

益阳市发展和改革委员会 文件 益阳市住房和城乡建设局

益发改价费〔2020〕220号

益阳市发展和改革委员会 益阳市住房和城乡建设局 关于规范我市新建商品住房销售价格行为的 通知（试行）

各区县（市）发改局、住建局、各房地产开发企业：

为全面贯彻落实中央因城施策和“稳地价、稳房价、稳预期”的要求，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《国家发展改革委关于发布〈商品房销售明码标价规定〉的通知》（发改价格〔2011〕548号）、《湖南省住房和城乡建设厅〈关于进一步稳定房地产市场的通知〉》（湘建房〔2018〕139号）和《益阳市人民政府办公室印发〈关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的政策措施〉的通知》（益政办发〔2020〕6号）的规定，现就进一步

规范我市新建商品住房销售价格行为的有关事项通知如下：

一、实行新建商品住房销售价格备案

(一) 在我市范围内新建的商品住房（保障性住房、经济适用房、拆迁安置房等享受政府优惠政策的住房除外）均应在办理商品住房预售许可证前，市中心城区的到市发展和改革委员会、各县（市）的到所在地发改局按规定办理商品住房明码标价备案手续。

(二) 新建商品住房已达到预售条件的，应在 10 个工作日内办理预售价格备案手续，备案后原则上三个月内不予调整，确需调整的应重新备案；已办理价格备案的，应及时到住建部门办理预售许可证；已办理预售许可证的，应在 10 个工作日内一次性公开销售。

(三) 商品住房销售价格要在符合国家、省、市调控政策的要求下，综合考虑补偿成本、依法纳税、合理利润、市场供求等因素，并兼顾国家、企业、购房者三方利益的原则确定。

(四) 房地产开发企业在申请新建商品住房销售价格备案时，要向发改部门提供《商品住房销售价格成本申报表》(附件 1)、《商品住房销售价格综合信息表》(附件 2)、《商品住房一房一价明细表》(附件 3)、《商品住房销售价格分幢标示牌》(附件 4)。

开发企业携带加盖公章的上述表格纸质版各一式三份并附电子文档，以及加盖公章的开发项目立项批文、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建筑面积测量报告、小区规划平面图的复印件和《商品住房销售价格承诺书》(附件 5)，到发改部门办理备案手续。

（五）发改部门对企业提供的各项资料进行审核，并依据住建部门提供的《益阳市商品房成交价格信息查询表》（附件6），对备案价格的合理性进行分析研判。

对申报价格合理且各项资料符合要求的楼盘，发改部门予以办理商品住房销售价格明码标价备案手续，房地产开发企业携发改部门下发的《商品住房销售价格准许备案通知》、《商品住房一房一价明细表》和《商品住房销售价格分幢标示牌》到住建部门完成申领预（销）售许可证手续。

对发改部门通过成本测算提出的建议备案价格有异议时，发改部门暂停办理商品住房销售价格明码标价备案手续。发改部门将对该房地产开发企业进行告诫、约谈，如仍然坚持原申报价格，则由发改部门启动成本监审程序，根据成本监审的结论组织相关单位商讨，形成商品住房准许备案价格指导性意见，此价格经房地产开发企业认可后，再完成商品住房销售价格明码标价备案手续和预（销）售许可证手续。

二、规范新建商品住房销售明码标价行为

（一）实行“一房一价”的明码标价方式。

房地产开发企业应严格按照“一房一价”的方式明码标价，在广告宣传中涉及的价格信息，以及在项目说明书、销售推介、通知、声明、告示等对价格做出具体确定的承诺时，标示价格需与申报存档备案价格保持一致，且成交价格不得高于标示价格。

（二）切实做好价格公示。

房地产开发企业在公开销售前，应完善商品住房销售场所的销售信息公示栏及房地产综合管理信息系统。在商品住房交易场

所的醒目位置放置符合要求的《商品房销售价格分幢标示牌》和《普通商品住房一房一价明细表》，做到价格公开透明。公示时间自正式开盘销售之日起至该批次全部房源售完为止。

三、加强新建商品住房实际交易价格管理

房地产开发企业应当遵循公平、公开、诚实、守信的原则，一次性公开全部销售房源、价格及项目容积率、车位配比等相关信息，所有公示内容应当与备案资料保持一致。不得使用虚假或者不规范的价格标示误导购房者，不得通过捏造虚假信息等其他不正当手段哄抬价格和串通涨价。

认真落实“一价清”制度。商品住房销售价格为房地产开发企业与购房者最终结算的合同成交价格，与商品住房配套建设的各项基础设施，包括供水、供电、供气、通信、有线电视、安全监控系统、进户门、信报箱以及面向所有业主的配套设施等建设费用，应当一并计入开发建设成本中，包含在合同价内。

房地产开发企业未出售、未附赠的车位、车库、人防工程平时用作停车位的，其租金或者销售价格应当按规定明码标价。对于商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准，房地产开发企业应该在销售场所醒目位置公示，并标明由购房者自愿选择，不得强制服务、强制收费，合同价外不准收取任何费用。

四、完善监督检查工作

发改、住建、市场监管等部门要加强对房地产市场价格监督检查力度，督促房地产开发企业规范商品住房销售行为。对违反明码标价和收费公示规定、利用标价形式和价格手段进行价格欺诈的，将依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规进行处罚。

罚规定》、《关于商品和服务实行明码标价的规定》、《禁止价格欺诈行为的规定》等法律、法规和规章，依法依规予以严肃查处；同时要充分发挥新闻媒体的监督作用，对情节严重、行为恶劣、造成较大影响的案件将予以公开曝光，并计入诚信“黑名单”。

