附件1

关于加强已购共有产权住房管理

有关工作的通知

（征求意见稿）

各区住房和城乡建设委（房管局），东城、西城、石景山区住房城市建设委，北京经济技术开发区开发建设局，各有关单位：

为加强本市已购共有产权住房回购、再上市等管理工作，规范办事流程，根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号），经市政府同意，现就有关工作通知如下：

1. 本通知所称已购共有产权住房是指购房家庭经过市、区共有产权住房购房资格审核（包括通过申请式退租安置获得的），签订购房合同或已取得不动产权证书的共有产权住房。
2. 已购共有产权住房家庭取得不动产权证书未满5年的，不允许转让房屋产权份额。购房家庭因家庭成员（指直系亲属）患大病等导致家庭生活困难确需转让房屋产权份额的，产权人应当向房屋原分配区住房行政管理部门（以下简称“区住房行政管理部门”）提出申请，审核通过后由共同签约的代持机构回购。具体按照以下程序办理：
3. 网上申请。产权人通过市级代持机构建立的网络服务平台（以下简称“服务平台”）提交回购申请，并上传原购房合同、不动产证书、身份证、户口本、婚姻状况凭证等材料。
4. 审核认定。对于因家庭成员患大病导致家庭生活困难的，除上述材料外，还需提交市区级医疗机构出具的《大病诊断书》，大病类型包括慢性肾衰竭（尿毒症）、恶性肿瘤、再生障碍性贫血、慢性重型肝炎、心脏瓣膜置换手术、冠心动脉旁路手术、颅内肿瘤开颅摘除手术、重大器官移植手术、主动脉手术 。区住房行政管理部门于5个工作日内完成审核。经审核通过的，通过服务平台向申请家庭出具《已购共有产权住房产权份额回购意见》（见附件1，以下简称“《回购意见》”），同步将审核结果通知代持机构。经审核不通过的，通过服务平台通知申请家庭并注明原因。

因家庭成员患大病以外原因申请回购的，区住房行政管理部门会同区发展改革委、区财政、规划和自然资源委区分局、区民政等部门召开联席会审议，经审议属于确需转让的，出具回购意见予以确认，通过服务平台将回购意见通知代持机构及申请家庭。

（三）查看房屋。代持机构收到服务平台通知后应于5个工作日内完成入户查看，了解房屋状况，确认申请家庭是否存在未改正的违规行为，以及是否已结清水、电、气、热和物业管理等前期费用。

（四）办理回购。代持机构与产权人签订回购协议后于30个工作日内支付回购款。代持机构回购价格按照原购房家庭购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，具体计算方法见附件2。

（五）办理不动产权转移登记。代持机构与原产权人持《回购意见》、网签合同及其他相关材料向房屋所在区不动产登记部门申请办理不动产转移登记手续，将回购的产权份额登记在“政府”名下（登簿不发证），房屋性质为“共有产权住房。”

三、已购共有产权住房家庭取得不动产权证书满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。具体按照以下程序办理：

（一）网上申请。产权人通过服务平台向区住房行政管理部门提出转让房屋产权份额的申请，并按规定填报家庭情况、出售价格、房屋面积等基本信息，上传身份、户籍、婚姻及不动产权证书等材料。

（二）发布信息。区住房行政管理部门5个工作日内通过服务平台对产权人提交的转让信息进行审核，审核通过后通过服务平台出具《已购共有产权住房产权份额上市转让意见》（见附件3）并通知产权人将房屋的基本信息（包括房屋室内现状图片、户型图等）上传至服务平台。房源信息完整后，产权人可自行选择时间发布转让信息。

共有产权住房转让信息面向社会发布后，房地产经纪机构方可为其代理买卖经纪业务。

（三）网上申购。符合共有产权住房购买条件的家庭，可在转让信息发布期间，登录服务平台如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房等情况，并填报拟购房屋产权份额的意向购买价格。代持机构在3个工作日内同意以出售家庭填报的出售价格回购的，可行使优先回购权，服务平台终止其他家庭购买意向登记，并通知已登记家庭。

（四）资格审核。区住房行政管理部门于3个工作日内完成资格审核。经审核符合共有产权住房购买条件的家庭可在服务平台打印资格审核通过证明。

（五）自主签约。产权人与资格审核通过家庭可自行或通过房地产经纪机构交易，达成购买意向的，应在服务平台提交网签买卖合同申请，与代持机构签订三方合同。

（六）办理不动产转移登记。新购房家庭与原产权家庭持代持机构网签合同、契税完税（或减免税）凭证及其他相关材料申请办理不动产转移登记。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”,所占房屋产权份额比例不变。

四、共有产权住房购房家庭签约后、取得不动产权证书前，因离异、死亡、结婚等原因家庭结构发生变化的，可以变更合同签约人。申请变更签约家庭应符合《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）第九条规定的条件且无第十条规定的情形。具体按照以下程序办理：

（一） 网上申请。申请变更签约家庭向区住房行政管理部门提出购房合同变更申请，并提交原购房合同、身份证件、变更合同申请书、婚姻证明材料（离婚证、离婚协议、生效的法院离婚裁判文书或结婚证等）、死亡证明、继承证明材料（继承公证书、继承生效法律文书）、原签约人一致意见等材料。

