

中国人民银行营业管理部  
中国银行业监督管理委员会北京监管局  
北京市规划和国土资源管理委员会 文件  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京住房公积金管理中心

银管发〔2018〕140号

---

中国人民银行营业管理部 中国银行业监督管理委员会  
北京监管局 北京市规划和国土资源管理委员会  
北京市住房和城乡建设委员会 北京住房公积金  
管理中心关于明确北京市共有产权  
住房购房人使用个人住房贷款  
有关事项的通知

根据《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指

导意见》(建保〔2014〕174号)、《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》(建保〔2017〕210号)以及《北京市共有产权住房管理暂行办法》(京建法〔2017〕16号文印发)等文件精神,按照房地产金融政策有关规定,现将北京市共有产权住房购房人使用个人住房贷款(含住房公积金贷款、住房组合贷款)有关事项明确如下:

一、共有产权住房属于政策性商品住房,购房人应符合北京市共有产权住房购房条件,并适用政策性住房信贷政策。购买共有产权住房的居民家庭名下无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的,申请商业性贷款的首付款比例不低于30%;名下有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的,申请商业性贷款的首付款比例不低于60%。居民家庭购买其他商品住房,首付款比例仍按《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》(京建法〔2017〕3号)执行。

前款所称“首付款比例”是指购房人支付的首付款在共有产权住房买卖合同约定的成交总价(即购房人享有产权份额的对价)中所占比例。

二、共有产权住房由政府 and 购房人按份共有,购房人可依法将其享有的房屋产权份额用于抵押,无需代表政府持有共有产权住房政府份额的保障性住房专业运营管理机构(以下简称代持机构)同意。但购房人取得不动产权证未满5年的,抵押融资只能用于支付本套住房购房款。房屋所在行政区域不动产登记部门依

照按份共有财产抵押登记相关规定办理抵押登记，提高抵押登记效率，及时受理共有产权住房抵押登记申请。

三、在新建住房贷款办妥正式抵押登记手续（不包括抵押权预告登记）前，商业银行、公积金管理中心应要求房地产开发公司、北京市住房贷款担保中心为个人住房贷款提供阶段性担保责任。

四、商业银行、公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限。准予贷款的，应在自受理贷款申请之日起 10 个工作日内通知客户办理贷款手续。

五、购房人不按合同约定偿还贷款本息的，商业银行、公积金管理中心可依法行使抵押权，变卖相应产权份额所得价款优先偿付个人住房贷款。

对于购房人取得不动产权证不满 5 年的，经购房人及商业银行或公积金管理中心申请后，代持机构应予回购，回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定；对于取得不动产权证满 5 年的，经购房人及商业银行或公积金管理中心申请后，可通过共有产权住房交易平台向其他符合购房条件的家庭转让，同等价格条件下代持机构拥有优先购买权。

六、购房人未按合同约定偿还住房贷款本息，所享有的产权份额由商业银行或公积金管理中心依法行使抵押权的，购房人应按规定时间搬离共有产权住房。符合北京市公租房申请条件的，可通过申请公共租赁住房解决过渡性居住需求。

本通知自印发之日起实施。

中国人民银行      中国银行业监督管理委员会      北京市规划  
营业管理部              北京监管局              和国土资源管理委员会

北京市住房                      北京住房公积金管理中心  
和城乡建设委员会

2018 年 6 月 1 日

---

主      送：辖区内各银行。

抄      送：中国人民银行金融市场司，中国银行保险监督管理委员会  
办公厅。

内部发送：分管行领导，办公室、货币信贷管理处、法律事务处、金  
融稳定处、调查统计处、金融研究处。

---

联系人：吕潇潇                      联系电话：68559271                      （共印 75 份）

---

中国人民银行营业管理部办公室                      2018 年 6 月 4 日印发

---