

# 南京市人民政府办公厅文件

宁政办发〔2018〕1号

---

## 市政府办公厅关于印发南京市人才安居 住房建设管理实施办法的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

经市政府同意，现将《南京市人才安居住房建设管理实施办法》印发给你们，请认真遵照执行。

南京市人民政府办公厅

2018 年 1 月 4 日

( 此件公开发布 )

# 南京市人才安居住房建设管理实施办法

## 第一章 总则

第一条 为加快人才安居住房建设，打造具有全球影响力的创新名城，满足各类人才安居需求，依据《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》（宁政发〔2018〕1号）和《南京市人才安居办法（试行）》（宁政发〔2017〕99号）等文件，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的人才安居住房，是指政府投资建设或政府提供政策支持由其他主体投资建设，为解决本市人才安居需求的共有产权住房、人才公寓、公共租赁住房等政策性住房。

人才安居住房建设采用政府投资建设、商品住宅项目中配建、企事业单位建设等方式。

第三条 本市行政区域内人才安居住房的规划、建设、移交及其监督管理适用本办法。

第四条 人才安居住房建设坚持政府主导与社会投资相结

合、建设规模与安居需求相匹配、建设标准与经济社会发展水平相适应的原则。贯彻“适用、经济、安全、绿色、美观”的建筑方针，实现资源集约化、建筑智能化。

**第五条** 人才安居住房实行配建和集中建设相结合。配建、竞建的人才安居住房与所在地块商品住宅统一规划、同步建设、配套共享。集中建设的人才安居住房应充分考虑选址布局合理，城市基础设施和公共服务配套完善。

在二类居住用地上建设的人才安居住房，以及在其他用地上建设的供应对象以家庭为单位的人才安居住房，应严格按居住区配套标准建设教育、医疗等公共服务设施及市政设施；在其他用地上建设的人才安居住房，供应对象为单身的，应配置满足日常生活服务的公共配套、市政设施等。

**第六条** 政府投资建设的人才安居住房项目纳入城市建设重点工程，建立审批绿色通道，加快立项、用地、规划、施工、验收等审批进度，项目审批按照《市政府办公厅关于印发南京市投资建设项目“预审代办”实施办法（试行）的通知》（宁政办发〔2017〕128号）、《南京市投资项目并联审批优化流程办法（试行）》（宁政发〔2014〕292号）实施预审代办、并联审批。

第七条 市人才安居工作领导小组负责对人才安居住房政策、规划、建设、管理等重大事项进行统筹协调。

市房产部门负责拟定人才安居住房建设管理相关政策，会同市有关部门编制目标任务和年度建设计划，指导、协调人才安居住房项目建设、移交，组织开展检查考核等工作。区房产（住建）部门负责协助区政府做好人才安居住房建设和管理相关工作。

江北新区管委会、区政府（园区管委会）是辖区内人才安居住房建设和管理的责任主体，履行下列职责：

（一）根据全市人才安居住房目标任务和本区需求，编制辖区内目标任务和年度建设计划，并组织实施。

（二）负责辖区内政府投资人才安居住房的规划、建设、分配等工作。

（三）负责辖区内出让地块配建人才安居住房计划编制、移交、监督管理等工作。

发改部门负责根据市政府批准的人才安居住房年度建设计划进行项目立项。

规划部门负责人才安居住房建设项目的选址、建设用地、

建设工程的规划审批。

国土部门负责人才安居住房项目土地供应、权属登记、商品住宅出让地块中竞、配建人才安居住房或竞自持租赁住房、利用集体土地建设租赁住房定向作为人才安居住房等相关工作。

建设部门负责人才安居住房项目建设手续办理及工程质量和施工安全监督检查。

财政部门负责按政策规定和同级政府要求做好政府投资的人才安居住房项目有关资金保障工作。

审计部门负责对政府投资建设的人才安居住房项目进行审计监督。

其他相关部门应根据自身职能做好人才安居住房建设相关服务工作。

## 第二章 政府投资建设

第八条 政府投资建设，是指市政府、江北新区管委会、区政府（园区管委会）投资建设或委托国有平台投资建设，用于解决人才安居需求的行为。

第九条 人才安居住房建设用地纳入国土部门全市年度住宅用地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。政府投资建设的人才安居住房采取出让或划拨方式供地。

