**《深圳市公共住房收购操作规程》**

附件2

**（征求意见稿）起草说明**

为了贯彻落实《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》（深府规〔2018〕13号）等文件精神，与《深圳市地价测算规则》衔接，进一步明确相关标准要求，更好地规范和指导公共住房收购行为，市住房和建设局课题组在深入调研的基础上，对《深圳市公共住房收购操作规程》（以下简称《操作规程》）进行了修订。现就有关情况说明如下：

**一、《操作规程》修订的背景和必要性**

为规范保障性住房收购行为，深圳市住建局于2016年1月出台了《深圳市保障性住房收购操作规程（试行）》，有效期两年；并于2018年启动修订，2018年4月出台了《深圳市保障性住房收购操作规程》，有效期三年。《深圳市保障性住房收购操作规程》自2016年实施以来对规范保障性住房收购行为、保护收购各方权益发挥了重要作用。

近年来我市出台了《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》（深府规〔2018〕13号）、《深圳市地价测算规则》等文件，我市住房保障体系也随着发生了变化，新增了人才住房类型，且住房保障体系中各类型住房的地价测算有了新的规定，因此《深圳市保障性住房收购操作规程》在适用性和使用性等方面已逐渐不能满足我市公共住房收购的需要。

为适应住房保障类型以及住房供应渠道的变化、我市住房保障工作面临的新形势、新任务以及收购操作过程中遇到的困难和问题，在《深圳市保障性住房收购操作规程》基础上修订形成了《深圳市公共住房收购操作规程》。

**二、《操作规程》修订内容的说明**

《操作规程》修订版共十三条及一个附件，对涉及公共住房收购的适用范围、收购主体、收购范围、收购价格构成内容、收购价格测算时点、收购价格审核、收购合同要素、收购款支付方式等内容进行了明确规定。附件是收购价格测算指引，规范了价格测算的参数指标。现将修订的主要条款说明如下：

**（一）《操作规程》条款的修订**

《操作规程》条款修订了适用范围、收购价格构成、收购主体、收购价格审核时点及方式、测算时点。

**Ⅰ.《操作规程》第二条修订为：**

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。

**原规程：**第二条，本规程适用于市(区)住房保障部门对社会投资主体建设的，且纳入我市保障性安居工程年度计划的公共租赁住房和安居型商品房进行的收购活动，土地出让合同中明确收购价格和方式的除外。

**修订理由：**1、由于收购房源增加人才住房类型，人才住房的收购主体为人才住房专营机构，故收购主体增加人才住房专营机构；2、根据《深圳市地价测算规则》，公共住房不同类型缴纳地价标准也不同，因此也对不同类型的公共住房收购测算进行划分；3、针对市一级、区一级之间房源调配活动进行了补充规定。

**Ⅱ.《操作规程》第三条修订为：**

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。

**原规程：**第三条，市住房保障部门负责组织拟订全市保障性住房年度收购计划或者市政府安排的其他收购计划，经批准后组织实施。

市（区）住房保障部门或者其授权单位为收购主体，分别负责同级保障性住房的收购,签订保障性住房收购合同,委托市（区）建设工程造价管理机构对收购价格进行审核。区住房保障部门或者其授权单位签订保障性住房收购合同的，应当报市住房保障部门备案。

