

# 郑州市物价局文件

郑价法〔2015〕2号

---

## 郑州市物价局 关于印发郑州市经济适用住房定价 成本监审暂行办法的通知

局机关各处室（办），局属各单位：

为进一步规范郑州市经济适用住房定价成本监审工作，结合工作实际，我们对《郑州市经济适用住房定价成本监审工作程序和办法》（郑价法〔2014〕9号）进行了修订，现印发给你们，请认真贯彻执行。



# 郑州市经济适用住房定价 成本监审暂行办法

**第一条** 为规范经济适用住房定价成本监审行为，根据《中华人民共和国价格法》、《政府制定价格成本监审办法》（2006年国家发展改革委令 第42号）、《国家发展改革委关于印发定价成本监审一般技术规范（试行）的通知》（发改价格〔2007〕1219号）等法律、法规和规定，结合郑州市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于政府价格主管部门对郑州市行政区域内经济适用住房的定价成本监审的行为。

**第三条** 经济适用住房定价成本监审应当遵循下列原则：

成本核算应当遵循合法性原则、相关性原则、合理性原则。

成本所根据国家发改委出台的《政府制定价格成本监审办法》和《政府制定价格成本监审实施细则》等规定，测定相关费用社会平均成本标准，并在必要时进行适当调整。

**第四条** 成本项目核算以经注册会计师或财政、税务、审计等政府部门出具的项目审计报告披露内容为基础进行。

**第五条** 经济适用住房定价成本应考虑同一时期，同一地段社会平均成本水平。

**第六条** 成本资料的审核包括审核经营者应当提供的证件是否齐全，审核与成本测算相关的资料是否齐备，经营者上报的成本报表内容是否与审计报告中的企业上报数据一致。

**第七条** 经济适用住房开发成本包括征地和拆迁安置补偿

费、勘察设计和前期工程费、主体房屋建筑安装及附属设施工程费、住宅小区基础设施建设费、住宅小区非营业性公共设施配套费、管理费用、利息支出七个部分。

（一）征地和拆迁安置补偿费。指正常市场条件下，各用途各土地级别区域内，七通一平（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖、土地平整）土地开发程度，按照同一用途的完整土地使用权平均价格（基准地价，郑政文〔2009〕28号）计算的土地费用。

（二）勘察设计和前期工程费。指开发项目前期工程所发生的小区红线内工程勘察、建筑规划及设计、工程招投标、工程监理等相关费用。包括：工程地质勘察费、文物钻探费、建筑工程设计费、施工图审查费、规划放线定位费、招标代理费、工程监理费、规划审核费及勘察设计和前期工程建设中发生的其他费用。

（三）主体房屋建筑安装及附属设施工程费。指列入小区施工图预（决）算项目的主体房屋建筑安装工程费。包括：房屋的土建（含桩基）工程费、室内水、暖、电、通讯、电视线路、消防设施等设备采购安装工程费及其他附属工程费用。

（四）住宅小区基础设施建设费。指住宅区以内的各种公共管线和道路工程费用。包括经济适用住房住宅区红线内的道路、供水、供电、供气工程费；排污、排洪、有线电视、照明、环卫、绿化、消防等基础设施建设过程中应当发生的费用。

（五）住宅小区非营业性公共配套设施建设费。指为住宅区服务的非营业性配套设施建设费用。包括根据城市建设总体规划

要求，列入小区施工图预算项目的水泵、电、暖等用房、社区用房、物业管理用房、室外健身场、自行车棚、公厕等设施建设过程中应当发生的费用。

（六）管理费用。指企业行政管理部门为管理和组织经济适用住房开发而发生的各项费用。

（七）利息支出。指开发单位为经济适用住房建设筹措资金所发生的利息支出。

### **第八条 成本核算方法。**

（一）征地和拆迁安置补偿费，按照郑州市政府发布的《郑州市市区土地基准地价表》（郑政文〔2009〕28号）及有关资料中标明的项目所在地基准地价和土地证上标明的土地面积，加上实际发生的契税后计算；如果该项目位于土地基准地价图上红线之外的区域，按相邻最末级的原则计算地价。经政府同意，因市政工程或公益项目占用该经济适用房用地且未补偿的，土地费用应按市国土部门和财政部门出具文件上确认的土地成本计算。

（二）主体房屋建筑安装及附属设施工程费。房屋的主体工程费用按照郑州市建委发布的同期《郑州市建设工程材料基准价格信息》计算。其余电梯费用、桩基费用、降水费用和基坑支护依据审计报告的审计后数据计算。

（三）勘察设计和前期工程费、住宅小区基础设施建设费和住宅小区非营业性公共配套设施建设费。有测定行业社会平均成本标准（以下简称测定标准）的成本核算项目，超出测定标准的，按测定标准计入定价成本。未超出测定标准的或没有测定标准的

