

深圳市保障性住房收购操作规程

（修订征求意见稿）

第一条 为规范保障性住房收购行为，依据《中华人民共和国物权法》、《深圳市保障性住房条例》等相关法律、法规及规范性文件规定，结合深圳市实践，制定本规程。

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 and 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。

第三条 市住房保障主管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，分别负责本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，应报市住房保障部门备案。

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和产权归小区居民共有或者共同使用的公共配套设施设备。

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。

第五条 保障性住房收购计划经审批后，由住房保障部门负责组织实施。

社会投资主体在收购项目取得建设工程规划许可，且基坑支护工程完工后，根据本规程测算收购价格，并报收购主体审核。

收购主体委托建设工程造价管理机构对收购项目进行价格审核，确定审核收购价格后，签订保障性住房收购合同。

第六条 在洽谈收购前已经确定为安居型商品房的，参照《深圳市安居型商品房定价实施细则》测算收购价格；在洽谈收购进行时或者洽谈收购后期确定为安居型商品房性质的，其收购价格按照本规程进行测算。

第七条 收购价格的测算时点以建设工程施工许可证确定的时间为准。其收购价格由下列内容组成：

（一）建设成本，指项目投资建设所发生的客观平均成本，测算方式依据本规程第九条执行；

（二）合理利润；

（三）户内装饰装修造价，市（区）住房保障部门委托市（区）造价管理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；签订收购合同时如果项目未有实际装饰装修配置，则该部分造价以补充合同形式确定。

(四) 收购双方约定的其他项目。

(五) 法定税金，包括增值税、城建维护税、教育附加费及印花税等国家规定的税费。

收购价格不得包括下列费用：

(一) 开发经营单位自用的办公用房、营业用房等各种费用；

(二) 企业的赞助、捐赠支出以及其他各种与开发经营无关的费用；

(三) 各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款；

(四) 国家和省、市规定不得列入成本费用的其他支出。

第八条 建设成本的测算对象包括：

(一) 主体部分及其附属。包括保障性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、水暖电气消防等安装工程及设备、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道路、围墙、供水、供电（含一户一表）、供气、有线电视、电信、邮政报箱、路灯、防盗、绿化、园林建筑、环卫、排污、排水、消防设施等；公共配套部分包括小区居民共同使用或者土地使用权出让合同中约定建后产权归全体业主共有的附属及配套设施。

第九条 建设成本所包含内容（建设成本是各项费用之和，各

项费用计算原则在附件中说明)：

(一) 基本建设费用。包括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支出等费用；

(二) 管理费。指建设单位在建设期间发生的管理性开支；

(三) 法定规费。包括物业专项维修资金、竣工测绘费用等规费；

(四) 资金成本。指社会投资主体为保障性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。但社会投资主体与住房保障部门在签订收购合同中约定不计资金成本的除外。

第十条 保障性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，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 ± 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 50%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 85%的标准支付；

4. 项目移交且产权证办理至住房保障部门后，按照不超过收购总价 95%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满二年后支付。

其中，当收购项目未含装修费用或装修费用未确定时，按照上述条款计算支付；当项目装修费用已确定时，需将装修费用计入收购总价后，再进行计算支付。

(二) 城市更新改造或商品房搭配建设的保障性住房，其保障性住房配建面积不足 5000 平方米的，收购款项在移交且产权转移登记至住房保障部门后按照不超过收购总价 95%的标准支付，余款在工程竣工验收合格满二年后支付；保障性住房配建面积超过 5000 平方米（含 5000 平方米）的，收购款项支付参照本条第（一）款执行。

第十二条 本规程实施前，已签订收购合同或其他涉及收购的协议、政府的批复意见等收购项目，按照签定的合同或其他协议、

政府的批复意见继续履行；未签订收购合同或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。

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，市住房保障主管部门可以根据法律、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、法规及政策规定不一致时，以法律、法规及政策规定为准。