第十条 人才安居住房户型建筑面积约为 30 平方米至 144 平方米，成片或整幢建设，建设基本信息纳入全市人才安居信息系统统一管理。

第十一条 建设单位对政府投资的人才安居住房建设资金实行单独建账核算，专款专用，并接受财政部门的监督管理和审计部门的专项审计。

第十二条 政府投资建设程序：

（一）建设计划。市房产部门汇总江北新区管委会、区政府（园区管委会）人才安居住房目标任务与需求，编制全市目标任务和年度建设计划，报市政府批准后实施。发改部门根据人才安居住房年度建设计划办理立项手续。

（二）土地供应。国土部门根据市政府批准的人才安居住房年度建设计划，对共有产权住房、人才公寓和公共租赁住房等项目，在具备供地条件后办理出让或划拨供地手续。

（三）规划建设。规划部门办理项目的选址、建设用地和

建设工程的规划审批手续。建设部门办理项目建设手续及工程质量和施工安全监督检查。

人才安居住房建设项目由市政府、江北新区管委会、区政府（园区管委会）通过委托或公开招标产生的建设单位负责组织建设。

（四）产权管理。政府投资建设的人才安居住房由投资主体或政府指定部门或机构产权持有。

第十三条 通过土地公开出让方式确定市场主体建设的人才安居住房，建成后可由政府回购，作为共有产权住房、人才公寓、公共租赁住房。

第十四条 在海外高层次人才相对集中的河西、仙林、江北、江宁等区域，筹建海外人才公寓，并引入国际化医疗及教育资源，在解决海外人才居住问题的同时，满足其健康和子女入学的需求。

第十五条 积极开展集体土地建设租赁住房的试点，在交通便利、人才集聚、生活配套成熟的区域，利用集体建设用地建设部分租赁住房定向供应给人才。

### 第三章 商品住宅项目配建



第十六条 商品住宅项目配建，是指在商品住宅出让用地中安排建设一定比例的人才安居住房，建成后将房屋产权无偿移交给政府指定部门或机构的行为。

商品住宅项目配建的人才安居住房的建设成本不计入该地块商品住宅房价准许成本。

出让地块达到最高限价后转竞争人才安居住房，按照商品住宅项目配建方式管理。

第十七条 出让面积 5 万平方米以上的住宅用地应配建人才安居住房，配建面积不低于该项目住宅总建筑面积的 5%。

土地出让前，江北新区管委会、区政府（园区管委会）、市属平台应会同相关部门共同研究配建人才安居住房的相关要求，并形成商品住宅出让用地人才安居住房配建意见，配建意见纳入土地出让方案。

竞得人摘牌后，国土部门将应建设的人才安居住房面积及房源接收主体等内容载入土地出让合同。

前款所称房源接收主体，是指江北新区管委会、区政府（园区管委会）、市属平台或其指定的部门或机构。

第十八条 配建的人才安居住房户型建筑面积为 60 平方米

至 144 平方米，以 90 平方米左右为宜，原则上以整幢、整单元或整层为最小配建单位，不足一单元或一层的应在同单元或同层内集中布置，不得零散布置。

人才安居住房及其配套设施与所在地块商品住宅统一规划设计、同步建设、同步验收，停车配建等公共配套共享，建设和交付标准同所在地块商品住宅一致。配建的人才安居住房原则上应在首期建成，面积较大时可分两期建设并在建设移交协议中约定。

**第十九条** 配建的人才安居住房及其配套设施应按土地出让合同和人才安居住房建设移交协议的约定建成，并无偿移交给房源接收主体，不得抵押。

**第二十条** 商品住宅项目配建的人才安居住房原则上由江北新区管委会、区政府（园区管委会）持有产权，并负责监督管理。土地运作主体为市属平台的，配建的人才安居住房由市属平台负责持有产权。

经市政府批准，市房产部门可对全市商品住宅项目配建的人才安居住房进行统筹调配。

**第二十一条** 商品住宅项目配建程序：

(一) 建设计划。江北新区管委会、区政府(园区管委会)会同国土部门根据辖区内商品住宅出让用地供应情况,编制商品住宅出让用地配建人才安居住房目标任务及年度建设计划,报市国土和房产部门备案。

(二) 土地供应。国土部门应按照建设计划落实土地供应。土地运作主体拟定商品住宅出让用地人才安居住房配建意见,土地出让前报送市国土部门。

(三) 规划建设。规划部门依据土地出让合同的相关配建意见,进行规划设计方案审查。建设部门办理项目建设手续和专项查验。江北新区管委会、区政府(园区管委会)房产部门应督促和指导建设单位及时将配建信息录入人才安居信息系统。房产部门在办理商品房销(预)售手续时,应当核验人才安居住房管理部门出具的确认书。

