《关于规范共有产权住房出租

管理工作的通知（试行）》（征求意见稿）

的起草说明

一、起草背景

2017年9月，我市印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号），政策实施以来，切实解决了刚需家庭购房置业需求，抑制了住房投机行为，取得良好社会效果。共有产权住房建设和分配等工作稳步推进，配套政策不断完善，政策体系逐渐形成。截至今年6月底，全市已供应共有产权住房项目77个、可提供房源约7.9万套，部分项目已陆续入住。

共有产权住房交用后的出租管理，关系着购房人的切实利益，关系着社会资源分配公平。《暂行办法》中已有明确规定：“已购共有产权住房用于出租的，购房人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分。购房人应在市级代持机构建立的网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租。具体实施细则由市住房城乡建设委另行制定”。在实际工作中，群众反映由于子女上学、就近上班等原因，部分已入住项目购房人存在住房出租实际需要，希望明确细化共有产权住房出租流程和收益缴纳路径。为此，我委会同相关部门认真调查、慎重研究，提出出租管理细化方案，以进一步规范共有产权住房出租行为。

二、起草过程

《暂行办法》发布实施后，我委即将制定《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》（以下简称《通知》）纳入议事日程，作为共有产权住房重点配套政策文件认真研究加以推进，期间经历动员部署、研究讨论、文件起草、意见征求等多个阶段，于2020年形成政策初稿，并不断修改完善。

期间主要开展了以下工作：一是广泛深入调研。市住房城乡建设委先后到各区住房保障管理部门、市区保障房专业平台、共有产权住房部分已入住项目实地调研，结合北京共有产权住房发展实际，力争使《通知》规定措施可落地、可执行、便于操作。二是充分听取意见建议。《通知》制定过程中，我委与市发展改革委、市财政局、市规划自然资源委多次深入交换意见，先后多轮征求委内相关处室（单位）、各区住建（房管）部门、市及区共有产权住房代持机构意见，并听取吸收住房、法律、评估专家提出的合理建议。在此基础上，几易其稿，不断修改完善，最终形成《通知》（征求意见稿）。

三、主要内容

《通知》以国家和本市房屋租赁管理规定为基础，本着租赁当事人协商一致的原则，结合共有产权住房的特殊性，提出了出租条件、出租程序、收益分配和监督管理等具体要求。主要包括以下内容：

（一）设定出租程序，便于操作管理。共有产权住房租赁活动统一通过市保障房中心建立的网络服务平台进行，平台为购房人提供住房核验、房源发布、合同网签、登记备案等服务。共有产权住房代持机构在收到购房人住房出租意向申请后，应在10个工作日内回复是否同意出租的意见，通过设定审批工作时限，确保购房人利益。购房人出租住房前与代持机构签订住房出租使用协议，约定住房拟出租价格、期限、出租方式、租金收益分配等，住房租赁期限原则上不超过三年。

（二）合理确定收益，引导合规出租。突出共有产权住房政策属性，政府租金收益原则上根据区域市场租金水平综合确定，在体现住房产权共有的基础上，就低确定政府定额租金收益，充分让利于民。定额租金收益实施动态调整，租赁期内每三年代持机构可调整一次。租金定额收益按项目确定后，代持机构将在服务平台中公布。

（三）委托划转租金，确保按期收缴。租金收取采取托管方式，以购房人名义在代持机构认可的银行开设账户，购房人与代持机构、银行签订委托协议，租金到账后按约定将政府定额租金划转到代持机构指定账户。住房租赁活动中涉及的相关税费，按照国家及本市相关规定执行。

（四）明确监管措施，维护社会公平。未经代持机构同意，购房家庭不得擅自出租住房，商业网站、房产中介等不得提供相关服务。市、区住建部门、代持机构按照职责分工做好共有产权住房出租的服务指导、监督管理工作，加大执法检查力度，对违规出租共有产权住房的相关机构和个人，采取将不良记录入管理系统、追究合同违约责任、暂停住房回购和上市手续等措施。