**深圳市公共住房收购操作规程**

附件1

**（征求意见稿）**

第一条【制定依据】为规范深圳市公共住房的收购工作，依据《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》等相关规定，结合我市实际，制定本规程。

第二条【适用范围】本规程适用于市（区）住房主管部门或者其授权单位、人才住房专营机构对社会投资主体建设的且纳入本市住房发展实施计划管理的公共住房的收购活动，土地出让合同中明确收购价格和方式的除外。

按照不可转让产权方式缴纳相关地价的公共住房（以下简称“出租型公共住房”），其收购价格根据本规程的规定确定；按照可以转让产权方式缴纳相关地价的公共住房（以下简称“出售型公共住房”），其收购价格根据相关规定确定。

市人民政府与区人民政府之间、各区人民政府之间调配的公共住房，其成本测算可以参考本规程附件计算。

人才住房专营机构对商品住房的收购活动不适用本规程。

本规程公共住房是人才住房、安居型商品房及公共租赁住房的统称。

第三条【收购主体】市（区）住房主管部门或者其授权单位、人才住房专营机构为收购主体，负责组织实施收购，与社会投资主体签订公共住房收购合同。

第四条【收购范围】公共住房收购范围包括公共住房专有部分以及与专有部分对应的共有部分。

宗地内属于供社区居民使用的社康中心、警务室、幼儿园等公共设施不纳入公共住房收购范围。

第五条【收购价格构成】出租型公共住房收购价格构成如下：

（一）土地成本，指所收购的公共住房实际缴纳的地价；

（二）建设成本，指项目投资建设所发生的客观平均成本，包含以下费用：

1.基本建设费用，指建设前期工程费及勘察设计费、建筑安装工程费及设备费、基础设施建设费和公共配套设施建设费及工程建设其他费用等；

2.管理费，指建设单位在建设期间发生的管理性开支；

3.法定规费，指物业专项维修资金、竣工测绘费用等规费；

（三）资金成本，指社会投资主体为公共住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息或者自筹资金的货币时间价值。资金成本的计算时间为项目开发期，如在约定交付日前提前支付的资金需扣减相应的货币时间价值。社会投资主体与市（区）住房主管部门、人才住房专营机构在签订收购合同中约定不计资金成本的除外；

（四）合理利润；

（五）户内装饰装修造价，收购主体或其委托机构按实际装饰装修配置审核户内装饰装修造价，装饰装修造价以审核的结果为准；签订收购合同时，项目未确定实际装饰装修配置的，该部分造价以补充合同形式约定；

（六）法定税金，指增值税、城市建设维护税、教育费附加及印花税等国家规定的税费；

（七）收购双方约定的其他费用。

收购价格不得包括下列费用：

（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）各种与公共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。

第六条【测算对象】出租型公共住房的建设成本测算对象包括：

（一）主体部分及其附属。包括公共住房主体部分以及为使主体功能得以正常发挥所必须的附属及配套设施，如主体土建（含基坑、桩基）工程、公共建筑装修、水暖电气消防以及建筑智能、电梯等安装工程及设备、附属工程等。

（二）地下室。指地下室建筑及其安装部分、人防工程、地下室车道出入口及其应当分摊的土方及桩基工程。

（三）基础设施及公共配套部分。基础设施主要包括小区用地规划红线以内的室外土建、园建、园林绿化及照明，小区管网和智能安装等；公共配套部分包括小区居民共同使用或者共有的附属及配套设施，土地出让合同或其他法规规定无偿提供给全体业主使用的除外。

第七条【测算时点】出租型公共住房收购价格的测算时点按照建设工程施工许可证发证日期确定。对于办理多个施工许可证的项目，测算时点按照包含主体结构工程的施工许可证发证日期确定。

第八条【收购价格审核】出租型公共住房取得建设工程施工许可证，且工程进度达到标高±0.00后，项目开发主体根据本规程测算收购价格并报送收购主体。收购主体委托本级建设工程造价管理机构进行价格审核。辖区内未设置建设工程造价管理机构的，收购主体委托工程造价咨询机构对收购价格进行审核。

