

000000246

CSCR—2021—01065

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2021〕75号

长沙市人民政府办公厅 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

为鼓励和支持市场主体投资建设保障性租赁住房，多渠道解决新市民的阶段性住房问题，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）精神，结合长沙市实际，制定如下实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，立

足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

二、基本要求

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要面向有租住需求的新就业大学生、青年人、产业工人等新市民群体，解决阶段性住房困难问题。保障性租赁住房以单套（间）建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

（二）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并完善相关配套。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

（三）突出发展重点。保障性租赁住房重点布局在国家级、省级产业园区，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），中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区，教育、医疗、商圈周边以及其他新就业大学生、青年人、产业工人等新市民聚集区。

综合考虑居住人员的实际需求，选址在交通便利、公共设施齐全的区域，配套建设好水、电、气、路、管网等市政基础设施和教育、卫生、文化、医疗等公共服务设施。

（四）强化部门责任。市住房城乡建设局是本市保障性租赁住房建设管理工作的主管部门。市培育和发展住房租赁市场工作领导小组加挂发展保障性租赁住房工作领导小组牌子，负责统筹、协调、督促、指导全市保障性租赁住房的建设管理。各区县（市）人民政府是本辖区保障性租赁住房的责任主体，各区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门负责本区域保障性租赁住房建设管理的具体工作。发展改革、财政、自然资源规划、税务、政府金融等部门根据职能职责制定相应实施细则，确保政策落实到位。水利、电力、燃气部门落实保障性租赁住房相关支持优惠政策。市政府督查室负责督促、检查相关政策的贯彻实施情况，确保相应政策落地生效。

三、筹集方式

（一）利用集体经营性建设用地建设。在尊重农民集体意愿的基础上，经有批准权限的地方人民政府同意，支持利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

(二) 利用企事业单位自有闲置土地建设。对企事业单位依法取得使用权的土地(含低效和闲置工业用地),经有批准权限的地方人民政府同意,在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许用于建设保障性租赁住房,并变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

(三) 利用产业园区配套用地建设。经区县(市)人民政府同意,在确保安全的前提下,产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总面积的比例上限可由7%提高到15%,建筑面积占比上限相应提高,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅。鼓励将产业园区中多个工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来,统一建设宿舍型保障性租赁住房。

(四) 利用存量闲置房屋建设。对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋,经区县(市)人民政府同意,在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许改建为保障性租赁住房;用作保障性租赁住房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。住宅可直接改造装修为保障性租赁住房。非居住存量房屋改建项目和住宅改造装修项目应符合选址合理、权属清晰、结构安全、消防安全等要求,且土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住存量房屋,不得改建为保障性租赁住房。

支持企事业单位将自有存量闲置房屋通过委托运营的方式交由专业公司运营管理。

(五) 适当利用新供应国有用地建设。按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。新建普通商品住宅项目，可通过“按比例配建”“限地价、竞自持”等方式配建一定比例的保障性租赁住房。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。对符合有关要求的待开发商业用地或商住比例明显偏高的房地产项目用地，按程序报批后可将商业部分调整一定比例建设保障性租赁住房，土地用途按规定调整为租赁住房用地。

四、计划与建设管理

(一) 制定年度计划。每年9月底前，市住房城乡建设局会同各区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门制定下一年度保障性租赁住房年度供应计划，各区县（市）人民政府依据保障性租赁住房年度供应计划制定保障性租赁住房土地年度供应计划。市自然资源规划局根据各区县（市）土地年度供应计划、保障性租赁住房年度供应计划制定长沙市保障性租赁住房建设用地年度供应计划，报市人民政府审批后实施。

(二) 计划编制下达。每年10月底前，市住房城乡建设局根

据保障性租赁住房年度供应计划、保障性租赁住房建设用地年度供应计划等编制保障性租赁住房年度建设计划，并下达至各区县（市）。各区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门根据下达的保障性租赁住房年度建设计划组织辖区内保障性租赁住房建设工作。

（三）建设适用标准。按照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）执行。

（四）消防安全管理。保障性租赁住房的运营主体要落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查。

五、项目审批流程

（一）项目申请。项目申请单位向项目所在地区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门提出申请，由区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门受理。

新建项目应提交申请表、用地手续（委托实施的需提交授权委托书或委托合同）、项目建设方案（附相关图纸）、营业执照或其他证明材料、法人证书等相关资料。

改建项目应提交申请表、房屋权属证明（委托实施的需提交改建授权委托书或委托合同）、房屋安全检测报告、改建方案（附相关图纸）、运营方案、营业执照或其他证明材料、法人证书等相关资料。

住宅改造装修项目应提交申请表、房屋权属证明（委托实施

的需提交改造装修授权委托书或委托合同)、改造装修方案、运营方案、营业执照或其他证明材料、法人证书等相关资料。

(二) 项目联合审查。项目联合审查由区县(市)人民政府牵头组织,区县(市)住房城乡建设(住房保障)部门具体承办。区县(市)住房城乡建设(住房保障)部门要建立常态化申请受理机制,及时受理项目申请,并组织召开项目联合审查会进行项目认定。项目认定由区县(市)人民政府组织住房城乡建设(住房保障)、自然资源规划等相关部门召开项目联合审查会。对审查通过的保障性租赁住房项目在各区县(市)人民政府门户网站或住房城乡建设(住房保障)部门网站进行公示,公示期不少于5个工作日。公示无异议的,区县(市)住房城乡建设(住房保障)部门应在公示结束后10个工作日内出具保障性租赁住房项目认定书。

已纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点的保障性租赁住房项目可直接出具保障性租赁住房项目认定书。

(三) 项目报建与实施。对已出具项目认定书的保障性租赁住房项目,相关部门应根据保障性租赁住房项目认定书办理相关手续。

对于利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的项目,自然资源规划、住房城乡建设部门应受理并依法依规办理用地、规划、工程、施工等相关手续。

对于利用企事业单位自有闲置土地(含低效和闲置工业用地)和利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的项目,自然资源

规划部门应受理并依法依规办理变更土地用途以及调整相关技术指标等相关手续。

对于利用非居住存量房屋改建作为保障性租赁住房的项目，自然资源规划部门应受理并依法依规出具同意改变用途的意见，住房城乡建设部门应根据同意改变用途的意见受理并办理建设手续。住宅可直接办理改造装修手续。

保障性租赁住房项目各项手续齐全后，方可组织项目实施。项目建设单位要落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理单位要落实工程质量主体责任。水、电、气、路、通讯等城市基础设施项目要与保障性租赁住房同步设计、同步建设、同步交付使用。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件，合理配套商业服务设施，满足日常生活所需。

（四）项目备案。各区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门将已出具保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目以区县（市）人民政府名义报送市住房城乡建设局。市住房城乡建设局汇总各区县（市）人民政府报送的保障性租赁住房项目，报长沙市人民政府审批同意后纳入长沙市保障性租赁住房项目建设计划，并由长沙市培育和发展住房租赁市场工作领导小组（发展保障性租赁住房工作领导小组）下达保障性租赁住房项目信息备案文件。

（五）项目监管。各区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，质量、安全部门对保障性租赁住房建设进行质量、安全全过程监管。

(六) 项目验收。项目建设完成后，项目单位应向项目所在区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门申请保障性租赁住房项目相关内容验收。住房城乡建设（住房保障）部门牵头组织相关部门（前期参与联合审查的部门）开展保障性租赁住房项目相关内容验收，各部门按职责验收后出具验收意见，住房城乡建设（住房保障）部门形成结论性验收意见，验收合格的项目方可投入运营使用。

六、运营管理

(一) 纳管备案。项目验收后，申请单位应在长沙市住房租赁监管服务平台办理企业备案、项目备案、房源备案。保障性租赁住房出租人与承租人签订租赁合同后应及时在长沙市住房租赁监管服务平台办理租赁合同备案。

(二) 运营主体。保障性租赁住房项目由其所有权人或者其委托的运营单位运营管理，运营管理接受所在区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门监督。保障性租赁住房产权单位或运营单位应当做好保障性租赁住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性租赁住房正常使用。

(三) 准入退出。保障性租赁住房出租方案由产权单位或运营单位确定，并接受所在区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门的监管。保障性租赁住房由申请人或申请人所在单位统一向项目产权单位或运营单位申请。承租人承租保障性租赁住房准入条件不设收入线，原则上应在项目所在辖区的城区或园区无自有住房（由个人诚信申报）；承租人在项目所在辖区的城区或园区持有

自有住房后应退出保障性租赁住房。

(四) 运营期限。新建类保障性租赁住房，租赁持续运营期限不少于10年（商住经营性用地配建租赁住房作为保障性租赁住房的，租赁持续运营期限按照履约协议书约定的持有运营期限执行）；利用存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，租赁持续运营期限不少于8年。纳入中央财政支持住房租赁市场发展试点奖补的保障性租赁住房，租赁持续运营期限按照中央财政支持住房租赁市场发展试点有关规定执行。

新建类保障性租赁住房和利用存量闲置房屋建设的保障性租赁住房，租赁持续运营期限从项目投入运营并在长沙市住房租赁监管服务平台备案起开始计算。

保障性租赁住房项目持续运营期满，经区县（市）住房城乡建设（住房保障）部门向市住房城乡建设局申请并同意后，可退出保障性租赁住房管理。

(五) 运营监管。保障性租赁住房在运营期内不得转租转借和改变租住用途，不得用于酒店、宾馆、旅馆及民宿等特种行业，运营期内不得上市销售或变相销售。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠。运营期内涉及整体转让的，转让后使用性质、土地用途和土地取得方式不变，转让后应向区县（市）行业主管部门报备。

七、支持政策

取得保障性租赁住房项目认定书和信息备案文件的保障性租赁住房项目，可享受以下支持政策。

（一）落实中央补助资金支持和税费政策

积极争取通过中央现有经费渠道，持续加大对保障性租赁住房的资金支持。综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设、改建保障性租赁住房，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（二）完善金融政策配套

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。支持银行业金融机构发行住房租赁专项金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。支持保障性租赁住房建设、改造、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。

八、筹集任务

“十四五”规划期间，全市筹集保障性租赁住房150000套，

任务分解到区县（市）、国家级园区和部分市属国有企业。具体任务分解如下：区县（市）及国家级园区筹集120000套，其中芙蓉区8000套、天心区10000套、岳麓区10000套、开福区10000套、雨花区12000套、长沙高新区20000套、望城区（含望城经开区）10000套、长沙县（含长沙经开区）20000套、浏阳市（含浏阳经开区）10000套、宁乡市（含宁乡经开区）10000套；市属国有企业筹集30000套，其中长房集团10000套、市城市发展集团10000套、湘江发展集团5000套、市轨道交通集团5000套。市属国有企业筹集的房源，与区县（市）及国家级园区组织筹集的房源，任务不重复计算。

本实施意见自公布之日起施行，有效期5年。



（此件主动公开）

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

2021年12月31日印发