天津港保税区职工公寓管理办法

（征求意见稿）

第 一 章 总 则

**第一条** 为进一步优化天津港保税区市场化、法治化、国际化营商环境，坚持以人为本、服务为先，建立多主体供给、多渠道保障机制，构建智慧、平安、和谐美丽公寓，提升城市治理现代化水平，赋能保税区高质量发展，制定本办法。

**第二条** 本办法所称职工公寓是指由单一业主持有的国有公寓、民营投资建设公寓、企业自建公寓，具有专业化运营，智能化、信息化、制度化等服务功能，面向区域企事业单位职工、居民出租，并实施分类管理的各类公寓。

**第三条** 职工公寓的规划、建设与管理坚持以政府指导、社会参与、市场化运行的原则，服务保障区域企业职工居住生活，促进区域产业发展。

**第四条** 职工公寓在运营期间，应严格遵守国家相关的法律法规和规章制度，按照《天津港保税区职工公寓运营管理与服务规范》和行业主管部门要求实施管理。突出功能齐全、经济适用、绿色环保、安全卫生等，满足职工基本生活的需求。职工公寓应配套建设休闲娱乐、体育健身、便民服务、公共活动等设施或场所，向入住人员提供多样化生活需要。

第 二 章 资格认定

**第五条** 职工公寓实行认定制管理。

**第六条** 申请职工公寓资格认定应具备以下基本条件：

（一）位于保税区管辖区域内；

（二）产权单位为单一主体，并完成法人工商登记注册；

（三）具备完整的消防验收、竣工验收和产权登记手续；

（四）职工公寓的建设和管理符合相关行业主管部门的有关规定；

（五）具备完善的公寓管理制度，具有专业化团队管理和运营；

（六）具有多元化生活配套、文化娱乐等设施；

（七）建立完善的安全管理体系、应急处置措施，应对突发事件预防和处理的应急预案；

（八）符合本办法相关规定。

**第七条** 天津港保税区社会事业发展局（简称保税区社发局）牵头保税区职工公寓资格认定工作，认定职工公寓应当履行以下程序：

（一）申报。申报单位向保税区社发局提交申报材料：

1.天津港保税区职工公寓资格认定申请表；

2.营业执照、国有土地使用证、不动产权属证书、消防验收以及竣工验收证明文件；

3.户型平面图、房屋分布图、室内设施设备清单、公共配套明细表及租金定价；

4.物业管理合同或运营管理相关文件；

5.建立健全智慧化、数字化职工公寓管理系统。

（二）评审。保税区社发局牵头，各有关职能部门参加，通过现场勘查、专题会议等形式组织综合评审。

（三）认定。综合评审合格的项目，保税区社发局发文认定为天津港保税区职工公寓。

**第八条** 认定为保税区职工公寓，可享受保税区相关支持政策。认定为保障性租赁住房、公共租赁住房、人才公寓等，按照国家、天津市、滨海新区有关规定享受相应支持政策。

第 三 章 规划建设

**第九条** 鼓励引入社会资本开展合作，拓宽职工公寓市场化运营路径，推进公寓共建、共治、共享；也可通过购买、租赁房源，接管、盘活区域存量房源等方式筹集建设。

**第十条** 依据国家相关规定，保税区社发局会同规建局等有关部门根据区域总体规划、产业布局、住房需求等，编制公寓需求调研报告和建设规划计划，保证职工住房布局合理，供需平衡。

第 四 章 功能配套

**第十八条** 职工公寓应建立功能性党支部，按照党建引领基层治理工作要求，职工公寓的产权单位、运营单位、物业公司联合建立职工公寓功能性党支部，保税区社会事业党委联合保税区两新党委指导落实职工公寓党建工作。

**第十九条** 建立保税区职工公寓智慧化综合服务平台，具有网上申请、受理、查询、公示、服务、监督等功能，对职工公寓智慧化建设实施统筹管理。

**第二十条** 职工公寓产权单位和运营公司负责职工公寓商业配套、文化阵地建设、运营工作，满足职工多元生活娱乐需求。

**第二十一条** 保税区相关部门依据职责依托文化阵地开展公益性服务。

第 五 章 管理考核

