

附件

广州市市本级共有产权住房回购办理指南

一、办理依据

(一)《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》
(粤建保〔2020〕123号)

(二)《广州市共有产权住房管理办法》(穗建规字
〔2020〕8号)

(三)《广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则》
(穗建规字〔2020〕43号)

(四)《广州市共有产权住房买卖合同(现售)》(含《广
州市共有产权住房共有协议》)

二、适用情形

根据《广州市共有产权住房管理办法》第二十七条,满
足本市规定住房限售年限的,承购人可以向代持管理机构提
出转让所持产权份额的申请。承购人所持产权份额转让产生
的增值收益归承购人享有,转让价格低于原购买价格的差价
代持管理机构不予补偿。

存在查封等限制转让情形,不适用本指南。

三、提交资料

(一)《××项目共有产权住房回购申请表》;

(二)承购人(以下称产权人)及配偶身份证件复印件

(有效期内, 原件核验);

(三) 不动产权证书复印件(原件核验);

(四) 已婚或者离婚家庭提供以下材料:

婚姻证明文件复印件(原件核验; 结婚的需提供结婚证; 离婚的需提供离婚证和经民政部门备案的离婚协议或生效判决等相关证明材料)。

四、办理流程

(一) 提交回购申请

产权人向代持管理机构书面提交本指南第三条要求的相关资料申请回购。

(二) 受理回购申请

属于本指南第二条“适用情形”且申请材料齐全、符合法定形式的, 代持管理机构收到产权人提交的回购申请资料时当场出具受理回购申请的意见; 不符合受理情形、申请材料不齐全或者不符合法定形式的, 应当当场告知原因或者一次性告知产权人需要补正的全部内容。

(三) 确定评估机构

回购申请受理后, 产权人须前往代持管理机构, 与代持管理机构协商委托具备房地产估价资质和资产评估资质的评估机构, 评估确定房屋市场评估价格, 评估费用由产权人先行支付, 双方签订回购协议并办妥不动产转移登记后再由代持管理机构向产权人支付该笔评估费用。

（四）确定回购价格

1.确定评估机构后，受委托的评估机构对代持管理机构受理回购申请的时点前6个月共有产权住房项目同地段、同类型商品住宅市场价格进行评估，确定拟回购房屋市场评估价格并向代持管理机构和产权人出具评估报告。

2.产权人或代持管理机构对回购房屋市场价格评估结果有异议的，收到评估报告后向评估机构书面申请复核，评估机构出具复核意见。产权人或代持管理机构对复核结果仍有异议的，则自行委托省不动产登记与估价专业人员协会或市房地产评估专业人员协会组织专家对评估报告进行技术鉴定，如鉴定后认定原评估报告未违反《房地产估价规范》等规定的，由委托人自行承担组织鉴定的相关费用，产权人和代持管理机构继续以原评估报告为基础开展后续回购工作；如鉴定后认定原评估报告违反《房地产估价规范》等规定的，由代持管理机构承担组织鉴定的相关费用，由产权人与代持管理机构另行协商确定评估机构再次评估。

原评估报告违反《房地产估价规范》等规定的，由代持管理机构向产权人支付其先行支付的该评估报告所对应评估费用。如产权人对再次评估的市场价格评估结果有异议的，可以按照上述程序申请复核和技术鉴定。第二次评估市场价格后，由于产权人自身原因未办妥不动产转移登记的，代持管理机构不承担产权人先行支付的该次房屋市场价格

评估费用；签订回购协议并办妥不动产转移登记的，由代持管理机构向产权人支付其先行支付的该次房屋市场价格评估费用。

3.代持管理机构和产权人对评估结果（复核结果、技术鉴定结果，含首次和再次）无异议的，代持管理机构以房屋市场评估价格为基础，结合产权人的产权份额计算出回购价格，回购价格有效期为自评估基准日起**12**个月。

受委托的评估机构需要查看房屋的，产权人应当配合进行现场查看。

（五）签订回购协议

产权人收到《回购价格告知书》后，可在回购价格有效期内与代持管理机构签订《共有产权住房回购协议》。如有公积金贷款或住房抵押贷款未还清的，产权人应当在签订《共有产权住房回购协议》前清偿前述贷款。

产权人未在回购价格有效期内申请签订《共有产权住房回购协议》的，本次回购申请自动终止。代持管理机构无须承担产权人先行支付的回购房屋市场价格评估费用。

（六）支付回购款、办理不动产转移登记

代持管理机构和产权人按《共有产权住房回购协议》约定支付回购价款、交付房屋和办理不动产转移登记等。回购产权份额的产权取得方式为“购买”，房屋性质为“共有产权住房”。

五、办理机构、地址及时间

(一) 代持管理机构城投住房租赁公司办理榕悦花园、城隍雅苑北区共有产权住房回购:

1.榕悦花园办理地址:广州市黄埔区榕悦二街8号首层(物业服务中心旁);办理时间:周一至周日9:00-12:00和14:00-17:30,其中周五下午不对外办公;咨询电话:88906286。

2.城隍雅苑北区办理地址:广州市番禺区城隍一街13号物业服务中心;办理时间:周一至周五9:00-17:00,周六至周日9:00-12:00和14:00-17:00;咨询电话:85590919。

(二) 代持管理机构珠江住房租赁公司办理龙归花园共有产权住房回购,办理地址:白云区广云路404号嘉翠一街1号首层管理处;办理时间:周一至周四8:30-12:00和14:00-17:30,周五8:30-12:00(下午不对外办公);咨询电话:31920354。

附件:××项目共有产权住房回购申请表(参考样表)