国家物价局、建设部、财政部、中国人民建设银行关于印发《商品住宅价格管理暂行办法》的通知

第一章　总则第二章　商品住宅价格的制定第三章　商品住宅价格管理第四章　罚则第五章　附则 　　为了加强商品住宅价格管理，规范价格构成和价格行为，促进住房制度改革，加快房地产业发展，现将《商品住宅价格管理暂行办法》印发给你们，请贯彻执行。　　小区外基础设施配套费另行规定。　　各地要加强领导，认真组织贯彻实施，实施中遇到的问题，及时向我们反映。商品住宅价格管理暂行办法第一章　总则　　第一条　为了加强商品住宅价格管理，维护房地产市场秩序，促进住房制度改革，提高房地产开发企业经营管理水平和商品住宅质量，加快房地产业发展，根据《中华人民共和国价格管理条例》制定本暂行办法。　　第二条　本暂行办法所称的商品住宅是指具有经营资格的房地产开发公司（包括外商投资企业）开发经营的住宅。　　第三条　商品住宅经营单位和商品住宅行政管理部门均应遵守本暂行办法。第二章　商品住宅价格的制定　　第四条　商品住宅价格应以合理成本为基础，有适当利润，结合供求状况和国家政策要求制定，并根据楼层、朝向和所处地段等因素，实行差别价格。　　第五条　商品住宅价格由下列项目构成：　　（一）成本　　１．征地费及拆迁安置补偿费：按国家有关规定执行；　　２．勘察设计及前期工程费：依据批准的设计概算计算；　　３．住宅建筑、安装工程费：依据施工图预算计算；　　４．住宅小区基础设施建设费和住宅小区级非营业性配套公共建筑的建设费：依据批准的详细规划和施工图预算计算；住宅小区的基础设施和配套建设项目按照国家和省、自治区、直辖市人民政府颁发的城市规划定额指标执行；　　５．管理费：以本款１到４项之和为基数的１～３％计算；　　６．贷款利息：计入成本的贷款的利息，根据当地建设银行提供的本地区商品住宅建设占用贷款的平均周期、平均比例、平均利率和开发项目具体情况确定。　　（二）利润　　以本暂行办法第五条成本１至４项之和为基数核定。利润率暂由省、自治区、直辖市人民政府确定。　　（三）税金　　按国家税法规定缴纳。　　（四）地段差价，其征收办法暂由省、自治区、直辖市人民政府根据国家有关规定制定。地段差价收入存入建设银行。　　第六条　下列费用不计入商品住宅价格：　　１．非住宅小区级的公共建筑的建设费用；　　２．住宅小区内的营业性用房和设施的建设费用。　　第七条　根据楼层、朝向确定的商品住宅差价，其代数和应趋近于零。第三章　商品住宅价格管理　　第八条　物价部门对商品住宅价格实行分级管理。价格分级管理权限，除国家物价局另有规定者外，由省、自治区、直辖市人民政府确定。　　制定商品住宅价格，必须按照价格管理权限和规定的程序办理。　　第九条　商品住宅开发经营单位应在前期工程结束时，按商品住宅的预算成本、利润、利息、税金等申报价格，报物价部门会同房地产行政管理部门和建设银行审核，由物价部门批准。　　任何单位不得在已批准的商品住宅价格构成因素以外擅自追加住宅小区的配套工程项目而提高商品住宅价格。工程后期确因发生不可预见的建设费用，需要调整价格时，应按前款程序重新报批。　　商品住宅经营单位必须按照经批准的价格销售商品住宅。根据市场变化情况，可以适当下浮。　　第十条　除国家法律、行政法规和国务院另有规定者外，严禁向商品住宅摊派、收费。　　第十一条　商品住宅开发经营企业要遵守国家物价法规和政策，严格执行批准的商品住宅价格和中国人民建设银行颁发的《国营城市综合开发企业成本管理暂行办法》。第四章　罚　则　　第十二条　下列行为属于违反本暂行办法的行为：　　（一）不执行规定的计价原则、计价范围和计价办法的；　　（二）越权定价和擅自提价的；　　（三）不按规定如实申报商品住宅定价成本的；　　（四）擅自向商品住宅摊派、收费的；　　（五）违反规定的成本项目和开支范围，随意摊提成本费用的；　　（六）其它违反本暂行办法的行为。　　第十三条　对有前条行为之一的，除第（五）项和其它违反财政、审计法规的行为，由财政、审计部门依照有关规定予以处罚外，由物价部门依照《中华人民共和国价格管理条例》及有关规章予以处罚。第五章　附则　　第十四条　对外国人、侨胞和港、澳、台同胞出售商品住宅的价格管理，由省、自治区、直辖市人民政府规定。　　第十五条　各省、自治区、直辖市物价部门可会同建设、财政、建行等有关部门根据本暂行办法制定实施细则，报国家物价局、建设部和财政部、建行总行备案。　　第十六条　本暂行办法由国家物价局负责解释。　　第十七条　本暂行办法自一九九二年八月十日起施行。