

# 国家计委、建设部关于印发经济适用住房价格管理办法的通知

计价格〔2002〕2503号 2002年11月17日

各省、自治区、直辖市计委、物价局、建设厅(局):

为规范经济适用住房价格管理,促进经济适用住房健康发展,根据《中华人民共和国价格法》和国务院关于经济适用住房建设的相关规定,我们制定了《经济适用住房价格管理办法》,现印发给你们,请按照执行。

附:经济适用住房价格管理办法

附件

## 经济适用住房价格管理办法

**第一条** 为规范经济适用住房价格管理,促进经济适用住房健康发展,根据《中华人民共和国价格法》和国务院关于经济适用住房建设的规定,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于在城市规划区内经济适用住房的价格管理。

**第三条** 本办法所称经济适用住房,是指纳入政府经济适用住房建设计划,建设用地实行行政划拨,享受政府提供的优惠政策,向城镇中低收入家庭供应的普通居民住房。

**第四条** 县级以上政府价格主管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。

县级以上政府建设主管部门应协助政府价格主管部门做好经济适用住房价格的监督和管理工

**第五条** 经济适用住房价格实行政府指导价。

制定经济适用住房价格,应当与城镇中低收入家庭经济承受能力相适应,以保本微利为原则,与同一区域内的普通商品住房价格保持合理差价,切实体现政府给予的各项优惠政策。

**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。

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。

7.行政事业性收费按照国家有关规定计收。

(二)税金

依照国家规定的税目和税率计算。

(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)按规定已经减免及其他不应计入价格的费用。

**第八条** 经济适用住房价格由有定价权的政府价格主管部门会同建设(房地产)主管部门,按照本办法有关规定,在项目开工之前确定,并向社会公布。

凡不具备在开工前确定公布新建经济适用住房价格的,以及已开发建设商品房项目经批准转为经济适用住房项目的,房地产开发经营企业

应当在经济适用住房销售前,核算住房成本并提出书面定价申请,按照价格管理权限报送有定价权的政府价格主管部门确定。

**第九条** 按本办法第八条第二款确定价格的,房地产开发经营企业定价申请应附以下材料:

(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、施工合同复印件;

(四)政府价格主管部门规定的其他应当提供的材料。

**第十条** 政府价格主管部门在接到房地产开发经营企业的定价申请后,应会同建设(房地产)主管部门审查成本费用,核定销售(预售)价格。对申报手续、材料齐全的,应在接到定价申请报告后30个工作日内作出制定或调整价格的决定。

**第十一条** 按照本办法确定或审批的经济适用住房价格,为同一期工程开发住房的基准价格。分割零售单套住房,应当以基准价格为基础,计算楼层、朝向差价。楼层、朝向差价按整幢(单元)增减的代数和为零的原则确定。

**第十二条** 经济适用住房价格的上浮幅度,由有定价权的政府价格主管部门在核定价格时确定,下浮幅度不限。

**第十三条** 经济适用住房价格经政府价格主管部门确定公布或审批后,任何单位和个人不得擅自提高。

**第十四条** 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;凡未按本办法规定确定或审批价格的,建设主管部门或房地产管理部门不予核发销售(预售)许可证。

**第十五条** 房地产开发经营企业应当按照政府价格主管部门的规定实行明码标价,在销售场所显著位置公布价格主管部门批准的价格及批准文号,自觉接受社会监督。

**第十六条** 建立房地产开发经营企业负担卡制度。凡涉及房地产开发经营企业的建设项目收费,收费的部门和单位必须按规定在企业负担卡上如实填写收费项目、标准、收费依据、执收单位等内容,并加盖单位公章。拒绝填写或不按规定要求填写的,房地产开发经营企业有权拒交,并向政府价格主管部门举报。

**第十七条** 政府价格主管部门要加强对涉及房地产建设项目收费的监督检查,对不按国家及地方政府规定的经济适用住房收费政策,超标准收费以及其他乱收费行为要依法处理。

**第十八条** 政府价格主管部门要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违反价格法律、法规和本办法规定的价格行为的,由政府价格主管部门依据《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。

**第十九条** 本办法由国家计委负责解释。

**第二十条** 各省、自治区、直辖市政府价格主管部门可根据本办法制定实施细则,并报国家计委备案。

**第二十一条** 本办法自2003年1月1日起施行。