第九条【收购合同】

收购双方确定收购价格后签订公共住房收购合同。

公共住房收购合同应当包括但不限于下列内容：

（一）项目概况。包括土地来源、建设规模、项目建设工期、建设内容及标准；

（二）项目收购。包括收购范围、收购价款、收购款支付、收款账户；

（三）项目移交与保修。包括项目移交条件、移交时间、移交验收、移交手续、保修责任、保修程序等；

（四）产权登记。包括初始登记、转移登记、相关税费承担主体等；

（五）违约责任和争议处理。

第十条【支付方式】收购款项按照以下方式支付：

（一）收购房源的建筑面积不足5000平方米的。收购出租型公共住房的收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后，按不超过收购总价95%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满二年后支付；收购出售型公共住房的，收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后按不超过收购总价98%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满二年后支付。

（二）收购房源的建筑面积大于等于5000平方米的，收购款项按照下列步骤支付：

1.项目收购范围住宅工程进度达到标高±0.00后且已签订收购合同的，按照不超过收购总价25%的标准支付；

2.项目收购范围住宅的全部主体封顶（建设单位和监理单位盖章确认）后，按照不超过收购总价55%的标准支付；

3.取得竣工验收备案回执后，按照不超过收购总价的90%的标准支付；

4.收购出租型公共住房的收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后，按不超过收购总价95%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满二年后支付；收购出售型公共住房的，收购款项在项目移交且产权转移登记至收购主体后按不超过收购总价98%的标准支付；余款在工程竣工验收合格满二年后支付。

（三）签订收购合同时，户内装饰装修造价未审核确定的，户内装饰装修造价按照补充合同约定支付。

（四）对于市、区政府之间的房源调剂，在项目移交后三个月内一次性支付。

第十一条【新旧政策衔接】本规程实施前，已签订收购合同或者其他涉及收购的协议、市区政府明确收购价格的批复意见等收购项目，按照签定的合同或者其他协议、政府的批复意见继续履行；未签订收购合同或者其他涉及收购的协议且无政府的批复意见等的收购项目，参照本规程确定。

收购房源的收购价格测算时点在本规程实施前，按照原规程《深圳市保障性住房收购操作规程》（深建规【2018】2号）执行，收购房源的收购价格测算时点在本规程实施前且已按照《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）向市自然资源主管部门缴纳公共住房地价的，按照本规程执行。

第十二条【政策适用】本规程及附件对法定规费、法定税金的规定，与法律、法规及上位政策规定不一致时，以法律、法规及上位政策规定为准。

市住房主管部门可根据法律、法规、政策的变动，结合市场实际情况，会同相关部门适时调整本规程附件所列内容。

土地出让合同中明确由政府按成本价回购的公共住房，其成本测算可以参考本规程附件计算。

第十三条【实施日期】本规程 年 月 日起实施，有效期3年。

**附件：**

**深圳市出租型公共住房收购价格测算指引**

根据《深圳市公共住房收购操作规程》，结合本市实际情况，制定本指引。

本指引包括四个部分：《第一部分：土地成本计算方式》、《第二部分：建设成本计算方式》、《第三部分：资金成本计算方式》、《第四部分：合理利润计算方式》、《第五部分：户内装饰装修造价确定原则》、《第六部分：税金计算方式》，每个部分的计算方式都以单位价格计算，采用文字说明与表格相结合的形式，表格所指数据或计算方式等需结合文字说明使用。

深圳市出租型公共住房收购价格计算公式为：

收购总价格=公共住房收购面积×单位收购价格

其中：公共住房收购面积在未有测绘报告的情况下，可采用建设工程规划许可证或土地出让合同中的建筑面积预算，最终以竣工测绘报告的建筑面积为准。

单位收购价格=土地成本+建设成本+资金成本+合理利润+户内装饰装修造价+法定税金+收购双方约定的其他项目



**单位收购价格构成示意图**

**第一部分 土地成本计算方式**

土地成本以收购房源实际缴纳的楼面地价计算。

**第二部分 建设成本计算方式**

建设成本=基本建设费+管理费+法定规费。

**Ⅰ 基本建设费**

基本建设费=建设前期工程及勘察设计费+（建筑安装工程及设备费+基础设施建设费与公共配套建设费）×（测算时点当月造价指数/2011年11月造价指数）×（1-下浮率）+其他费用