**修订理由：**在此只明确收购主体的职责，其它内容不在此表述。

**Ⅲ.《操作规程》第四条修订为：**

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。

**原规程：**第四条，保障性住房收购范围包括保障性住房专有部分以及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、中小学、市政道路等公共设施、交通设施不纳入保障性住房收购范围。

**修订理由：**因中小学、市政道路、交通设施都不在住宅宗地内，故在此不罗列此建筑物类型。

**Ⅳ.《操作规程》第五条修订为：**

出租型公共住房收购价格构成如下：

1.土地成本……；

2.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……；

（2）管理费……；

（3）法定规费……；

3.资金成本……；

4.合理利润；

5.户内装饰装修造价……；

6.法定税金……；

7.收购双方约定的其他费用。

收购价格不得包括下列费用：……。

**原规程：**第七条，收购价格的测算时点以建设工程施工许可证发证日期为准。其收购价格由下列内容组成：

1.建设成本……；

2.合理利润；

3.户内装饰装修造价……；

4.收购双方约定的其他项目；

5.法定税金……。

收购价格不得包括下列费用……。

**修订理由：**我市公共住房地价政策有新规定，故在价格构成增加了土地成本。

**Ⅴ.《操作规程》第七条修订为：**

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。

**原规程：**第七条，收购价格的测算时点以建设工程施工许可证发证日期为准。

**修订理由：**在实际操作中存在多个施工许可证的情况，因此对此情形进行说明。

**Ⅵ.《操作规程》第八条修订为：**

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。

**原规程：**第三条……市（区）住房保障部门或者其授权单位为收购主体，分别负责同级保障性住房的收购,签订保障性住房收购合同,委托市（区）建设工程造价管理机构对收购价格进行审核。区住房保障部门或者其授权单位签订保障性住房收购合同的，应当报市住房保障部门备案。

**修订理由：**明确收购价格审核机构。

**Ⅶ.《操作规程》第十条修订为：**

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，……。

（二）收购房源的建筑面积大于等于5000平方米的，……。

（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。

**原规程：**第十一条，收购款项按照以下方式支付：

1.社会投资主体利用自有用地投资建设的保障性住房，……。

2.城市更新改造或者商品房搭配建设的保障性住房，……。

**修订理由：**收购款项支付方式不再区分建设渠道，统一按建设规模划分。

**Ⅷ.《操作规程》第十一条修订为：**

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。

**原规程**：本规程实施前，已签订收购合同或者其他涉及收购的协议、政府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。

**修订理由**：因《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）发行，公共住房缴纳地价标准有所变更。

**Ⅸ.《操作规程》第十二条修订为：**

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。

**原规程：**第十三条，本规程附件《深圳市保障性住房收购价格测算指引》与本规程同时颁布实施，市住房保障部门可以根据法律、法规、政策的变动和本规程的规定结合市场实际情况，会同相关部门对本规程附件所列内容进行适时调整。

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。

本规程规定之外的保障性住房，其收购价格的测算和审核可以参照本规程附件进行。

**修订理由：**增加土地出让合同中明确由政府回购的公共住房计算依据。

**（二）《操作规程》附件收购价格测算参数指标的调整**

**Ⅰ.收购价格示意图修订为：**



**原规程：**



**修订理由：**根据地价测算规则，增加了土地成本。

**Ⅱ.关于基本建设费计算公式中的下浮率修订为：**

下浮率采用固定值14%。

**原规程：**下浮率采用市造价站公布的上一年度住宅工程平均下浮率。

**修订理由：**由于市造价站近年不再公布住宅工程平均下浮率，课题组统计了2019年招标工程的平均下浮率，作为计算依据。

**Ⅲ.** **基本建设费的说明中增加了建设标准超出普通住房标准和地铁上盖项目的测算规则：**

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。

**修订理由**：在实际操作过程中，有些收购房源的建设标准超出普通住房标准，但在规程中又没有明确怎么计算，故在此补充。

**Ⅳ.关于地下室造价的分摊修订为：**

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。

**原规程：**……收购价格是否分摊地下室造价，按地下车库的收益归属哪一方判断，如果地下车库收益归被收购方，则地下室造价不应该分摊至收购价格；如果地下车库收益归收购方，则地下室造价应当该分摊至收购价格，地下室造价分摊按收购的保障性住房面积占宗地可售面积的比例进行分摊，计算方式为地下室建筑面积乘以地下室经济指标，然后除以宗地可售面积。宗地可售面积，是指宗地内有产权、可出售的住宅和商业，住宅包括拆迁安置回迁房。

