

5

苏州市物价局

苏州市住房和城乡建设局

文件

苏价服字〔2010〕141号

关于转发“省物价局 省住房和城乡建设厅 关于印发《江苏省经济适用住房价格 管理实施办法》的通知”的通知

各市（县）区物价局（办）、住建局：

为规范经济适用住房价格及其行为管理，切实保障中低收入群体住房利益，进一步推进保障性住房建设，更好促进房地产市场健康平稳发展，现将“省物价局 省住房和城乡建设厅关于印发《江苏省经济适用住房价格管理实施办法》的通知”（苏价服〔2010〕351号）转发于你们，请按照省文精神，结合当地实际情况，做好对本地区政策性保障住房价格的监管工作。原市物价局建设局转发《江苏省经济适用住房价格管理办法实施细则》（苏价房地字〔2003〕6号）文同

时停止执行。

附：省物价局、住建厅（苏价服〔2010〕351号）文



二〇一〇年十一月二十五日

主题词：转发 经适房 价格 管理 办法

抄 送：市政府、省物价局、省住建厅、市国土资源局、市财政局、市房地产市场、市土地储备中心、市物价检查分局

苏州市物价局办公室

2010年11月26日印发

拟稿：王鑫昌

校对：钱苏扬

共印 50 份

江苏省物价局 江苏省住房和城乡建设厅 文件

苏价服〔2010〕351号

省物价局 省住房和城乡建设厅 关于印发《江苏省经济适用住房价格 管理实施办法》的通知

各市、县（区）物价局、房产局、建设局（委）：

为加强和规范经济适用住房价格及其行为管理，促进我省经济适用住房建设和发展，根据国家和省政府印发的《经济适用住房管理办法》，结合我省实际，研究修订了《江苏省经济适用住房价格管理实施办法》，现印发给你们，请遵照执行。



主题词：经济适用住房 价格 管理 办法

抄送：国家发改委、住房和城乡建设部，省政府办公厅、
财政厅、国土资源厅、民防局、国税局、地税局

江苏省物价局办公室

2010年10月15日印发

共印 300 份



江苏省经济适用住房价格管理实施办法

第一条 为规范我省经济适用住房价格行为，根据《中华人民共和国价格法》、国家和省制定的《经济适用住房管理办法》等有关规定，制定本实施办法。

第二条 本实施办法适用于在本省行政区域内的经济适用住房价格及其行为管理。

第三条 本实施办法所称经济适用住房，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，供应城市低收入住房困难家庭，具有保障性质的政策性住房。

第四条 经济适用住房项目建设，一律免收城市基础设施配套费、人防建设经费等各项行政事业性收费和政府性基金；执行政府定价或政府指导价的经营服务性收费有下限标准的，一律按下限标准执行，没有下限标准的，按不高于80%收费标准执行；垄断行业工程收费应予以优惠。

经济适用住房项目外的基础设施建设费用，由市、县人民政府承担。

第五条 县级以上价格部门是经济适用住房价格的主管部门，依法对本地区经济适用住房价格实施管理。县级以上住

房保障主管部门应协助价格主管部门做好经济适用住房价格管理和监督工作。

第六条 经济适用住房价格实行政府指导价，其价格由有定价权限的价格主管部门会同同级住房保障主管部门制定，报当地人民政府同意。制定经济适用住房价格，以保本微利为原则，与同一区域内的城镇低收入家庭经济承受能力相适应，切实体现政府给予的各项优惠政策。

