

吉林市职工集资合作建房管理办法

(2001 年 4 月 14 日吉林市人民政府令第 120 号公布)

第一条 为加强职工集资合作建房的管理，吸引职工资金用于住房消费，改善职工居住条件，推动房改深入发展，依据有关规定制定本办法。

第二条 本办法所称职工集资合作建房是指机关、团体、企业事业单位或住宅合作社统一组织的，由政府扶持、职工个人出资合作建造的自用住宅。

第三条 本办法适用于本市城区职工集资合作建房的管理。

第四条 市房地产行政主管部门主管全市职工集资合作建房工作，日常工作由市住房制度改革办公室（以下简称房改办）负责。其职责是：

- （一）负责集资合作建房方案的审批；
- （二）集资款的验资及管理；
- （三）集资对象及面积的审核；
- （四）集资合作住宅工程成本及集资比例的审定；
- （五）集资合作住宅产权人的确定；
- （六）对集资合作建房进行备案、监督、检查；
- （七）城镇住宅合作社的资质管理；
- （八）查处违反职工集资合作建房有关规定的行为。

计划、规划、建设、土地等相关部门按各自职责范围协助做好职工集资合作建房管理工作。

第五条 机关、团体、企事业单位均可利用依法取得使用权的土地，组织职工集资合作自建住宅。有条件的机关、团体、企事业单位也可以组建住宅合作社。

集资合作建房不以营利为目的，主要面向本单位职工，每户只能参加一次。

集资合作建房实行职工自愿参加，民主管理，独立核算的原则。

第六条 职工参加集资合作建房的条件是：

- （一）具有本市常住户口；
- （二）中低收入家庭（以每年统计局公布数据为准）；
- （三）机关、团体、企事业单位的无房户、居住条件差或住房未达到面积标准的本单位职工。

第七条 参加集资合作建房的职工，由个人向所在单位提出申请，单位审查后，出具相关证明报市房改办审批，市房改办到组织建房单位（合作社）按集资明细审核人事档案，并将集资职工（夫妻双方）身份证号码输入计算机进行备案管理。职工在合作社参加集资建房的，由合作社统一组织，审批办法同上。

第八条 组织职工集资合作建房的机关、团体、企事业单位或合作社，应向市房改办提出职工集资合作建房申请，

同时申报《职工集资合作建房方案》，出具职工个人集资交款收据（行政事业单位使用财政专用收据；企业使用税务专用票据），职工个人投资部分应存入市房改办指定的职工集资建房专户验资，市房改办根据验资额度确认集资比例，签发《职工集资建房批准书》，建房单位持《批准书》到相关部门办理工程建设及减免税费手续。

按规定存入指定帐户的集资款，房改办根据工程形象进度适时予以拨付，待工程决算审定并按规定办理确权事宜后进行结算。

第九条 按照国家有关规定，政府对职工集资合作建房给予政策扶持，职工全额（成本）集资住宅免交市政公用设施配套费、城市园林绿化费、国有土地有偿使用费，其他行政事业性收费减半收取。个人办理产权的契税按零税率计征。

超过集资面积增建的住宅、商业网点及商品住宅部分应按开发建设的有关规定缴纳各项税费。

第十条 组织职工集资合作建房的机关、团体、企事业单位，可将政府减免税费作为单位补贴。补贴标准按吉林市住房货币分配有关文件执行，并记入职工住房档案。

第十一条 凡未经市房改办批准列为集资合作建房的建设项目，不享受集资合作建房的优惠政策。

第十二条 职工集资合作建房的建设用地，实行政府行

政划拨方式供应，原则上应以企事业单位依法取得使用权的自有土地为主，并到土地管理部门办理用地手续。

第十三条 集资合作建房须纳入年度住宅建设计划，不受固定资产投资规模限制，政府对职工集资合作建房实行年度计划总量控制，建设规模原则上占年度住宅建设计划总量的10%左右。

第十四条 职工集资合作建房的户型面积平均标准比照经济适用住房的户型面积标准。严格控制单位集资建房总面积，超过集资建房规定面积部分，不享受集资建房优惠政策，具体由市房产、财政等相关部门按货币化补贴面积标准（可按规定面积上浮10平方米，阁楼面积按50%计算）审定。

