

关于开展“2021年度奉贤区人才购房优惠政策” 申报的通知

各相关单位：

根据《奉贤区关于人才购房优惠的实施意见（试行）》（奉人办发【2019】6号）文件精神，现开展2021年度奉贤区人才购房优惠政策的申报工作。

一、申报对象

（一）在符合条件的企事业单位工作的国家级海外高层次人才、上海市海外高层次人才、同等水平的海外高层次人才或对奉贤经济社会发展具有突出贡献的特殊人才（由区人才办报区人才工作领导小组认定）。

（二）在符合条件的事业单位工作，于2017年1月1日以后在本市第一次购房，且具备下列条件的人才：具有正高级专业技术职称的人才、具有全日制博士研究生学历且副高级专业技术职称的人才、具有全日制博士研究生学历或具有副高级专业技术职称的人才。

（三）在符合条件的企业工作的人才（由企业自主认定，认定基础为申请前最近18个月累计12个月社会保险缴费基数不低于上年度上海市职工社会平均工资的2倍且缴费基数与个人所得税应纳税所得额合理对应，或具有全日制硕士研究生及以上学历）。

二、优惠标准

（一）符合人才条件第1项的人才，国家级海外高层次人才可以优惠价申购面积100M²以内的政府指定人才房1套；上海市海外高层次人才可以优惠价申购90M²以内的政府指定人才房1套。如因限购等

原因不能购买的，给予国家级海外高层次人才 80 万元、上海市海外高层次人才 70 万元的货币化补贴，海外高层次人才按认定的同等水平享受。

（二）符合人才条件第 2 项的人才，具有正高级专业技术职称的人才，或具有全日制博士研究生学历且副高级专业技术职称的人才，可以优惠价申购面积 80M² 以内的政府指定人才房 1 套，未购买人才房而选择购买本市其他住房的，可给予货币化补贴 60 万元；具有全日制博士研究生学历的人才，或具有副高级专业技术职称的人才，可以优惠价申购面积 70M² 以内的政府指定人才房 1 套，未购买人才房而选择购买本市其他住房的，可给予货币化补贴 40 万元。

（三）符合人才条件第 3 项的人才，可以优惠价申购面积 70M² 以内的政府指定人才房 1 套，因限购等原因不能购买的，可给予货币化补贴 40 万元。

备注：

1、人才购房必须符合国家和本市有关购房政策规定，申请人及其配偶未享受过本市范围内各类人才购房相关优惠政策（本区相关政策另有规定可叠加享受的安家补贴除外）。

2、本政策符合条件的企业名单及配额见附件 1，在名单内的企业可申报，其余企业无申报资格。

3、附件 1 表格中“2021 年可使用配额数”为企业本年度最大可申报配额数，请各单位在配额标准内准确申报，超额申报的不予受理。

三、资金渠道

（一）人才以优惠价购买指定人才房的，个人、单位、政府分别按照优惠面积市场销售价格的 60%、10%、30%的比例出资，超出优惠

面积部分由人才个人以市场价购买。若人才房房源面积不足优惠标准，按每平方米 5000 元标准进行货币化差额补贴。

(二) 采取货币化补贴方式兑现政策的企业人才，补贴金额由政府和企业按 3:1 配套，人才服务期每满 1 年，发放补贴金额的 20%，服务期满 5 年后发放完毕。

四、申请流程

本次申报采用网上申报系统，请用人单位把握相关时间节点，按规定操作。

(一) **用人单位注册**：用人单位首先需登录“奉贤区人才服务管理信息系统”进行注册，网址为：

<http://116.236.156.213:8071/>。请点击首页上的“用人单位注册”按钮进行注册。注册完成后携带单位的营业执照或法人登记证书原件和复印件、工作人员身份证原件和复印件去主管部门申请验证，验证身份通过后方可开通申报功能。**已注册并验证通过的单位无需重新注册。**

企业类人才主管部门为该企业在注册地所在镇、街道、社区、开发区，受理点为各镇、街道、社区、开发区所在的社区事务受理服务中心。社会事业类人才主管部门为用人单位所在行业领域区一级主管部门，受理点为各主管部门组织人事部门。

(二) **网上申报**：注册成功后，由用人单位为拟申请该政策的申请人开通账号，由申请人在网上申报系统填写申请表，并提交相关材料照片或扫描件电子版，提交完成后，由用人单位审核上报。

