

# 北京市住房和城乡建设委员会等部门 关于规范共有产权住房出租管理工作的通知(试行)

京建法〔2022〕2号

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，现就规范本市共有产权住房出租管理工作通知如下：

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。共有产权住房租赁活动纳入本市住房租赁监督管理范围。

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住房出租意向，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。

住房租赁合同由购房人和承租人双方签订。租赁期限原则上不超过3年。

四、服务平台通过对接本市房屋大数据平台信息系统,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。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5个工作日内回复意见,逾期未回复的视同同意出租。

购房人对核验结果有异议的,由购房人向共有产权住房政府份额代持机构所在区住房城乡建设委(房管局)提请复核。

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市场租赁价格,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委(房管局),根据区域市场租赁价格和共有产权住房政府产权份额比例,按照就低原则,综合确定各项目各套型政府产权份额租金定额收益。租金定额收益经区人民政府审定批准,并报市住房城乡建设委、市财政局后实施。租金定额收益在服务平台中公布。

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定额收益。住房租赁合同期限超过3

年的,每3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出租价格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,并按购房人拟定出租价格及持有产权份额比例,向其支付租金收益。

鼓励共有产权住房购房人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,由服务平台对接安居北京住房保障管理信息系统进行核验。

八、共有产权住房租金定额收益收取采取资金划扣方式。购房人在代持机构认可的商业银行开设账户,完成政府产权份额租金定额收益在银行进行划扣操作的授权,租金到账后按约定将政府产权份额比例的租金定额收益按月或按季度自动划转到代持机构指定账户。商业银行未能划转的,代持机构应及时与购房人联系进行催缴。

共有产权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意向的,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本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。

共有产权住房的承租人,不得将住房转租。

十、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服务；互联网信息平台也不得为其发布和代理。

除代持机构外，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。

十一、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代行日常管理责任，收缴和催缴政府产权份额的租金定额收益，确保租金定额收益按时足额收取。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定额收益，并将相关违规信息报送区住房城乡建设委（房管局）。加强信息技术手段推广应用，提高共有产权住房社区技防管理水平。

十二、各区住房城乡建设委（房管局）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，将房地产经纪机构、住房租赁企业和个人信息录入管理系统作为不良记录。

十三、共有产权住房购房人及其家庭成员，未经代持机构同意擅自出租共有产权住房或欠缴政府产权份额租金收益的，应按照共有产权住房购房合同约定承担违约责任，并向代持机构返还违规期间政府产权份额的租金定额收益。

共有产权住房购房人违反本通知规定拒不改正的,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。

市住房城乡建设委会同相关部门,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2022年3月20日起实施,试行期限3年。

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

北京市规划和自然资源委员会

2022年2月23日