第十五条 职工集资合作建房，个人出资额度不得低于当年出售公有住房成本价的70%。

第十六条 集资合作建房工程竣工后，由房改办委托专业部门对工程成本进行审定。工程成本构成为：

- （一）建设用地拆迁补偿、安置费；
- （二）勘察设计和前期工程费；
- （三）建安工程费；
- （四）住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）；
- （五）以上4项之和为基数1%至3%的管理费；
- （六）贷款利息。

第十七条 组织职工集资合作建房的单位或合作社委托开发（施工）企业建设的职工集资合作住宅，需向房改办提供双方协议、开发（施工）企业资质证明、工程财务报表及支付款收据。

两家以上较小的单位在符合建设条件的地点可以统一组织集资合作建房，但联建单位需依托或自行组建住宅合作社，提供合作协议后，报市房改办审批。

第十八条 职工集资合作建房实行提前申报制。每年12月底之前汇总机关、团体、企事业单位和合作社下一年度的集资建房计划。由房改办请示市政府后统一审批。对当年尚未竣工的职工集资合作建房也应于12月底之前上报工程计划完成情况。

第十九条 组织职工集资合作建房的机关、团体、企事业单位或住宅合作社不得向社会出租或出售集资合作所建住宅。

已批准的集资合作建房项目不得改建为商业用房和其他建设项目，如确需改建，须向市房改办提出申请，批准后重新办理相关手续，补交各项费用。

第二十条 职工集资合作住宅建成后，纳入城市建设工程综合验收。所建住宅须向住户提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》和《质量合格证》。市房改办核准入住职工名单，对集资合作建房方案的执行情况检查验收后，方可组

织进户。

第二十一条 职工集资合作建房单位需持工程计划书、《规划许可证》、《规划验收合格证》、《土地使用证》、《防火审批意见书》、《房屋测量报告》、综合验收证明、《财政收费通知书》到市房改办办理《职工集资建房确权通知书》，房地产行政主管部门凭房改办按户核发的《职工集资建房确权通知单》及其它资料为集资人办理房屋产权登记手续。

职工集资合作建房要有完整的档案资料，并在产权证书上注明产权来源为集资。

第二十二条 职工集资合作住宅的出资人在取得私有产权证书后，允许进入市场出售。出售时，应补交土地出让金或相应地价款，办理土地变更手续。

第二十三条 对违反本办法的，由市房地产行政主管部门或会同有关部门按下列规定予以处罚，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）违反第六条规定，购买公房且已达到住房面积标准又集资超标准住房的，对超出面积标准部分能分割退回的，要退回原产权单位或由行政主管部门收回公开拍卖；不能分割退回的，超标准部分不享受单位补贴及政府减免税费。

（二）违反第七条、第八条规定的，责令限期补办手续或取消其集资建房资格。

（三）违反第十四条规定的，超过集资建房规定面积部分，责令限期补交税费。逾期仍不办理的，处以应交税费总额10%的罚款。

（四）违反第十九条第一款规定的，没收非法所得，收回房屋用于廉租住房，补缴应交费用，并处以总投资额10%的罚款。

（五）违反第十九条第二款规定的，责令限期补办手续，补交各项费用，逾期仍不办理的，处以缴费总额1%至5%的罚款。

第二十四条 用公款私分的办法或以货币、实物抵帐等形式超标准补贴、套取减免税费待遇的，由市房地产行政主管部门责令其补交减免税费，同时处以减免税费20%至50%的罚款。

第二十五条 集资单位或合作社应在集资合作建房项目竣工验收合格后的一年内，到房地产行政主管部门办理集资人房屋确权手续。逾期不办的，由房地产行政主管部门视情节处以总投资额1%至5%的罚款。

第二十六条 当事人对行政处罚不服的，可依法申请复议或提起诉讼。逾期不申请复议或不向人民法院起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第二十七条 行政机关工作人员玩忽职守、滥用职权、

徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条 各县（市）可参照本办法，结合实际，制定具体办法。

第二十九条 本办法自2001年5月1日起实施。