

长沙市发展和改革委员会  
长沙市住房和城乡建设委员会  
长沙市国土资源局  
国家统计局长沙调查队  
文件

长发改价调〔2018〕241号

---

**关于进一步完善我市新建  
商品住房销售明码标价监制有关事项的通知**

各区、县（市）人民政府、湘江新区管委会、高新区管委会：

根据中央、省委省政府房地产调控政策及长沙市人民政府办公厅《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（长政

办函〔2018〕75号)等规定,现就进一步完善我市新建商品住房销售明码标价监制有关事项通知如下:

## 一、新建商品住房销售价格监制

### (一) 价格监制适用范围和实施区域

1、凡我市范围内新建商品住房(不含保障性住房、经济适用住房、定向开发、单位自建房、拆迁安置房)均应按规定办理新建商品住房明码标价监制手续。芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县到市直相关部门办理。浏阳市、宁乡市区域内新建商品住房销售价格监制由浏阳市、宁乡市政府参照本通知组织实施。新建商品住房已达到预售条件的,应在10个工作日内办理销售价格监制;已办理价格监制的楼盘项目,应在20个工作日内办理预售许可证;已办理预售许可证的应在10个工作日内一次性对外公开销售。

2、“限房价、竞地价”商品住房销售价格由国土部门报市土委会确定价格后按程序进行监制。

### (二) 价格监制方式及流程

1、监制方式。商品住房销售价格根据调控形势、调控政策要求,综合房价指数等因素监制该批次楼盘毛坯均价。实施价格监制以来已有销售状态的楼盘,按原监制价格申报监制;没有销售记录的楼盘,按成本法监制;“限房价、竞地价”楼盘按市土委会确定的价格进行监制;个别无法按以上方式监制销售价格的,可采用价格会商形式确定销售价格。会商会议由市

发改委牵头组织，住建、国土、国家统计局长沙调查队及区、县政府等部门参加。

2、成本法监制。以合理成本为基础，市场供求为导向，兼顾国家、企业、消费者三方面利益为原则，合理分摊成本，按照“成本+利润+税费”方式确定监制价格。

(1) 成本构成：由楼面地价、前期工程费、房屋建筑安装工程费、小区内公共基础设施及附属公共配套设施费、管理费用、销售费用、财务费用、行政事业性收费和基金。

(2) 利润：指限价商品住房开发经营企业按规定计提的利润，利润的提取以成本构成前4项之和为基数。

(3) 税金：按国家税法和有关政策规定执行。

### 3、监制流程。

(1) 一般监制流程。实施价格监制以来已有销售状态的楼盘，开发企业应当提供以下资料：房地产开发企业及楼盘基本情况、本次开盘的面积、销售价格构成因素、办理人员授权委托书、拟开盘时间。并按要求填写的《商品房销售明码标价监制申请表》、《商品房销售明码标价综合信息表》、《单套商品房销售价目表》；住房城乡建设部门盖章的《长沙市新建商品住房询价申请表》（见附件1）。经区县政府签署意见（2个工作日）；报市住建部门审核并签署倾向性意见（2个工作日）；至国家统计局长沙调查队签署意见（2个工作日）；报市发改委监制销售毛坯均价（2个工作日）。“限房价、竞地价”楼盘项目，

开发企业应提供土地出让合同，报国土部门签署意见（2个工作日）；报住建部门办理预售手续（2个工作日）。

（2）成本法监制流程。房地产开发企业将所需资料（见附件二）经所辖区（县）人民政府签署意见后，报长沙市政务中心市发改委窗口受理（1个工作日）；市发改委将受理开发企业提供的相关资料分送市住建委、市国土局、市发改委成本调查队进行分类成本审核（各5个工作日）；市住建、市国土、市发改委成本调查队在《商品住房销售价格（成本法）监制表》相应表格内签署审核意见报市发改委行政审批处。市发改委行政审批处综合相关意见后监制毛坯均价（2个工作日）。

## **二、规范商品住房销售明码标价行为**

### **（一）销售明码标价方式**

房地产开发企业销售新建商品住宅须实行“一套一标”，商品住宅销售明码标价价目表和价格相关信息公示表应严格按照国家发改委《商品房销售价格明码标价规定》的要求予以公示。应当在商品房交易场所的醒目位置放置标价牌、价目表或者价格手册，有条件的可同时采取电子显示屏、多媒体终端或电脑查询等方式公示。采取上述多种方式明码标价的，标价内容应当保持一致。

