

十五、回购和转让

1、申请人购买共有产权保障住房，必须用于家庭自住，区住房保障机构不收取政府产权份额部分租金。

2、申请人取得不动产权证未满5年，不得转让共有产权保障住房或购买商品住房。因特殊原因，确需转让共有产权保障住房的，该共有产权保障住房由区住房保障机构依申请程序回购。

3、申请人取得不动产权证满5年，并同期在本市累计缴纳社会保险或者个人所得税满5年，自有产权份额部分，可向其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍家庭转让或由区住房保障机构回购，但购房人户口迁入本市的按照本市户籍家庭相关规定执行。

4、凡共有产权保障住房购买人购买商品住房的，应当先将该共有产权保障住房转让给其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍家庭或由区住房保障机构回购。

5、转让给其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍家庭的，共有产权保障住房性质和政府产权份额不变。

6、共有产权保障住房由区住房保障机构回购的，回购价格为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

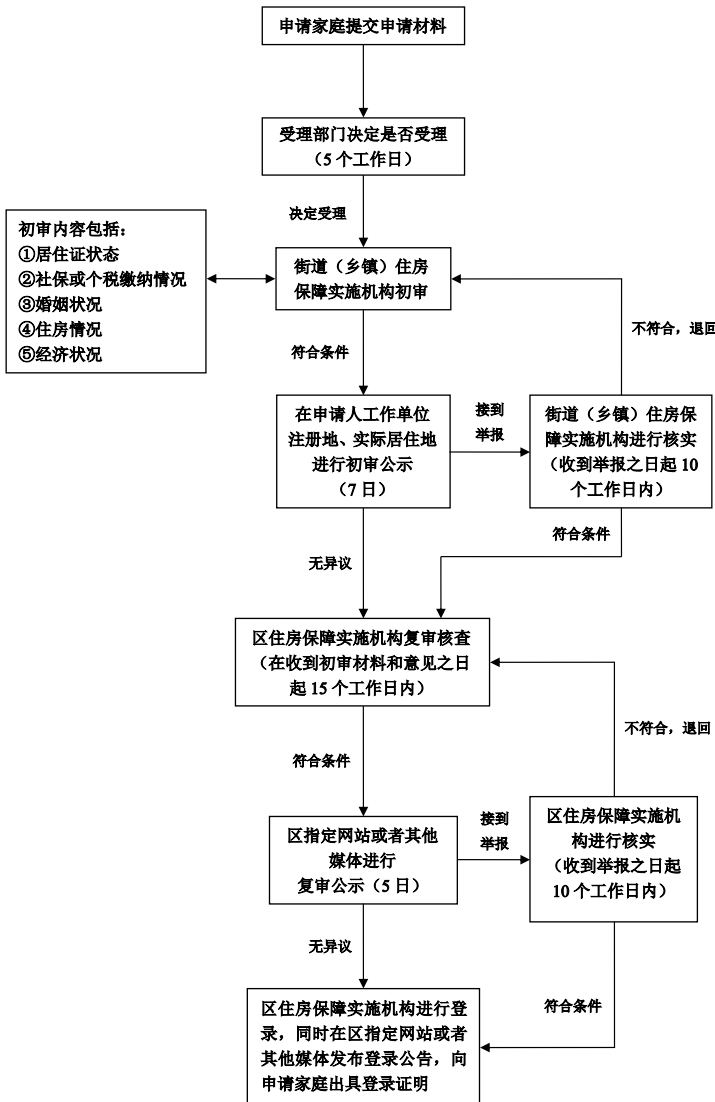
十六、共有产权保障住房的继承

申请家庭成员在完成房地产转移登记前死亡的，该共有产权保障住房房地产权利不发生继承。申请家庭成员在完成房地产转移登记后死亡的，处理方式如下：

1、房地产权利人死亡的，其所享有的共有产权保障住房房地产权利按照《中华人民共和国民法典》有关规定继承。其中，继承人不属于申请家庭成员的，享有在共有产权保障住房按照规定发生回购或者转让后，主张分割所得价款的权利，或符合共有产权保障住房申请条件并经其他购房人、同住人以及其他继承人协商一致，可以调整为相关权利人；

2、共有产权保障住房同住人死亡的，该共有产权保障住房房地产权利不发生继承。

共有产权保障住房 (非本市户籍居民家庭) 申请审核流程图



上海市(非本市户籍居民家庭) 共有产权保障住房申请须知 (二〇二三版)

- 一、共有产权保障住房申请条件
- 二、推选申请人和申请受理点
- 三、申请共有产权保障住房需要提交的材料
- 四、共有产权保障住房申请审核流程和办理时限(见附图)
- 五、因自身原因退出申请等情况的处理
- 六、关于限制重复申请的规定
- 七、共有产权保障住房房源和供应标准
- 八、共有产权保障住房销售基准价格、销售价格和购房人产权份额
- 九、共有产权保障住房申请人轮候排序
- 十、申请家庭购房经济能力预评估
- 十一、关于申请人人员减少情况的处理
- 十二、共有产权保障住房购房人确定
- 十三、共有产权保障住房购房签约
- 十四、关于不选房、不购房等情况的处理
- 十五、回购和转让
- 十六、共有产权保障住房的继承

