附件2

《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）》的起草说明

一、制定背景

自《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）（以下简称“《暂行办法》”）实施以来，共有产权住房建设、分配和管理各项工作稳步推进，对于完善租购并举的住房制度、稳控房地产价格和有效满足无房家庭住房需求等方面均发挥了积极作用。截至目前，39个项目已陆续办理不动产权登记。

在前期工作中，有部分购房家庭询问共有产权住房回购及上市交易细则，《暂行办法》虽规定取得不动产权证书5年内原则上不得上市，但部分家庭因家庭情况发生变化要求区住房行政管理部门出具回购意见。为加强本市已购共有产权住房回购、再上市等相关管理工作，促进本市共有产权住房良性循环，同时满足购房家庭的切实需求，北京市住房和城乡建设委员会会同市发展改革委、市财政局、市规划和自然资源委依据《暂行办法》相关要求，结合我市近6年来共有产权住房工作实施的相关经验，制定了《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）》(以下简称“《通知》”)。

二、制定过程

2021年9月我委启动《通知》的起草工作。起草完成后，分别于2022年3月、2022年8月、2023年1月、2023年5月征求了相关单位的意见。对于各单位的反馈意见，我委逐条研究，结合共有产权住房实际工作有效吸收，并进行了相应修改，形成了《通知》。

期间主要开展了以下工作：一是市住房城乡建设委主管领导多次组织专题会研究，业务处室抓好具体落实，就回购方式、回购金额确定、上市交易便民化流程等重点问题深入研讨，积极审慎做好《通知》编制工作，力求最大程度便民、利民。二是充分听取意见建议。《通知》制定过程中，我委与相关单位多次深入交换意见，在此基础上，充分吸收各方意见，不断修改完善，最终形成《通知》。

三、主要内容

在《暂行办法》规定的基础上，结合共有产权住房的实际工作，本着促进共有产权住房良性循环的原则，提出回购条件及方式、上市交易细则、变更签约主体和变更不动产权证等具体要求。

（一）明确已购共有产权住房定义。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。

（二）明确回购条件及方式。已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额。购房家庭因家庭成员患大病导致家庭生活困难确需转让房屋产权份额的，产权人向区住房行政管理部门提出申请，经区住房行政管理部门审核确认后，由共同签约的代持机构回购。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，由共同签约的代持机构回购。

（三）细化上市交易细则。已购共有产权住房家庭取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。产权人就房屋产权份额转让事宜与新购房家庭达成一致后，通过服务平台进行网上签约，并按规定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）明确变更签约主体路径。共有产权住房购房家庭签约后、取得不动产权证前，因离异、死亡、结婚等原因家庭结构发生变化的，可以变更合同签约主体，家庭成员应协商一致，共同向区住房行政管理部门提出购房合同变更申请，并提交相关材料，经审核申请变更签约家庭符合《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时，予以变更合同。

（五）规范变更不动产权证相关工作。共有产权住房购房家庭办理不动产权证后，因离婚等原因家庭结构发生变化的，可申请变更不动产权证所有权人。经区住房行政管理部门审核不动产受让人符合《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时，由区不动产登记部门予以变更不动产登记信息。

（六）其他事项的规定。**一是**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。**二是**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。**三是**明确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。**四是**明确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。