### **（二）销售明码标价内容**

**《商品房销售价格分幢标示牌》应明确标示以下内容：**

1、房地产开发企业名称、预售许可证、土地性质、土地

使用起止年限、楼盘名称、坐落位置、容积率、绿化率、车位配比率。

2、楼盘的建筑结构、面积、装修状况以及水、电、燃气、供暖、制冷、通讯等基础设施配套情况。

3、商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准、收费依据、委托收费单位。代收代办收费应当标明由消费者自愿选择。

4、商品房项目的前期物业服务内容及其标准、收费依据和收费标准、服务单位。

5、商品房销售明码标价应当做到价目齐全，标示内容真实准确、字迹清晰、标示醒目。

### **《单套商品房销售价目表》应当明确标示以下内容：**

商品房销售价格及基本状况，包括本批次销售价格监管的全部房源、栋号、单元房号、户型、建筑面积、套内面积、公摊面积、销售单价、房屋总价等。

### **（三）销售明码标价要求**

1、房地产开发企业应按照“一套一标”的方式明码标价，标示价格需与申报存档备查价格保持一致，且成交价格不得高于标示价格。房地产开发企业在销售前应完善经营场所的房屋销售信息公示栏及长沙市商品房预售系统有关房屋价格信息。

2、房地产开发企业在广告宣传中涉及的价格信息，以及在项目说明书、销售推介或者通知、声明、告示等对价格作出

具体确定的承诺要与申报的《商品房销售明码标价综合信息表》一致，必须真实、准确、严谨。

### **三、加强新建商品住房交易价格行为管理**

（一）新建商品住房销售价格监制后，开发企业应合理确定楼栋价差、楼层价差和户型价差，制定本批次监制销售价格的“单套商品房销售价目表”，报市住建部门、市发改部门存档备查。开发企业在认筹、开盘销售时应一次性公布楼盘所有已经监制房源的价格，由购房者自愿确定是否购买，交易双方应当重合同、守信用，依法履约。

（二）商品房销售应当遵循公开、公平、诚实、守信的原则，不得在标价之外加价，不得收取任何未予标明的费用。不得使用虚假或不规范的价格标示误导消费者进行价格欺诈，不得通过捏造虚假信息等各种不正当手段，哄抬价格和串通涨价。

（三）商品房配套建设的各项基础设施建设费用，包括供水、供电、供气、供暖、制冷、通讯、有线电视、安全监控系统、信报箱等费用，应一并计入开发建设成本之中。商品房交易及产权转移等代收代办的收费项目、收费标准，房地产开发企业在销售新建商品住房时应当事先告知购房人，由购房人自愿选择。

### **四、加强监督检查，严厉查处违法违规行为**

价格监督检查部门要加强房地产市场价格监督检查，督促

房地产开发企业规范商品住房销售价格行为。对违反明码标价和收费公示规定或者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》、《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。住建、国土、统计等部门要按照各自职能加强监管。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，并记入诚信“黑名单”。

**五、当国家法律、法规进行了调整，宏观调控政策出现变化、市场调控出现新的问题、房地产产品形态出现变化或其他影响房地产价格监制等情况出现时，由市发改委商相关部门出台临时措施。以前房地产调控规定与本通知内容不一致的以本通知为准。**

**六、本通知自公布之日起执行。**

附件 1-1：商品房销售明码标价监制申请表

附件 1-2：商品房销售明码标价综合信息表

附件 1-3：单套商品房销售价目表

附件 1-4：长沙市新建商品住房询价申请表

附件 1-5：商品房销售价格分幢标示牌（样本）

附件 2-1：商品住房销售价格（成本法）监制表

附件 2-2：商品房价格监制（成本法）流程图

附件 2-3：开发单位成本资料申报清单

表 1：楼面地价

表 2：前期工程费

表 3：建筑安装工程费

表 4：小区内公共基础设施及附属公共配套设施费

长沙市发展和改革委员会

长沙市住房和城乡建设委员会

长沙市国土资源局

国家统计局长沙调查队

2018 年 10 月 16 日

---

抄 送：市政府办公厅，市政府法制办，市价监局，市成本调查队。

---

长沙市发展和改革委员会办公室

2018年10月16日印发

---



附件 1-1

## 商品房销售明码标价监制申请表

申报日期： 年 月 日

房地产开发企业名称		法人代表	
联系人		联系电话	
所售楼盘名称			
楼盘位置			
总建筑面积(m <sup>2</sup> )			
单位建筑面积平均售价(元/m <sup>2</sup> )		车位平均售价(元/车位)	
申报单位意见	(签章) 年 月 日		
楼盘所在区、县(市)政府意见	(签章) 年 月 日		

