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）

各有关单位：

为满足共有产权住房购房人实际生活需求，规范住房租赁活动，提高住房使用效率，根据《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）、《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》（京建法〔2017〕21号）等文件规定，经市政府同意，现就规范共有产权住房出租管理有关工作通知如下：

一、共有产权住房购房人因家庭成员就业、子女就学等原因确需出租住房的，应按照国家及本市住房租赁管理、共有产权住房管理相关规定执行。住房租赁活动纳入本市住房租赁及其监督管理范围。

二、共有产权住房租赁活动统一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”）办理，包括住房出租意向登记、出租使用协议签订、住房情况核验、住房信息发布、租赁合同网签、租赁登记备案等。服务平台与市住房租赁管理服务平台、房屋大数据平台、安居北京住房保障管理信息系统实行联网。

三、共有产权住房购房人通过服务平台填报出租意向，与代持机构签订住房出租使用协议，明确购房人为住房出租责任人，承担住房出租安全责任，履行住房维修等义务；约定住房拟出租价格、期限、出租方式、租金收益分配等，并说明出租原因。住房租赁期限原则上不超过三年。

四、服务平台通过对接市房屋大数据平台、住房保障管理信息系统，核验共有产权住房购房人住房情况。经核验通过，购房人在本市无其他住房，住房出租信息方可在服务平台发布。购房人对审核结果有异议的，由购房人向房屋所在区住房城乡建设（住房保障）部门提请复核。

共有产权住房代持机构自收到购房人住房出租意向申请后，应在10个工作日内回复意见，逾期未回复的视同同意出租。

五、共有产权住房代持机构委托房地产估价机构评估项目所在区域的住房租赁市场租金，定期发布代持共有产权住房项目租赁成交信息，引导社会形成稳定预期。

六、共有产权住房代持机构会同同级住房城乡建设（住房保障）部门，根据区域市场租金水平，按照就低原则，综合确定各套型政府产权份额比例的租金定额收益。租金定额收益经市住房城乡建设部门、市财政部门审核后实施，并在服务平台中公布。

租金定额收益实施动态调整，新（续）签订住房租赁合同的，代持机构按照新标准收取租金收益。租赁合同期内，每三年代持机构可调整一次租金定额收益。

七、共有产权住房购房人拟定的住房租金标准低于代持机构确定的市场租金标准，代持机构可优先租赁住房，按购房人拟定租金标准及持有产权份额比例，向其支付租金收益。

鼓励共有产权住房优先面向本区公租房备案家庭和符合共有产权住房购房条件的家庭出租。承租家庭优先条件，由服务平台对接住房保障管理信息系统进行核验。

各代持机构将租赁住房作为公租房配租使用的，应纳入住房保障管理信息系统统一管理，列入公租房筹集计划的，可享受相关税费减免优惠政策。

八、共有产权住房出租租金收取采取资金托管方式。购房人在代持机构认可的商业银行开设账户，并与代持机构、银行签订委托协议，租金到账后按约定将政府产权份额租金收益按月、季度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。

九、共有产权住房出租房源由服务平台统一向社会发布后，房地产经纪机构方可为其代理住房租赁经纪业务。

共有产权住房购房人与承租人自行或通过房地产经纪机构达成出租的，均应在服务平台网签住房租赁合同。服务平台将网签合同信息推送至市住房租赁管理服务平台后，视同完成住房租赁合同登记备案和出租登记。

十、共有产权住房购房人未经代持机构同意擅自出租共有产权住房的，应按照共有产权住房购房合同约定追究其违约责任，并向代持机构返还违规期间政府产权份额部分租金收益。共有产权住房承租人不得将住房再次转租。

十一、房地产经纪机构不得代理未经服务平台发布的共有产权住房租赁经纪业务；互联网平台也不得为其发布和代理。

除代持机构外的其他住房租赁企业，不得为共有产权住房提供住房租赁经营服务。

十二、共有产权住房代持机构应做好共有产权住房出租服务工作，指导购房人合法合规出租共有产权住房。根据购房合同约定，对共有产权住房政府产权份额部分代行日常管理责任，确保政府产权份额租金收益按时足额收取。加强共有产权住房政策、住房租赁及其监督管理规定和住房使用安全知识的宣传，畅通违规线索举报渠道，及时发现违规出租行为，限期追回政府产权份额租金收益，并将相关违规信息报送区住房城乡建设（住房保障）部门。加强信息技术手段推广应用，提高共有产权住房社区技防监督管理水平。

十三、各区住房城乡建设（住房保障）部门应按照国家和本市住房租赁管理规定，加强共有产权住房租赁活动管理；加大执法检查力度，发现违规出租共有产权住房的机构和个人，应责令其限期改正，拒不改正的，将机构和个人信息录入管理系统作为不良记录。

共有产权住房购房人违反本通知规定且拒不改正的，代持机构可暂停办理该套住房的回购和上市手续。

十四、市保障性住房建设投资中心作为市级代持机构，应做好服务平台建设、运行、维护等工作，制定服务平台具体操作流程，做好共有产权住房出租政策咨询服务。

市住房城乡建设部门会同相关部门，对服务平台的建设和运行进行监督指导，保障工作有序推进。

十五、本通知自2021年 月 日起实施，试行期限3年。