

# 赣州市中心城区新建配建人才住房 申购实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步落实我市人才住房“先租后售、租售结合”的供应制度，根据《关于推进人才住房建设的若干意见》（赣市字〔2017〕32号）、《关于创新人才政策、推动人才发展体制机制改革的若干意见》（赣市发〔2017〕21）、《赣州市中心城区人才住房保障管理实施细则（试行）》（赣市人住字〔2019〕3号）、《赣州市中心城区新建配建人才住房申购工作实施方案》（赣市人住字〔2023〕1号）等文件精神，特制定本细则。

**第二条** 本细则所称的中心城区包括章贡区、赣州经开区、蓉江新区，不含南康区和赣县区。

**第三条** 本细则所称的人才住房，是指市本级政府投资新建和中心城区商品住宅项目配建的人才住房。不包括政府定向配租的人才公租房、企事业单位自建人才住房等。

## 第二章 申购资格

**第四条** 经公开摇号（选号）分配获得人才住房的承租人可申请购买本人所承租的人才住房。

**第五条** 根据市委人才工作领导小组当年度执行的《赣州市人才分类目录》，人才住房申购人为D类（相当于博士学位获得

者)及以上、E类(相当于全日制硕士)、F类(相当于全日制本科)人才,分别在我市中心城区连续服务满2年、3年、5年(以社保连续缴纳时间为核定标准),并与用人单位续签满5年劳动合同,在续签合同当年可开始申购本人承租的新建配建人才住房。

**第六条** 机关事业单位工作人员服务期以机关、事业单位人员登记表入编时间为准。

### 第三章 价格确定

**第七条** 人才住房的出售价格分为成本价和核定价。其中,成本价为房屋的重置成本评估价,核定价为不超过房屋市场评估价的80%。

**第八条** C类及以上层次人才按成本价购买;D、E、F类人才按核定价购买。如《赣州市人才政策清单》人才住房申购政策调整,则相应进行调整。

**第九条** 人才住房的出售价格由产权单位委托不少于两家具备房地产评估二级以上资质的第三方机构进行评估。

**第十条** 人才住房的重置成本评估参照周边区域同品质商品房,综合考虑土地成本、前期工程成本、建筑安装成本、配套设施建设成本、资金成本、税费成本等因素,按评估当年度计算房屋重置成本评估价。

**第十一条** 人才住房市场价格评估参照所在小区及周边相近区域、同等地段、同等品质商品房市场价格,以此为基准充分

考虑人才住房户型、楼层、朝向、位置、折旧、周边环境等因素，计算当年度的房屋评估价。

**第十二条** 产权单位根据评估结果汇总形成定价方案。由城市住房服务中心牵头，组织市委人才办、市发改委、市财政局、市税务局、市住建局、市国资委、市自然资源局、章贡区政府、赣州经济技术开发区管委会、蓉江新区管委会、赣州城投集团等单位组建定价小组，对定价方案进行审核后，提交市人才住房工作领导小组组织召开定价会议确定人才住房出售价格，报市政府批准后发布。出售价格原则上每年8月发布一次，包含每套供申购的人才住房的单价与总价。

## 第四章 申购流程

**第十三条** 人才住房由申购人线上提出申请，经大数据比对审核、用人单位、产权单位、市人才住房办牵头相关部门审核通过，完成购房款项、住宅专项维修资金及相关税费缴纳后办理产权转移登记，具体流程如下：

1. 个人申请。符合人才住房申购资格条件的申购人登录“赣州市城镇住房保障在线服务平台（[ganzhouzhubao.com](http://ganzhouzhubao.com)）”或微信小程序“赣州住保”进行线上申请，按要求填写申请表，上传婚姻佐证资料（已婚的上传结婚证、离异的上传离婚证或法院生效司法文书、未婚的上传未婚承诺书）、社保缴纳证明（江西省社会保险个人权益记录单）、续签合同（或机关事业单位人员登记

