

# 长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组文件

长平穩办发〔2024〕12号

## 收购已建成存量商品房用作保障性住房 实施方案（试行）

各区县（市）人民政府、市直机关各单位、长房集团、长沙城发集团：

房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。根据党中央、国务院决策部署，按照相关文件、会议精神，为加快长沙市争取央行再贷款资金购买已建未售商品房作为保障性住房，构建长沙房地产发展新模式，制定本实施方案。

### 一、基本原则

#### （一）实事求是

从长沙市实际出发，把握好加快存量市场去化和确保增量

市场稳定的关系，推动建立房地产发展新模式，更好保障和改善民生。

## **（二）整体谋划**

从供需匹配出发，把握好长沙市需要去化存量房源和保障对象需求之间的关系，供需结合通盘考虑、科学合理谋划好实施规模和节奏。

## **（三）科学施策**

从政策要求出发，把握好政府主导与市场需求的的关系，按照政府统筹、市场运作、以需定购、租售结合、防范风险的方法，精准施策，由市属国有企业按照相关要求制定方案稳步推进。

## **二、实施主体**

长沙市人民政府授权长沙城市发展集团有限公司和长沙房地产开发建设集团有限公司两家市属国有企业的全资子公司作为长沙市保障性住房的收购、经营和实施主体（以下简称实施主体），在主管部门监督指导下，承担长沙市收购已建成存量商品房用作保障性住房相关工作。

## **三、总体思路**

按照4月30日中共中央政治局会议、5月17日全国切实做好保交房工作视频会议、6月12日央行济南会议和6月20日住建部视频会议以及有关文件精神，总体思路是落实四点要求、遵循五个条件、执行六条措施。

