

镇赉县人民政府关于 印发镇赉县经济适用住房价格管理 办法的通知

镇政发〔2008〕19号

各乡（镇）政府、国有农林牧渔场，县政府各部门：

现将《镇赉县经济适用住房价格管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

镇赉县人民政府

2008年4月26日

镇赉县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以及《吉林省人民政府关于扩大县（市）经济社会管理权限的决定》（吉政发〔2005〕16号），结合我县实际，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作的。

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、管理费按照不超过本条（一）项1至4目费用之和的2%计算。

5、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。

6、行政事业性收费按照国家和省的有关规定计收。（收缴的行政

事业性收费，如果是国家、省、市、县按比例分配的，县级部分可以自定收费比例。)

(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。

第八条本办法所称征地和拆迁安置补偿费，是指法律、法规规定的征用土地所支付的费用。

征地费是指按照被征用土地的原用途给予补偿的费用，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。

经济适用住房的征地费用按《吉林省土地管理条例》规定的标准下限执行。

拆迁安置补偿费包括：安置被拆迁户所需房屋的建造费用或购买费用(扣除被拆迁户应纳的费用)、被拆除房屋及其附属物的作价补偿费、被拆迁人搬家补助费、临时安置补助费、被拆迁单位停产停业期间损失补助费。

第九条本办法所称勘察设计和前期工程费，是指开发项目实施

前期工作所必需发生的费用。

勘察设计费包括工程勘察、规划设计和建筑设计费。勘察设计费具体标准按照国务院价格主管部门、建设行政主管部门的有关规定标准的80%执行。（自定比例）

前期工程包括：施工通水、通电、通路及平整场地发生的费用。前期工程费按照批准的设计概算计算。

第十条 本办法所称建安工程费，是指列入施工图预（决）算项目的主体房屋建筑安装费用，包括房屋主体部分的土建（含桩基）工程费、水电安装工程费及附属工程费。建安工程费依据竞标确定的价格计算，对未进行竞标的依据批准的施工图预（决）算计算。

第十一条 本办法所称住宅小区基础设施建设费，是指在小区用地规划红线以内，与经济适用住房同步配套建设的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、排污、排洪、园林、环卫、绿化等公共基础设施建设费用。

小区非营业性配套公建费，是指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，包括居委会、物业管理用房、派出所、公共非机动车停车棚、公厕等建设费用。

第一款和第二款所列各项费用依据批准的施工图预（决）算计算。

第十二条 本办法所称管理费，是指房地产开发经营企业为经济适用住房建设组织开发经营所发生的费用。管理费根据开发经营单位的资源、等级，按本办法的第八条、第九条、第十条和第十一条规定费用之和的百分比计算：一级开发单位为2.0%；二级开发单位为

1.8%;三级开发单位为1.6%;四级开发单位为1.4%;五级开发单位为1.2%。(管理费提取比例自定,但不能超2%)

第十三条 本办法所称贷款利息,是指房地产开发经营企业为经济适用住房建设项目筹措资金所发生的银行贷款利息支出。贷款利息,按所在地商业银行当年发放房屋贷款利息率乘以本办法规定的第八条、第九条、第十条、第十一条费用总额的30%计算。

第十四条 税金依照国家规定的税目和税率执行。(县本级留存部分的税金可以自定比例)

第十五条 利润由有价格管理权限的价格主管部门,按照本办法规定的成本项目中1-4项费用之和的3%以下确定。

第十六条 经济适用住房实行优质优价原则。(优质优价加价比例自定)

被有关部门评为“全优工程”的,由开发经营企业提出申请,经价格主管部门会同经济适用住房行政主管部门审核批准后实行优质优价。

被国家部一级评为“全优工程”的,允许在成本基础上实行优质加价2%;

被省级建设主管部门评为“全优工程”的,允许在成本基础上优质加价1%。

第十七条 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

发建设的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。

第十八条按本办法第十七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。

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 建立房地产开发经营企业收费公示目录。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收费公示目录规定的收费项目和标准收取，如果不按收费公示目录公示的收费项目和标准收取，房地产开发经营企业有权拒交，并可以向政府价格主管部门举报。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 本办法由县政府法制办公室负责解释。

第二十九条 本办法自下发之日起施行。