

《产权公寓和合作住房转换条例》

业主与租户常见问题解答

更新于 2021 年 5 月 14 日

目的

问题#1: 《产权公寓和合作住房转换条例》有何作用?

答: 《产权公寓和合作住房转换条例》主要为因转换到产权公寓或合作住房而面临安置困难的租户提供保护。

问题#2: 我能将自己的物业转换成产权公寓或者合作住房单元吗?

答: 可以。产权公寓和合作住房的转换不存在禁令。想要将物业转换为产权公寓或者合作住房的业主必须向所有租户提供恰当的转换通知, 与社区发展部 (MOH) 一起制定《转换计划》, 并从监督服务部 (ISD) 获得转换许可。更多信息详见有关转换许可流程的常见问题解答。

问题#3: 《产权公寓和合作住房条例》涵盖哪些物业?

答: 除去少数例外, 本条例适用于任何在 1983 年之前建造、拥有四个或以上出租单元, 且业主有意将其转换为住宅性质的产权公寓或合作住房的物业, 转换方式可以是对现有单元进行转换, 也可以是拆除原来的住房单元, 继而建造新的产权公寓或合作住房。

问题#4: 我何时可到地契登记处进行产权公寓总地契备案?

答: 物业业主可随时到地契登记处进行总地契备案, 但在监督服务部签发该单元的转换许可之前, 不得将其出售。

已有人居住的物业

问题#1: 根据更新后的《产权公寓和合作住房转换条例》, 哪些人有权享受租户保护?

答: 任何在业主产生将该出租房转换为产权公寓或合作住房的意向时居住在该住房中的租户均有权享受本条例的保护。

问题#2: 有些租户是否会获得力度更大的保护?

是的。对于有一位租户年龄达到 62 岁或以上的家庭, 或有一位租户患有精神或身体残疾 (见《条例》的定义) 的家庭, 以及/或在送达转换通知之前的 12 个月内, 总家庭收入刚刚达到或低于地区中位数收入 80% 的家庭 (以下称为“中低收入”) 有权享受力度更大的租户保护。住房稳定办公室 (OHS) 可就有关增强保护力度的问题向租户提供协助, 并协助处理相关文件事宜。要寻求协助, 请致电 OHS, 电话号码为 617-635-4200。

问题#3: 如果我有租户, 且我正在寻求将其居住的单元转换为产权公寓或合作住房, 那么我需要在何时向其发布通知?

答: 业主在有意按照本条例的规定进行住房转换后, 有义务立即通知所有租户, 向其说明把出租房转换为产权公寓或合作住房的意愿。业主应在向社区发展部提交住房《转换计划》申请之前向租户通知其转换意向。

问题#4: 我需要向租户通知哪些内容? 我是否需要将《租户通知》发送给社区发展部?

答: 在产生住房转换的意向后, 需要立即向所有的租户提供《租户通知表》。除要求提供的表格之外, 业主还可选择自行提供一份通知。在将《租户通知表》送达租户的同时, 还应向社区发展部提供一份副本。

问题#5: 如果租户使用英语之外的语言, 则应如何向其发送通知?

答: 房东应以租户使用的语言向其提供通知。社区发展部正在将通知翻译成 10 种语言。

问题#6: 什么是租户通知期以及该期限有多长?

答: 租户通知期是指租户在收到业主有意将该住房按照产权公寓或合作住房出售的意向之后, 有权继续居住在该住房单元的时间, 该时间长短的规定与租户是签订了租房合约还是按月续租无关。在这段时间内, 不得将租户驱逐出户, 除非该驱逐是因租户严重违反租约, 而非为了加快产权公寓或合作住房的出售进程。

目前, 所有非老年租户、非残疾租户或非中低等收入租户的通知期均为一年。

老年租户、中低等收入和/或残疾租户的通知期为五年。

如果家庭/租户在获得一年的通知期之后, 被确定为有资格获得五年通知期, 则该业主在五年期满或该家庭获得妥当安置之前(以两者中较早者为准), 将无法获得该住房单元的转换许可。对于合格家庭所居住的住房, 在一年通知期满之后可能能够获得该住房的转换许可。

问题#7: 租户是否有权获得搬迁费?

答: 是的, 所有租户均有权获得搬迁费。老年、残疾和/或中低收入的租户有权获得 15000 美元的搬迁费, 所有其他租户均有权获得 10000 美元的搬迁费。搬迁费按住房单元发放, 而非按租户发放。

问题#8: 作为租户, 我是否必须住到整个通知期结束为止?