重要提示

申请人在申请共有产权保障住房时，应当如实申报家庭人口、居住证、婚姻、社保或个税缴纳、住房、收入和财产等基本信息，据实提交申请材料，并对申报信息及提交申请材料的真实性负责；相关个人或者单位为申请人出具证明材料的，应当对证明材料的真实性负责。

如在申请审核过程中违反诚信承诺或相关规定，经住房保障实施机构查实存在失信行为的，将记录失信对象不良信用记录，并按照住房保障诚信制度相关规定作出处理。

上海市(非本市户籍居民家庭) 共有产权保障住房申请须知 (二〇二三版)

一、共有产权保障住房申请条件

同时符合下列条件的非本市户籍家庭，可申请本市共有产权保障住房：

- 1、持有《上海市居住证》且积分达到标准分值（120分）；
- 2、在本市无住房，且在提出申请前五年内在本市无住房出售或赠与行为；
- 3、已婚；
- 4、现工作单位应当在提出申请所在地注册连续满一年。
- 5、在本市连续缴纳社会保险或者个人所得税满5年；
- 6、3人及以上家庭人均年可支配收入低于7.2万元（含7.2万元）、人均财产低于18万元（含18万元）；2人家庭人均年可支配收入和人均财产标准按前述标准上浮20%，即人均年可支配收入低于8.64万元（含8.64万元）、人均财产低于21.6万元（含21.6万元）。
- 7、申请人的年龄、缴纳社会保险或个人所得税等年限以2023年12月31日为截至时点前溯计算。

二、推选申请人和申请受理点

1、非本市户籍居民应当以家庭为单位提出申请，且家庭限于申请人与配偶，申请人、配偶及其未婚子女以及丧偶申请人与其未婚子女三类情形。申请家庭应当书面推举一名符合非本市户籍家庭共有产权保障住房各项申请条件且具有完全民事行为能力的申请人作为申请人代表。申请人代表办理申请、选房等事项的行为，视同申请家庭的行为。

2、申请家庭应当在规定的申请期内，向符合非本市户籍家庭共有产权保障住房各项申请条件一方单位注册地所在街道（乡镇）社区事务受理服务中心窗口提出申请，如实填报申请表，作出书面诚信承诺，提交申请材料。

三、申请共有产权保障住房需要提交的材料

- 1、申请人及其配偶、未婚子女本人签名的共有产权

保障住房申请表。

2、申请人及其配偶、未婚子女的身份证（原件及复印件）。

3、申请人及其配偶、未婚子女的户口簿、《上海市居住证》（原件及复印件）、《上海市居住证》积分通知书（原件）。

4、申请人及其配偶的结婚证（原件及复印件），未婚子女的单身承诺书（原件），丧偶的，提供死亡方的火化证（或死亡证明）（复印件）。

5、申请人在提出申请前63个月内的社会保险缴费情况或者个人所得税缴纳情况（原件）。

6、申请人工作单位营业执照（事业单位法人登记证、社团法人或民办非企业法人证书等）（复印件）；

7、申请人及其配偶、未婚子女在提出申请时的规定申请期起始日上一个月末前溯一年内的收入证明：

（1）在岗人员（包括实习、见习人员）、长病假、内退、劳动合同中止履行等离岗人员应提供：单位出具的《单位和从业人员情况证明》、工资存折（银行卡明细）、加盖公章的工资单或者工资签收单；若为劳务派遣人员，还应提供：劳务派遣关系证明；若为出租车司机，应提供：用人单位出具的《出租车司机营运信息及收入说明》；

（2）领取抚养费人员应提供：父母的离婚协议或者法院离婚判决书(民事调解书)；

8、申请人及其配偶、未婚子女在提出申请时的规定申请期起始日上一个月末的财产情况证明：

（1）拥有机动车辆人员应提供：机动车辆登记证书、机动车辆行驶证、机动车辆情况申报表；若所购车辆未登记上牌，提供购车发票或合同；

（2）拥有股票人员应提供：指定交易或结算券商出具的对账单（交易明细）；

（3）拥有商业保险人员应提供：保险合同；

（4）拥有本市非居住房屋或本市以外房屋（含非居住房屋）的应提供：相应的房地产权属凭证(不动产登记证、房屋所有权证、土地使用权证、宅基地证等)、房屋照片及房屋情况申报表；

（5）拥有公司或企业股份人员应提供：经审计的企业资产负债表等关于公司所有者权益的材料。

9、申请人及其配偶、未婚子女在规定申请期起始日上一个月末前溯一年内出售、赠与、支取财产价值超过60000元（含60000元）的，须提供合理说明、资金流转凭证等有效证明材料。

10、其他与经济状况核对有关材料。

11、申请人为烈士遗属、见义勇为人员或法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的其他优先供应对象的，应当提交证明其身份的相关材料。