(三) **主管部门初审**：用人单位完成网上上报后，等待主管部门初审。主管部门对初审材料有疑问的，在系统上通知申请人补充材料。

（四）人才部门审批：各主管部门审核通过后，在网上申报系统报送区人才开发服务中心，由区人才开发服务中心汇总后报区人社局审批。审批通过后由区人社局在区人社局部门网站上向社会公示7天（网址：<http://www.fengxian.gov.cn/rsj/>）。

（五）抽签并签订协议：公示完成后，由区人社局组织人才个人进行抽签，确定人才具体对应的房源号。抽签完毕后，区人才开发服务中心与获得享受人才购房优惠政策资格的人才及其所在单位签订《奉贤区人才购房优惠三方协议》及《房源确认书》，人才所在单位须在规定时间内向奉贤区人才购房优惠政策资金账户缴纳优惠面积市场销售价10%的配套资金。用人单位在规定时间内不缴纳配套资金，视为自动放弃，该配额作废且视作已用配额。核实配套资金到账后，由区人才开发服务中心向人才开具《奉贤区人才购房优惠凭单》。

（六）办理购房手续：取得购房优惠资格的人才，需凭《奉贤区人才购房优惠凭单》，持占优惠面积市场销售价60%和超出优惠面积的款项（如需贷款的，持首付部分资金）于规定时间内到产权单位办理购房手续，并向区人才开发服务中心递交反馈表，税费按法律规定各自承担。人才（除因不可抗力外）逾期不办理购房手续，视为自动放弃，该配额作废。

（七）货币化补贴发放：若人才选择货币化补贴方式，补贴资金发放由区人社局负责，分5年发放，一般自申请通过后的下一年度开始发放。人才所在单位应在申请通过后按照通知要求于规定时间内将配套资金拨付至区人才购房优惠政策资金账户，逾期不拨付配套资金的，视为放弃本年度补贴。

五、相关规定

（一）申请人需持有本市常住户口或上海市居住证，且与申请单位具有劳动（聘用）关系或为该单位主要股东之一（持股 30%以上）。

（二）申请人在申请前应承诺：知晓并符合本市相关购房政策以及奉贤区人才购房优惠政策申请的个人条件。

（三）申请人（及其配偶、子女）愿意承担房屋的市场价格自其申报之日起至实际购房日期之间的波动。

（四）凡是成功获得人才购房优惠资格的，在本政策实施期间，本人及其同时申请的家庭成员不得另行申请。

（五）经审批通过并确认房源后（除因不可抗力外）逾期不办理购房手续者，视为自动放弃，其配额作废。本人及其同时申请的家庭成员三年内不得再次申请奉贤区各类人才购房优惠政策。

（六）申请人及其配偶均符合条件的，按照就高不重复原则享受本政策。

六、售后与监管

（一）申请人签订购房合同后，房屋产权登记在人才个人名下，由区不动产登记事务中心备案登记并限制交易。人才房的不动产权证附记栏内注记：人才房，在符合条件的单位工作不满 5 年，不得设定除人才房购房贷款担保以外的抵押权，不得转让。此处“在符合条件的单位工作不满 5 年”指人才签订三方协议后在符合本政策条件的单位内的工作年限（原则上以社保缴费记录为准，股东提供可证明 5 年持股的相关材料）满 60 个月，而非指房屋产权年限满 5 年。

（二）申请人在奉贤符合本政策条件的单位工作期限满 5 年方可取得该房屋的完全产权。届时可自满 5 年的次月起凭个人在该单位的社保缴费记录（股东提供可证明 5 年持股的相关材料），至区人才开

发服务中心申请办理“奉贤区人才房解除交易限制确认单”，凭确认单至区不动产登记事务中心办理人才房解除交易限制手续。

(三)若申请人签订三方协议后在奉贤符合本政策条件的单位工作未满5年，其人才房需转让的，其优惠面积部分若有差价(指优惠面积转让时的市场总价超过其购买时实付价格的部分，由区人社局认可的第三方专业机构进行评估)，需按一定比例上缴区人才购房优惠政策资金账户后，方可办理产权变更手续。

