
省物价局关于开展商品住宅成本监审 规范价格行为稳定住房价格的通知

苏价服〔2005〕105号 2005年5月8日

各市物价局：

当前，我省房地产业发展较快，住房交易活跃，市场繁荣，为改善我省城镇居民的居住条件，促进江苏“两个率先”目标的实现，作出了积极的贡献。但也应看到部分地区房价上涨过快，房价不透明，开发商及中介机构销售价格、收费行为不规范，销售利润明显高于社会平均水平，缺乏必要的社会监督，使房价问题成为社会各界关注的热点。从培育健康有序的房地产市场出发，为加快建立健全经营者自律、消费者参与和社会监督的新时期房地产经营与价格监管体制。经研究，现就加快商品住宅社会成本监审，抵制暴利，提高房价透明度，进一步规范开发企业价格行为，稳定住房价格，提出以下意见：

一、建立商品住宅社会成本监审制度，提高房价透明度，加强社会对房价的监督。

各级价格部门要认真研究商品住宅价格的社会约束机制，有重点地开展对商品住宅社会平均成本的监审，定期测算城市分地区、分建设项目的商品住宅社会平均成本，加强对土地取得费用、前期工程费用、建安成本、附属公共配套设施费、公共基础设施费、期间费用、代缴的行政事业性收费的监审，并在认真审核的基础上，向社会公布分地区、分项目社会平均成本，以提高广大消费者对房价构成的认识，增强社会舆论对开发企业经营行为的监督，探索建立由社会舆论监督、消费者参与、企业自律的商品住宅价格约束机制和暴利控制机制。土地取得费用以土地实际出让价格为依据，前期工程费用以分地区平均水平为依据，建安成本、附属公共配套设施费、公共基础设施费以社会一般建造、配置标准为掌握原则，期间费用以上年度开发企业平均费用计算，代缴的行政事业性收费以有权部门制定的标准为依据。公布时限一般半年一次，房价上涨过快或成本变化过快地区可每季度公布一次。

二、适当调整土地价格的评估方式，抑制房价过快上涨。

为抑制房价过快上涨，对取得土地使用权在三年以上的土地可以经价格主管部门确认

后的市场评估价格计入房价。各级价格部门要认真审核土地价格评估结果,保持宗地评估价格与周边地价的基本衔接,防止因土地实行评估而推动同地段房价上涨。

三、进一步完善商品住宅价格备案和监测制度,及时公布实际成交价格,提高市场价格信息的透明度与准确性。

各级价格部门要进一步完善和落实商品住宅价格备案制度,明确要求开发企业定期报送商品住宅实际成交价格,开发企业应在商品住宅销售过程中,定期分批将销售数量与价格报价格部门备案。通过建立台帐,及时审查、汇总开发企业所报资料,通过适当媒体,定期向社会公布本区域各开发企业销售价格情况。选好房地产价格监测点,把握房地产市场价格行情和变化趋势,及时发布土地和房产市场价格监测信息,提高房地产市场透明度,引导消费者理性购房。

四、加强对房地产市场中各种价格欺诈、牟取暴利、期房炒作等行为的研究,制定有针对性的防范措施。

通过典型调查发现,房价上涨过快的地区,各种哄抬房价、联手垄断房价等价格欺诈行为比较严重,对房价上涨起着推波助澜的作用。各级价格部门要严格依据《价格法》有关规定,加紧研究房地产市场中各种价格欺诈、暴利等行为的特征。对多家开发企业在一定区域内联手控制房价的行为,对开发企业、中介机构等通过制造虚假信息哄抬房价的行为,对违反法律法规炒作房价特别是期房价格的行为,要在充分调研、掌握证据的基础上坚决进行查处,并通过新闻媒介公开曝光一些典型案例,以发挥震慑与警示作用。对于具有价格欺诈或暴利行为倾向的,证据尚不充分的,或尚不足以立案查处的,应及时进行价格政策提醒,把价格违规行为消灭在萌芽状态。

五、开展价格诚信活动,促进房地产市场规范有序发展。

在房地产开发企业中广泛开展价格诚信活动,并将其作为当前价格诚信工作的重点。进一步完善价格诚信考评制度。通过考核评比,树立先进典型,促进房地产市场形成企业自律、价格诚信的氛围。考核价格诚信企业的标准是:自觉、模范执行价格政策,特别是“一价清”、明码标价、价格备案制度的有关规定;领导重视、企业内部管理制度健全;维护消费者合法权益,及时认真处理群众投诉,具有较高的消费者满意度等。

以上意见,请各地结合实际贯彻落实。