成本核算项目，根据审计报告披露的数据计算。

(四) 管理费用：定价成本中按征地和拆迁安置补偿费、勘察设计和前期工程费、主体房屋建筑安装工程费、住宅小区基础设施及非营业性公共设施配套建设费五项之和的 2%核定。

(五) 利息支出：以中国人民银行公布的同期银行贷款一年期基准利率为标准，以郑州市发改委立项批文中标明的自筹资金数额为贷款金额（如立项批文中总建筑面积高于规划许可证的建筑面积，则按两者的面积比例，分摊自筹资金的额度），贷款利息计息期限按照施工许可证上标明的施工周期计算。

### **第九条** 成本项目指标的核算标准和公式：

1. 经济适用住房核算相关费用指标，以满足经济适用住房项目正常建设所需为准。对于附件 2 中明确不得计入和超比例计入成本的支出，成本核算时予以核减。

#### 2. 成本费用分摊方法：

按面积比例在不同类型的建筑设施间分摊相关成本、费用。

#### 3. 应冲减费用核算方法：

应冲减费用指经营者单独销售的地下室应分摊的各成本项目开发费用，按照规划许可证标示的面积和测定标准计算。

#### 4. 可销售经济适用住房面积：

按照规划部门出具的《建设工程规划许可证》中标示的经济适用住房建筑面积计算。

#### 5. 成本核算公式：

经济适用住房开发成本=征地及拆迁安置补偿费+勘察设计和

前期工程费+主体房屋建筑安装工程费+住宅小区基础设施建设费  
+住宅小区非营业性公共配套设施建设费+管理费用+利息支出

总成本=经济适用住房开发成本-应冲减费用

定价成本=总成本÷可销售经济适用住房建筑面积

**第十条** 下列费用支出不得计入经济适用住房定价成本:

1. 经济适用住房小区内经营性设施的建设费用;
2. 开发经营企业留用的办公用住房、经营用住房的建筑安装费用;
3. 各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用;
4. 各种赔偿金、滞纳金、违约金和罚款;
5. 按政府规定已经减免及其他不应计入成本的费用;
6. 各种资本性支出和因违规违章造成的事故而产生的费用;
7. 与住房开发业务无关的其他费用支出。

**第十一条** 若有关部门对成本审核结论提出异议,待项目决算后,报上级领导批准,对该项目重新核算。

**第十二条** 本办法由郑州市物价局负责解释。

**第十三条** 本办法自发布之日起执行。原《郑州市经济适用住房定价成本监审工作程序和办法》(郑价法〔2014〕9号)同时废止。

附件: 1. 经营者应当报送的成本资料

2. 郑州市经济适用住房定价成本监审计算方法和标准

## 附件 1

# 经营者应当报送的成本资料

### 一、证件类

- (一) 房地产开发企业资质证书;
- (二) 企业法人营业执照;
- (三) 建筑工程施工许可证;
- (四) 建筑工程规划许可证;
- (五) 建设用地规划许可证;
- (六) 国有土地使用证;
- (七) 小区规划总平面图(规划局盖章);
- (八) 发改委立项批文。
- (九) 其他。

### 二、资料类

(一) 住宅小区基础设施建设费中, 供气和供暖费用需向审计单位提供分别由天然气公司和热力公司出具的预算书, 。

(二) 地下人防设施需提供由郑州市人防办出具的《防空地下室施工图审批意见书》和《防空地下室建设设计要求核定书》。

(三) 经会计师事务所等法定部门出具的该项目成本审计报告。每个成本项目数据必须说明数据来源。

(四) 经济适用住房成本核算表

(五) 其他相关的说明材料。

附件 2

# 郑州市经济适用房定价成本监审计算方法和标准

项 目	行次及关系	计 算 方 法 及 标 准
一、经济适用房开发成本	A1=A2+A14+A37+A43 +A55+A67+A68	
1、征地及拆迁补偿费	A2=A3+...+A13	按照面积比例分摊掉应由经营设施承担的相应土地费用
土地征用费	A3	
拆迁补偿费	A4	
土地附属物补偿费	A5	按照郑州市政府发布的《郑州市市区土地基准地价表》及有关资料中标明的项目所在地基准地价及土地证上标明的土地面积计算. 如果该项目位于土地基准地价图上红线之外的区域, 按相邻最末级的原则计算地价。经政府同意, 因市政工程或公益项目占用该经济适用房用地且未补偿的, 土地费用应按市国土部门和财政部门出具文件上确认的土地成本计算。
土地办证、登记、测绘费	A6	
城市基础设施配套费	A7	
路面破除、垃圾清运、平整场地等	A8	
开闭所	A9	
耕地占用税	A10	
土地使用税	A11	
其他土地费用	A12	
契税	A13	依据审计报告数据计算
2、勘察设计和前期工程费	A14=A15+...+A36	按照面积比例分摊掉应由经营设施承担的相应费用, 已执行测定标准项目不再分摊
工程地质勘察费	A15	依据审计报告数据计算
文物钻探费	A16	依据审计报告数据计算, 如果是行政性收费, 不计入
建筑工程设计费	A17	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
施工图审查费	A18	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
规划放线定位费	A19	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
招标代理费	A20	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
防雷审核、日照分析	A21	依据审计报告数据计算
消防审查费	A22	依据审计报告数据计算
工程监理费	A23	依据审计报告数据计算



