

杭州市发展和改革委员会
杭州市规划和自然资源局 文件
杭州市住房保障和房产管理局

杭发改价格〔2024〕17号

关于印发《杭州市区保障性住房配售基准价格
管理实施意见（试行）》的通知

各区、县（市）发改局、住建局、规划和自然资源局，市保障性住房开发建设有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院关于规划建设保障性住房的重大决策部署，促进保障性住房平稳健康发展和民生改善，规范保障性住房配售基准价格管理，根据国家、省、市有关工作要求，市发改委会同市住保房管局、市规划和自然资源局制定了《杭州市区保障性住房配售基准价格管理实施意见（试行）》，经市政府同意，现予以印发施行。

附件：杭州市区保障性住房配售基准价格管理实施意见
(试行)



2024年6月25日

附件

杭州市区保障性住房配售基准价格 管理实施意见

(试行)

为贯彻落实党中央、国务院关于规划建设保障性住房的重大决策部署，推进我市保障性住房建设，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）等规定，经市政府同意，现就保障性住房配售基准价格管理，制定如下实施意见。

一、总体目标

充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，根据经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素，合理确定保障性住房配售基准价格，不断满足工薪收入群体住房需求，稳定住房预期。

二、实施范围

本实施意见适用于杭州市上城区、拱墅区、西湖区、高新区（滨江）范围内的保障性住房配售基准价格管理。其他区、县（市）的保障性住房配售基准价格管理可参照执行。政府改建或收购存量商品住房用作保障性住房的，其配售基准价格核定政策另行确定。

三、定价原则

（一）保民生原则。充分考虑住房有困难且收入不高的工薪收入群体家庭经济承受能力，规范保障性住房成本构成，保本微利制定保障性住房配售基准价格。

（二）合理性原则。遵循市场化运作要求，基本覆盖保障性住房开发建设成本的同时，兼顾周边商品住宅市场价格及市场供需情况，合理制定保障性住房配售基准价格。

（三）可持续原则。按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的要求，建立“划拨土地统筹成本”资金池，确保保障性住房可持续发展。

四、价格组成

杭州市区保障性住房配售基准价格按照保本微利原则制定，单套销售价格由项目建设实施主体按照配售基准价格及其浮动幅度确定，在售房阶段向社会公布。

（一）划拨土地统筹成本

划拨土地统筹成本综合考虑单宗地做地成本、片区平均做地成本，以及周边商品住宅市场价格、市场供需情况等多方面因素的基础上形成，具体按划拨土地统筹成本与建安成本之和不高于周边商品住宅市场价格的一定比例确定。

（二）建安成本

1、勘察设计和前期工程成本。指开发项目前期工作所发生的工程勘察，规划及建筑设计，施工通水、通电、通气、通路及平整场地等勘察设计和前期工程成本。

2、建筑安装工程成本。列入施工图预（决）算项目的主体房屋建筑安装工程成本，包括房屋主体部分的土建（含地上地下）工程、水电气安装工程及附属工程成本。

3、基础设施建设和非经营性公共配套设施建设成本。在住宅小区用地规划红线以内，与住房同步配套建设的住宅小区基础设施建设成本，以及按政府批准的小区规划要求建设的不能有偿转让的非经营性公共配套设施建设成本。

4、其他。在项目开发建设过程中发生的上述未包含的合理成本。

（三）财务成本

按照保障性住房项目建设实施主体为住房建设筹措资金所发生的银行贷款利息计算，原则上根据贷款总额、合理计息周期以及实际贷款利率核定。

（四）综合利润

在基本覆盖划拨土地成本和建安成本的基础上，考虑适度合理利润。

（五）税费

按照国家规定的税目和税率计算。相关税费优惠政策根据《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023年第70号）申报办理。

（六）其他事项

1、依据规划要求建造的经营性设施所取得的收入冲减保障性住房开发建设成本。

2、下列费用不得计入保障性住房价格：

（1）住宅小区用地规划红线外的市政基础设施及公共服务设施建设费用等按规定应由政府承担的费用。

（2）开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建设费用。

（3）各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用。

（4）各种违约金、滞纳金、赔偿金和罚款。

（5）物业专项维修资金等代收代缴费用及由建设单位承担的物业专项维修资金。

（6）物业保修金等保证金费用。

（7）开发单位无法提供有效支付依据的费用。

（8）各种资本性支出和因违规违章造成的事故而产生的费用。

（9）按规定已经减免及其他不得列入开发成本的费用。

五、组织实施

（一）定价申请

保障性住房项目销售前3个月，项目建设实施主体向市住保房管局提交定价申请。

（二）价格评估

市住保房管局收到申请后1个月内，委托第三方专业机构完成保障性住房项目周边商品住宅市场价格的评估。

（三）核定价格

市住保房管局在保障性住房项目销售前 2 个月，向市发改委提交定价函及周边商品住宅市场价格。市发改委组织市住保房管局、市规划和自然资源局召开联席会议，研究拟定保障性住房配售基准价格，市发改委在保障性住房项目销售前，将保障性住房配售基准价格函复市住保房管局。

本实施意见试行期两年，自 2024 年 8 月 1 日起施行。

抄送：市财政局、市建委、市审计局、市市场监管局、市税务局

杭州市发展和改革委员会办公室

2024年6月25日印发