比例计算依据为：人才房转让时评估价比购买时实付价高的部分，可分为两部分，一部分为优惠部分金额(即人才购房时的市场价减去人才实际支付价格部分)，另一部分为增值部分金额(若有，即人才房评估价减去人才购房时市场价的部分)。若增值部分金额为负数，不计入差价收缴计算范围。人才在符合本政策条件的单位每工作满1年(12个月)，可享有优惠部分金额的20%和增值部分金额(若有)的8%，满5年(60个月)可享受完整的优惠部分及优惠对应增值部分金额(若有)，若不满5年(60个月)，优惠部分及优惠对应增值部分金额(若有)内的其余差价上缴。不满1年的部分，按工作月份占1年的比例折算。人才需缴纳差价的实际金额由区人社局根据评估价和人才在奉符合条件的单位中工作的时限计算，计算完成后由区人才开发服务中心开具“奉贤区人才房解除交易限制差额缴纳通知书”，申请人将相关金额缴纳至区人才购房优惠政策资金账户后，凭转账记录向区人才开发服务中心申请“奉贤区人才房解除交易限制确认单”，凭此确认单由区不动产登记事务中心办理人才房产权变更手续。每年1月份，由区不动产登记事务中心将上一年度解除交易限制的人才房情况汇总报送至区人社局备案。

（四）若申请人签订三方协议后在奉贤符合本政策条件的单位工作未满5年，且申请人未申请办理“奉贤区人才房解除交易限制确认单”，则实行“不动不变”原则，人才房继续限制交易，待其申请办理时再根据当时的市场价计算需缴纳优惠面积差价。差价缴纳完成后，方可解除交易限制。

（五）对弄虚作假的个人，在申报审批过程中经查实的，本人及其家庭成员不得再享受区内各类人才购房优惠政策。购房后发现的，由区人社局责令退还房屋，按照当时市场价或其购买时价格（以孰低为准）的60%进行回购，购房人不配合的，由区不动产登记事务中心限制交易，并由区人社局向法院起诉。回购涉及的税费、评估费、诉讼费等相关费用全部由弄虚作假的个人承担。

（六）货币化补贴参照实物购房，人才需与区人才开发服务中心和用人单位签订三方协议，协议起始日期与同批次实物购房的人才一致。享受货币化补贴的人才，需承诺自签订协议起在符合本政策条件的用人单位工作满5年（60个月），不足工作年限的，需按月份计算返还相应货币化补贴差额。对享受货币化补贴的人才，由用人单位负责监管，人才在向用人单位返还其货币化补贴差额后方可办理离职手续。用人单位在收到人才返还的货币化补贴差额后，将除单位配套部分外的金额于30个工作日内返还至区人社局指定账户，并向区人社局作书面报告。

（七）对于单位出具虚假证明、提供虚假材料、隐瞒真实情况的，以及在审核材料和政策实施过程中未按审核程序操作，违反政策规定的，一经查实，取消该单位继续享受区内各类人才政策的资格，并追究相关责任人的责任。

七、申请材料

(一) 单位注册材料

- 1、申请单位营业执照或法人证书；
- 2、工作人员身份证。

注：上述材料均需至受理窗口查验原件，提交复印件。前期已注册过的单位，本次无需重新注册。若营业执照等信息发生变更的，需携带相关材料至受理点重新进行验证。

(二) 人才申请材料

- 1、申请人身份证（外籍人员提供护照）；
- 2、申请人与申请单位为劳动（聘用）关系的，需提供申请人在该单位连续缴纳社会保险 6 个月以上的社保缴费记录证明及劳动（聘用）合同；申请人为申请单位主要股东的，需提供相关持股证明材料；
- 3、如按照海外高层次人才条件申请的，需提供本人的海外高层次人才证书或相关证明材料（同等水平的海外高层次人才或对奉贤经济社会发展有突出贡献的人才需提供相关证明材料）；

如按照社保缴费标准条件申请，需提供申请人申请前最近 18 个月内累计 12 个月社会保险缴费基数不低于上年度上海市职工社会平均工资的 2 倍的社保缴费记录证明及对应的个人所得税完税证明；

如按照学历条件申请的，需提供申请人本人学历学位证书及验证报告（海外学历以教育部留学服务中心签发的国外学历学位认证书为准，国内学历以学信网学历验证报告或上海市学生事务中心出具的教育部学历认证报告（蓝底）为准）；按职称条件申请的，提交专业技术职称证书及聘书原件（评审取得的附档案保管部门盖章的职称申报表