规划审核费	A24	依据审计报告数据计算	
桩基检测费	A25	依据审计报告数据计算	
可研费	A26	管理费用中包含, 不单独计入	
工程造价咨询费	A27	管理费用中包含, 不单独计入	
施工用电、用水设施费用	A28	包含在土地费用中, 不计入	
临时施工道路	A29	不计入	
临时围墙、大门	A30	不计入	
临时现场办公用房	A31	不计入	
挖填土方	A32	依据审计报告数据计算	
墙改基金	A33	政策规定, 不计入	
散装水泥基金	A34	政策规定, 不计入	
环境监测费	A35	依据审计报告数据计算, 如果是行政事业性收费, 不计入	
土壤检测费	A36	依据审计报告数据计算, 如果是行政事业性收费, 不计入	
<b>3、主体房屋建筑安装及附属 设施工程费</b>	A37= A38 +...+A42	按照面积比例分摊掉应由经营设施承担的相应费用, 已执行测定标准项目不再分摊	
主体房屋建筑安装	A38	按照施工合同计算住宅费用, 最高不超过测定标准, 已执行测定标准项目不再分摊	
电梯费用	A39	依据审计报告数据计算住宅分摊费用	
桩基费用	A40	依据审计报告数据计算住宅分摊费用	
基坑支护	A41	依据审计报告数据计算住宅分摊费用	
降水费用	A42	依据审计报告数据计算住宅分摊费用	
<b>4、住宅小区基础设施建设费</b>	A43= A44+...+A54	按照面积比例分摊掉应由经营设施承担的相应费用, 已执行最高限价项目不再分摊	
道路	A44	依据审计报告数据计算、最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积	
供水	A45	依据审计报告数据计算、最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积	
供电	A46	依据审计报告数据计算、最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积	
排污、排洪	A47	依据审计报告数据计算、最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积	
供气	A48	参照豫发改收费函(2010)77号, 按审核过的供气公司出具的预算计入定价成本	
供暖	A49	参照豫发改收费函(2010)77号, 按审核过的暖气公司出具的预算计入定价成本	
宅外消防设施	A50	依据审计报告数据计算, 含消防水池, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积	
有线电视	A51	根据收费文件规定计算	

宅外照明	A52	依据审计报告数据计算
环卫设施	A53	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
室外停车场、绿化	A54	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
5、住宅小区非营业性公共配套设施建设费	A55=A56+……+A66	按照面积比例分摊应由经营设施承担的相应费用, 已执行最高限价项目不再分摊
自行车棚	A56	依据审计报告数据计算, 最高不超过建安标准*建筑面积
水泵、电、暖等用房	A57	依据审计报告数据计算(设施在主体建筑地下的, 不再单独计算)
社区居委会	A58	依据审计报告数据计算, 最高不超过建安标准*建筑面积
室外健身场	A59	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
四个一用房	A60	依据审计报告数据计算, 最高不超过建安标准*建筑面积(四个一用房是指一个居民文体活动中心, 一个警务工作室, 一个卫生服务站, 一个离退休人员管理服务站)
公厕	A61	依据审计报告数据计算, 最高不超过建安标准*建筑面积
地下人防	A62	核算标准按豫防办(2009)100号文执行, 核算面积按照郑州市人防办出具的《防空地下室施工图审批意见书》中的标明面积数值计算
物业用房及内部设施	A63	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
小区大门及门卫房	A64	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
小区围墙围栏	A65	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
小区监控等智能化设备	A66	依据审计报告数据计算, 最高不超过测定标准*可销售住房建筑面积
6、管理费用	A67	按1-5项和的2%计算
7、利息支出	A68	依据审计报告数据计算, 贷款利息计息期按施工许可证标明的施工期计算; 利率按央行公布同期贷款基准利率计算, 贷款金额按照发改委立项批文中批复的自筹资金额度计算, 如立项批文中总建筑面积高于规划许可证的建筑规模, 则按两者面积比例, 分摊自筹资金的额度。
二、应冲减费用	A69=A70	
地下室	A70	按照测定标准*地下室面积计算, 地下室面积按照规划部门出具的建设工程规划许可证中标示的面积计算(经济适用住房开发成本)减去(应冲减费用)
三、总成本	A71=A1—A69	按照规划部门出具的建设工程规划许可证中标示的面积计算
四、可销售住房建筑面积	A72	总成本/可销售住房建筑面积
五、单位开发成本	A73=A71/A72	备注: 经营者所建车库(非人防部分)视为经营设施