**第十一条** 天津港保税区社会事业发展局（简称保税区社发局）是保税区职工公寓监督管理牵头部门，全面管理管委会投资的公寓，将国有企业、民营企业投资建设并对外经营的各类公寓以及企业自建公寓纳入管理体系，加强行业监督管理。制定职工公寓管理相关规范性文件，职工公寓管理的具体规范、制度和相关标准，不断完善职工公寓政策管理体系。履行职工公寓的资格认定职责，并组织实施年度考核，负责对年度考核为优良的产权单位兑现奖励。组织相关部门开展职工公寓联合安全检查，针对安全检查过程中发现的问题及时督促整改，整改未完成的，协调相关部门进行行政处罚。完成管委会和公寓专班交办的其他任务。

**第十二条** 保税区社发局公寓科（公寓管理中心）负责保税区范围内职工公寓的行业管理工作。协调有关职能部门做好职工公寓日常监督管理和服务保障工作；制定完善职工公寓相关制度并组织实施；服务招商引资、人才引进等保税区重点工作，对接招商部门，为招商项目提供公寓解决方案，满足重点项目公寓使用需求；监督检查委属公寓环境、秩序、服务等运营服务情况，开展企业住宿需求度调查、满意度调研等；定期联合组织职工公寓安全大检查和专项安全检查，配合有关执法部门对职工公寓进行执法检查。组织职工公寓安全生产教育和培训、安全宣传活动。指导职工公寓完善应急预案，督促职工公寓定期开展应对公共突发事件、消防安全应急演练。负责职工公寓环境综治、企业服务、公寓考评工作。

**第十三条** 被国家、天津市、滨海新区认定为保障性租赁住房、公租房、人才公寓的项目，应按有关规定优先满足区域企事业单位职工和居民居住。租金标准按照有关规定执行。

**第十四条** 保税区社发局负责职工公寓综合考评工作。综合考评主要围绕职工公寓安全管理、消防安全管理、公共卫生管理、商业管理、食品安全管理、特种设备管理、治安管理、环境综治、现代服务管理、公寓文化建设等方面进行考核。对于不能满足本办法规定条件，或者发生重大安全事故、产生不良社会影响的，取消其天津港保税区职工公寓资格。

**第十五条** 保税区社发局依据《天津港保税区职工公寓考评规范》对职工公寓产权单位考评优良的给予奖励。

考评为优秀的，按照职工公寓年度月均入住人数，50元/人/年标准，每年每个公寓最高不超过30万元。考评为良好的，按照职工公寓年度月均入住人数，30元/人/年标准，每年每个公寓最高不超过20万元。

**第十六条** 奖励资金专款专用，适用于职工公寓的环境提升、从业人员技能培训和宣传教育、应急演练开展等。奖励资金严格执行《天津港保税区职工公寓考评奖励资金使用管理规范》。

**第十七条**  保税区社发局按年度编制职工公寓奖励资金财政预算，报管委会批准后，由财政局专项列支。

第 六 章 安全管理

**第二十二条** 职工公寓产权单位和运营公司共同承担安全生产主体责任，严格履行安全生产第一责任。产权单位和运营公司必须建立完善安全生产管理体系及各项制度，联合开展安全检查，对消防、用电、燃气、房屋、特种设备等进行检测和检查，确保公寓安全平稳运行。

**第二十三条** 各行业主管部门按照“三管三必须”原则履行职工公寓行业管理责任，组织开展安全执法监督检查，及时消除安全隐患，推动主体责任落实。

第 七 章 附 则

**第二十四条** 本办法由天津港保税区社会事业发展局负责解释。

**第二十五条** 本办法自发文之日起施行，有效期五年。《天津港保税区职工公寓管理办法》（津保管发〔2020〕37号）同时废止。

附件：1.天津港保税区职工公寓运营管理与服务规范

2.天津港保税区职工公寓考评规范

3.天津港保税区职工公寓考评奖励资金使用管理规范