



关于印发《铜陵市新建商品住房价格备案 管理工作实施办法（暂行）》的通知

铜发改价格〔2020〕327号

县（区）政府、市各有关单位，各房地产开发企业：

经市政府同意，现将《铜陵市新建商品住房价格备案管理工作实施办法（暂行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

铜陵市发展和改革委员会 铜陵市住房和城乡建设局
铜陵市自然资源和规划局 铜陵市市场监督管理局

2020年7月27日



铜陵市新建商品住房价格备案管理工作 实施办法（暂行）

为维护消费者合法权益，稳定市场预期，进一步规范商品房销售行为，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据省住建厅、省发改委、省自然资源厅、省市场监督管理局《关于加强商品房建设及销售行为监管的通知》（建房〔2020〕24号）要求，结合我市实际，现就进一步加强新建商品住房价格备案管理工作提出如下实施办法：

一、明确商品住房价格备案工作原则

坚持“三严格”要求，强化商品住房价格备案管理：

- 1.严格商品住房备案条件；
- 2.严格控制商品住房备案价格异常波动；
- 3.严格按照备案后房价做好商品住房预售许可审核。

二、规范商品住房价格备案工作程序

（一）房地产开发企业在商品房销售前，须提前 30 工作日到市发展和改革委员会申报商品住房销售价格备案。

（二）备案需提供的材料：

- 1.申请报告（开发企业及楼盘基本情况、本次开盘的面积、申请备案价格、拟开盘时间等）；



2.填写准确的商品住宅销售明码标价备案表、商品住房销售明码标价价目表（同时提供电子文档）。

3.国有建设用地使用权出让合同、小区规划总平面图等；

4.商品住房实际成交价格汇总表；

5.销售价格构成表（包括土地成本、建安成本、财务费用、管理费用、税费、利润等）；

6.企业对申报材料的真实性负责并作出承诺等。

（三）市发展和改革委员会通过对备案资料审查（现场勘察）予以备案后，房地产开发企业到市住建局办理预售许可。

三、加强商品住房价格备案管理

（一）首次销售的项目，原则上以近3个月该地段同区域、同品质、同类型楼盘实际网签成交均价（实际网签成交均价由市住建局据实提供）为基础，市发展和改革委员会结合该项目楼面地价等成本合理确定备案价格。若实际网签成交均价低于该地块周边楼盘原备案均价10%以内的，按照周边楼盘原备案均价，确定该批次的备案价格。

（二）非首次销售的项目，原则上以近3个月该楼盘实际网签成交均价（实际网签成交均价由市住建局据实提供）为基础，市发展和改革委员会合理确定备案价格。近3个月实际网签成交均价低于原备案均价10%以内的，按照该楼盘原备案均价，确定该批次的备案价格。



(三)一年以上没有办理预售许可证的楼盘项目,由市住建局提供同区域、同品质、同类型周边楼盘近3个月的实际网签成交均价(实际网签成交均价由市住建局据实提供),市发展和改革委员会结合该项目楼面地价等成本合理确定备案价格,若实际网签成交均价低于该地块周边楼盘原备案均价10%以内的,按照周边楼盘原备案均价,确定该批次的备案价格。

(四)为遏制备案价格虚高,引导房地产企业实事求是申报实价,对实际销售价格低于备案价格90%的,不予办理《商品房买卖合同》网签,需重新办理价格申报手续。

(五)实施备案后的商品住房价格,自办理预售许可证之日起3个月内不得变动,超过3个月再次申报备案价格的,上调、下调幅度均不得超过2%。全年上调、下调幅度均不得超过8%。

(六)房地产开发企业对住宅室内实施全装修的,应公开标示基本装修装饰标准的主要材料、设备等清单,并将全装修费用交市发展和改革委员会备案。

(七)非住宅商品房销售价格由开发企业根据市场行情自主确定销售价格,不履行备案手续。

四、强化住房价格备案监管

(一)商品住房备案价格需与市场价格相适应,对房地产开发企业虚报备案价格的,市发展和改革委员会将通过提醒、约谈等方式指导申报的备案价格。对不接受价格指导的企业,暂不办理价



格备案。

（二）房地产开发企业销售商品房必须按照规定明码标价，实行“一套房一标价”。并在经营场所的显著位置公示商品房销售价格及基本状况，包括每个在售房屋的销售状况、楼层、房号、户型、层高、建筑面积、套内建筑面积、分摊的共用建筑面积、房屋总售价、按建筑面积或套内建筑面积计价的单价，优惠折扣及享受优惠折扣的条件等内容。

（三）完善商品住房“一价清”制度。房地产开发经营企业不得在标价之外加价，不得收取任何未予标明的费用。市市场监督管理局将定期或不定期对房地产企业明码标价情况进行检查，对房地产开发经营企业违反明码标价规定的，依据《中华人民共和国价格法》、《价格违法行为行政处罚规定》和《关于商品和服务实行明码标价的规定》等予以处罚。

（四）加强信息公开。商品住房备案价格一律在铜陵市发展和改革委员会网站上进行公示。

五、其他事项

成立“铜陵市商品住房销售明码标价备案工作协调小组”，由市发改委主要领导任组长，市发改委、市住建局、市自然资源和规划局、市市场监督管理局分管领导任副组长，相关单位科室负责同志任小组成员，对商品住房价格备案工作中出现的重大问题，提交铜陵市商品住房销售明码标价备案工作协调小组研究。



铜陵市发展和改革委员会行政规范性文件

本通知自发布之日起施行，各县（区）可参照执行，上级如出台新的政策，按上级政策执行。