

女生摇中人才共有产权房,惊喜之余又有疑问

共有产权房可以出租吗

跟上海北京不同,杭州答案十分肯定:可以

本报记者 李毅恒 蒋敏华 文/摄

最近,小M摇中了位于余杭区良渚新城的人才共有产权房才泊嘉院,并选到了一套心仪的房源。高兴之余,却有一个疑惑困扰着她,她在社交平台上发帖咨询:“才泊嘉院人才共有产权房今后可以出租吗?”

此帖引发热议,不少网友认为不能,甚至觉得购买共有产权房用于出租是违规。为此,潮新闻·钱江晚报记者采访了相关部门及律师,却得到了不一样的答案。

喜中人才共有产权房 却为一个问题发愁

才泊嘉院、运河清正源府、河翠云筑、沁香公寓……最近,一批特殊的楼盘陆续入市。说它们特殊,是因为这些楼盘叫人才共有产权房,即政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房,只有人才无房家庭才有资格购买。

小M称,买房的时候,置业顾问跟她说过这套房子可以出租,而且租金收益都归业主所有。但签合同时发现,协议上并没有明确规定能否出租。

人才共有产权房的房屋产权份额并非100%属于业主,究竟是否可以对外出租?租金收益又归谁,小M心里吃不准,于是在小红书上发帖求助。

至于为何想出租,小M也在帖子中解释了原因:才泊嘉院离单位较远,她就想把才泊嘉院租出去,换租一套离单位更近的房子。

小M的帖子一发,引来众多网友围观。

有人认为,人才共有产权房只需要购买一部分比例的产权份额,就可以享受到整套房子的居住权,本质上说这类房源是属于“福利”房源,应该跟公租房等保障性租赁住房一样,不得对外出租。

也有网友表示支持,认为人才共有产权房和公租房并不是一个概念,业主也是有产权的,既然如此那就应该享有和其他业主一样的权利,其中就包括出租权。



余杭区首个人才共有产权房才泊嘉院

记者多方求证 相关部门表示“可以出租”

那么,杭州人才共有产权房到底能不能出租?

杭州房管部门表示应当按照《共有产权保障住房使用管理协议》约定使用房屋,并明确约定了购房家庭在取得完全产权前不得出现的几种行为,其中不包括出租。也就是说,房管部门并不禁止人才共有产权房对外出租。

潮新闻·钱江晚报记者又拨打12345市长热线进行求证。工作人员称,人才共有产权房可以出租,不过尚无具体细则。

记者还在杭州市市场监管局官方网站找到了《杭州市共有产权保障住房(人才)买卖合同(预售)示范文本》,其中第二十三条管理责任和义务中明确规定:房屋交付使用后,买受人承担整套房屋专有部分和共有部分的物业管理服务费以及使用过程中的全部管理责任和义务。

对此,浙江圣银律师事务所张双鹏律师解释说:“按照合同的这个条款,就是说房子的全部管理责任和义务都由业主承担,这就包括了出租权。如果合同的其他条例没有明确禁止出租,显然业主是拥有将房子出租的。”

拱墅住建部门相关人员明确向潮新闻·钱江晚报记者表示,人才共有产权房可以出租。余杭住建部门也表示,政策未对房屋能否出租有所限制,人才购房家庭可根据自身需求对房屋进行合理合法支配。

跟上海北京有差异 杭州允许租金全归业主

除了杭州,北京、上海等城市也都有共有产权房。在是否允许出租、租金如何分配的问题上,各地政策差异较大。

上海的共有产权房面向中低收入家庭销售,明确规定购买家庭必须用于家庭自住,也就是说不得出租。

北京共有产权房则允许出租,但是租金分配颇为复杂。比如前几年的共有产权房,假设业主选购的产权份额是50%,那么租金也只能拿到50%,剩余50%归政府(代持机构)。租金的这一分配原则,会在购房合同中明确约定。

但是北京在2021年之后推出了新型共有产权房,业主的产权份额高达80%以上,规定租金收益全部归业主所有。

杭州人才共有产权房虽然还没有交付,但是关于租金的分配方式,也有了初步答案。余杭区住建部门相关工作人员明确表示:“人才共有产权房的租金全部归业主所有。”

值得一提的是,杭州的人才共有产权房只是共有产权房的一种,由原先的人才租赁房转化而来。面向普通家庭销售的共有产权房,目前还没有入市销售。

除了购买资格上的区别,在产权份额上,两者也有一定差异。杭州人才共有产权房最低选购份额是30%,而普通共有产权房最低选购份额为50%。也就是说,如果选购30%产权份额的人才共有产权房,出租的话租金收益同样全部归业主。

潮评

允许共有产权房出租 体现了市场化和人性化

是否允许人才共有产权房出租,在这个问题上,杭州选择了允许,甚至同意租金全部归业主所有。

这可能跟不少网友的看法相反,却显示了为政者的市场化思维和智慧。

共有产权房,是政策性商品住房,针对的是人才,或者在这座城市中奋斗多年、买不起商品房又没资格享受公租房的“夹心层”。其本质仍是商品房,不能将共有产权房同廉租房、公租房混为一谈。

谁可以买,设置什么样的门槛,比如要求无房,这是共有产权房的政策属性,而作为商品房,则代表了市场属性。

尊重市场,有利于资源的合理配置。过去,个别城市的共有产权房出现过大家不愿意购买,造成房源闲置资源大量浪费的情况。杭州的共有产权房则十分尊重市场。这些房源往往地段还不错,配套较丰富,售价也跟新房市场价接近。而允许业主出租,可以拿租金去离工作地更近的地方租房,既实现了市场资源的合理配置,也体现了政策人性化的一面。

这些市场化的举动,可以让共有产权房为更多的人所接受,有效避免资源浪费。

在租金的分配上,杭州十分大度,不与民争利。像北京此前的做法,按照产权份额相应分配租金,从法律上说也无可厚非。而杭州选择将租金全部让给业主,体现了这座城市对人才设身处地的尊重和呵护。

蒋敏华



杭州首个入市的共有产权房沁香公寓