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 计算方式 | 包括内容 |
| 1 | 建设前期工程及勘察设计费 | (建筑安装工程费及设备费+基础设施建设费与公共配套建设费)×6%(或4.6%或4.8%) | 建设前期工程及勘察设计费包括前期工作咨询费、环境影响评价费、水土保持评价费、招标代理服务费与工程交易服务费、勘察设计费及施工图审查费、工程造价咨询费、雷电风险评估费、交通影响评价，以及施工通水、通电、通路及场地平整、苗木迁移、临时占用绿地费、路口开设等开发项目前期发生的所有费用。 |
| 2 | 建筑安装工程及设备费 | 见表1-1 | 包括房屋主体部分的土建（含基坑、桩基）工程费、住房公共区域装修、水暖电、燃气、建筑智能、消防、电梯等安装工程费及设备费、附属工程费等，以及在施工过程中因设计变更等增加合同价款和合理的人工、材料价差、施工过程所发生的措施费、检验检测、监测费及规费、保险费等。 |
| 3 | 基础设施建设费与公共配套建设费 | 建筑安装工程及设备费×5% | 基础设施建设包括：（1）园林绿化，其苗木种植是指乔木、灌木及地被搭配种植，主要苗木的规格不得低于以下标准：乔木胸径6-7cm、灌木苗高\*冠幅100\*80 cm、花坛苗高\*冠幅20\*15 cm，且乔灌木种植面积占绿化面积不得低于15%。（2）社区智能，通信系统设备安装，监控系统安装，有线电视系统设备安装、停车场管理系统及室外交通设施等所有室外智能线路铺设及设备安装。（3）社区管网，室外所有管道安装，阀门、水表安装、阀门井制作 ；（4）室外土建、园建及照明：包括室外道路（包括消防车道）、绿化种植土回填、室外铺装、挡墙、围墙、边坡、标识系统、照明、休闲活动场所等所有室外土建、园建。公共配套设施建设包括小区居民共同使用或建后产权归全体业主共有的附属及配套设施如设备用房、垃圾收集站、游泳池、网球场、篮球场等。基础设施建设费与公共配套建设费包括以上所有基础设施及公共配套的建设以及在建设过程中因设计变更等增加合同价款和合理的材料价差、施工过程所发生的检验检测、监测费及规费、保险费等。 |
| 4 | 其他费用 |  | 见表1-2 |

注：1.建设前期工程及勘察设计费是以无复用或无采用标准设计考虑，如工程设计中采用标准设计或复用设计的，其建设前期工程及勘察设计费应为建安工程费、基础设施建设费用以及公共配套建设费的4.6%；采用标准设计或复用设计但需要重新进行基础设计的，其建设前期工程及勘察设计费应为建安工程费、基础设施建设费用以及公共配套建设费的4.8%。

2.下浮率按14%计算。

3.收购房源属于以下情形时，经收购双方协商，基本建设费可以不参照此表测算。被收购方应按工程结算审核要求提供收购房源相关工程资料，根据施工图套用计价标准计算基本建设费，并对计算结果下浮14%，如果收购房源的工程项目经深圳市交易集团有限公司公开招标的，则不需要下浮14%。

