

福建省发展和改革委员会文件

闽发改服价〔2019〕389号

福建省发展和改革委员会关于进一步完善 保障性住房价格管理的通知

各设区市发改委、平潭综合实验区市场监管局：

为规范保障性住房价格（含销售价格和租金标准，下同）管理，促进我省住房保障体系的不断完善，根据《价格法》、《政府制定价格行为规则》《福建省定价目录》以及国家和我省有关保障性住房价格等法规政策规定，现就进一步完善我省保障性住房价格管理有关问题通知如下：

一、充分认识完善保障性住房价格管理的重要性

保障性住房是政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象、销售价格或租金标准，具有保障性质的政策性住房。完善

保障性住房价格管理，对于健全租购并举的住房制度，促进住房保障体系的不断完善，保障住房困难家庭住有所居具有重要意义。各地要认真贯彻落实党中央和国务院、省委省政府精神，切实把完善保障性住房价格管理作为服务保障性安居工程建设，维护广大人民群众切身利益，促进租购并举住房保障体系建立健全的重要工作任务来抓。

二、完善保障性住房价格形成机制

（一）创新公共租赁住房租金管理方式

为吸引社会资本投资建设运营管理公共租赁住房，促进我省住房保障体系的不断完善，各地可根据公共租赁住房投资主体、建设运营管理模式和保障对象的支付能力，实行差别化租金政策。对政府投资建设运营管理的公共租赁住房实行指导价上限管理，其租金标准可按照不超过同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 70% 确定，并允许投资运营管理者在不超过政府规定上限租金标准的范围内自主确定具体租金水平。对政府与社会资本合作和各类社会资本投资建设运营的公共租赁住房租金实行更加灵活的价格政策，其租金标准可参照同地段或同区域、同类型住房市场租金水平的 80% 以下确定，具体由住房所有权人或投资运营方与承租人协商约定，或依据合作协议等合理确定。各地要按照《政府制定价格行为规则》、《福建省定价目录》以及《福建省公共租赁住房租金管理办法》（闽价服〔2017〕305 号）规定，加强政府投资建设运营管理

公共租赁住房的成本监审，鼓励有条件的地方探索建立公共租赁住房租金水平定期监测分析制度，适时掌握公共租赁住房租金行情变动情况，为合理制定和调整公共租赁住房租金标准提供参考依据。

（二）严格界定经济适用住房价格构成

经济适用住房价格由开发建设成本、税金和利润三部分构成，有关经济适用住房成本按照定价成本监审有关规定执行。各地要严格按照国家和我省有关经济适用住房价格管理规定，加强经济适用住房定价成本监审，严格界定价格构成的各项费用，严禁将按规定免收或减免的税费、项目外基础设施建设费、住宅小区内经营性用房和经营性设施的开发建设费用、开发经营单位自留用房以及与经济适用住房开发建设无关的其他各种费用计入价格。对住宅小区中配建或由其他存量房移转的等不具备按项目制定价格的经济适用住房，各地可在综合考虑当地经济社会发展水平、低收入住房困难家庭承受能力以及同类住房开发建设经营成本等因素合理确定价格。

（三）完善限价商品住房价格管理

纳入保障性住房管理的限价商品住房实行政府指导价，可在综合考虑土地取得费用、建设及管理成本、税金和合理利润的基础上，参考周边同品质普通商品住房销售价格的一定比例合理确定。限价商品住房定价成本可参照经济适用住房成本有关规定，并结合限价商品住房项目的特点合理界定；限价商品

住房低于周边同品质普通商品住房销售价格的具体比例，以及限价商品住房的项目利润，按所在地市、县人民政府规定执行。各地可结合当地实际积极探索限价商品住房价格管理方式，限价商品住房定价成本和参考周边同品质普通商品住房销售价格，可通过调查测算或委托具有相应资质的专业机构评估测算。

（四）规范保障性住房政府定价程序

制定实行政府定价管理的保障性住房销售价格和租金标准，应当严格按照《政府制定价格行为规则》等有关规定，依法履行成本监审或者成本（价格）调查、听取社会意见、合法性审查、集体审议、作出定价决定、公告等程序；依法应当开展成本监审的，按照成本监审的有关规定执行。各地要完善保障性住房定价决策机制，探索建立第三方参与保障性住房定价制度，鼓励第三方开展或参与价格（成本）调查，委托具有相应资质的专业机构对定价项目参考的周边同品质普通商品住房交易价格或租金水平进行评估测算，着力规范政府定价行为。

（五）各设区市已出台地方性法规和规章的，其保障性住房价格政策按照相关法规和规章执行。

三、加强保障性住房价格事中事后监管

（一）加强对保障性住房价格执行情况跟踪监管

保障性住房定价决定实施后，定价机关应当对价格决定执行情况进行跟踪调查和监测。跟踪调查和监测的内容包括：价格执行情况，执行中存在的问题及原因；社会有关方面对所制

定价格的意见；政府投资运营管理的公共租赁住房租金收支和运营管理情况；其他有关情况。要加强价格舆情信息的监测和引导，及时回应社会关切，组织做好有关价格方面的解疑释惑工作。

（二）严格落实保障性住房明码标价制度

保障性住房实行明码标价制度，开发建设（经营）单位要严格落实明码标价各项规定，在经营场所醒目位置公布销售价格或租金标准、计价方式以及其他与价格相关的事项，其中经济适用住房和限价商品住房应当标明每套住房的销售价格，自觉接受社会监督。开发建设（经营）单位有价格违法行为的，由相关职能部门依法予以查处。

（三）健全保障性住房价格管理工作机制

保障性住房价格管理工作涉及面广，政策性强，各地发改部门要在当地党委、政府的统一领导下，加强与相关部门的政策联动和协调配合，健全工作机制，合力推进我省住房保障体系的不断完善。各地要定期总结保障性住房价格管理情况，分析研究工作中存在的问题并提出相关建议。各设区市发改委和平潭综合实验区市场监管局应于每年4月底前书面向省发改委报送本地区（含所辖县、市）上年度有关保障性住房价格管理情况，相关部门和开发建设经营管理单位应于每年3月31日前，将本部门或本单位有关保障性住房价格政策执行情况、公共租赁住房租金收支情况等书面报送当地发改委（市场监管局），各

地地方性法规和规章有另行规定的从其规定执行。

本通知下发后，《福建省物价局关于进一步加强保障性住房价格管理的通知》（闽价服〔2012〕308号）、《福建省物价局关于规范保障性住房价格制定的指导意见》（闽价服〔2015〕352号）同时废止，以往制发的有关保障性住房价格管理规定与本通知不符的，以本通知为准。



福建省发展和改革委员会

2019年6月25日

（此件主动公开）

抄送：省政府办公厅，省住建厅、省市场监管局、省机关事务管理局。

福建省发展和改革委员会办公室 2019年6月25日印发