市住 建部 门意 见	          (签章)  年 月 日
统计 部门 (国 家统 计局 长沙 调查 队)意 见	          (签章)  年 月 日
市价 格主 管部 门意 见	          (签章)  年 月 日

注：此表一式三份。一份企业留存，一份住建部门留存，一份价格主管部门留存。

房地产开发企业凭此表到住建部门办理商品房预售证。

附件 1-2

## 商品房销售明码标价综合信息表

房地产开发企业名称（盖章）：                      申报日期：     年   月   日

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 套数）		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 收费标准			
优惠折扣及 享受条件			
备 注			

附件 1-3

## 单套商品房销售价目表

申报日期： 年 月 日

开发企业								
楼盘名称								
地址								
序号	栋号	单元房号	户型	建筑面积 m <sup>2</sup>	套内建筑面积 m <sup>2</sup>	公摊面积 m <sup>2</sup>	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	房屋总价 (元)
1								
2								
3								
4								
5								



## 附件 1-5

# 商品房销售价格分幢标示牌（样本）

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、电子监控、燃气管道、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）

特别提示：其他影响商品房销售价格的相关因素请通过电子触摸屏或电脑查询（或查阅商品房销售价费手册）

长沙市价格监督检查局监制

价格举报电话：12358

附件 2-1:

## 商品住房销售价格（成本法）监制表

项目 基本 情况	房地产开发 企业名称		申报日期	
	所售楼盘名称及业态		项目地址	
	土地使用性质		土地使用年限	
	开竣工时间		容积率	
	本次申报面积		户型面积	
开发企业申报意见（价格）：				
区县（市）政府意见（签章）：				

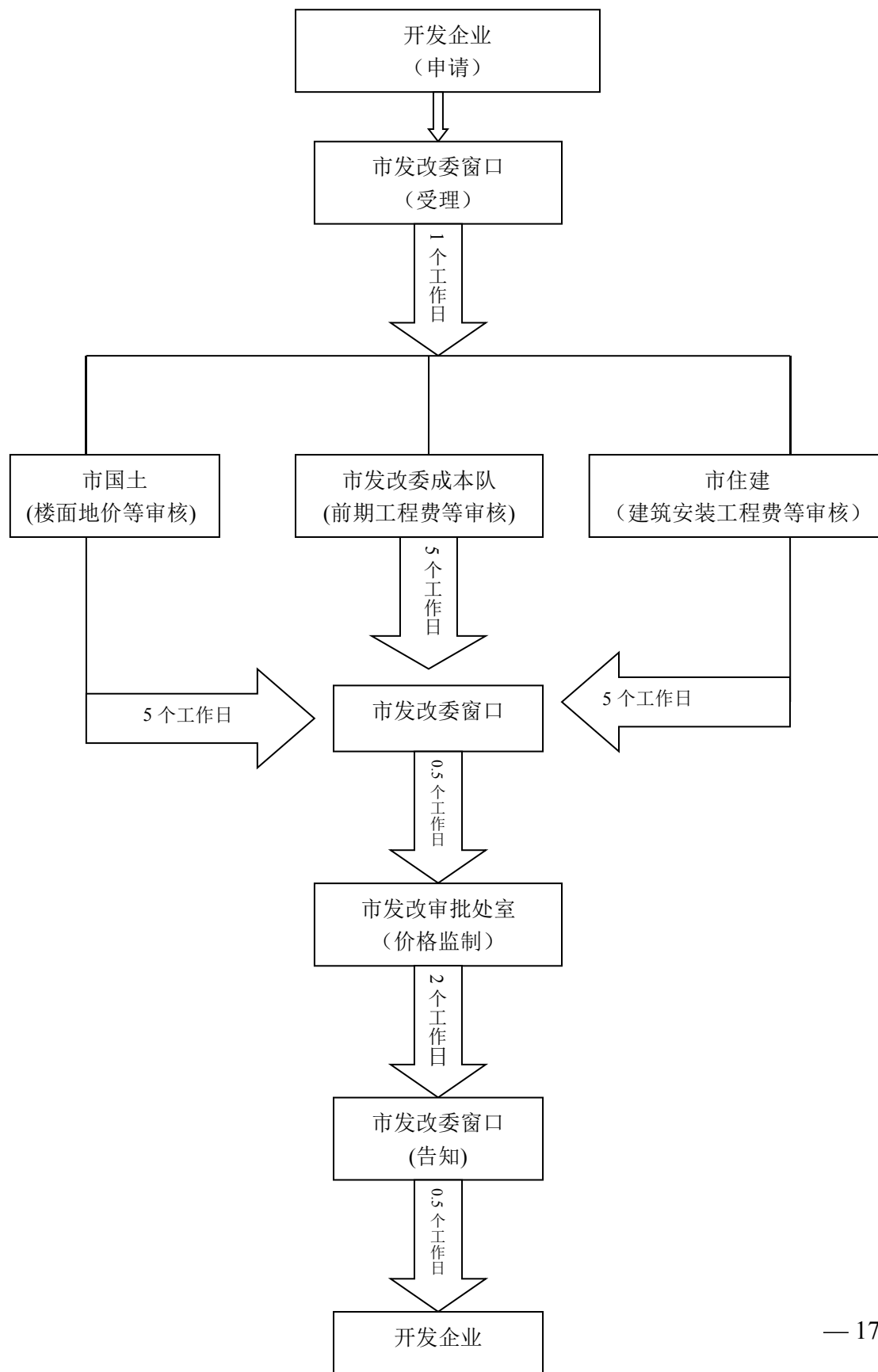
开发项目销售价格构成（元/m <sup>2</sup> ）			
序号	价格构成项目	企业申报价格	审核部门意见
一	楼面地价		市国土部门审核意见（签章）：
二	房屋建筑安装工程费		市住建部门审核意见（签章）：
三	小区内公共基础设施及非营业性公共设施配套费		
四	勘察设计及前期工程费		市发改委成本调查队审核意见（签章）：