1）因市、区住房主管部门或收购主体的要求，收购房源存在房屋外墙采用幕墙、房屋层高超出3.2米等情形；

2）地铁上盖的公共住房。

**表1-1 建筑安装工程及设备经济指标**

依据收购房屋所在楼栋的总楼层、地下室层数以及基坑支护施工特点选择对应的建筑安装工程及设备的经济指标。

| 序号 | 单位工程 | 单位 | 单价 | 工程特征及工程范围 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 框剪结构25层以上，建筑高度100米（含100米）以内的高层住宅 | 二层及多于二层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 元/平方米住宅建筑面积 | 3710 | 除地下室所有单位主体建筑及其附属结构，主要包括：土石方、基坑支护、桩基础、入户门（采用钢质防火门或其他）、门窗（铝合金或塑钢门窗或其他）、公共建筑装修、室内毛坯、外墙面（涂料或砖或其他）等所有建筑及附属结构；安装部分：给排水、电气（高低压配电发电机组）、消防水、消防电、气体灭火系统、通风防排烟、通风空调、燃气、弱电工程（包括视频监控系统等），电梯工程等所有安装设备工程且管道铺设至户内。 |
| 2 | 一层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 3630 |
| 3 | 二层及多于二层地下室且基坑采用土钉、锚杆支护 | 3600 |
| 4 | 一层地下室基坑采用土钉、锚杆支护 | 3580 |
| 5 | 二层及多于二层地下室利用天然独立基础 | 3370 |
| 6 | 一层地下室利用天然独立基础 | 3290 |
| 7 | 框剪结构15-24层高层住宅 | 二层及多于二层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 元/平方米住宅建筑面积 | 3530 |
| 8 | 一层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 3440 |
| 9 | 二层及多于二层地下室基坑采用土钉、锚杆支护 | 3400 |
| 10 | 一层地下室基坑采用土钉、锚杆支护 | 3320 |
| 11 | 二层及多于二层地下室利用天然独立基础 | 3190 |
| 12 | 一层地下室利用天然独立基础 | 3110 |
| 13 | 框剪结构14层以下住宅 | 元/平方米住宅建筑面积 | 2550 |
| 14 | 超高层住宅（建筑高度100米以上） | 元/平方米住宅建筑面积 | 在25层以上建筑高度100米（含100米）以内的同类别的单位工程的经济指标基础上上浮20% |
| 15 | 地下室 | 二层及多于二层地下室 | 元/平方米地下室建筑面积 | 2200 | 包括地下室建筑及安装造价、人防工程、地下室车道出入口、及其应当分摊的土方及桩基工程、车位装修、标识牌等 |
| 一层地下室或半层地下室 | 2300 |

注：

1.一般情况下，地下室造价应按收购公共住房的面积占宗地计规定容积率建筑面积（扣减服务于社区居民的公共配套建筑面积）的比例进行分摊。

2.框剪结构14层以下住宅，如不包括电梯工程，则应在该经济指标基础上再扣减130元。

3.表中的经济指标未含太阳能热水系统和中水系统，如收购项目含有太阳能热水系统和中水系统，则其价格另算，中水系统按33.69元/平方米计算，太阳能热水系统按76.39元/平方米计算，中水系统按收购住宅的总建筑面积计算收购价，太阳能热水系统按收购住宅的能覆盖太阳能热水服务的房屋建筑面积计算，覆盖太阳能热水服务的房屋建筑面积如有详细图纸则按图纸计算，未有详细图纸则以住宅每栋屋顶层往下计共12层的总建筑面积。

4.装配式建筑根据其工程特征套用表中相应指标。

5.表中经济指标对应的室内装修标准见表5-1。

**表1-2 其他费用计算表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用名称 | 分档计费 | 单位 | 费用单价 | 包含项目 |
| 其他费用 | 宗地计容积率总建筑面积 | 10000㎡ | 元/平方米 | 99 | 监理费、白蚁防治费等 |
| 16600㎡ | 93 |
| 33300㎡ | 84 |
| 100000㎡ | 75 |
| 166600㎡ | 65 |
| 333300㎡ | 54 |

注：根据宗地计容积率总建筑面积采用插值法计算

**Ⅱ 管理费计算方式**

依据收购项目所在宗地的建设规模选择对应的单价。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 费用名称 | 分档计费 | 费用单价（元/平方米） | 取费依据 |
| 管理费 | 宗地计容积率总建筑面积 | 15001—30000㎡ | 44—40 | 深财基[2003]2号每档计费对应的单价用插值法计算 |
| 30001—150000㎡ | 40—30 |
| 150001—300000㎡ | 30—24 |
| 300001—600000㎡ | 24—15 |

**Ⅲ 规费计算方式**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名称 | 计算公式 | 其 它 |
| 计费单位 | 费用单价 | 取费依据 |
| 规费（包括：物业专项维修资金、建筑面积测绘等） | 直接套用费用单价 | 元/平方米住宅建筑面积 | 69 | 深建规深建规〔2016〕2号、《关于制定我省房地产测绘收费标准的复函》（粤价【2007】193号、粤价函【1998】548号 |