(四) 办理移交。建设单位完成人才安居住房竣工备案,办理产权首次登记时,应同时配合房源接收主体办理产权移交登记手续。

第二十二条 签订土地出让合同时,竞得人应与江北新区管委会或区政府(园区管委会)房产部门、房源接收主体三方

签订建设移交协议。土地运作主体为市属平台的，竞得人应与该市属平台、房源接收主体三方签订建设移交协议。

第二十三条 依据建设移交协议约定，建设单位存在未按照规定面积配建、建设进度滞后、未按期交付等违约行为的，有关责任主体、职能部门应督促其整改到位后，按规定办理备案、销售和不动产登记手续。

第二十四条 在商品住宅出让用地挂牌时，明确要求自持或者竞自持租赁住房定向用于人才安居的，应由建设单位制定租赁管理方案，报市房产部门审核后，作为土地出让合同附件。

#### 第四章 企事业单位建设

第二十五条 企事业单位建设，是指新引进、投资规模大、产业层次高的企业或者符合产业发展方向的企业及与产业发展密切相关的高校、科研院所，在满足城市规划的前提下，经市政府批准，利用自有存量国有土地建设人才安居住房的行为。

第二十六条 企事业单位利用自有存量国有土地建设人才安居住房，原则上只能建设人才公寓和公共租赁住房，优先租赁给本单位符合条件的各类人才，也可供应给其他单位符合条

件的人才，但不得改变原有用地性质，不得分割销售。

新引进在本市落地投资额超 50 亿元、且近两年累计完成投资额 25 亿元以上、符合我市重点产业发展方向的先进制造业项目，允许企业在项目用地内自建人才公寓，用地性质不变，所建房产由企业自持使用；也可就近就地规划建设部分共有产权住房定向供应。对产业引领型、人才密集型的其他重大创新成果转化项目，可根据产品科技含量、投资额、引进人才的数量和层次等因素，采用“一事一议”的方式给予安居支持。

**第二十七条** 企事业单位建设的人才安居住房，所需资金自主筹集，并依法确定建设单位。

**第二十八条** 企事业单位建设的人才安居住房基本信息纳入全市人才安居信息系统统一管理。

**第二十九条** 企事业单位建设程序：

（一）建设计划。企事业单位可根据自身发展与需求提出人才安居住房建设计划，经市政府批准后，在相关部门指导下制定人才安居住房建设方案。

（二）规划建设。企事业单位依据人才安居住房建设方案，按照基本建设程序组织建设。在非居住用地上建设的人才公寓

和公共租赁住房，原规划用地性质不得改变。

（三）产权管理。企事业单位在非居住用地上建设的人才安居住房竣工验收后，应至国土部门办理现状变更登记。企事业单位在二类居住用地上建设的共有产权住房竣工验收后，可到房产部门办理商品房销售手续，出售给本单位符合条件的人才，并协助人才办理不动产登记。

第三十条 “两落地、一融合”成效显著的高校、“双一流”高校、科研院所，可适当放宽其利用自有存量土地建设人才公寓的配建规模，着重解决新引进青年教师、科研人员和专业技术人才的住房问题。上述项目应编制校园或科研机构总平面规划方案、明确建设规模等要求，报市政府视城市中小学等公共配套设施情况，按照“一事一议”方式研究确定。

## 第五章 优惠政策

第三十一条 以划拨方式供地，政府投资建设的人才公寓和公共租赁住房，符合现行政策规定的可享受相关优惠政策；政府投资建设的人才安居住房规划配套的市政道路、桥梁及排污、排洪、照明等非经营性公共基础设施建设费用，按现行城

市建设维护体制的有关规定执行。

第三十二条 政府投资建设的人才安居住房项目中，可配建不超过项目总建筑面积 2% 比例的商业用房，计入建设成本，由投资主体或政府指定部门或机构产权持有并管理，不可上市销售，其经营收益主要用于补贴小区的物业管理支出。