本规程规定之外的保障性住房和以成本法估算收购价格的人才住房，其收购价格的测算和审核可以参照本规程附件进行。

第十四条 本规程自发布之日起实施，有效期三年。

附件

深圳市保障性住房收购价格测算指引

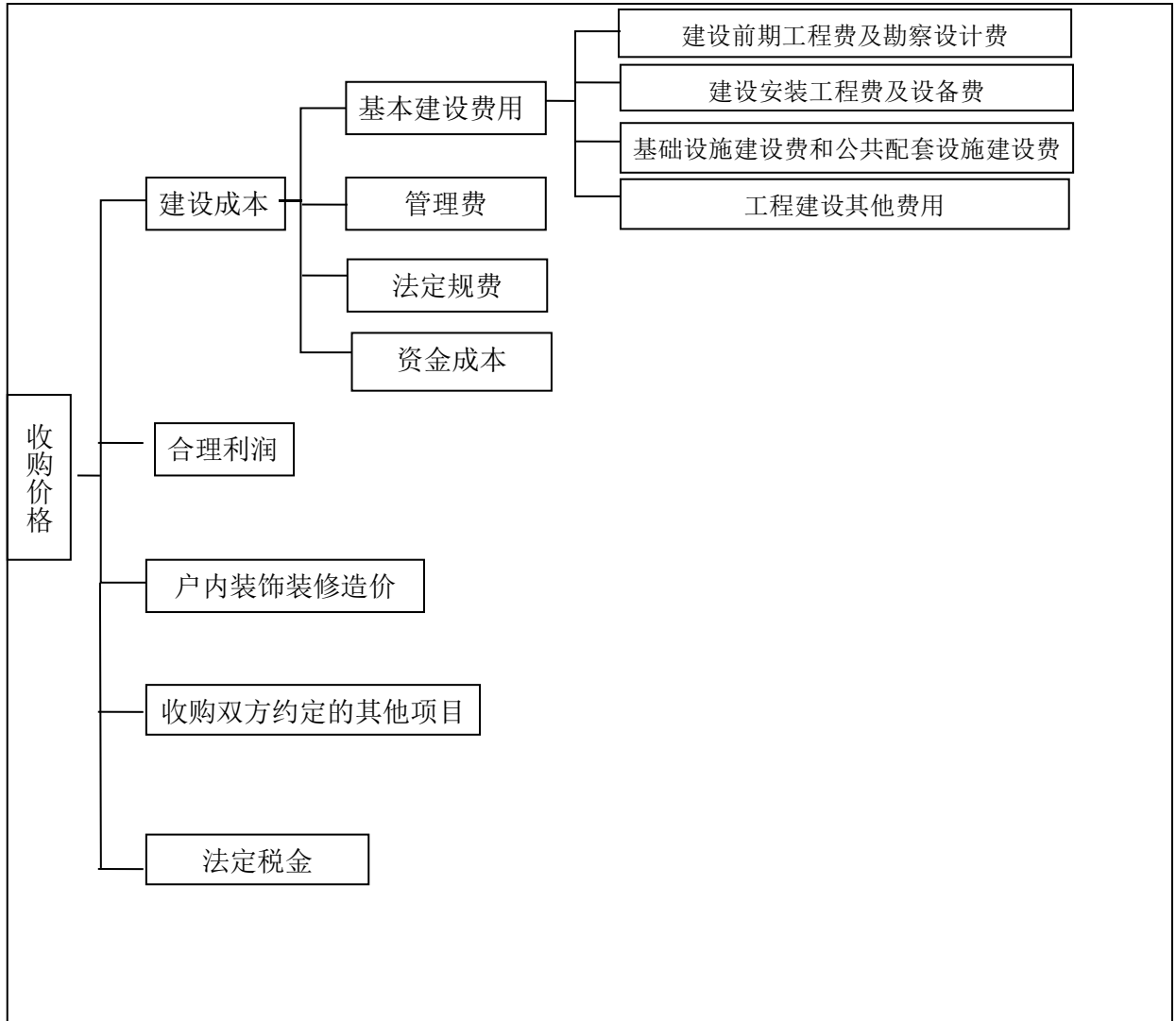
根据《深圳市保障性住房收购规程》，结合本市实际情况，制定本指引。

本指引包括如下三个部分：《第一部分：建设成本计算方式》、《第二部分：合理利润计算方式》、《第三部分：户内装饰装修造价确定原则》、《第四部分：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，表格所指数据或者计算方式等需结合文字说明使用。

深圳市保障性住房收购价格计算公式为：

保障性住房收购总价格=收购保障性住房面积(收购保障性住房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(单位收购价格=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)

