

省政府办公厅关于印发江苏省 商品房价格管理规定的通知

苏政办发〔1998〕106号 1998年9月29日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位： 理规定》，已经省政府同意，现印发给你们。请结合实际，认真贯彻执行。

省物价局、省建委制订的《江苏省商品房价格管

江苏省商品房价格管理规定

(省物价局 省建委 一九九八年九月二十九日)

第一条 为适应社会主义市场经济体制要求，进一步加强商品房价格管理，维护房地产市场秩序，促进房地产业发展，根据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》，结合本省实际，特制定本规定。

第二条 凡在本省行政辖区内从事商品房管理、开发经营的单位均应遵守本规定。

第三条 本规定所称的商品房是指具有经营资质的房地产开发经营单位建设的商品房。它包括：

一、享受政府优惠政策和为特定销售对象建设的经济适用房(包括安居工程房、解危解困房、军转干部房、教师住房、合作建房等，下同)；

二、普通住宅商品房；

三、高档住宅商品房和非住宅商品房。

第四条 省对商品房价格实行统一领导，分级管理。省级价格主管部门是全省商品房价格的主管部门。省级价格主管部门会同有关部门根据国家法律、法规和政策，制定全省商品房价格的有关政策、定价原则和管理规定，指导、协调和监督检查全省商品房价格管理工作，负责审核省直及中央部属驻宁房地产开发单位建设的经济适用房和普通住宅商品房价格。

市、县价格部门是本行政区域内商品房价格的主管部门，会同有关部门根据国家和省的政策制定本行政区域内商品房价格管理实施办法，审核本行政区域内的市、县房地产开发经营单位建设的经济适用房和普通住宅商品房价格，并报省备案。

第五条 商品房价格管理的原则是直接管理和间接管理相结合。为保护正当竞争，禁止垄断价格，对不同类型的商品房价格实行相应的价格管理形式。

列入国家经济适用房(安居工程)建设计划、享

受优惠政策的经济适用房，以及通过集资等方式开发建设经济适用房，其价格实行政府指导价或政府定价；普通住宅商品房实行政府指导价；高档住宅商品房和非住宅商品房实行市场调节价。

制定经济适用房和普通住宅商品房价格时，应当严格按照《中华人民共和国价格法》关于政府指导价和政府定价的规定办理。

第六条 经济适用房和普通住宅商品房，房地产开发经营单位按价格部门核定的价格或在规定的基准价格3%浮动幅度内执行预、销售价格。

第七条 高档住宅商品房和非住宅商品房价格实行市场调节价，房地产开发经营单位在商品房预、销售后报价格部门备案。

第八条 经济适用房和普通住宅商品房预、销售价格未经价格部门审核，建设或房产部门不予核发《预(销)售许可证》。

第九条 房地产开发经营单位可按价格部门审核的经济适用房和普通住宅商品房预售价格向购房者收取购房预付款，购房人所支付的预付款按银行同期存款利息抵算购房款。

第十条 经济适用房和普通住宅商品房竣工并经验收合格交付使用时，房地产开发经营单位与购房人应按实际面积和价格部门审核的销售价格及时进行结算，多退少补。

第十一条 经济适用房和普通住宅商品房交付期超过预售时合同中约定的期限时，购房人有权提出退房要求，房地产开发经营单位必须按预售款加银行同等存款利息退还购房人。

第十二条 商品房价格必须实行明码标价制度。商品房标价表(签)内容包括：(1)商品房使用面积单价和建筑面积单价；(2)整套建筑面积(含比例分摊公用面积)和使用面积；(3)座落位置，房型简

图；(4)楼层、朝向价格增减系数；(5)商品房价格外代收代付的具体收费项目和收费标准等，标价表(签)由价格部门统一监制。

第十三条 商品房价格制定的原则是：以合理成本为基础，市场供求为导向，兼顾国家、企业、消费者三者利益并考虑楼层、朝向、质量等因素，实行差别作价。

第十四条 价格的构成

一、成本构成

(一)土地征用(出让)及拆迁补偿费：指法律、法规和规章规定征用土地及拆迁的补偿、补助、安置等费用。拆迁旧建筑物回收的残值和安置中的差价收益应冲减成本，受让土地按实际支出的土地出让费计入成本。