表)、单位工作年限证明等资料。

2. 大数据比对审核。申购人提交申请后,通过大数据接口审核不动产、婚姻、社保、是否享受保障性住房待遇等情况。

3. 用人单位初审。大数据审核通过的,用人企业(单位)负责核实申购人提交的资料,线上签署初审意见并确认提交。

4. 产权单位审核。由人才住房产权单位审核申购人租赁合同履约情况,对存在欠缴租金物业费,违规使用人才住房等情况的,则由产权单位退回其申请。

5. 部门联审公示。产权单位审核通过的,由市人才住房办牵头组织市委人才办、市委宣传部、市人社局、市发改委、市教育局、市科技局、市卫健委等相关部门对人才层次有调整的申购人人才类别进行认定,并结合大数据审核结果和人才类别认定结果对连续服务年限、续签劳动合同情况等申购资格进行复核。对审核合格的申购人,在赣州市城镇住房保障在线服务平台公示5个日历天。

6. 通知确认。对公示无异议或异议不成立的申购人,市人才住房办向人才住房的产权单位(或运营管理单位)及申购人分别下达《市中心城区新建配建人才住房申购资格核准通知书》,核准通知书有效期三个月,未在有效期内完成购房合同网签备案的,核准通知书自行作废。

**第十四条** 申购人可自行选择办理住房公积金贷款或由产权单位提供的商业银行贷款通道,首付比例和贷款利率执行银行

规定，住房公积金贷款优惠政策按《赣州市住房公积金人才优惠政策（试行）》（赣市公管委〔2021〕3号）文件执行。如需申请组合贷款的，按各商业银行相关流程进行办理。

**第十五条** 申购人如因个人原因无法办理购房贷款的，导致后果由申购人自行承担，已核发的《市中心城区新建配建人才住房申购资格核准通知书》作废。

**第十六条** 申购人凭《市中心城区人才住房申购资格核准通知书》与产权单位签订《赣州市中心城区新建配建人才住房购房合同》，办理网签备案。

**第十七条** 申购人按规定缴纳契税、印花税等税费，缴存住宅专项维修资金等费用，缴存标准按赣州市统一标准执行，若产权单位已先行支付专项维修资金，则由申购人将该笔款项与首付购房款一并支付给产权单位。

## 第五章 产权办理

**第十八条** 申购人完成合同签订、付讫相关费用后，出具委托授权书并提供身份证明，填写赣州市不动产登记申请表后由产权单位集中办理不动产转移登记。

**第十九条** 购买的人才住房自不动产转移登记之日起5年内不得上市交易，不动产登记部门在其不动产权证上注明“人才住房”并载明限制交易期限。

**第二十条** 限制交易期满后，由购买人提交解除上市交易限

制申请，提供交易限制期内的工作情况证明和社保缴纳情况，经市人才住房办审核后，通知不动产登记部门解除上市交易限制。

## 第六章 房屋回购

**第二十一条** 已售人才住房在上市交易限制期内，由市人才住房办每年度通过社保大数据接口对购买人社保缴纳情况进行审核，申购人不符合人才住房政策条件（在赣州市中心城区就业创业并缴纳社保）的，由市人才住房办通知原产权单位进行人才住房回购，签订《赣州市中心城区新建配建人才住房回购合同》。

**第二十二条** 人才住房的回购价格包括原购房款及原购房款利息，原购房款利息按同期央行发布的活期存款基准利率，自不动产登记日期起计息，不含购买人贷款利息、申购时缴纳的税费及其他费用。

**第二十三条** 人才住房回购时，涉及产权转移的所有相关税费由申购人全部承担。申购人须向产权单位提供相应的税务发票，产权单位核验并收回房屋后，将回购房款转账至申购人本人账户。申购人交存的房屋住宅专项维修资金余额由产权单位退还给申购人。

**第二十四条** 回购人才住房时，购买人对房屋进行了户内装饰装修的，回购时不予补偿。二次装修改变建筑结构的，由购买人负责恢复原状；原有家具家电等设施配置缺失的，由产权单位按该项固定资产价值进行折旧评估，在回购款中扣除。

## 第七章 附则

**第二十五条** 对人才住房申购、使用、管理、回购过程中有违法、违规行为的，任何单位、个人均可向市人才住房办投诉举报。对有关部门和单位工作人员在人才住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由纪委监委依法依规追究相关部门和人员责任，构成犯罪的，移交司法机关处理。

**第二十六条** 提供虚假资料骗购人才住房，申购人用人单位审核不严的，由市人才住房办取消申购人承租资格，将用人单位纳入限制人才住房申请黑名单，个人与用人单位三年之内均不能申请人才住房，并追究相关人员的法律责任。

**第二十七条** 本细则自2023年9月起试行，试行期2年，由市人才住房办负责解释。