**修订理由**：地下室造价一般情况下都应分摊，分摊了造价则相应享受应有的收益，地下室造价按宗地计规定容积率建筑面积分摊容易操作。

**Ⅴ.合理利润计算方式修订为：**

合理利润=（土地成本+建设成本）×利润率

原规程：合理利润=（基本建设费+管理费）×利润率

修订理由：由于收购价格增加了土地成本，因此土地成本也纳入利润计算的基数。

**Ⅵ.资金成本的贷款利率及利润率参数的修订：**

资金成本的贷款利率以及利润率都采用五年期贷款市场报价利率（LPR）确定。

**原规程：**采用的是中国人民银行公布的贷款基准利率。

**修订理由：**适应政策变动，从2019年8月开始，贷款利率都以贷款市场报价利率（LPR）为准。

**Ⅶ.税金计算的修订：**

（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

**原规程：**（建设成本+合理利润+户内装饰装修造价）/（1-综合税率）×综合税率

**修订理由：**由于收购价格增加了土地成本部分，故税金计算基数也相应增加。

**附件：**

**深圳市公共住房收购操作规程修订对照表**

（**加粗**为增加部分，加~~删除线~~为删除部分）

| 序号 | 修订后条文 | 原条文 | 修改说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 一、正文修订（以下仅显示正文有修订的部分） |
| 1 | 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。 | 第二条 本规程适用于市（区）住房保障部门对社会投资主体建设的，且纳入我市保障性安居工程年度计划的公共租赁住房和安居型商品房进行的收购活动，土地出让合同中明确收购价格和方式的除外。 | (1)收购主体增加“人才住房专营机构”；(2)目前深圳市已不再制定保障性安居工程年度计划，而是制定年度住房发展实施计划管理；(3)针对产权不可转让和可以转让的公共住房情况进行了补充规定；(4)针对市一级、区一级之间房源调配活动进行了补充规定；(5)购买商品住房是市场行为，与成本价差异较大，因此补充说明人才住房专营机构对商品住房的收购活动不适用于本规程范围；(6)增加公共住房定义。 |
| 2 | 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。 | 第三条 市住房保障部门负责组织拟订全市保障性住房年度收购计划或者市政府安排的其他收购计划，经批准后组织实施。市（区）住房保障部门或者其授权单位为收购主体，分别负责同级保障性住房的收购,签订保障性住房收购合同,委托市（区）建设工程造价管理机构对收购价格进行审核。区住房保障部门或者其授权单位签订保障性住房收购合同的，应当报市住房保障部门备案。 | (1)市区住房主管部门可根据住房发展年度实施计划组织开展收购工作，无需另行制定收购计划；(2)收购主体增加“人才住房专营机构”；(3)删除“委托市（区）建设工程造价管理机构对收购价格进行审核”，收购价格审核工作在相应条款中予以规定；(4)删除“区住房保障部门或者其授权单位签订保障性住房收购合同的，应当报市住房保障部门备案”。 |
| 3 | 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。 | 第四条 保障性住房收购范围包括保障性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、中小学、市政道路等公共设施、交通设施不纳入保障性住房收购范围。 | （1）删除“中小学、市政道路、交通设施”。 |
| 4 | 第五条【收购价格构成】 出租型公共住房收购价格构成如下：1.土地成本……；2.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……；（2）管理费……；（3）法定规费……；3.资金成本……；4.合理利润；5.户内装饰装修造价……；6.法定税金……；7.收购双方约定的其他费用。收购价格不得包括下列费用：……。 | 第七条 收购价格的测算时点以建设工程施工许可证发证日期为准。其收购价格由下列内容组成：1.建设成本……；2.合理利润；3.户内装饰装修造价……；4.收购双方约定的其他项目；5.法定税金……。收购价格不得包括下列费用……。 | （1）根据《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号），收购价格构成增加“土地成本”；（2）“资金成本”单独列明，不再归属于“建设成本”。 |
| 5 | 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。 | 第七条 收购价格的测算时点以建设工程施工许可证发证日期为准。 | （1）对实际操作中存在多个施工许可证的情况进行说明。 |