**第三部分 资金成本计算方式**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 收购价付款方式 | 计算规则 |
| 1 | 一次性支付 |  |
| 2 | 建设期间分期支付收购款项的资金成本计算（扣减提前支付的款项利息） |  |

注：

1.I为资金成本总额，P为土地成本及建设成本；i为测算时点的五年期贷款市场报价利率（LPR），测算时点在2019年8月以前的，i取测算时点的3年期贷款基准利率；n为公共住房开发建设周期；Pk为第k期预付款；nk为第k期预付款的计息期(是从支付时点起到开发结束的时间段)。

2.开发期及分期支付的支付时点,详见下表。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 收购的公共住房建筑面积 | 整个开发期 | 分期支付的支付时点 |
| 50000㎡以下 | 2年 | 住宅主体工程±0.00 | 8月 |
| 住宅主体封顶 | 14月 |
| 取得竣工验收备案回执 | 22月 |
| 项目移交且产权转移登记至住房保障部门 | 24月 |
| 50001㎡～200000㎡ | 3年 | 住宅主体工程±0.00 | 12月 |
| 住宅主体封顶 | 23月 |
| 取得竣工验收备案回执 | 32月 |
| 项目移交且产权转移登记至住房保障部门 | 36月 |
| 200001㎡以上 | 4年 | 住宅主体工程±0.00 | 13月 |
| 住宅主体封顶 | 24月 |
| 取得竣工验收备案回执 | 34月 |
| 项目移交且产权转移登记至住房保障部门 | 48月 |

**第四部分 合理利润计算方式**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名称 | 计算公式 | 备注 |
| 合理利润 | （土地成本+建设成本）×利润率 | 利润率：按测算时点对应的五年期贷款市场报价利率（LPR）确定，测算时点在2019年8月以前的，按测算时点1-3年的贷款基准利率计算。 |

**第五部分 户内装饰装修造价确定原则**

|  |  |
| --- | --- |
| 费用名称 | 确定原则 |
| 户内装饰装修造价 | 收购主体或其委托机构按实际装饰装修配置审核户内装饰装修造价，装饰装修造价以审核的结果为准。审核的结果不再下浮，但应计取法定税金 |

**表5-1 建筑安装工程及设备经济指标对应的房屋室内装修标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 厅及房间 | 卫生间 | 厨房 | 阳台 |
| 地面 | 砼结构面 | 水泥砂浆(包含地面防水) | 水泥砂浆(包含地面防水) | 水泥砂浆(包含地面防水) |
| 墙面 | 有内隔墙，水泥砂浆墙面 | 有内隔墙，水泥砂浆（包含墙面防水） | 有内隔墙，水泥砂浆（包含墙面防水） | 同外墙 |
| 天花 | 打磨平整，水泥腻子保护 |
| 入户门、窗、栏杆 | 安装入户门、阳台门、窗以及栏杆，配件齐全 |
| 强电 | 安装配电箱，电到点：各个房间及阳台开关插座安装完成、配置白炽灯 |
| 弱电 | 电到点：有线电视及网络分线盒及插孔、电话插座、红外线探头、楼宇对讲、厨房燃气报警器等 |
| 给水 | 水到点：楼板面给水管用水泥砂浆保护。预留洗手盆洗菜盆给水点，管口加堵头 |
| 排水 | 预留排气扇洞口；排水管加PVC管帽；安装PVC地漏及配套地漏盖；阳台安装PVC地漏及配套地漏盖 |
| 消防通风 | 安装消防水、消防电、气体灭火系统、通风防排烟系统 |

**第六部分 税金计算方式**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名称 | 计算公式 | 备注 |
| 法定税金(包括：增值税、城建维护税、教育附加税、印花税) | （土地成本+建设成本+资金成本+合理利润+户内装饰装修造价）/（1-综合税率）×综合税率 | 综合税率为5.38% |

注：法定税金在收购价格计算时如已缴纳税金，则按实际缴纳计算，如未缴纳，则按上述简易计税方法计算。