收购价格构成示意图



第一部分 建设成本计算方式

建设成本=基本建设费+管理费+法定规费+资金成本

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设施建设费)×(收购当期造价指数/2011年11期造价指数)×(1-市造价站公布的上一年度住宅工程平均下浮率)+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设施建设费)×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、公共建筑装饰、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。
3	基础设施建设费与公共配套设施建设费	建筑安装工程及设备费×5%	基础设施建设费包括(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*80cm、花坛苗高*冠幅20*15cm,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,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。公共配套设施建设费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物业管理用房、小区文化室或业主委员会用房、设备用房、垃圾收集站、游泳池、网球场、篮球场等。
4	其他费用		见表 1-2

说明：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. 保障性住房配建比例，是指宗地内的保障性住房的建筑面积占宗地内计容积率的总建筑面积的比例。

3. 收购价格测算时点在 2016 年以后的，住宅工程下浮率采用造价站发布的 2014 年住宅工程下浮率。

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,	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)、公共建筑装饰、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),电梯工程所有安装工程且管道铺设至户内。
2	建筑高度 100米	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	(含 100	二层及多于二层地下室且基坑采用土钉锚支护		3600	
4	米)以 内的	一层地下室基坑采用土钉锚支护		3580	
5	高层 住宅	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支护		3400	
10		一层地下室基坑采用土钉锚支护		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%	
--	--	--	-------------	--

注：1、表中的经济指标未含地下室工程造价。地下室经济指标为：二层及多于二层地下室经济指标是2200元/平方米地下室面积（包括地下室建筑及安装造价、人防工程、地下室车道出入口、车位装修、标识牌等），一层地下室或半层地下室经济指标是2300元/平方米地下室面积（包括地下室建筑及安装造价、人防工程、地下室车道出入口）。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，则地下室造价应该分摊至收购价格；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。

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。

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 m ²	元/平方 米	99	监理费、白蚁防 治费等
		16600 m ²		93	
		33300 m ²		84	
		100000 m ²		75	
		166600 m ²		75	
		333300 m ²		54	

II 管理费计算方式

依据收购房屋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	宗地容积率 总建筑面积	15001—30000 m ²	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 m ²	40—30	
		150001—300000 m ²	30—24	
		300001—600000 m ²	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、建筑面积及预售面积以及竣工面积测绘等)	直接套用费用单价	元/平方米 住宅建筑面积	57	深建规[2010]14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、深价联字[1994]129号)

IV 资金成本计算方式

序号	收购价付款方式	计算规则	备注
1	一次性支付	$I = P \times [(1+i)^{\frac{n}{2}} - 1]$	
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)	$I = P \times [(1+i)^{\frac{n}{2}} - 1] - \sum_{k=1, n=1} P_k \times [(1+i)^{\frac{n_k}{2}} - 1]$	

注：(1) I 为资金成本总额，P 为基本建设费用，i 为同期银行商业贷款年利率，n 为保障性住房开发建设周期， P_k 为第 k 期预付的基本建设费用，计算公式为 $P_k = P \times$ 收购款预付比例； n_k 为第 k 期预付基本建设费用的计息期(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

收购的保障性住房建筑面积	整个开发期	分期支付的支付时点	
50000 m ² 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 m ² ~ 200000 m ²	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 m ² 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

第二部分 合理利润计算方式

费用名称	计算公式	其它
合理利润	$(\text{基本建设费} + \text{管理费}) \times \text{利润率}$	利润率：以收购当期的 1-3 年贷款基准利率为利润率

第三部分 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	市（区）住房保障部门委托市（区）造价管理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论为准。审核的结果不再下浮，但应计取法定税金。

毛坯房与户内精装修分界标准。

表 1-1 建筑安装工程及设备经济指标所指毛坯房的标准

	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；安装地漏盖； 安装烟道止逆阀； 阳台安装地漏盖。			

第四部分 税金计算方式

费用名称	计算公式	其它
法定税金 (包括: 增值税、 城建维护税、教育 附加税、印花税)	$\frac{\text{建设成本} + \text{合理利润} + \text{户内装饰装修造价}}{1 - \text{综合税率}} \times \text{综合税率}$	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。