| 6 | 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。 | 第三条 ……市（区）住房保障部门或者其授权单位为收购主体，分别负责同级保障性住房的收购,签订保障性住房收购合同,委托市（区）建设工程造价管理机构对收购价格进行审核。区住房保障部门或者其授权单位签订保障性住房收购合同的，应当报市住房保障部门备案。 | （1）明确收购价格审核机构。 |
| 7 | 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，……。（二）收购房源的建筑面积大于等于5000平方米的，……。（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 收购款项按照以下方式支付：（一）社会投资主体利用自有用地投资建设的保障性住房，……。（二）城市更新改造或者商品房搭配建设的保障性住房，……。 | 1. （1）收购款项支付方式的划分予以修订；
2. （2）对市、区政府之间的房源调剂情况下的支付方式进行了补充规定。
 |
| 8 | 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 本规程附件《深圳市保障性住房收购价格测算指引》与本规程同时颁布实施，市住房保障部门可以根据法律、法规、政策的变动和本规程的规定结合市场实际情况，会同相关部门对本规程附件所列内容进行适时调整。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。本规程规定之外的保障性住房，其收购价格的测算和审核可以参照本规程附件进行。 | （1）去掉“本规程附件《深圳市保障性住房收购价格测算指引》与本规程同时颁布实施”和“本规程规定之外的保障性住房，其收购价格的测算和审核可以参照本规程附件进行”。（2）增加“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”。 |
| 二、附件修订（以下仅显示附件有修订的部分） |
| 1 | 收购价格示意图收购价格=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 | 收购价格示意图收购价格=建设成本+合理利润+户内装饰装修造价+收购双方约定的其他项目+法定税金 | （1）根据地价测算规则，增加了土地成本。 |
| 2 | 第二部分 基本建设费表格的说明2.下浮率按14%计算。 | 第一部分Ⅰ基本建设费表格的说明下浮率采用市造价站公布的上一年度住宅工程平均下浮率。 | （1）由于造价站不再公布上一年度住宅工程平均下浮率，现统计出2019年市场平均下浮率14%，因此下浮率采用2019年市场平均下浮率。 |
| 3 | 第二部分 基本建设费表格的说明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。 | —— | （1）对基本建设费可以按照特殊情形测算进行补充规定。 |
| 4 | 第二部分 基本建设费 表1-1建筑安装工程及设备经济指标的说明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。 | 第一部分Ⅰ基本建设费 表1-1建筑安装工程及设备经济指标的说明1.……收购价格是否分摊地下室造价，按地下车库的收益归属哪一方判断，如果地下车库收益归被收购方，则地下室造价不应该分摊至收购价格；如果地下车库收益归收购方，则地下室造价应当该分摊至收购价格，地下室造价分摊按收购的保障性住房面积占宗地可售面积的比例进行分摊，计算方式为地下室建筑面积乘以地下室经济指标，然后除以宗地可售面积。宗地可售面积，是指宗地内有产权、可出售的住宅和商业，住宅包括拆迁安置回迁房。 | （1）明确分摊地下室造价的规则。 |
| 5 | 第二部分 合理利润计算方式合理利润=（土地成本+建设成本） ×利润率 | 第二部分 合理利润计算方式合理利润=（基本建设费+管理费） ×利润率 | （1）新增“地价”。 |
| 6 | 第二部分 合理利润计算方式利润率：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。 | 第二部分 合理利润计算方式利润率：以收购当期的1-3年贷款基准利率为利润率。 | （1）利润率“以收购当期的1-3年贷款基准利率为利润率”更改为“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”。 |
| 7 | 第六部分 税金计算方式（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 | 第四部分 税金计算方式（建设成本+合理利润+户内装饰装修造价）/（1-综合税率）×综合税率 | （1）增加“土地成本”和“资金成本”。 |

备注：“修订后条文”中所指的公共住房包含人才住房、安居型商品房、公共租赁住房；“原条文”中所指的保障性住房包含安居型商品房和公共租赁住房。