第三十三条 政府投资建设的人才安居住房项目中，可配建不超过项目总建筑面积 10% 比例的经营性用房，可上市销售，其销售收益专项用于本项目的资金平衡。

第三十四条 政府投资建设的人才安居住房项目中，配建的不可上市销售的商业用房和可上市销售的经营性用房，均需按规交纳土地出让金。

## 第六章 产权与移交

第三十五条 政府投资建设的人才安居住房产权登记。

建设单位应在房屋交付后 60 天内申请办理不动产登记，将人才安居住房产权登记至房源接收主体名下。

与人才安居住房配套建设的商业用房、经营性用房、社区管理用房等，与人才安居住房同步产权登记至房源接收主体名

下。

**第三十六条** 商品住宅项目配建的人才安居住房产权登记与移交。

建设单位应在房屋交付后 60 天内协助房源接收主体申请办理不动产登记，将人才安居住房产权登记至房源接收主体名下。

**第三十七条** 企事业单位建设的人才安居住房产权登记。

企事业单位应在房屋交付后 60 天内申请办理不动产登记，将人才安居住房产权登记至本单位名下。

**第三十八条** 商品住宅项目配建的人才安居住房的物业保修金、电梯和消防等特种设备维修资金应由建设单位承担，建设移交过程中产生的税费按照相关法律法规各自承担，不计入该地块商品住宅房价准许成本。



抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，  
市检察院，南京警备区。

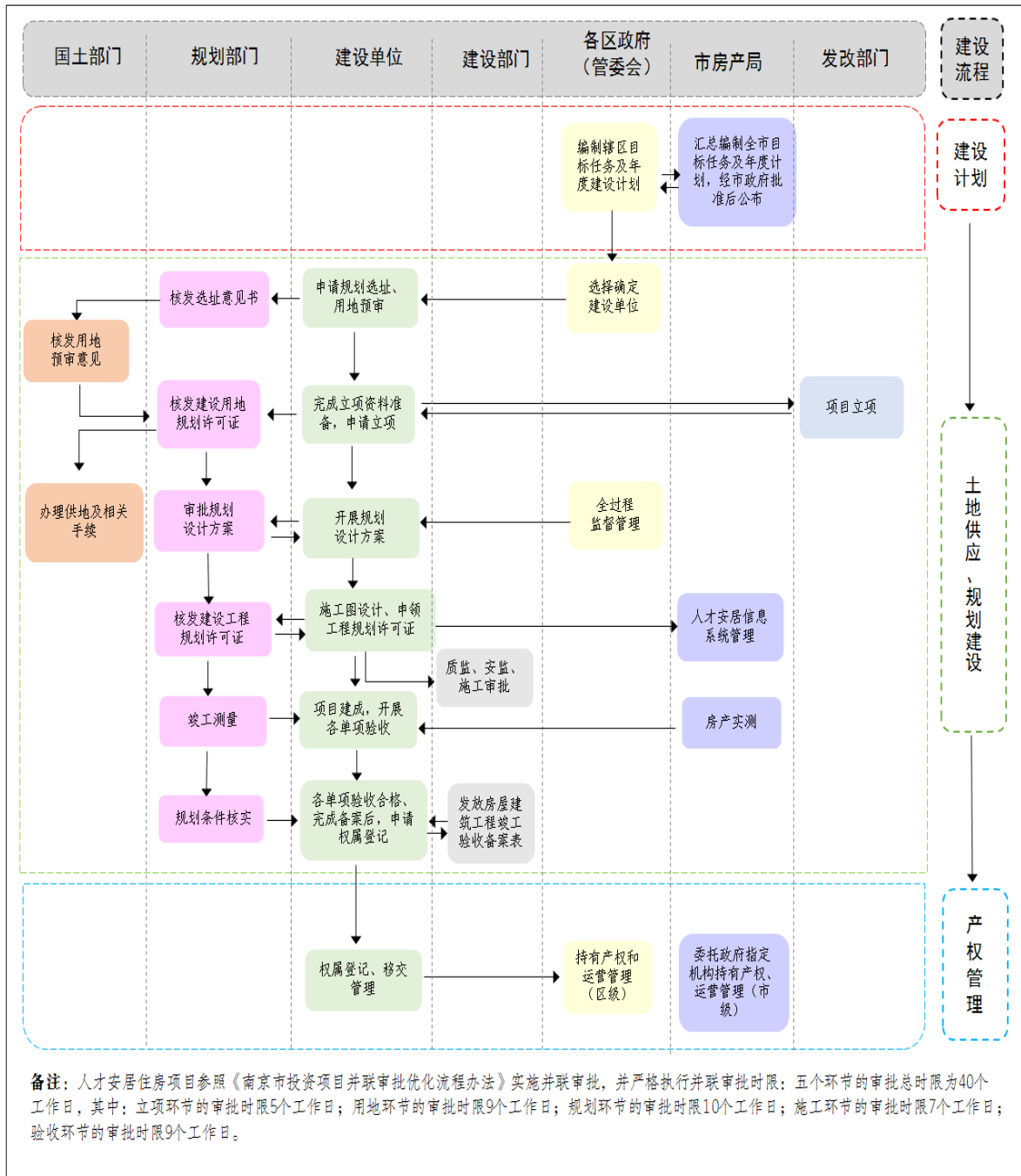
---

南京市人民政府办公厅

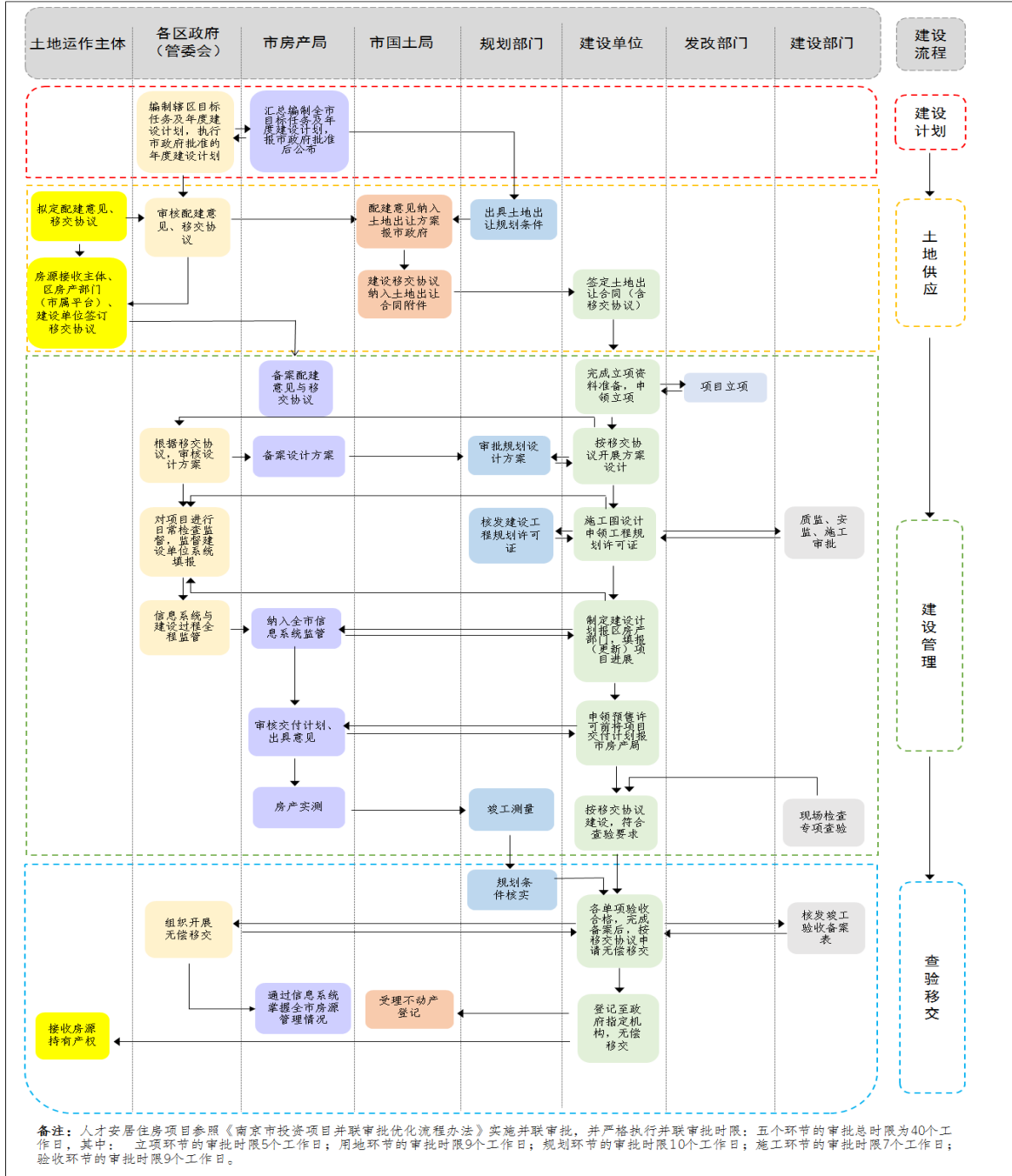
2018年1月4日印发

---

# 政府投资建设流程示意图



# 商品住宅项目配建流程示意图



# 企事业单位建设流程示意图

