

# 郑州市物价局 文件 郑州市房地产管理局

郑价公〔2005〕2号

## 郑州市物价局 郑州市房管局 关于印发《郑州市经济适用住房价格管理实施 细则（试行）》的通知

各县（市）区物价局、房产管理局：

为了进一步加强经济适用住房价格管理，规范交易价格行为，保护交易双方的合法权益，促进我市经济适用住房建设，根据河南省计委、建设厅《转发国家计委、建设部关于〈印发经济适用住房价格管理办法的通知〉的通知》（豫计收费〔2003〕127号）精神，结合郑州实际，经研究重新修订了《郑州市经济适用住房价格管理实施细则（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：郑州市经济适用住房价格管理实施细则（试行）



附件

## 郑州市经济适用住房价格管理 实施细则（试行）

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、省政府有关部门关于经济适用住房建设的规定，制定本实施细则。

第二条 本实施细则适用于在我市城市规划区内经济适用住房的价格管理。

第三条 本实施细则所称经济适用住房，是指纳入政府经济适用住房建设计划，政府提供政策优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房。

第四条 市、县（市）政府价格主管部门是经济适用住房价格的主管部门，按照分级管理原则，依法对本地区经济适用住房价格实施管理。

政府经济适用住房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。

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基础设施建设费。

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合理银行贷款利息计算。

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当地政府价格主管部门会同同级经济适用住房主管部门, 按照本实施细则有关规定, 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, 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, 报政府价格主管部门确定。

第九条 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请和价格构成项目审核表各一式两份;

(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) 建筑物单体平面图、建筑工程规划图;

(五) 由开发经营企业应付的与建设项目相关的收费清单或收费票据复印件;

(六) 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, 应会同经济适用住房主管部门审查成本费用, 核定

他  
同  
目  
开  
管  
价  
一  
式  
工  
单  
或  
业  
的  
核  
定

销售价格。对申报手续、成本材料齐全的，应在接到定价申请报告后 30 个工作日内做出制定或调整价格的决定。

第十一条 按照本实施细则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为 3%，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；凡未按本实施细则规定审批价格的，房地产主管部门不予核发预售许可证。

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。分割零售单套住房的，还应以挂牌或售房说明书等形式公示每套住房的座落位置、建筑面积、朝向、楼层及其销售价格等内容，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，对不执行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有下列行为之一的，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。

- (一) 未经政府价格主管部门审批擅自定价销售的；
- (二) 不执行政府价格主管部门审批的价格，擅自提价的；
- (三) 采取欺诈手段，重复收取已计入房价的费用，或未经批准价外加收其它费用的；
- (四) 不按规定实行明码标价或者使用虚假或不规范的标价手段蒙骗购房者的；
- (五) 强制或变相强制购房者接受有偿服务的；
- (六) 其他违反价格法律法规及本实施细则规定的行为。

第十九条 本实施细则由郑州市物价局负责解释。

第二十条 本实施细则自 2005 年 5 月 1 日起施行。郑价房[2000]10 号《郑州市物价局关于印发〈郑州市经济适用住房价格管理实施细则（试行）〉的通知》和郑价房[2001]01 号《关于经济适用住房价格管理的补充通知》同时废止。

主题词：经济管理 经济房 价格 通知

抄送：省发改委，市政府。

郑州市物价局办公室

2005 年 4 月 26 日印发

各军区人  
员会、建  
空办公室：  
现将《