12、申请人及其配偶、未婚子女签名的同意接受政府指定机构核查其居住证状态、社保或个税缴纳情况、婚姻状况、住房情况和经济状况并公示核查结果的书面文件。

13、街道（乡镇）或者区住房保障实施机构审核需要的其他材料。

四、共有产权保障住房申请审核流程和办理时限（见附图）

五、因自身原因退出申请等情况的处理

申请人自提出申请至复审通过并发布登录公告之前，因自身原因书面确定退出申请的，或因未在审核中止后的规定期限内提交补充证明材料的，初审或者复审工作相应终止，街道（乡镇）或者区住房保障实施机构应当及时书面通知核对机构终止核查、核对工作，并向申请人出具终止申请审核的书面答复。申请人自街道（乡镇）或者区住房保障实施机构出具终止申请审核的书面答复之日起1年内，不得再次提出申请。

六、关于限制重复申请的规定

除届时共有产权保障住房准入标准发生调整的情况以外，申请人自街道（乡镇）或者区住房保障实施机构作出不予受理的书面决定、出具初审或者复审不符合准入标准的书面答复之日起1年内再次提出申请的，街道（乡镇）住房保障实施机构应当直接作出重复申请不予受理的决定，并书面通知申请人。

七、共有产权保障住房房源和供应标准

1、计划单列：向符合条件的非本市户籍家庭供应的

共有产权保障住房房源不同于户籍居民家庭，实行计划单列和总量控制，供应额原则上为向本市户籍共有产权保障住房保障对象供应额的20%左右；房源供应充足的郊区，可根据辖区房源情况，适当扩大供应规模。

2、轮候供应：申请家庭数量较多时，通过轮候供应方式操作。由非本市户籍家庭申请地的街道(乡镇)和区住房保障机构分别负责初审和复审，区住房保障机构定期组织申请家庭摇号排序和供房选房。

3、供应标准：非本市户籍家庭人数为2人或3人的，购买一套二居室；人数为4人及以上的，购买一套三居室。申请人可以根据自身情况和房源供应数量，选择申请购买较小的房型。

八、共有产权保障住房销售基准价格、销售价格和购房人产权份额

共有产权保障住房销售基准价格以共有产权保障住房开发建设成本为基础，综合考虑保障对象经济承受能力和周边普通商品房市场价格等因素确定，报相关部门批准。

单套共有产权保障住房销售价格，按照销售基准价格和上下浮动幅度确定。共有产权保障住房销售价格由住房保障实施机构明码标价，向社会公布。

购房人产权份额按照共有产权保障住房销售基准价格占周边普通商品住房市场价格的比例予以合理折让后确定，但购房人产权份额应不低于50%。

九、共有产权保障住房申请人轮候排序

住房保障实施机构对在规定时限内通过审核并经登录公告的申请人，公开通过计算机程序摇号或者抽签等方式进行选房排序，其中共有产权保障住房优先供应对象与其他对象分别选房排序。

住房保障实施机构在组织选房排序时，下列申请人应当排列在其他申请人之前：（一）烈士遗属；（二）见义勇为人员；（三）法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的其他优先供应对象。

住房保障实施机构根据选房排序结果建立轮候名册，每户取得一个轮候序号，并按照轮候序号依次选房。

十、申请家庭购房经济能力预评估

申请家庭在购买共有产权保障住房时应该量力而行，综合考虑家庭经济承受能力，在选房前及时通过银行和公积金贷款咨询，了解贷款政策和贷款年限、额度等，结合自身情况选择合适的房源。

十一、关于申请人人员减少情况的处理

在申请审核、轮候供应过程中，申请人因离婚、死亡等原因发生人员减少情况的，申请人及相关亲属应当及时以书面方式报告街道（乡镇）或者区住房保障实施机构，未按照规定及时报告，仍按照原申报情况继续申请或者购买共有产权保障住房的，视为隐瞒虚报行为，按照有关规定进行处理。

十二、共有产权保障住房购房人确定

家庭购买共有产权保障住房的，申请家庭协商确定购房人，作为其产权份额的共同共有人，其余申请人为同住人。申请人之间达不成一致意见的，全体共同申请人为购房人。

十三、共有产权保障住房购房签约

申请人应当在签订选房确认书后的一个月內，与项目开发建设单位签订《共有产权保障住房预（出）售合同》；并与房屋所在地的区住房保障实施机构签订《共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》。签订选房确认书日期早于所选房源取得预售许可证日期的，以房源取得预售许可证日期为计算签约时限的起始日。超过一个月未签订购房合同的，按本《须知》第十四条规定处理。

需办理住房公积金或商业银行贷款购买共有产权保障住房的，应按照住房公积金与商业银行贷款有关规定办理贷款手续。

十四、关于不选房、不购房等情况的处理

选房活动开展后，申请人有下列情形的，其登录证明和轮候序号作废，3年内不得再次提出申请：

1、因自身原因在当期房源供应时未按规定选定住房；

2、选定住房后未签订选房确认书、购房合同或者供后房屋使用管理协议；

3、因自身原因签订的购房合同或者供后房屋使用管理协议被解除。