

深圳市住房和建设局 深圳市发展和改革委员会 深圳市规划和国土资源委员会

深建规〔2017〕13号

深圳市住房和建设局 深圳市发展和改革委员会 深圳市规划和国土资源委员会 关于印发《深圳市安居型商品房定价 实施细则》的通知

各有关单位：

为合理制定安居型商品房的销售价格，根据《深圳市保障性住房条例》和《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》的有关规定，组织制定了《深圳市安居型商品房定价实施细则》，已经市政府批准，现予印发施行。

（此页无正文）

深圳市住房和建设局

深圳市发展和改革委员会

深圳市规划和国土资源委员会

2017年11月30日

深圳市住房和建设局办公室

2017年12月4日印发

深圳市安居型商品房定价实施细则

第一条 为合理制定安居型商品房的销售价格，维护各方合法权益，根据《深圳市保障性住房条例》、《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》及相关规定，制定本细则。

第二条 本细则适用于安居型商品房（毛坯）最高销售价格、最高基准销售价格和户内装饰装修价格的确定。其中，“定地价、竞房价”筹建的安居型商品房房价挂牌起始价按本细则拟定后，报市土地招拍挂委员会审定。

第三条 安居型商品房（毛坯）最高销售价格是在评估确定的毛坯房最高基准销售价格基础上，考虑楼层、朝向等因素调整得出的最高价格；超过其市场评估价 70%的，以市场评估价的 70%为最高销售价格。

第四条 安居型商品房（毛坯）的最高销售价格和最高基准销售价格应在土地使用权出让合同或补充协议中约定，程序如下：

（一）规划国土部门提出该项目住宅的市场评估地价、基准地价以及市场评估地价评估时点；

（二）市住房保障部门委托评估机构对安居型商品房（毛坯）最高销售价格和最高基准销售价格测算评估，并根据评估机构出具的正式报告向市发改部门提出定价建议；

（三）市住房保障部门会同市发改部门提出定价方案报市政府审定。

第五条 招拍挂出让用地建设的安居型商品房项目，以

市规划国土部门征求市住房保障部门关于该地块出让意见的日期为安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格、最高销售价格的评估时点。

其他途径建设和筹集的安居型商品房项目，安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格、最高销售价格的评估时点应当与地价评估时点保持一致。

第六条 安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格以其市场评估价乘以本细则附表所列的价格系数计算。

市场评估价是指假设该项目作为普通商品住房项目时，按照估价技术规范评估所得出的市场价格。

第七条 在签订土地出让合同或者补充协议时，住房保障部门应与建设单位签订安居型商品房建设和管理任务书，明确项目户内装饰装修配置标准。

户内装饰装修价格按以下步骤确定：

（一）建设单位按建设和管理任务书约定的户内装饰装修配置标准装修样板房；

（二）建设单位应当在销售前向社会开放每种户型的样板房，并公示经具备资质的造价咨询机构审核的装修价格构成。

安居型商品房户内装饰装修价格的确定方式在土地使用权出让合同或补充协议中约定。

第八条 单套住房具体销售价格由建设单位在安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格、最高销售价格和户内装

饰装修价格基础上，考虑楼层、朝向等因素拟定，报市发展改革部门、住房保障部门备案。

第九条 安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格测算应当遵守下列步骤：

（一）计算安居型商品房地价与市场地价的地价比。地价比为住宅市场评估地价和基准地价的均值与住宅市场评估地价之比。

（二）确定安居型商品房项目（毛坯）的市场评估价；

（三）根据地价比、市场评估价查询安居型商品房价格系数表得出价格系数；

（四）以市场评估价乘以价格系数计算得出安居型商品房（毛坯）最高基准销售价格。

第十条 安居型商品房（毛坯）最高销售价格和最高基准销售价格的测算评估由市政府确定的承担评估职能的非营利性机构承担；评估费用按国家和省市有关评估收费的标准计算，由市住房保障部门向市财政部门申请支付。