第七条 房地产开发企业实施的经济适用住房基准价格由开发建设成本、税金和利润三部分构成：

(一) 开发建设成本

1、土地费用。按照法律、法规规定用于征收土地和拆迁补偿等所支付的征地和拆迁安置补偿费；

2、前期工程费。项目开发前期发生的策划、工程勘察、规划及建筑设计、施工通水、通电、通气、通路及平整场地等前期工程费用；

3、房屋建筑安装工程费。包括房屋部分的土建（含桩基）工程费、水暖电气、有线电视、通信线路安装工程费及附属工程费；

4、附属公共配套设施费。在经济适用住房项目用地规划红线以内，与住房同步配套建设的基础设施建设费，以及按政

府批准的经济适用住房项目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用；

5、管理费。按照不超过本条（一）款 1 至 4 项费用之和的 2% 计算。

6、利息费。按照为经济适用住房建设筹措资金所发生的合理贷款银行利息等融资费用计算。

（二）税金

依照国家当期规定的税目和税率及相关税收优惠政策的规定计算。

（三）利润

按照不超过本条（一）款 1 至 4 项费用之和的 3% 计算。

第八条 经济适用住房销售价格的浮动幅度按不高于基准价格的 3% 确定。

第九条 下列费用不得计入经济适用住房价格：

（一）经济适用住房项目小区内经营性设施的建设费用；

（二）开发企业留用的办公用房、经营性用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用；

（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）按规定已经减免的和其他不应计入价格的费用。

第十条 市、县人民政府的住房保障实施机构直接组织建设经济适用住房按成本价销售，不计利润。

第十一条 经济适用住房价格原则上在项目开工之前确定、并向社会公布。经济适用住房价格公布后，任何单位和个人不得擅自调整。

凡不具备在开工前确定和公布新建经济适用住房价格的，以及已开发建设的商品住房项目经批准转为经济适用住房项目的，房地产开发企业（单位）应当在经济适用住房销售前核算住房成本，提出书面定价申请，并报送有定价权的价格主管部门确定。

第十二条 通过招标确定经济适用住房项目开发建设单位的，由价格主管部门会同同级住房保障主管部门制定经济适用住房招标销售价格。

第十三条 为有效控制成本与费用，经济适用住房实行成本审核确认制度。开发企业（单位）在申报经济适用住房销售价格前，应开展成本审核或认证，确认成本的真实性和合理性。

第十四条 经济适用住房定价申请应提供以下材料：

- （一）经济适用住房价格申报表和价格构成项目审核表；
- （二）经济适用住房建设的立项、用地批准文件及其规划、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~~、施工合同复印件;

(四) 有资质的价格认证机构或成本监审部门出具的成本审核意见书;

(五) 其他应当提供的材料。

第十五条 价格主管部门在接到开发建设单位的经济适用住房定价申请及有关资料后,应会同同级住房保障主管部门进行审查,并按照规定的定价程序核定基准价格及其浮动幅度。对申报手续、材料齐全的,应在接到定价申请后 30 个工作日内作出制定或调整价格的决定。

第十六条 按照本实施办法核定的经济适用住房价格,为同期或同批开发的经济适用住房基准价格,销售价格为基准价格加上浮动价格。零售单套住房,应当以销售价格为基础,合理确定楼层、朝向、环境等差价。楼层、朝向、环境等差价按整期(批)或整幢(单元)增减的代数和为零的原则确定,实际平均销售价格不得超过价格部门核定的销售价格及其浮动幅度。

开发企业(单位)应将确定的单套住房销售价格报送有定价权限的价格主管部门和同级住房保障主管部门,经审核同意后向社会公示。

第十七条 在其他商品住房小区中配建经济适用住房的，经移交或回购并面向城市低收入住房困难家庭销售的，其销售价格由价格主管部门会同同级住房保障主管部门综合考虑同区位同类经济适用住房价格和低收入家庭承受能力等因素确定。经济适用住房配建指标和销售价格应作为新建住房项目土地出让前置条件之一告知房地产开发企业，在土地出让合同中予以明确。

第十八条 价格主管部门要加强对经济适用住房的成本监审，全面掌握经济适用住房开发成本的变动情况。

第十九条 经济适用住房开发企业（单位），凡未按本实施办法规定确定或审批价格的，建设（房产）主管部门不予核发预（销）售许可证。

第二十条 经济适用住房销售实行明码标价和“一价清”制度，开发企业（单位）要在销售场所显著位置公布经济适用住房价格的批准文号和每套住房的销售价格，不得在标价之外收取任何未经价格主管部门批准的费用。

第二十一条 任何部门和单位不得以押金、保证金等名义，变相向经济适用住房建设单位（企业）收取费用。

第二十二条 各级价格主管部门应加强对经济适用住房建设过程中收费优惠政策落实情况的监督检查。对不执行国家和省政府规定的经济适用住房收费优惠政策，超标准收费以及

其他乱收费行为要依法处理；对有关部门和单位的违规收费，开发企业（单位）有权拒绝，并向价格主管部门举报。

第二十三条 价格主管部门要会同同级住房保障主管部门加强对经济适用住房价格的监督检查。对下列价格违法行为，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）不执行政府指导价，擅自制定经济适用住房销售价格和超出政府指导价销售经济适用住房的；

（二）不执行明码标价规定或未按规定明码标价的；

（三）发布虚假销售价格信息的；

（四）不按“一价清”要求，价外乱收费的；

（五）其他价格违法行为。

第二十四条 市、县政府价格主管部门会同同级住房保障主管部门可依照本实施办法，制定经济适用住房价格管理实施细则。

各地也可结合本地实际，参照本实施办法，对限价商品住房、廉租住房、公共租赁住房等其他政策性保障住房的价格（租金），制定管理细则。

第二十五条 本实施办法由省物价局、省住房和城乡建设厅在各自职责范围内负责解释。

第二十六条 本实施办法自下发之日起施行。原省物价局、省建设厅印发的《江苏省经济适用住房价格管理办法实施细则》（苏价服[2002]450号）同时废止。