

新乡市住房和城乡建设局  
新乡市财政局  
新乡市自然资源和规划局  
国家税务总局新乡市税务局

文件

新建〔2025〕18号

新乡市住房和城乡建设局  
新乡市财政局  
新乡市自然资源和规划局  
国家税务总局新乡市税务局  
关于印发《关于解决我市房改和集资建房工作  
历史遗留问题的通知》的通知

各区政府、管委会，各有关单位：

为进一步完善我市住房制度改革工作，妥善解决房改、集资建房工作中的遗留问题，经市政府同意，现将《关于解决我市房改和集资建房工作历史遗留问题的通知》印发你们，请认真贯彻执行。



# 关于解决我市房改和集资建房工作 历史遗留问题的通知

为进一步完善我市的住房制度改革、妥善解决房改工作中的遗留问题,根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发〔1994〕43号)、《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发〔1998〕23号)、《住房和城乡建设部关于进一步搞好公有住房出售有关问题的通知》(建房改〔1999〕43号)、《新乡市出售公有住房实施办法》(新政〔1996〕9号)、《新乡市人民政府关于进一步深化城镇住房制度改革工作若干问题的通知》(新政〔2003〕95号)、《新乡市人民政府关于处理集资建房遗留问题的意见》(新政文〔2005〕184号)、《新乡市人民政府关于处理集资建房遗留问题若干政策意见》(新政办〔2009〕112号)等文件精神 and 政策规定,结合我市实际,现就解决我市房改、集资建房有关遗留问题通知如下:

## 一、总体原则

坚持尊重历史、还原历史场景的原则;坚持人民至上、维护群众利益原则;坚持积极可行、方便群众的原则;坚持从低就轻、减轻负担的原则;坚持集体决策、容错免责原则;坚持因事施策、确保实效原则。

## 二、关于公有住房出售

(一) 出售范围。本次公有住房出售范围为我市市区范围内单位出资建设并自行管理的公有住房。市不动产登记和交易中心直管公有住房和市级行政事业单位自行管理的公有住房不适用本通知。

(二) 下列住房不宜出售：

1. 已列入近期规划拆迁改造地段的住房；
2. 产权不清晰或产权有争议的住房；
3. 具有纪念意义或已列入文物保护的住房；
4. 风景园林内的房屋；
5. 平房；
6. 鉴定为危房的；
7. 党政、科研机关大院及学校校园内与机关办公、教学、科研不可分割的；
8. 市政府认为其它不宜出售的住房。

(三) 购房申请人资格。购房申请人应符合我市房改政策，在 2000 年 1 月 1 日以前租住且参加工作的本单位职工。

职工住房面积控制标准为：一般干部职工建筑面积在 80 平方米内；县处级干部以及相当级别的知识分子建筑面积在 100 平方米内；地市级干部以及相当级别的知识分子建筑面积在 120 平方米内；购房职工的职务、职称按照实际占有、租住公房当年的职务（职称）核定。

(四) 公有住房的出售价格。本通知发布之日起原房改优惠

政策全部取消，保留住房年代折扣（自房屋竣工日期算起，每年折扣 1%，超过 20 年的按 20 年计算）。购买公有住房控制面积标准内按 1767 元/m<sup>2</sup> 计算房款。超出控制面积标准部分按照新乡市市区上年度存量住房成交均价计算超面积购房款。4233

（五）对符合原房改政策且已缴纳房改预交款的公房，按照当年房改政策计算房价，个人需补足房改售房款尾款和年数利息进行办理。

（六）部分产权过渡问题。已按标准价购买的公有住房，按照 1767 元/m<sup>2</sup> 计算房款，购买剩余产权后过渡为全部产权。

（七）关于多套住房的处理。拥有多套住房，若其中一套或多套合并计算面积达到控制面积标准的，其余成套住房原则应退回原产权单位；若因客观原因无法退回原产权单位的，经产权单位同意，由所在单位纪检部门盖章，本着自愿原则，超出控制面积标准部分按照新乡市市区上年度存量住房成交均价计算超面积购房款。