## **（一）落实四点要求**

**1.精准支持。**明确两家市属国有企业作为具体收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的实施主体，收购房屋应是已建成未售出的商品房，用于配售型或配租型保障性住房。

**2.以需定购。**动态掌握需求底数，科学确定房源，要求收购的房源迅速配售或配租。

**3.合理定价。**在主管部门的监督下，实施主体建立收购价格市场评估和项目测算评价评审机制，确保价格合理。

**4.自愿参与。**在市政府统筹下，全市房地产企业和金融机构等各方主体自愿参与。

## **（二）遵循五个条件**

**1.“一现”，**即指现房，手续齐备可以办理不动产证；房源达到销售条件且权属清晰，满足金融机构发放贷款要求；房屋不得存在查封等限制交易的情况；房屋所有权及相关权利的归属应当明确、清晰、无争议。

**2.“两防”，**防止增加地方政府隐性债务、防止出现道德风险和国有企业经营风险。

**3.“三合适”，**即指户型合适，符合我市确定的配售型保障性住房面积标准；价格合适，收购价格不高于同地段保障性住房重置价格；位置合适，在交通便利、配套齐全的区位。

**4.确定需求，**在满足以上“一现、两防、三合适”的基本条件下，通过需求调查摸底、资格预登记等多种方式确定需求，确保迅速配售配租，不造成新的积压。

**5.资金监管**，加强资金封闭监管，房地产企业出售已建成商品房后的回笼资金优先助力保交楼（房）和白名单机制。

### **（三）执行六条措施**

**1.扩大保障面**。乡镇教师、医生、民警、困难公职人员等均可纳入保障范围，允许其在城市享受保障性住房政策。

**2.自主决策**。各方主体自主决策是否参与，尊重房地产企业和银行意愿。

**3.摸清底数**。区县（市）人民政府组织街道、社区摸排本地保障性住房需求底数和存量商品房底数。重点对住房需求人群的户型、面积、配套设施等需求进行细致摸排、优化匹配。

**4.户型面积**。所购商品房要适合转做保障性住房，用作配售型保障性住房的以 80-100 平方米为主，原则上不超过 120 平方米；用作配租型保障性住房的以 70 平方米左右为主。

**5.收购价格**。收购价格以同地段保障性住房重置价格作为参考价格上限，由实施主体按照市场化原则确定收购价格，并上报主管部门备案。

**6.防范风险**。严防新增地方政府隐性债务和国有企业经营风险，防范道德风险、市场风险。统筹好公积金增值收益、上级财政奖补等资金，支持实施主体降低购买价格和运营成本。

## **四、基本方法**

### **（一）资金组织**

**1.项目自有资金**。由实施主体通过多种方式自筹。

**2.银行贷款**。实施主体向参与银行提出贷款申请，参与银行

按照市场化、法制化原则，自主决策、自担风险，对收购后用作配售型保障性住房的项目发放保障性住房收购贷款，作为新设贷款品种。实施主体对贷款资金单列账户、单独核算，确保专款专用、封闭管理。

**3.公积金增值收益。**作为配售型保障性住房的，由公积金增值收益结余给予项目公司总投资的 5%作为启动资金；作为配租型保障性住房的，由公积金增值收益结余给予项目公司总投资的 20%作为启动资金。

**4.上级奖补资金。**市级主管部门将收购项目申请纳入中央计划，争取中央财政城镇保障性安居工程专项资金、中央预算内投资保障性安居工程专项资金等。

## **（二）运营原则**

按照“自愿出售、优先配售、可租可售”的原则组织实施收购和后续管理。

**1.自愿出售。**房地产企业结合项目自身情况与实施主体平等协商，自主决定是否出售及收购价格。

**2.优先配售。**收购商品房优先作为配售型保障性住房方式，收购项目区位条件好和周边需求旺的项目，迅速配售，不空置、不积压。

**3.可租可售。**收购作为配售型保障性住房的，一年内未去化可转化为配租型保障性住房，使用公积金增值收益回购。收购商品房作为配租型保障性住房的，按照相关政策运营管理一定

年限后可转为配售型保障性住房，可根据实际情况优先销售给原承租人，也可销售给其他符合条件对象。

### **（三）风险控制**

**1.确保资金封闭管理。**政府主管部门对资金流向进行监管，确保资金运作合规。

**2.收益可覆盖贷款利息。**实施主体深入开展市场调研，梳理在区位、价格等方面具有优势的项目，委托专业评估机构对各项目进行价格评估，在评估价的基础上结合贷款利息、预期运营收益，综合确定采购控制价，通过公开采购方式购置项目，确保收益收入扣除运营成本后可覆盖贷款利息。

**3.房屋可保值增值。**收购环节确保房源户型、面积应符合保障性住房管理办法要求，且权属清晰、配套完善。后续委托运营单位组织精装交付和运营，及时做好房屋及公共部位维修保养，保障房屋及配套设施安全正常可持续使用。

### **（四）政策支持**

**1.教育配套。**教育资源的配套遵照《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）执行，使保障性住房购房人或承租人子女可与商品房同等享受就近入学。

**2.税费减免。**保障性住房税费优惠政策，遵照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023年第70号）及后续出台的相关政策执行，配租型保障性住房按照保障性租赁住房政策执行。

**3.水电气价格。**收购用作保障性住房的用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

## **五、重点区域**

坚持需求导向，立足产业发展，聚焦人才引进，重点布局在主城区（含县市城区）、城市建设重点片区和产业园区。

### **（一）主城区**

中心城区重点为两点、两线、一个面（两点即在湘雅系医院、大学院校和岳麓山大学城周边为重点；两线即以五一路—枫林路及其延长线路为东西主轴线，芙蓉路为南北主轴线，及其周边相关轨道交通能够串联起来的路网范围；一个面即我市五一商圈核心区域，逐步扩大到周边，如长沙古城历史风貌区及其辐射范围内），重点保障消费、服务业等第三产业人员住房需求。县（市）重点布局在其城区范围内，重点保障乡镇教师、医生、民警、困难公职人员等住房需求。

