天津港保税区管委会关于印发《天津港保税区职工公寓管理办法》的通知

各有关部门：

因法定机构改革，部门职能职责变化，现结合工作实际，对原《天津港保税区职工公寓管理办法》文件予以修订印发，请遵照执行。

特此通知。

 2020年7月1日

（此件主动公开）

天津港保税区职工公寓管理办法

 **第一章 总 则**

**第一条** 为进一步优化天津港保税区、空港经济区（下称保税区）的投资环境，规范职工公寓建设、运营和管理，建立长效机制，体现以人为本，构建和谐区域，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于保税区管辖区域内管委会投资建设的职工公寓，不含企业自建自用公寓。

**第三条** 本办法所称职工公寓是指管委会提供扶持，限定房型、面积和租金标准，向保税区注册企业以出租方式提供的具有保障性质的政策性住房，主要包括蓝、白领公寓和人才公寓。

**第四条** 保税区服务中心是职工公寓的监管部门，负责指导、协调、监督公寓产权部门落实安全主体责任及职工公寓的运营和管理工作。

人力资源和社会保障部门负责人才引进、人才公寓政策审核、劳动用工规划，并与保税区工会调研企业对人才公寓的需求，及时提出人才公寓建设的建议和意见。

**第五条** 规划建设管理部门负责制定职工公寓整体规划，拟定规划建设标准，审批规划建设方案，指导、监督、协调职工公寓能源配套等相关工作。按照现行要求，职工公寓规划用地性质为商业服务业用地或居住用地，能源配套运用价格参考住宅有关规定执行。

**第六条** 发展和改革局（物价局）负责制定职工公寓租金指导价格，并定期发布。

海港保税区管理局负责协助保税区服务中心做好海港保税区科技公寓管理、服务和监督工作。

应急管理局、社会发展局、城环局、市场局、公安派出所、应急救援支队等有关部门负责职工公寓的行业指导和执法监督，发挥监管职能并延伸服务。

**第二章 资格认定**

**第七条** 保税区财政局、服务中心负责职工公寓资格认定工作。经认定的职工公寓，可享受本办法规定的财政补贴。

**第八条** 职工公寓资格认定的基本条件：

1.完成了工商登记注册；

2.具备完整的竣工验收和产权登记手续；

3.配备基本的生活配套设施；（新增）

4.全部设施用于为保税区注册企业提供服务；

5.按照公益、微利的原则运营；

6.具备完善的公寓管理制度；

7.公寓实行专业化的物业管理；

8.具有应对突发事件预防和处理的应急预案；

9.建立公寓运营成本核算体系；

10.全面执行本办法的相关规定。

**第九条** 职工公寓物业服务企业应具备以下条件**：**

1.拥有国内独立法人资格；

2.具备建设部颁发的物业管理二级及以上（含二级）资质；

3.具有两年及以上大型公寓或相关项目的综合管理经验、能力和业绩；

4.具有完备的物业服务标准和实施细则。

**第十条** 本办法发布前已建或在建的职工公寓，因客观条件限制部分设施无法达标的，应书面说明情况并报保税区服务中心审核，经管委会批准后，可申请职工公寓资格认定。

**第三章 运营管理**

**第十一条** 保税区服务中心负责监督职工公寓公益性设施的运营管理。

**第十二条** 职工公寓应采取只出租不出售的运营模式，出租对象为保税区注册经营企业。

**第十三条** 企业与职工必须按劳动法的规定签订劳动合同，承租期不得超过劳动合同约定的有效期限。

**第十四条** 入住公寓的企业须按照公寓相关规定及程序办理入住并交纳相关费用。

**第十五条** 申请入住公寓人员须通过公寓产权单位、公安机关审查认证：无违法犯罪记录、无任何精神及传染疾病、曾入住其他公寓职工且纪录良好，入住人员因以上原因所造成一切后果由用工企业承担。

**第十六条** 入住保税区职工公寓人员须自觉维护公寓安全、公共卫生，遵守法律法规，对违反公寓管理相关规定的人员，公寓产权部门及公寓物业服务企业有权责令其限期整改、拒不改正的可限时责令其退出公寓。

**第十七条** 职工公寓根据市场规律，应按照成本价或微利的原则运营。职工公寓执行价格不超过发改局（物价局）公布的职工公寓租金指导价格10%。公寓产权部门对需涨幅房租价格的，必须报管委会有关职能部门批准，方可调整房租价格。

**第十八条** 公寓的公益性设施由公寓的产权方负责维护，物业费及能源费由管委会100%负责支付。

**第十九条** 公寓的准公益性的商业配套服务项目房租、物业费、能源费按照合理使用标准给予经营单位50%补贴。公寓项目入住率在50%以下的（含50%），准公益性的商业配套服务项目免房租,物业费、能源费按照合理使用标准给予经营单位50%补贴。减免补贴部分由管委会负责支付。

**第二十条** 公寓内准公益性及商业性配套服务项目的承租方，需自行经营所承租项目；对发生转租行为的承租方，公寓管理单位及产权单位有权将其清退出公寓。

**第二十一条** 企业租用职工公寓，仅限于本企业直接雇用的员工住宿。

**第二十二条** 职工公寓经营方须每月向保税区服务中心备案出租住房情况，包括企业与入住员工签订的劳动合同概况表、入住人员变动情况等信息。

**第二十三条** 充分利用公寓宿舍资源，提高床位利用率，企业不得私自留用空闲床位，不得私自变更公寓使用性质。

**第二十四条** 保税区服务中心每半年组织有关部门对管委会投资建设的职工公寓的产权部门及物业服务企业的管理服务情况考评一次，考评结果与财政补贴挂钩，连续两次考评不达标的，将取消给予物业经营单位的下一年的财政补贴。对发生严重案件、重大责任事故的公寓项目，施行一票否决制。（补贴办法见第二十六条）

**第二十五条** 住宿职工违反公寓管理相关规定的，由相关职能部门依法作出该职工的限期整改决定，限期整改不达标的，将取消职工租住公寓的资格，且满半年后方可重新申请资格认定。

**第四章 财政补贴**

**第二十六条** 物业管理费补贴：对考核达到优秀的公寓产权部门或物业服务企业，按30元/人/年的标准给予补贴，用于公寓应急维修、大型服务保障和物业管理费用等支出，补贴额最高不超过30万元/年。

**第二十七条** 建立职工公寓评审机制（每年两次），财政补贴评审项目及扣分比例：①安全管理：占30% ；②公共卫生：占20% ；③节能降耗：10%；④维修服务与设备管理：占10%；⑤职工内务管理：占20% ；⑥物业内部管理：占10%。（详见附件《天津港保税区、天津空港经济区职工公寓物业管理考核评分表格》）

**第二十八条** 租金差价补贴：根据各项目建设标准和实际投资额，并参考同类产品的市场价格，由保税区服务中心会同财政局分别核定不同项目职工公寓成本租金价格。区内重点企业承租职工公寓的，可给予租金差额部分补贴。

**第二十九条** 保税区服务中心按年度编制职工公寓财政补贴预算，报管委会批准后，由财政局专项列支。

**第五章 其 他**

**第三十条** 本规定由保税区服务中心负责解释。

**第三十一条** 本办法自颁布之日起实施。