共有产权住房上市交易实施细则（试行）

1. 总则
2. 为进一步明确共有产权住房满5年上市交易的条件与标准，规范操作规则，根据《珠海高新区产业人才共有产权住房管理实施办法》（珠高建环﹝2019﹞153号，以下简称“﹝2019﹞153号《管理办法》”），结合实际情况，制定本实施细则。
3. ﹝2019﹞153号《管理办法》第二十八条中所称的“高新区企业内”是指在高新区唐家湾园区内注册并履行企业及个人纳税义务，缴纳社保，有独立法人资格的企业。
4. 交易条件及交易方式
5. 共有产权住房的个人共有人（以下简称“个人”）同时满足以下条件可申请将共有产权住房（以下简称“住房”）上市交易：
6. 从签订认购协议书之日起至终止在高新区工作时止，个人购买住房已满五年不满十年，同时符合珠海市房地产限售限购政策要求；
7. 个人终止在高新区工作满三个月；
8. 个人已取得共有产权住房的房地产权证书；
9. 终止在高新区工作后三个月内，个人主动向住房管理单位（以下皆指“高新建投或其授权的全资子公司”）提出要求上市交易的书面申请。
10. 个人在满足本细则第三条第（一）、（二）款的条件但尚未取得共有产权住房房地产权证书的，由住房管理单位按照原购房价格对住房进行回购。
11. 个人终止在高新区工作三个月内未提交上市交易申请的，由住房管理单位参照﹝2019﹞153号《管理办法》第二十八条第二、三款执行。
12. 个人在满足本细则第三条上市交易条件后，由住房管理单位向个人发出房屋处理通知书，限期内由个人自愿选择是否上市交易处理或由住房管理单位回购处理。选择上市交易处理的需提交书面申请，逾期未提交的由住房管理单位参照﹝2019﹞153号《管理办法》第二十八条第二、三款执行。
13. 产权住房上市交易，应当按照﹝2019﹞153号《管理办法》履行相应决策程序后，参照《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）在指定的产权交易机构公开进行。
14. 产权住房上市交易价格，需由具有相应资质的评估机构对转让房产进行资产评估，转让价格应以经区价格主管部门备案的评估结果为基础确定。
15. 评估机构可由个人在区建设主管部门提供的评估单位库中选定，并由住房管理单位与选定的评估机构签订委托协议。对房屋评估结果有异议的，异议方可向评估机构申请复核评估；对复核结果有异议的，可向珠海市房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房屋复核评估、鉴定相关费用由异议方承担。
16. 个人在选择上市交易处理时，对首次评估结果不认可的，可自费在市场上选择有资质的评估机构重新评估，重新评估价格不可低于原评估价，区价格主管部门以首次评估结果进行备案。
17. 上市转让底价应不低于经备案的评估结果，经产权交易机构公开挂牌未征集到买受人或意向买受人放弃受让的，由住房管理单位按照经备案评估价格对住房进行回购。
18. 第三方买受人需符合珠海市房地产限售限购政策要求。
19. 个人在未获得共有产权住房100%产权前把住房进行抵押（办理购房按揭的除外）的，住房不可回购或上市交易，由住房管理单位参照﹝2019﹞153号《管理办法》第三十九条执行。
20. 个人选择上市交易的，应与住房管理单位签署协议，就房源上市交易的条件、方式、价格、流程、费用、双方权利义务及违约后果等相关事项进行约定。个人不签署上述协议的，视为放弃上市交易申请，由住房管理单位按照评估价格对住房进行回购。

 第三章 交易款项及房屋移交

1. 由住房管理单位回购处理的，其未还住房贷款可由住房管理单位先行代为还清，回购完成后从须支付个人的购房款中扣抵；个人选择上市交易的，须由个人自行还清住房贷款及解除抵押，若个人在递交上市交易申请30天内未自行还清的，由住房管理单位按评估价格对住房进行回购。
2. 第三方买受人须在签署珠海市存量房买卖合同20天内向产权交易机构监管账户付清全部购房款，待房款到账后方可办理房产过户手续。

房产过户后由产权交易机构将全部房款划转至住房管理单位指定账户，待住房交付第三方后由住房管理单位按最终交易价格的70%向个人支付购房款。

1. 个人须在终止在高新区工作的180天内将住房移交住房管理单位，存量房买卖合同或回购协议另有约定的从其约定。
2. 住房移交前个人需按照住房管理单位的交房标准清洁并恢复房屋原状，结清水电物业天然气等费用，迁出房源附属的户籍与学籍关系。
3. 个人未按照本细则第十六、十七条规定移交房屋及结清费用的，住房管理单位不得对存放于指定账户的购房款进行处置。

第四章 其他

1. 个人选择由住房管理单位回购处理的，房屋评估费由住房管理单位承担，选择上市交易处理的，房屋评估费由个人承担。
2. 因在产权交易机构公开挂牌产生的费用由个人承担。
3. 个人因回购或上市交易所发生的房屋评估费、挂牌平台费、过户税费及其他相关费用可由住房管理单位先行垫付，最终从支付个人的购房款中优先扣除。
4. 本细则所规定的住房管理单位以评估价格对住房进行回购，是指住房管理单位向个人支付以评估价格70%所确定的回购款，对价回购个人持有的70%房屋产权份额。

第五章 附则

1. 本实施细则由珠海高新技术产业开发区建设主管部门负责解释。
2. 本实施细则自发布之日起施行，试行一年。