

权威答复来了!

17. 共有产权住房如何办理不动产登记?

答:共有产权住房完成销售并满足不动产登记条件的,按规定程序办理产权转移和不动产登记。

共有产权住房不动产登记的房屋产权性质为“共有产权住房”,附记栏登记购房家庭产权份额、政府产权份额、准予上市交易时间等内容。

18. 购房家庭放弃选定的共有产权住房会怎么样?

答:购房家庭未在规定时间内选房或选房后未按规定签订购房合同和房屋使用协议的,或因自身原因导致签订的购房合同被解除的,已取得的共有产权住房购买资格即时失效,累计两次及以上的,5年内不得申请本市各类保障性住房。

19. 共有产权住房的剩余房源怎么处理?

答:两次推出销售仍未售出的共有产权住房,由住房保障部门报本级政府批准,可用作其他保障性住房。

20. 共有产权住房可以出租、出借吗? 出租要遵守哪些管理规定?

答:共有产权住房购房家庭不得擅自出租、出借共有产权住房给除本人或配偶的直系亲属之外的他人使用。出租、出借前需要报请代持机构同意。出租还应当遵守本市房屋管理有关规定。

21. 共有产权住房可以抵押吗?

答:以出让方式取得的共有产权住房项目土地使用权,可以用于本项目建设融资抵押。

购房家庭可依法将拥有的房屋产权份额用于抵押,但是购房家庭产权份额抵押的主债权范围仅限于购买该共有产权住房的购房贷款。

22. 共有产权住房的住宅专项维修资金、物业费由谁承担?

答:购房家庭按整套住房全额缴纳物业专项维修资金、物业管理费费用,并承担使用过程中全部管理责任和义务。

23. 共有产权住房申请购房家庭弄虚作假要承担哪些责任?

答:申请购房家庭不如实申报,故意隐瞒或者虚报身份相关状况的,伪造或者提供不真实材料申请共有产权住房的;违背承诺或未按规定时间腾退所租赁的公租房、保障性租赁住房、公有住房的,5年内不得申请本市各类保障性住房,并按以下情形处理:

(一)已取得资格的,应当取消其购买资格;

(二)已签约的,应当解除购房合同,购房家庭承担违约责任;

(三)已交付的,应当责令其腾退房屋,由代持机构收取住房占用期间的市场租金,按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购购房家庭产权份额,并追究其违约责任;

(四)不能腾退的,按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最高价格向代持机构补缴差价款;

(五)涉嫌犯罪的,依法追究刑事责任。

24. 购买共有产权住房后获得其他住房,共有产权住房是否需要退出?

答:购房家庭通过购买取得其他住房的,在《办法》适用范围内,应当在办理其他住房交易合同网签备案前,申请先行上市转让共有产权住房,或者购买政府产权份额,或者由代持机构按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购购房家庭产权份额。

购房家庭通过其他方式取得其他住房的,共有产权住房不需要退出。

25. 哪些情形下,限制转让期间的共有产权住房可以申请回购?

答:取得不动产权证未满10年的共有产权住房,购房家庭产权份额不得上市转让,但有下列特殊情形之一的,同时符合当地住房限售规定,经住房保障实施机构批准,代持机构可以按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购。

(一)购房家庭在本市新购商品住房的;

(二)购房家庭户口全部迁离本市或者成员全部出国定居的;

(三)非本市户籍购房家庭居住证全部被注销,但因户口迁入本市导致的除外;

(四)购房家庭因重大疾病救治需要筹集资金;

(五)购房家庭产权份额因购房抵押贷款合同违约被司法处置;

(六)市人民政府规定的其他情形。

26. 关于共有产权住房转让有哪些规定?

答:取得不动产权证未满10年的共有产权住房不得上市转让。

取得不动产权证满10年的共有产权住房可以上市转让。购房家庭可以通过购买政府产权份额,取得完整产权份额,住房性质转为普通商品住房。

未购买政府产权份额的购房家庭,不得将其持有的产权份额单独转让给他人。代持机构在同等条件下拥有优先购买权;代持机构放弃优先购买权的,方可向他人转让共有产权住房,购房家庭、代持机构按照各自产权份额获得转让总价款的相应部分,相关交易环节税费按产权份额各自负担。上市转让后,住房性质转为普通商品住房。

27. 购房家庭什么时候可以购买政府产权份额? 价格如何确定? 什么情况下不允许购买?

答:购房家庭购买政府产权份额,应当向住房保障实施机构提出申请,经申请同意,按以下不同情况购买。

(一)取得不动产权证满4年(含)、未满5年(不含)的共有产权住房,未持有其他住房的购房家庭可以按照原购房价格一次性购买政府产权份额,准予上市交易时间不变。

(二)取得不动产权证满10年(含)的共有产权住房,购房家庭可以按照届时单套市场销售价格一次性购买政府产权份额,并可根据届时购房家庭经济困难状况、未持有其他住房等情况给予合理优惠,具体优惠政策由市住房保障部门另行规定。

购房家庭拒不履行住房保障部门作出的有关房屋管理的行政决定或者有违约行为未改正的,不允许购买政府产权份额。

28. 发生继承、离婚析产、夫妻加名的,购房家庭产权份额如何处理?

答:购房家庭产权份额继承、离婚析产、夫妻加名的,按照以下不同情形分别处理。

(一)购房家庭产权份额继承人或受让人没有其他住房的,按照规定提交申请后,可以与代持机构签订房屋使用协议,作为共有产权住房使用。

继承或受让后的不动产登记,住房性质仍为共有产权住房,限制交易期限从购房家庭首次取得不动产权证之日起计算。不动产权证书上注记“继承”“离婚析产”或“夫妻加名”等内容。

(二)购房家庭产权份额继承人或受让人有其他住房的,在本办法适用范围内,继承人或受让人应当申请购买政府产权份额或者由代持机构回购购房家庭产权份额。

29. 夫妻带未成年子女购买共有产权住房,未成年子女成年后是否能再次申请共有产权住房? 如果未成年子女成年以后买了商品房,父母是否要退共有产权住房?

答:购买共有产权住房的,夫妻双方作为购房家庭产权份额的共同共有人,未成年子女仅为同住人并非共同共有人。未成年子女成年后如符合届时共有产权住房政策,可作为独立家庭申请购买共有产权住房。

未成年子女成年后作为独立家庭购买了商品住房,不影响原父母家庭对共有产权住房的持有。

30. 购买共有产权住房与购买商品住房享有同等教育、户政等公共服务权益吗?

答:购买共有产权住房享有与购买商品住房同等的教育、户政以及其他公共服务权益。

31. 共有产权住房申购条件里有一条“在本市无房屋(含申请前5年内交易登记的房屋,下同)”,这里的“房屋”,是否包括40年产权的公寓、商铺、写字楼等房屋?

答:40年产权的公寓、商铺、写字楼等,均包含在“房屋”这一类中。

记者 周科娜
通讯员 张彩娜 虞一先