CSCR—2022—01042

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2022〕46号

长沙市人民政府办公厅
关于印发《长沙市利用住房公积金增值收益购建公租房实施方案》的通知

湖南湘江新区管委会，各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市利用住房公积金增值收益购建公租房实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长沙市人民政府办公厅

2022年10月14日

（此件主动公开）

长沙市利用住房公积金增值收益购建公租房实施方案

为加快我市公租房发展，充分发挥住房公积金制度作用，提高资金使用效率，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《财政部关于印发〈住房公积金财务管理办法〉的通知》（财综字〔1999〕59号）等相关文件精神，我市将全面开展利用住房公积金增值收益购建公租房工作。具体实施方案如下：

一、基本原则

（一）**精准分类有效供给**。聚焦城镇低保、低收入住房困难家庭，中等偏下收入住房困难家庭，新就业无房职工、在城镇稳定就业外来务工人员和住房公积金缴存职工中符合条件的住房困难对象。

（二）**按需购建科学布局**。按照全市公租房建设计划安排，结合全市公积金增值收益资金情况，以区为单位，定期收集公租房实物需求，制定购买和建设公租房计划，在需求旺盛的区域重点布局，科学确定每年公租房购建任务。

（三）盘活存量做优增量。按照“购建结合”原则，“十四五”期间以购买为主，主要通过购买存量商业公寓和普通住房，将其改造成为配套齐全的公租房，在较短的时间内形成房源供给，既满足当前轮候对象需求，同时助力去库存，盘活存量；之后购建并举，逐步加大建设力度。通过集中购建公租房，打造高品质公租房社区，做优增量，创造公积金增值收益集中购建公租房“长沙模式”。

（四）政企合力规范推进。各区、各部门及长沙房产（集团）有限公司（以下简称长房集团）有效统筹，明确分工，形成政企合力，闭环、规范管理，确保购建计划制定科学、资金使用安全有效、管理运营规范高效。

二、总体思路

按“购建并举”的思路，公积金增值收益每年安排资金不少于5亿元。“十四五”期间筹集资金总量不少于25亿元，以购为主，购建公租房不少于5000套。

三、购建方式

（一）购买存量房

1.项目选定。根据各区上报公租房需求和存量房房源情况，市住房城乡建设局统筹公租房购买计划和规划布局。市公积金中心会商市住房城乡建设局、市财政局及各区人民政府，分年分区按照政府采购的程序依法确定一批长沙市城区范围内价格合理、区位较好、手续齐全、配套设施完善、符合标准的存量房屋，制

定《项目购买运营方案》，方案主要包括标的情况、采购方式、收购价格（含装修改造）、运营管理方案等，报市人民政府审批。

2.购买方式。按照市人民政府同意的《项目购买运营方案》，市公积金中心（或委托第三方）按程序办理购买、产权登记等相关事宜，市人民政府相关部门开辟绿色通道予以支持。

3.项目实施。由市公积金中心组织实施，并与卖方签订合同，根据合同约定和项目实施进度，申请市财政局拨付资金。

（二）新建公租房

1.项目选定。市住房城乡建设局根据各区人民政府上报公租房需求和用地计划，确定年度建设任务。市住房城乡建设局、市公积金中心、市自然资源规划局、市财政局等部门以及长房集团等市属国有企业会商公租房拟供地区人民政府，制定《项目建设运营方案》，方案应主要包括项目基本情况、项目投资预算、装修标准、项目运营管理方案、项目建设各方权利义务等，报市人民政府审批；市人民政府同意后由市住房城乡建设局办理项目批复。

2.建设方式。市公积金中心按照市人民政府同意的《项目建设运营方案》，依据《长沙市人民政府办公厅关于明确我市“十四五”期间公租房建设管理和准入标准有关工作的通知》（长政办发〔2022〕2号）规定，委托长房集团等市属国有企业建设，并根据《长沙市人民政府办公厅关于印发〈长沙市市本级财政评审管理办法〉的通知》（长政办发〔2022〕12号）等相关文件规定，进行预算、结算以及决算评审。

3.项目实施。由市公积金中心组织实施，与长房集团等市属国有企业签订委托建设合同，根据合同约定和项目实施进度，申请市财政局拨付资金。

四、运营管理

允许购买、新建的公租房项目配备一定比例的商业作为生活配套，其收入可主要用于公共租赁住房维修养护。购建的公租房及其配套商业按照“谁投资、谁所有”原则，由市公积金中心持有产权。后续运营管理按照《长沙市人民政府办公厅关于印发〈政府投资公共租赁住房运营管理办法〉的通知》（长政办发〔2022〕3号）文件规定委托长房集团运营管理。

五、资金管理

市公积金中心按规定将年度增值收益计提贷款风险准备金专户储存后，结余资金全额上缴市财政局。购买、新建公租房所需资金列入市公积金中心年度专项预算。公租房运营管理所需经费按长政办发〔2022〕3号文件规定执行。

六、工作分工

市公积金管委会统筹决定利用公积金增值收益集中购建公租房相关工作。

市住房城乡建设局是公租房购建和运营管理的行政主管部门，统筹全市公租房规划布局、项目立项、纳入计划和监督实施等工作。

市公积金中心组织实施购建公租房相关工作。

市财政局负责公积金增值收益的统筹使用，建设、收购资金拨付及资金监管等工作。

市自然资源规划局负责全市公租房用地指标的落实、土地供应和“商改住”等有关工作。

市审计局负责对项目购建全过程进行审计监督。

长房集团接受市公积金中心委托，协助做好项目前期工作，负责做好后续运营管理等工作。

各区人民政府负责本区域范围公租房需求编制、公租房建设用地供应以及待租分配和经营监督管理等工作。

其他相关部门按照职能职责配合做好“商改住”等相关工作，执行落实各项优惠政策。

本方案适用于湖南湘江新区、芙蓉区、天心区、开福区以及雨花区城区范围，自2022年11月15日起施行，有效期5年。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅　　2022年10月14日印发