### **（二）重点片区**

十个重大片区（金阳新城、金洲新城、金霞新城三大产业功能片区，滨江金融、国际会展、高铁西城、南部融城四大高端服务功能片区，隆平、大泽湖、大王山三大特色功能片区），及自贸区长沙片区，重点满足新就业大学生、创新创业人才住房需求。

### **（三）产业园区**

即我市各国家级、省级园区，重点保障产业员工、产业人

才住房需求和重大产业项目配套住房需要。

## **六、实施步骤**

按照先试点、再总结、后扩量的步骤稳步、统筹推进。

### **（一）需求调查摸底阶段（2024年7月底前）**

属地人民政府组织街道、社区在管辖范围内开展存量商品房摸底，并开展对各类潜在保障对象的保障性住房需求进行调查，包括乡镇教师、医生、民警、困难公职人员等工薪群体和人才引进群体等，对其户型、面积、配套设施等具体需求进行细致摸排，建立保障对象需求清单，提前确定保障对象。

### **（二）合作金融机构遴选阶段（2024年7月底前）**

实施主体组织和金融机构进行商务洽谈，与服务体系完善、贷款周期和利率有优势的金融机构建立战略合作关系，根据项目规模也可组织银团贷款。

### **（三）购买方案编制和房源征集阶段（2024年8月底前）**

按“以需定购”的原则，实施主体依据需求调查摸底情况和房源筹集情况，分区县（市）编制第一批项目《房源收购方案》，与区县（市）政府进行会商并履行必要的审查程序后，向社会公开征集筛选价格合理、区位较好、手续齐全、配套设施完善、符合标准的存量商品住房项目，建立项目房源储备库。

### **（四）项目收购阶段（2024年9月底前）**

对意向项目进行需求摸底，委托专业机构进行价格和风险评估。按照“公平、公正、公开”的要求，由实施主体公开发布

采购公告，充分开展采购谈判、确定收购项目，报主管部门备案后，实施主体与被收购项目企业签订收购合同，优选合作银行签订项目贷款合同。

#### **（五）配售配租管理阶段（2024年10月底前）**

市住建局指导实施主体按《长沙市规划建设保障性住房实施方案》（长政办发〔2024〕11号）、《长沙市配售型保障性住房管理办法》等规定制定配售型保障性住房配售方案，并审查配售型保障性住房购房人的申购资格；配租型保障性住房按现有政策执行。

#### **（六）经验总结提升阶段（2024年12月底-2026年）**

对试点阶段的工作进行验收，分析研判工作成效，优化提升工作措施，研究和部署下阶段推进工作的总体安排。

### **七、组织保障**

建立长沙市央行再贷款资金购买已建成未出售商品房作为保障性住房工作专班，由分管副市长作为专班组长，分管副秘书长和市住建局局长为专班副组长，市金融办、市公安局、市资规局、市财政局、市发改委、市国资委、市公积金中心、市教育局、税务部门、各区县（市）政府、长房集团、长沙城发集团等相关单位为成员单位，建立常态化工作推进和协调机制。工作专班下设办公室，市住建局分管副局长为办公室主任，具体统筹各成员单位分工合作。

其中：市住建局负责牵头抓总、统筹协调、监督监管等工作，加强收购工作的指导、协调和把关。市金融办负责指导、协调金融机构做好项目资金运作。市公安局负责提供流动人口、出租屋管理情况并加强治安管理。市资规局负责做好商改住、办理产权等工作。市财政局负责相关资金拨付、资金补贴、资金监管等工作。市发改委负责项目入库、资金争取等工作。市国资委负责国有资产和投融资的监管。市公积金中心负责公积金增值收益支持项目自有资金和启动资金。市教育局负责统筹解决项目教育配套问题。税务部门负责落实房产交易等方面的税收优惠政策。各区县（市）政府负责完成本区域范围内需求调查摸底、房源分配管理等工作。长房集团和长沙城发集团依据政府授权牵头做好收购的具体组织实施。

长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组

2024年7月27日



---

长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组

2024年7月27日印发

---