

北京市城镇住宅合作社管理办法

(1992 年 5 月 30 日北京市人民政府京政发 35 号文件发布
根据 2010 年 11 月 27 日北京市人民政府第 226 号令修改)

第一条 为实施《北京市住房制度改革实施方案》，制定本办法。

第二条 住宅合作社是本市行政区域内中、低收入的城镇居民(包括职工)，为解决自身住房困难，在人民政府或单位的组织下，自愿建立的、不以营利为目的的、公益性合作经济组织。其任务是：筹集资金，建设住宅，并对建设的住宅(以下简称合作住宅)进行分配、维修和管理。

第三条 住宅合作社遵循“个人集资、单位资助、政府扶持、民主管理、自我服务”的原则，实行独立核算，资金自求平衡。

第四条 市人民政府住房制度改革办公室(以下简称市政府房改办公室)会同有关部门，负责制定政策，进行建社审批、工作协调与指导，对执行情况实施监督。区、县人民政府住房制度改革办公室(以下简称区、县政府房改办公室)负责本行政区域内



住宅合作社的审批、协调和管理工作。

第五条 组建住宅合作社的程序：

(一) 住宅合作社的筹建组织单位(以下简称组织单位)，向市或区、县政府房改办公室提交建社申请书和住宅合作社章程。住宅合作社章程应包括：组织机构、建设资金筹集方式、建设住宅分配和管理办法、社员的权利与义务等。

(二) 建立住宅合作社的申请，由区、县政府房改办公室审核批准；其中，中央在京单位、市级主管部门建立本系统住宅合作社的申请，由该主管部门报市政府房改办公室审核批准。

(三) 组织单位持住宅合作社的批准文件，按社团登记管理的有关规定向民政部门申请社团登记。

第六条 住宅合作社成立应召开社员大会或社员代表大会，讨论和通过合作社章程。

社员大会或社员代表大会是住宅合作社最高权力机构。

第七条 住宅合作社实行自愿入社，优先吸收住房困难的居民(职工)入社。政府鼓励和支持建立住宅合作社。

第八条 合作住宅的建设、维修、管理资金，采取社员集资、单位资助的办法筹集，政府在政策上给予扶持。

住宅合作社向社员个人出售的合作住宅，投资方向调节税适

用零税率，向社员个人出售和出租合作住宅免征营业税。住宅合作社可根据国家和本市有关规定，申请合作住宅建设贷款。

各级计划、规划和建设主管部门应对住宅合作社的住宅建设给予支持，优先安排。

第九条 社员第一次购买合作住宅，免缴契税；购房后自住期间，免缴房产税、土地使用税。

社员购买合作住宅后，应按本市房屋买卖管理的有关规定，向住宅所在地的区、县房地产管理局申办立契过户和房产登记，领取房屋所有权证。

第十条 合作住宅的维修，由住宅合作社参照本市住宅维修有关规定执行。

第十一条 住宅合作社解散，须报原批准成立的市或区、县政府房改办公室批准，并将债权债务清理和财务结算报告，报房改办公室核准后，方可正式宣告解散。

第十二条 本办法执行中的具体问题，由市政府房改办公室负责解释。

第十三条 本办法自 1992 年 7 月 1 日起施行。