

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2022〕11号

关于印发《关于购买共有产权保障住房 (经济适用住房)满五年后续相关不动产 登记技术规定》的通知

各区规划和自然资源局、市自然资源确权登记事务中心、各区自然资源确权登记事务中心(不动产登记事务中心):

为继续做好本市共有产权保障住房(经济适用住房)满五年后续相关不动产登记工作,规范操作办法,我局制定了《关于购买共有产权保障住房(经济适用住房)满五年后续相关不动产登记技术规定》,现予印发,自2023年1月1日起施行,有效期至2027年12月31日。

上海市规划和自然资源局

2022年12月27日

关于购买共有产权保障住房（经济适用住房） 满五年后续相关不动产登记技术规定

与住房保障机构签订《上海市经济适用住房预售合同》（2009版）或《上海市共有产权保障住房（经济适用住房）预售合同》（2013版），购买共有产权保障住房（经济适用住房）（以下简称“共有产权保障住房”），且取得不动产权证书满5年的产权人，因购买政府产权份额、上市转让或政府优先购买共有产权保障住房申请不动产登记的，应符合下列规定：

一、购买政府产权份额的变更登记

因购买政府产权份额申请变更登记的，申请人应当是不动产登记簿上记载的权利人。申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）申请人身份证明（复印件）；
- （三）不动产权证书（原件）；
- （四）《上海市共有产权保障住房购买政府产权份额协议》（原件）；
- （五）《政府产权份额价款缴清证明》（原件）；

(六) 地籍图 (原件二份);

(七) 房屋平面图 (原件二份)。

如有同住人的,同住人也应当全体到场并提交同住人的身份证明且签字确认;同住人已死亡的,提交死亡证明。

符合下列条件的变更登记申请,应当准予登记:

(一) 申请人是不动产登记簿记载的权利人;

(二) 到场确认的同住人应当与不动产登记簿载明的同住人一致;

(三) 申请变更登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内;

(四) 申请变更登记的内容与有关文件证明的变更事实一致;

(五) 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突;

(六) 不属于不予登记的情形。

核准登记的,土地使用权取得方式由“划拨”更改为“出让”,删除不动产登记簿和不动产权证书的附记栏记载的“共有产权保障住房”、“经济适用房”、同住人信息等注记内容,并加注“共有产权保障住房转变为商品住房”,不记载土地出让年限。

二、共有产权保障住房上市转让的转移登记

因共有产权保障住房上市转让申请转移登记的,申请人应当是买卖合同双方当事人。

申请人应当向登记事务机构提交下列文件：

- (一)《上海市不动产登记申请书》(原件)；
- (二) 申请人身份证明(复印件)；
- (三) 不动产权证书(原件)；
- (四)《上海市房地产买卖合同》(原件)；
- (五)《政府产权份额价款缴清证明》(原件)；
- (六) 地籍图(原件二份)；
- (七) 房屋平面图(原件二份)；
- (八) 契税完税证明(原件)。

如有同住人的，同住人也应当全体到场并提交同住人的身份证明且签字确认；同住人已死亡的，提交死亡证明。

符合下列条件的转移登记申请，应当准予登记：

(一) 转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是房地产买卖合同等有关证明文件中载明的受让人；

(二) 到场确认的同住人应当与不动产登记簿载明的同住人一致；

(三) 申请转移登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内；

(四) 申请转移登记的房地产没有查封登记记载；

(五) 申请转移登记的房地产如有异议登记记载，应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项，申请人申请办

理的，应当予以办理，但应当要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺；

（六）不属于不予登记的情形。

核准登记的，土地使用权取得方式由“划拨”更改为“出让”，删除不动产登记簿和不动产权证书附记栏记载的“共有产权保障住房”、“经济适用房”、同住人信息等注记内容，并加注“共有产权保障住房转变为商品住房”，不记载土地出让年限。

三、政府优先购买共有产权保障住房的转移登记

因政府优先购买共有产权保障住房申请转移登记的，申请人应当是收购机构和不动产权证书上记载的权利人。

申请人应当向不动产登记事务机构提交下列文件：

- （一）《上海市不动产登记申请书》（原件）；
- （二）申请人身份证明（复印件）；
- （三）不动产权证书（原件）；
- （四）《上海市共有产权保障住房优先购买转让合同》（原件）；
- （五）地籍图（原件二份）；
- （六）房屋平面图（原件二份）；
- （七）契税完税证明（原件）。

如有同住人的，同住人也应当全体到场并提交同住人的身份证明且签字确认；同住人已死亡的，提交死亡证明。

符合下列条件的转移登记申请，应当准予登记：

（一）转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是住房保障机构或区人民政府指定的机构；

（二）到场确认的同住人应当与不动产登记簿载明的同住人一致；

（三）申请转移登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内；

（四）申请转移登记的房地产没有查封登记记载；

（五）申请转移登记的房地产如有异议登记记载，应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项，申请人申请办理的，应当予以办理，但应当要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺；

（六）不属于不予登记的情形。

核准登记的，应当继续保留不动产登记簿和不动产权证书附记栏内“共有产权保障住房”、“经济适用房”的注记内容，删除同住人信息等注记内容。

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室

2022年12月28日印发