(二)前期工程费：指开发项目实施前期工程发生的费用，包括规划、设计、项目可行性研究、水文、地质的勘察、测绘、通电、通水、通路、土地平整等费用。

(三)房屋建筑安装工程费：指列入建筑安装工程施工图预算项目的主体房屋建筑安装费用，一般包括住宅土建(含桩基)工程费、水电安装工程费及附属工程费。材料价格的处理办法由各市价格、建设部门按省物价局、省建委联合发布的工程建设材料预算价格的有关规定执行。

(四)附属公共配套设施费：指列入建筑安装施工图预算项目，与主体房屋相配套的非营业性的公共配套设施费用。

(五)公共基础设施费：指开发项目内直接为商品房配套建设的道路、供水、供电、供气、排污、排洪、照明、绿化、环卫等公共基础设施费用。

(六)管理费用：指开发经营单位为组织开发经营活动所必需发生的费用，以本款前五项之和为基数的1—3%计算，具体标准由各市制定。

(七)销售费用：指开发经营单位为销售商品房而发生的费用，以本款前五项之和为基数的1—2%计算，具体标准由各市制定。

(八)财务费用：指开发经营单位为开发项目筹措建设资金所发生的银行贷款利息支出、汇兑损益及手续费。利息支出的计算基数不超过本款前五项之和的30%，计息时间为：多层住宅不超过24个月，高层住宅不超过36个月。利率按国家规定执行。

(九)公共设施专项维修资金：公共设施专项维修资金使用管理办法另行制定。

本款1—9项所列费用，必须严格按照经批准的规划设计方案实际发生的项目执行。未经省价格部门批准，任何单位和个人不得擅自增加或变更。

二、利润

指商品房开发经营单位按规定计提的利润。利润的提取基数为本条第一款成本构成中的1—5项之和。

(一)经济适用房的利润率最高不得超过3%；

(二)普通标准商品住宅的平均利润率最高不得超过8%；

(三)高档住宅商品房和非住宅商品房的利润率由开发商根据市场供求自主确定。

三、税金

按国家税法规定执行。

四、住宅差价

(一)楼层、朝向差价：由市、县价格主管部门根据各地具体情况确定，但增减差价总额的代数和应当等于零。

(二)质量差价：由市、县价格主管部门根据县以上建筑工程质量监督部门确认的优良工程在最高不超过商品房建筑安装工程造价的1—1.5%的幅度内确定。

五、不得计入住宅商品房价格的费用

(一)开发小区(片)内的营业性用房和设施的建设费用，均执行“谁投资，谁所有，谁受益”的原则，不得变相通过收费形式无偿占用或平调投资者的资金。

(二)按规定不能计入成本的其他费用。列入住宅商品房价格的收费项目，由省级人民政府另行公布。

第十五条 商品房价格的计算

商品房价格 = 成本 + 利润 + 税金 ± 层次差价 ± 朝向差价 ± 质量差价

本条所称成本 = 土地征用(出让)及拆迁费 + 前期工程费 + 建筑安装工程费 + 附属公共设施费 + 公共基础设施费 + 管理费用 + 财务费用 + 销售费用 + 公共设施专项维修资金

第十六条 本规定制定的有关费率需要变动时，统一由省价格部门调整。

第十七条 商品房价格管理中的违法行为，按《中华人民共和国价格法》和有关法律、法规、规章的规定处罚。

第十八条 涉外商品房价格除国家法律、法规另有规定外，均按本规定执行。

第十九条 各地可根据本规定制定实施细则，报省备案。

第二十条 本规定由省价格部门负责解释。

第二十一条 本规定自发布之日起执行。本规定发布之前各地已颁布的有关规定，凡与本规定相抵触的，一律以本规定为准。