（八）不符合申请人资格规定的公有住房出售，经产权单位同意出售后，按照新乡市市区上年度存量住房成交均价计算房改售房价款。

### 三、关于集资（合作）建房遗留问题

（一）有计委立项批文且房屋竣工日期在 2003 年 12 月 31 日以前的职工全额集资建房继续沿用《新乡市人民政府关于处理集资建房遗留问题的意见》（新政文〔2005〕184 号）、《新乡

市人民政府关于处理集资建房遗留问题若干政策意见》（新政办〔2009〕112号），补交相关税费及利息后办理不动产证。

（二）有计委立项批文，房屋竣工日期在2003年12月31日以后竣工的职工全额集资建房，参照《关于进一步规范经济适用住房退出管理机制的意见》（新房文〔2014〕2号）规定标准收取综合费用、利息和税费后办理不动产证。

（三）个别单位集资建房土地性质为出让地的，产权单位需提供土地出让合同、土地出让金缴纳凭证和职工缴纳的集资款总额是否包含土地出让金证明材料。如果土地出让金全额由单位支付的，办理集资建房手续时个人需按照相关标准补交土地出让金。

#### 四、经市住建部门审核后的公有住房出售价款和集资建房相关费用，按下列情况进行缴纳

（一）公有住房出售售房款缴纳至产权单位房改专用账户。

已缴纳过房改预交款的，房改尾款缴纳至产权单位房改专户，利息缴纳至市财政非税指定账户。

（二）集资建房相关费用：土地出让金和防空地下室易地建设费缴纳至税务部门；城市配套费、建安成本差价、相关费用利息缴纳至市财政非税指定账户。

#### 五、其他

（一）关于办理时限。自发文之日起，两年内为各单位资料登记申报、办理时间。登记申报后因单位公房手续不齐全需要补

□

□

不能按时办理的，可适当延长办理期限。逾期不申报视为放弃，今后不再办理。

（二）原售房单位改组、改制、合并、划转的，由承继单位负责相关工作；原单位灭失、吊销、失联的，由其主管部门负责相关工作；无承继单位或主管部门的，由不动产所在乡（镇）政府、街道办事处负责相关工作。

（三）售房单位同栋楼部分房屋已办理过房改或集资房手续的，剩余房屋手续齐全可直接办理房改、集资房手续；售房单位申请为整栋楼办理房改或集资房手续，需先提供房屋安全鉴定报告，再按该文件规定办理。

## 六、工作要求

（一）加强组织领导。由联合发文部门建立联席会议制度，对存量公房和集资建房处置过程中遇到的复杂、疑难问题，定期召开联席会议，按照一事一议原则研究确定处置办法。

（二）强化部门协作。各有关部门要站在讲政治、顾大局、维稳定的高度，依照本通知要求，加强协作，密切配合，主动作为，积极回应群众诉求，全力做好相关工作，共同推进我市房改、集资建房遗留问题的解决。

（三）准确把握“三个区分开来”原则，把上级尚未明确限制的探索性试验中的失误和错误，同上级明令禁止后依然我行我素的违法违纪行为区分开来；对经集体研究决策适用于房改历史遗留问题解决的规范标准、简化程序、实施方法等配套政策给予

积极支持。

（四）本通知自印发之日起施行。有效期两年，有效期内原有政策和规定与通知不一致的，以本通知为准。

（五）本通知由市住建局负责解释。

- 附件：1.2024 年新乡市区商品住房和存量住房成交均价情况表  
2.《新乡市人民政府关于处理集资建房遗留问题的意见》（新政文〔2005〕184 号）  
3.《新乡市人民政府关于处理集资建房遗留问题若干政策意见》（新政办〔2009〕112 号）  
4.《关于进一步规范经济适用住房退出管理机制的意见》（新房文〔2014〕2 号）

2025 年 4 月 7 日