复印件；考试取得的附档案保管部门盖章的考试合格人员登记表复印件）；

4、申请货币化补贴的人才需提供银行卡复印件（在上海地区开户的一类银行卡，需提供工行\农行\建行\中行\交通银行\招商银行\浦发银行\上海银行\上海农商行等9家上海地区主流银行的银行卡）；申请实物房源的人才需后续配合提供购房所需相关材料；

5、申请人婚姻状况为已婚的，需提供结婚证；

6、申请人居住证或户口簿；（申请人为社区公共户口的，需提供户口所在地派出所出具的户籍证明；申请人为家庭户口的，需提供含首页的完整户籍资料。）

7、承诺书；

备注：

1、上述材料均需在网申系统内提交电子版，对于申请人前期已在本系统内申请过人才政策，本次申请所需相关证明材料没有变化的，本次无需重复上传，仅需上传和提交有变化部分材料。如审核人员发现电子材料有可疑，将要求原件验证，请申请单位和申请人保留好原件并配合验证。

2、申请人提交材料必须真实、有效，若事后发现存在弄虚作假行为，将取消申请人享受本区各项人才政策的资格，其行为记入诚信档案，情节严重的，将追究相关责任人的法律责任。

八、申请时间和地点

（一）用人单位注册时间：

即日起至 2021 年 12 月 6 日。

逾期未注册的，视为放弃本批次政策享受资格。用人单位注册后，由受理点审核通过后方可开通账号。

（二）人才网上申报时间

用人单位开通账号后的日期即可开始网上申报，人才网上申报完成后，需用人单位账号进行审核，用人单位为该单位所有申请人审核完成后，进行上报。其中，用人单位审核上报时间截止日期为 12 月 31 日（人才个人申报时间需早于此时间，由人才和用人单位自行协调）

申请人在网上申报系统完成申报，并由用人单位审核上报成功后，进入主管部门（人才工作站）初审阶段。由于人才工作站初审需要一定时间，如材料不符合要求，系统会通知申请人重新提交或补充材料，请申请人提交材料后及时关注系统通知。

（三）受理点：

企业类人才报送至企业所在地的镇、街道、社区、开发区社会事务受理中心（社会保障服务中心）；社会事业类人才报送至各主管部门，由主管部门组织人事部门进行受理和查验。事业单位受理点详情请咨询本单位组织人事部门。

各非公企业对应受理点咨询电话：

序号	受理点名称	地 址	联系人	联系电话
1	南桥镇社区事务受理服务中心	南桥镇新建西路 160 号	樊磊	67196047-117

2	奉城镇社区事务受理服务中心	奉城镇洪庙水闸路 159 号 5 号楼	周佳丽	57520547-827
3	四团镇社区事务受理服务中心	四团镇天鹏街 54 弄 32 号	王佳慧	57533152
4	柘林镇社区事务受理服务中心	柘林镇新塘路 198 弄 180 号	蒋军伟	57447467
5	庄行镇社区事务受理服务中心	庄行镇新苑路 2 号	冯晓蕾	57466198
6	金汇镇社区事务受理服务中心	金汇镇金碧路 2028 号	丁春红	57575286
7	青村镇社区事务受理服务中心	青村镇南奉公路 2955 号	张纯园	57562611
8	海湾镇社区事务受理服务中心	海农公路 1478 号	顾华燕	57505062
9	奉浦街道社区事务受理服务中心	奉浦大道 111 号	王佳	67104062
10	金海街道社区事务受理服务中心	嘉园路 254 号	范春花	67103902
11	海湾旅游区社区事务受理服务中心	新海街 18 号	孟逢春	57120935-616

12	西渡街道社区事务受理服务中心	西闸公路 1278号	沈晓婷	67157130
13	上海杭州湾经济技术开发区	柘林镇目华 北路388号	彭卫	57448000-3066
14	头桥社区事务受理服务中心	头桥中路6号	高文琦	57551110-8019
15	上海临港奉贤经济发展有限公司	新杨公路 1800弄临港 奉贤中心A座 三楼	饶庆	38295002
16	上海化学工业区政务服务中心	上海化学工业 区月华路 66号	戴欧阳	67120038
17	奉贤区人才开发服务中心	南桥镇望园 南路1529弄1 号B楼二层	杨琳 方杰	67137073

政策咨询电话：67199609；67199608

系统操作咨询电话：67137073

附件：1、2021年度符合人才购房政策企业名单及配额情况

2、承诺书

奉贤区人力资源和社会保障局

2021年11月17日