

LYCR-2012-002007

**临沂市人民政府办公室
关于印发临沂市保障性住房价格管理办法的
通 知**

临政办发〔2012〕77号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市保障性住房价格管理办法》已经市政府第9次常务会议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府办公室
二〇一二年八月二十四日

临沂市保障性住房价格管理办法

第一章 总则

第一条 为了加强保障性住房价格管理，规范保障性住房价格行为，促进保障性住房的健康发展，根据《中华人民共和国价格法》及国家和省保障性住房价格有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内保障性住房的价格管理。

第三条 本办法所称保障性住房是指经济适用住房、廉租住房和其他政府规定的政策性保障住房。

经济适用住房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。

廉租住房，是指政府和单位专门为低收入家庭供应的一种社会保障性住房，是向具有城镇常住居民户口的低收入家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

其他政府规定的政策性保障住房，是指政府批准的棚户区、危旧房改造所需的拆迁安置住房和政府投资公共租赁住房等保障性住房。

第四条 市、县人民政府价格管理部门是保障性住房价格的主管部门，依法对本地区保障性住房价格实施管理。

房管、财政、建设、国土、规划等部门应当根据各自职责

做好保障性住房价格的监督和管理工作。

第五条 保障性住房价格实行政府指导价并实行分级管理。

临沂市城市规划区内保障性住房的价格，由市价格主管部门会同房管部门确定批准后对外公布执行；各县保障性住房的价格，由各县价格主管部门会同房管部门确定，经县人民政府批准，报市价格主管部门备案后对外公布执行。

第二章 经济适用住房价格

第六条 经济适用住房基准价格由开发成本、税金和利润三部分构成：

（一）开发成本

1. 按照法律、法规规定用于征用土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费。土地征用前已明确用于经济适用住房建设的，国土部门会同有关部门按照法规和政策规定审核确定征用土地和拆迁补偿全额成本费用并出具书面证明，价格主管部门以此作为经济适用住房计价的依据。

2. 开发项目前期工作所发生的工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程费。

3. 列入施工图预(决)算项目的主体房屋建筑安装工程费，包括房屋主体部分的土建（含桩基）工程费、水暖电气安装工程费及附属工程费。

4. 在小区用地规划红线以内，与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设费，以及按照政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非营业性公共配套设施建设费。

5. 管理费按照不超过本条（一）项 1 至 4 目费用之和的 2% 计算。

6. 贷款利息按照房地产开发经营企业为住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息计算。利息支出计算基数不得超过本条（一）项 1 至 4 目费用之和的 40%，其中多层住房计息时间不得超过 18 个月；高层住房建筑高度 50 米以下的计息时间不得超过 24 个月；建筑高度 50 米以上的，计息时间不得超过 36 个月。利率按照国家规定执行。

（二）税金

依照国家规定的有关税费的税（费）率计算。

（三）利润

按照不超过本条（一）项 1 至 4 目费用之和的 3% 计算。

第七条 下列费用不得计入经济适用住房价格：

（一）住宅小区内经营性设施的建设费用；

（二）开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应当分摊的各种费用；

（三）各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用；

（四）各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；

（五）按照规定已经减免及其他不应当计入价格的费用。

第八条 房地产开发经营企业申报经济适用住房基准价

格时，应当提供下列资料：

（一）经济适用住房价格申报表和价格构成项目审核表；

（二）经济适用住房建设项目的立项、用地批文及规划、拆迁、施工许可证复印件；

（三）建筑安装工程预(决)算书及工程设计、监理、施工合同、招投标文件复印件；

（四）价格主管部门规定的其他应当提供的材料。

第九条 经济适用住房价格审核实行成本监审和价格审理会议制度。价格主管部门在接到房地产开发经营企业的定价申请后，首先进行成本监审，复杂的成本项目可委托专业评估机构进行评审，然后根据监审或评估报告，会同房管部门按照规定审核成本费用，核定基准价格，经价格审理委员会研究确定最终销售价格。对申报手续、资料齐全的，应当在接到定价申请后 60 个工作日（含成本监审或评估 30 个工作日）内作出制定或调整价格的决定。

第十条 经济适用住房基准价格以小区为单位审批，分期建设的按期审批。经审批的基准价格为同一期工程开发住房的基准价格。

第十一条 房地产开发经营企业销售经济适用住房时，可按照价格主管部门批准的基准价格和浮动幅度确定具体销售价格，浮动幅度上浮不超过 3%，下浮不限。楼层、朝向差价按照整单元增减的代数和为零的原则自行确定，但平均销售价格不得高于价格主管部门批准的基准价格上浮 3% 计算的价格。计算公式为：平均销售价格=基准价格×(1+3%)。各楼层具体销

售价格按照本办法第五条规定的审批权限报价格主管部门备案。

第十二条 房地产开发经营企业销售经济适用住房，不得在批准的房价外加收任何费用或强行推销及搭售商品，也不得在经济适用住房交付使用时委托物业管理企业加收房价以外的任何费用。

第十三条 经济适用住房实行明码标价制度。房地产开发经营企业应当在销售场所公布价格主管部门批准的基准价格、批准文件及政府对该小区实际落实的优惠政策、每平方米实际减免的各种税费和本办法第六条规定的内容，并公布每套住房的座落位置、结构、建筑面积、朝向、楼层、售价等。