答: 不是的。作为租户, 您有权住到通知期满, 但您也有权随时在提前 30 天通知业主之后搬离。即便您在通知期满之前搬出该住房, 也仍然有权获得搬迁费。您应确保先了解自己享有的所有权利, 然后再决定是否要在通知期满之前搬离住房。

问题#9：可以在通知期给租户涨租吗？

答：可以，但涨幅受到限制。租户每年的租金涨幅不得超过 10%，或不得超过美国劳工部公布的消费者物价指数在租房协议延长之日起计算的日历年期间的增幅（以上述两种增幅中较低者为准）。

问题#10：业主可以在通知期对住房进行装修吗？

答：可以。但租户有权不因房东在通知期对住房进行任何修复、修缮或改进而受到不合理的干扰，其享受安静居住环境的权利也不应受到侵犯。

问题#11：哪些人有权获得业主在找房方面的协助？

答：任何老年、残疾或/中低收入的租户均有权获得业主的协助，帮助其在波士顿市内或其当前的社区（如果其有此意向）寻找出入方便、大小合适且条件相当的出租房。

问题#12：在通知期内，可以对任何其他租赁条款进行变更吗？

答：在通知期内，除租金之外，不得对任何其他租赁条款进行变更。

购买权

问题#1：什么是租户的购买权？

答：在即将转换的住宅中居住的租户有权购买该住房单元。

问题#2：哪些人有权购买？

答：在业主有意将住房单元按照产权公寓或合作住房出售时，正居住在该住房单元中的任何租户均有权购买该单元。租户应在房东延长要约后的 120 天内签订买卖协议。

问题#3：如何确定价格？

答：价格由业主确定，但不得高于面向公众或第三方的价格。

问题#4：如果业主打算清除我的住房单元，会对我的购买权产生何种影响？

答：如果您的住房单元被清除（拆除或与其他住房单元合并），则您仍有权在住房转换后的物业中购买一个单元。如果打算购买相同单元的租户不止一位，则社区发展部将抽签决定该单元可由谁购买。

空置物业/住房单元

问题#1: 为了将出租的物业转换成产权公寓或合作住房, 是否必须将其腾空?

答: 不是的。为了转换成产权公寓或合作住房而将物业腾空会构成产权公寓或合作住房转换驱逐, 这在获得转换许可之前是不允许的。

问题#2: 空置物业应履行什么样的转换许可流程?

答: 如果您拥有或购买了空置的物业, 并想将其转换为产权公寓或合作住房, 那么业主必须首先联系社区发展部, 并以文件形式提供在过去 12 个月中可能在该物业中居住过的租户的信息。社区发展部将确定该物业是否已至少空置一年。此后, 物业可向监督服务部申请转换许可。如果该物业尚未空置至少一年, 那么您可能有责任承担因该物业不当转换而产生的任何相关费用或罚金。

问题#3: 在《转换计划》获得批准, 但尚未开始转换为产权公寓或合作住房之前, 能否将空置的住房单元出租出去?

答: 可以。在《转换计划》已经到位的期间可将住房单元出租, 但该租户将无法获得产权公寓或合作住房转换条例所带来的任何福利。

转换许可流程

问题#1: 转换许可流程分为哪几个步骤?

答: 转换流程步骤概述如下

- 1) 业主告知租户根据本条例享有哪些权利
 - a) 使用由社区发展部制定的通知表。
 - b) 将发送给每位租户的通知提交一份给社区发展部, 并在社区发展部登记该项目。
- 2) 创建《转换计划》
 - a) 建筑物业主向社区发展部提供有关租赁的信息。
 - b) 社区发展部与租户联系, 确认其是否有资格享受扩大的转换福利。
 - c) 社区发展部与建筑物业主一起完成《转换计划》。
- 3) 实施《转换计划》
 - a) 社区发展部监测向租户发送通知的情况, 以及租户搬迁情况和购买权的行使情况。
- 4) 业主向监督服务部提交转换许可申请。
 - a) 监督服务部联系社区发展部, 获得表明《转换计划》要求已得到满足的文件。
 - b) 监督服务部提供许可, 允许出售某个或多个住房单元。
- 5) 业主出售住房单元

问题#2: 监督服务部在决定是否签发许可时依据的标准是什么?

答: 社区发展部将以业主是否提供了所需的所有文件、是否满足了《转换计划》的所有要求、是否符合《产权公寓和合作住房条例》其他所有规定为依据, 向监督服务部提供建议。

问题#3: 转换许可是否会过期?

答: 是的。如果业主未能在收到委员会颁发的转换许可后两年内出售该住房单元, 该许可将过期。此外, 如果申请人未能在收到转换许可一年内到地契登记处进行总地契备案, 或该总地契或组织章程已被撤销, 且该物业不再属于产权公寓和合作住房, 则该许可将过期。

本条例可通过以下方式查询: boston.gov/condominium-and-cooperative-conversion-ordinance

如果您有任何疑问或疑问, 请致电 617-635-3880 或发送电子邮件至 condocoop@boston.gov。