市发改部门审核意见（签章）：



附件 2-2:

## 商品房价格监制（成本法）流程图



附件 2-3:

## 开发单位成本资料申报清单

开发单位申报成本资料需按附表样式进行填写，并提交以下材料：

- (一) 项目基本情况介绍；
- (二) 项目的用地情况；
- (三) 立项、用地批文及规划、拆迁、施工许可证、经规划部门批准总平面图复印件；
- (四) 整个项目分栋规划面积复核表、房屋面积预测报告；
- (五) 通过出让取得的土地（招拍挂或协议出让），需提供出让合同、国土证或不动产权证及土地价款和税费缴纳凭证（复印件）；通过二级市场转让取得的土地（在国土部门办理了转让手续的），提供双方转让协议、原出让合同、税费缴纳凭证。
- (六) 规划、设计、项目可行性研究、水文、地质勘察、测绘、通电、通水、通路、土地平整等项目实施的前期工程合同、费用票据复印件；
- (七) 施工图备案文件、施工合同备案书及工程设计、监理、施工合同复印件；
- (八) 公共基础设施及附属公共配套设施的施工图、预算书及工程设计、监理、施工合同复印件；
- (九) 需要的其他材料。

表 1

## 楼面地价

项 目	申报		核定		说明
	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	
一、土地出让成本					
二、契税					
三、其他					
四、合计					

表 2

## 前期工程费

项 目	申报		核定		说明
	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	
一、前期工程费					
1、勘察费					
2、设计费					
3、临时用电费					
4、临时用电费					
5、场地平整费					
.....					
二、其他					
三、合计					

表 3

## 建筑安装工程费

项 目	申报		核定		说明
	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	
一、土建工程费					
二、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					
.....					
三、其他					
四、合计					

表 4

## 小区内公共基础设施及附属公共配套设施费

项 目	申报		核定		说明
	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	总成本 (万元)	单位成本 (元/m <sup>2</sup> )	
一、道路工程					
二、排水工程					
三、供电工程					
四、供气工程					
五、消防工程					
六、绿化、照明、景观工程					
七、环卫工程					
八、有线电视					
九、智能安防					
十、物管用房费					
十一、社区用房费					
十二、无偿移交学校建设费					
十三、其他					
十四、合计					