定期限提出续租申请的，申请主体应当在合同期满后 30 个自然日内，一次性结清所有费用并腾退人才公寓。

第七章 监督管理

第二十七条 人才公寓租赁资格实行动态核查，官渡区委人才办定期或不定期对人才公寓居住情况进行核查，如发现承租人不符合租赁条件的，人才公寓产权或运营（管理）单位应及时与承租人解除租赁协议。

承租人有下列行为之一的，应当解除租赁合同，按期腾退人才公寓，取消其申请人才公寓的资格，自退回人才公寓之日起五年内不得再次申请：

- （一）转借、转租或者擅自调换所承租人才公寓的；
- （二）改变所承租人才公寓用途的；
- （三）擅自装修、破坏或者改变所承租人才公寓房屋结构的；
- （四）在人才公寓住房内从事违法活动的；
- （五）欠缴租金 3 个月及以上的；
- （六）违反人才公寓所在小区管理规定，或违反其他相关规定，情节严重的；



(七) 违反合同其他约定的；

(八) 申请人才公寓过程中存在弄虚作假行为的。

第二十八条 已获得配租资格的个人或单位，未按时签订租赁合同、办理有关入住手续的，视为弃租。弃租或承租未满3个月退租的个人或单位，自弃租或退租之日起12个月不再受理其人才公寓租住申请。对人才公寓运营监管单位工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 根据市场行情及实际运营情况，每年由中共昆明市官渡区委人才工作领导小组统筹，人才公寓产权或运营（管理）单位及相关部门共同参与，对人才公寓运营管理进行评估，根据评估结果调整人才公寓管理措施等文件。

第八章 附则

第三十条 本办法由官渡区人民政府负责解释。

第三十一条 本办法公布日期是2025年6月30日，自2025年7月30日起施行。昆明市官渡区人民政府于关于印发《官渡区人才公寓使用管理办法（试行）》的通知（官政规〔2023〕6



号)同时废止。如上级有关部门对人才公寓有新规定或新要求,参照上级有关部门执行或调整。