第十一条 本细则自印发之日起施行，有效期二年。

附表

附表 安居型商品房（毛坯）价格系数表

市场评估价 (元/平方 米) 地价 比	8000	10000	12000	14000	16000	18000	20000	22000	24000	26000	28000	30000
0.55	0.593	0.572	0.558	0.548	0.541	0.535	0.530	0.526	0.523	0.521	0.518	0.516
0.60	0.601	0.587	0.578	0.572	0.567	0.563	0.560	0.558	0.556	0.554	0.552	0.551
0.65	0.609	0.603	0.598	0.595	0.593	0.591	0.590	0.589	0.588	0.587	0.586	0.586
0.70	0.617	0.618	0.619	0.619	0.619	0.620	0.620	0.620	0.620	0.620	0.620	0.620
0.75	0.625	0.634	0.639	0.643	0.646	0.648	0.650	0.651	0.652	0.653	0.654	0.655
0.80	0.634	0.649	0.659	0.667	0.672	0.676	0.680	0.682	0.685	0.687	0.688	0.690
0.85	0.642	0.664	0.679	0.690	0.698	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700
0.90	0.650	0.680	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700
0.95	0.658	0.695	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700
1.00	0.666	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700	0.700

附表解释及使用说明：

1. 附表解释

(1) 附表第一纵列为地价比，即安居型商品房地价与市场地价的比值；

(2) 附表第一横列为安居型商品房项目（毛坯）的市场评估价。

(3) 附表罗列了市场评估价在 8000 元/平方米到 30000 元/平方米、地价比在 0.55 到 1 区间的安居型商品房（毛坯）价格系数，在使用过程中，房价区间和地价比区间可依据项目的实际情况拓宽。

2. 使用说明

在使用附表时，可通过直接查询法或内插法的方式在附表中查询得到价格系数。

(1) 直接查询法。

以市场评估价为 10000 元/平方米和地价比为 0.7 为例，此时通过附表可以直接查询到价格系数为 0.618。

(2) 内插法。

设所求安居型商品房项目的价格系数 x 对应的市场房价为 A 、地价为 B ，在附表中，与 A 最接近的市场评估价为 a_1 和 a_2 ，且 $a_1 < a_2$ ，与 B 最接近的地价比为 b_1 和 b_2 ，且 $b_1 < b_2$ ，有 $a_1 \leq A \leq a_2$ 和 $b_1 \leq B \leq b_2$ 。

令 $x = f(A, B)$ ， $x_1 = f(a_1, b_1)$ ， $x_2 = f(a_1, b_2)$ ， $x_3 = f(a_2, b_1)$ ， $x_4 = f(a_2, b_2)$ 为相应的市场评估价和地价比对应的价格系数，那么所求安居型商品房项目的价格系数 x 的计算公式为：

$$x = x_1 + (x_3 - x_1) \times \frac{A - a_1}{a_2 - a_1} + (x_2 - x_1) \times \frac{B - b_1}{b_2 - b_1} + (x_1 + x_4 - x_2 - x_3) \times \frac{A - a_1}{a_2 - a_1} \times \frac{B - b_1}{b_2 - b_1}$$

如：所求安居型商品房项目的市场评估价为 11000 元/平方米，地价为 0.675，即公式中 $A=11000$ ， $B=0.675$ ，那么通过查询附表可得出 $a_1=10000$ ， $a_2=12000$ ， $b_1=0.65$ ， $b_2=0.70$ ， $x_1=0.603$ ， $x_2=0.618$ ， $x_3=0.598$ ， $x_4=0.619$ ，可以依照公式计算得到所求安居型商品房项目的价格系数：

$$\begin{aligned} x &= 0.603 + (0.598 - 0.603) \times \frac{11000 - 10000}{12000 - 11000} + (0.618 - 0.603) \times \frac{0.675 - 0.65}{0.7 - 0.65} \\ &+ (0.603 + 0.619 - 0.618 - 0.598) \times \frac{11000 - 10000}{12000 - 11000} \times \frac{0.675 - 0.65}{0.7 - 0.65} \\ &= 0.6095 \end{aligned}$$

因此，市场评估价为 11000 元/平方米，地价为 0.675 的安居型商品房项目，其价格系数为 0.6095。