实施物业服务经济适用住房小区，在销售（预售）合同上应当注明前期物业服务收费等级和标准，相关物业公司应当到价格主管部门办理收费登记手续。

第三章 廉租住房价格

第十四条 廉租住房保障应当采取货币补贴和实物配租等相结合的方式。

本办法所称货币补贴，是指县级以上地方人民政府按照规定标准向符合条件的申请人发放租赁住房补贴，增强其承租住房的能力，由其自行承租住房。

本办法所称实物配租，是指县级以上地方人民政府向符合条件的申请人提供住房，并按照规定标准收取租金。

第十五条 新建廉租住房，应当采取配套建设与相对集中建设相结合的方式，主要在经济适用住房、普通商品住房项目中配套建设。

经济适用住房和普通商品住房项目中配套建设廉租住房的，应当在用地规划、国有土地划拨决定书或者国有土地使用权出让合同中，明确配套建设的廉租住房总建筑面积、套数、布局、套型以及建成后的移交或回购等事项。

第十六条 廉租住房建设应当坚持经济、适用的原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能，应当按照发展节能省地环保型住宅的要求，推广新材料、新技术、新工艺。廉租住房应当符合国家质量安全标准。

新建廉租住房，应将单套的建筑面积控制在 50 平方米以内，并根据城市低收入住房困难家庭的居住需要，合理确定套型结构。

第十七条 政府或经政府认定的单位新建、购买、改建住房作为廉租住房，以及社会捐赠的廉租住房房源、资金，按照国家规定的税费政策执行。

第十八条 政府直接建设的廉租住房结算价格按照本办法第六条经济适用住房价格构成中开发成本第 1 至 4 目确定；委托房地产开发经营企业建设或购买、改建社会上的住房作为廉租住房的，其价格按照经济适用住房价格构成扣除国家规定的扣除项目确定。

上述具体价格由市、县价格主管部门会同房管部门确定。

第十九条 实物配租的廉租住房租金标准实行政府定价。

实物配租住房的租金，由市、县价格主管部门会同房管部门确定。有条件的地方，对城市居民最低生活保障家庭，可以免收实物配租住房中住房保障面积标准内的租金。

第四章 其他保障性住房价格

第二十条 棚户区、危旧房改造所需的拆迁安置住房的价格实行政府指导价。安置住房的建设应当通过招标确定开发建设单位，开发企业的利润控制在6%—8%，销售价格由价格主管部门会同房管部门确定。

第二十一条 按照政府规定，向中低收入普通居民出租的政府投资公共租赁住房租金实行政府指导价，由价格主管部门会同房管部门确定，并根据成本和物价变动情况适时调整。

政策性公共租赁住房建设或回购的结算价格按照本办法第十八条廉租住房的规定执行。

第五章 优惠政策

第二十二条 经济适用住房和廉租住房建设、棚户区改造、旧住宅区整治一律免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。

廉租住房和经济适用住房建设用地实行行政划拨方式供应。

第二十三条 廉租住房、经济适用住房项目小区外基础设

施建设费用，由政府负担。廉租住房、经济适用住房项目小区内非经营性公共配套设施建设资金，50%从城市国有土地使用权出让金和城市建设资金中划拨，50%计入房价；经营性设施建设资金，按照谁经营谁投资的原则，由经营者承担，不得计入房价。

第二十四条 符合购买经济适用住房条件的家庭，购买单套的建筑面积不得超过80平方米。购买面积在80平方米以内的，按照核准的价格购买；超过80平方米面积的部分，不得享受政府优惠，由购房人按照同地段同类普通商品住房的价格补交差价。没有同地段同类普通商品住房参照价格的，价格主管部门将经济适用住房价格还原成普通商品房价格计算补交差价，普通商品房还原价格按照划拨土地使用权成本价格占土地价格的最高比例不高于60%、利润率不超过8%、补缴全额行政事业性收费和基金规定计算。补交差价款上缴财政专户专门用于保障性住房建设和公共配套。

第六章 监督管理

第二十五条 政府价格主管部门应当加强对涉及房地产建设项目收费的监督检查，对不执行国家及地方政府规定的保障性住房收费政策，超标准收费以及其他乱收费行为应当依法处理。

第二十六条 价格主管部门应当加强对经济适用住房价格的监督检查。房地产开发经营企业有以下情形，由价格主管

部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》予以处罚：

（一）销售经济适用住房时，不执行政府指导价，擅自提高基准价格和浮动幅度的；

（二）销售经济适用住房时，擅自在批准的房价外加收费用或强行推销及搭售商品的；

（三）申报经济适用住房价格时，弄虚作假、隐瞒实际建筑面积、虚报成本费用造成不良后果的；

（四）销售经济适用住房时，不执行明码标价制度的。

第七章 附 则

第二十七条 本办法施行之日前已核价销售的保障性住房按照原有规定执行。此前已开工但尚未审批的保障性住房项目，凡不符合本办法规定内容的事项，应当按照本办法作相应调整。

第二十八条 本办法自 2012 年 9 月 27 日起施行，有效期至 2017 年 9 月 27 日。