（二）审核资格。区住房行政管理部门应于3个工作日内完成对申请变更签约家庭的资格审核。

（三）合同变更或解除。申请变更签约家庭资格审核通过后，由区住房行政管理部门办理合同变更。

如经审核申请变更签约家庭不符合共有产权住房购买条件，应由出卖方按照购房合同的约定进行处理。合同双方当事人应当将处理结果报区住房行政管理部门。

（四）共有产权住房购房家庭签约后、取得不动产权证前，因家庭成员患大病等导致家庭生活困难确需退回房屋产权份额的，由出卖方按照购房合同的约定进行办理。

五、共有产权住房购房家庭取得不动产权证书后，因离异、死亡、结婚等原因家庭结构发生变化的，可申请不动产转移登记。不动产受让人应符合《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号））第九条规定的条件且无第十条规定的情形。具体按照以下程序办理：

（一）网上申请。不动产受让人通过服务平台向区住房行政管理部门提出不动产转移登记申请，并提交原购房合同、不动产权证书、身份证件、婚姻证明材料（离婚证、离婚协议、生效的法院离婚裁判文书或结婚证等）、死亡证明材料、继承证明材料（继承公证书、继承生效法律文书）、原签约人协商一致意见等材料。

（二）资格审核。区住房行政管理部门于3个工作日内完成对不动产受让人的资格审核，并出具资格审核结果证明，不动产受让人可在服务平台打印资格审核结果证明。

1. 办理不动产转移登记。经资格审核通过的，不动产受让人持资格审核结果证明等材料到房屋所在区不动产登记部门按照相关程序办理不动产转移登记。
2. 共有产权住房购房人及其家庭成员，存在违规出租等违规行为且拒不改正的，暂停办理回购和上市手续。

七、解除共有产权住房购房合同或已按第二条完成房屋回购的购房家庭，如再次申请共有产权住房的，按照届时规定申请，解除购房合同的或完成回购的共有产权住房不计入购房记录。

八、代持机构回购的共有产权住房继续面向符合共有产权住房购买条件的家庭配售，配售程序参照《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）相关规定执行。回购的房屋再次配售前，在保持产权份额比例不变的基础上，代持机构应委托房地产估价机构参照同地段、同品质普通商品住房对回购房屋再次配售价格进行评估，按照评估确定的价格再次配售，同一项目房源可每两年评估一次。

九、共有产权住房交付使用后，由购房家庭行使整套住房物业管理的表决权，但上述权利的行使不得侵害政府依法对该建筑物享有的共有权利。

十、本通知自2023年 月 日起实施，试行期限 年。

附件：1.已购共有产权住房产权份额回购意见

 2.回购价格的确定

 3.已购共有产权住房产权份额上市转让意见

北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会

 北京市财政局 北京市规划和国土资源管理委员会

 2023年 月 日

附件1

**已购共有产权住房产权份额回购意见**

 **：**

已购共有产权住房产权人 （身份证号 、 ）,申请政府回购坐落于 区 的共有产权住房产权份额，房屋所有权证号 ，房屋建筑面积

 平方米，个人产权份额比例为 ，于 年 月

日签订购房合同，于 年 月 日取得房屋所有权证。

根据《关于加强已购共有产权住房回购、再上市等管理有关工作的通知》规定，经审核，同意由 区

 （代持机构）回购该房屋产权份额 。

本意见有效期十二个月。

 区住房城乡（市）建设委（房管局）

 年 月 日

注：本意见一式肆份，售房家庭一份，区住房保障管理部门、区房屋登记部门、代持机构各留存一份。

附件2

**回购价格的确定**

回购价格按照购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。计算公式为：回购房屋总价=房屋原购买价格（1-折旧率×t1+物价水平指数×t2）。

按房地产估价规范，年折旧2%确定。为便于操作，物价水平指数暂取定回购时点中国人民银行公布的一年至三年定期存款利率（目前一年期为1.65%，二年期为2.15%，三年期为2.60%）。t1为折旧计算周期，自房屋交用之日起至回购协议签订之日止，单位为年，保留4位小数；t2为资金支付计算周期，为合同签订之日起至回购协议签订之日止，单位为年，保留4位小数。

附件3

**已购共有产权住房产权份额上市转让意见**

 **：**

已购共有产权住房产权人 （身份证号 、 ）,申请将原购买的坐落于 区 的共有产权住房产权份额上市转让，房屋所有权证号 ，房屋建筑面积 平方米，个人产权份额比例为 ，于 年 月 日签订购房合同，于 年

 月 日取得不动产权证。

根据《关于加强已购共有产权住房回购、再上市等管理有关工作的通知》规定，同意该家庭按 元/平方米（建筑面积），出售已购住房产权份额 。在同等价格条件下， 对该房屋有优先购买权。

本意见有效期十二个月。

 区住房城乡（市）建设委（房管局）

 年 月 日

注：本意见一式肆份，售房家庭一份，区住房保障管理部门、区不动产登记部门、代持机构各留存一份。