五、本通知自公布之日起试行，试行期二年。此前有关规定与本通知相抵触的，一律以本通知为准。

- 附件：1、商品住房销售价格成本申报表
2、商品住房销售价格综合信息表
3、商品住房一房一价明细表
4、商品住房销售价格分幢标示牌
5、销售价格承诺书
6、益阳市商品房成交价格信息查询表



益阳市发展和改革委员会



益阳市住房和城乡建设局

2020年5月29日

抄报：省发展改革委。

抄送：市政府办、市监委、市司法局、市国土局、市市场监管局。

益阳市发展和改革委员会办公室

2020年6月1日印发

附件 1:

商品住房销售价格成本申报表

申报日期: 年 月 日

房地产开发企业名称 (盖章):

主 项 目	子 项 目	申 报		备注
		总成本 (万元)	单位成本 (元/m ²)	
楼面地价	1、土地出让成本			
	2、契税			
	3、其他			
前期工程费	1、勘察费			
	2、设计费			
	3、临时用电费			
	4、场地平整费			
			
	其他			
房屋建筑工程费	1、土地工程费			
	2、安装工程费			
	①、给排水安装工程费			
	②、电气安装工程费			
	③、电梯购置及安装费			
			
	其他			

小区内公共基础设施及附属公共配套设施费	1、道路工程			
	2、排水工程			
	3、供电工程			
	4、供气工程			
	5、消防工程			
	6、绿化、照明、景观工程			
	7、环卫工程			
	8、有线电视			
	9、智能安防			
	10、物业用房费			
	11、社区用房费			
	12、无偿移交学校建设费			
	13、其他			
其他费用	1、管理费用			
	2、销售费用			
	3、财务费用			
	4、行政事业性收费			
	5、税金			
			
利润				

附件 2:

商品住房销售价格综合信息表

申报日期: 年 月 日

房地产开发企业名称 (盖章):

房地产中介服务机构名称 (盖章):

楼盘名称			坐落位置		
土地性质			土地使用 年限		
房源数量 (可供销售房源)			房屋交付 使用时间		
容积率			绿化率	车位配比率	
代收代办收费项目及标准 (房产交易契税、房屋维修基金、交易手续费、产权登记费)					
前期物业服务 拟收费标准					
优惠折扣及 销售条件					
备注					

益阳市发展和改革委员会监制

价格举报电话: 12315

附件 3：

商品住房一房一价明细表

申报日期： 年 月 日

开发企业：

楼盘名称：

地址：

房号	栋号	单元房号	户型	建筑面积 m ²	套内建筑面积 m ²	公摊面积 m ²	销售单价 (元/ m ²)	房屋总价 (元)
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
...								
...								

益阳市发展和改革委员会监制

价格举报电话：12315

附件 4:

商品住房销售价格分幢标示牌

开发企业名称:

一、楼盘信息

楼盘名称		地 址	
预售许可证号		房源数量	
土地性质		土地使用起止年限	
容 积 率		车位配比率	
绿 化 率		建筑结构	
层 高		装修状况	

二、代收代缴项目及标准

收费项目	收费标准	收费单位	收费依据
房产交易契税			
房屋维修基金			
交易手续费			
产权登记费			
...			

三、优惠折扣及享受优惠折扣的条件

四、房价内已包含进户水电表及开户费；燃气开户及管道费；电子监控、通信线路等公共配套设施建设费用。（商品房经营者可根据小区具体情况增加公示内容）

五、小区物业服务费用（可根据具体服务项目调整）

前期物业服务收费标准 （元/平方米）

益阳市发展和改革委员会监制

价格举报电话：12315

附件 5:

销售价格承诺书

本公司就_____ 小区商品住房价格事项作如下郑重承诺:

1. 严格执行商品住房销售价格备案管理的规定，向市发改委提供的备案资料内容真实、有效，无伪造修改和虚假成分，并为此承担相应的法律责任。

2. 遵守价格法律法规和政策，积极承担社会责任，维护房地产市场价格秩序。及时化解因价格问题引发的矛盾，配合做好价格投诉的调查、处理。

3. 执行商品住房销售明码标价有关规定，实行“一房一价”，在销售场所公示全部可售房源及备案价格。每套住房标示价格不高于备案价格。不在标价之外加价销售商品房或者收取任何未予标明的费用。

4. 不捏造散布涨价信息，不囤积居奇、哄抬价格，不使用虚假或者使人误解的标价方式和标价手段误导购房者。

若违反上述承诺，本公司依法承担相应责任，同意将单位和个人违诺失信信息录入同级公共信用信息系统。

承诺单位（公章）:

法人或负责人（签名）:

承诺日期： 年 月 日

经办人： 联系电话：

附件 6:

益阳市商品房成交价格信息查询表

查询时间： 年 月 日

编号：

项目名称		地址	
本期预售房源		本期交付时间	
预售住宅数	套	预售住宅面积	m ²
增量盘	周边楼盘(一)	楼盘名称:	
		上一次预售发证时间:	
		近三个月所售房屋成交价的均价:	
	周边楼盘(二)	楼盘名称:	
		上一次预售发证时间:	
		近三个月所售房屋成交价的均价:	
	周边楼盘(三)	楼盘名称:	
		上一次预售发证时间:	
		近三个月所售房屋成交价的均价:	
存量盘	上一次开盘楼盘:		
	上一次预售发证时间:		
	近三个月所售房屋成交价的均价:		

住建部门(公章):

填报人: