

# 淮南市发展和改革委员会 住房和城乡建设局 市场监督管理局文件

淮发改商服〔2022〕11号

## 关于进一步优化商品住房销售价格备案 管理工作的通知

各县区发改、住建、市场监管部门，各房地产开发企业：

为贯彻落实国家、省有关房地产调控精神，进一步优化营商环境，规范商品住房销售价格行为，促进我市房地产业良性循环和健康发展，现就我市商品住房销售价格备案有关工作通知如下：

### 一、价格备案范围

我市范围内（寿县、凤台县按照属地原则由当地政府部门具体负责）的新建商品住房（实行政府定价的保障性住房和享受政府优惠政策住房除外）均要实行销售价格备案制度。

### 二、价格备案程序

（一）房地产开发企业申请商品房预售许可前，应当在商品住房达到预售条件1个月前或现房销售备案10日前，向市发展改革委申请价格备案。

## (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. 提供项目建设工程规划许可证(复印件)、国有土地使用证(复印件)、小区规划总平面图(复印件)和经备案的前期物业服务合同(复印件加盖公章);

4. 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);

5. 企业对申报材料的真实性负责并作出承诺等。

(三) 市发展改革委通过对备案资料审查予以价格备案后, 房地产开发企业到市住房和城乡建设局办理预售许可。

## 三、优化价格备案管理

(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房和城乡建设局据实提供)为参考, 市发展改革委审核备案价格时结合成本调查情况和该项目楼面地价等因素综合考虑, 建议企业备案价格与该地块周边楼盘网签成交均价上下幅度应在 10% 以内。

(二) 非首次销售的项目, 申报的备案价格原则上应参考近 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房和城乡建设局据实提供)。近 3 个月实际网签成交均价低于原备案均价 10% 以内的, 可按照该楼盘原备案均价申报。若该

楼盘近 3 个月无实际网签成交均价，可参照首次销售的项目申报备案价格。

（三）申报备案价格应客观合理反映淮南市房地产价格水平，如超过合理区间，应就其原因做出详细说明，并经市商品住房销售价格备案管理工作协调小组办公室审核，合理确定备案价格。

（四）对房地产开发企业虚报备案价格的，市发展改革委将通过提醒、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。

（五）价格备案后，房地产开发企业应根据市场供求情况灵活作价。对实际销售价格低于备案价格 90%或高于备案价格的，房地产开发企业需重新办理价格备案手续。未重新办理价格备案手续的，市住建部门应不予办理《商品房买卖合同》网签。

（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，并将全装修费用明细报市发展改革委备案。

#### **四、强化价格备案监管**

（一）预售商品住房项目须在取得预售许可证 10 天内一次性公开全部准售房源，不得分批次销售。房地产开发企业销售商品房必须按照规定明码标价，实行“一房一价”，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。已选聘物业服务企业的, 应当同时公示物业服务企业名称及其资质、物业服务内容、服务标准及收费依据、收费标准等前期物业服务相关事项。

(二) 完善商品住房“一价清”制度。房地产开发企业在销售现场公示的价格应与备案价格、网上公示价格保持一致, 不得在标价之外加价, 不得收取任何未予标明的费用。对已建项目后期需在原项目规划外另外追加工程(如天然气、供暖等)而产生的费用, 房地产开发企业必须公示说明, 并与购房者补签合同, 约定收费数额及收费方式, 如无任何约定(合同、协议)不得向购房者收取费用。房屋交付和产权交易中依照法律、法规、规章和政府规范性文件规定应当由购房者承担, 并由房地产开发企业代收代缴的费用, 应予公示, 未经公示的, 一律不得向购房者收取。

(三) 房地产开发企业应当严格执行价格备案、明码标价及公示收费, 不得串通、操纵市场价格, 损害其他经营者和购房者的合法权益; 不得捏造、散布涨价信息, 哄抬价格, 推动房价过快上涨; 不得使用虚假的、不规范的价格标示或者使人误解的标价方式误导购房者。市市场监督管理局加大价格监督检查力度, 对房地产开发企业不执行价格政策、不配合监督检查等行为, 依据《中华人民共和国价格法》《价格违法行为行政处罚规定》《商品房销售明码标价规定》等予以处罚, 对违法情节严重、社会影响恶劣的将通过新闻媒体予以曝光, 并列入国家企业信用信息公示系统, 实施信用联合惩戒。

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

## 五、建立会商机制

成立“淮南市商品住房销售价格备案工作协调小组”,由市发展改革委主要领导任组长,市发展改革委、市住房和城乡建设局、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要问题,提交协调小组研究。协调小组办公室设在市发展改革委,统筹协调商品住房销售价格备案管理工作。

本通知自印发之日起执行,寿县、凤台县可参照执行。上级如出台新的政策,按上级政策执行。

附件:

1. 淮南市商品住房销售价格备案工作协调小组
2. 商品房销售相关信息、明码标价公示牌及填写说明



淮南市发展和改革委员会



淮南市住房和城乡建设局



淮南市市场监督管理局

2022年6月7日

附件 1:

## 淮南市商品住房销售价格备案工作 协调小组成员

- 组 长：戴宜斌 市发展改革委主任
- 副组长：熊 毅 市发展改革委四级调研员
- 程晋春 市住房和城乡建设局副局长
- 韩真宝 市市场监督管理局二级调研员
- 成 员：高雷明 市发展改革委商服科科长
- 胡广群 市住房和城乡建设局房产市场监管科科长
- 孙全萍 市市场监督管理局价检局局长
- 汪 萍 市发展改革委行政审批科科长
- 刘 峰 市发展改革委价监局局长

协调小组办公室设在市发展改革委，熊毅兼办公室主任，统筹协调商品住房销售价格备案管理工作。领导小组成员因工作调整或职务变动的，由其继任者履行成员职责，不再另行行文。

附件 2

商品房销售相关信息公示牌

房地产开发企业名称:

预售许可证号码:

基本情况	项目名称	坐落位置	总建筑面积	
	土地性质	土地使用起止年限	容积率	
	绿化率	车位配比率	建筑结构	
	装修状况	交付使用日期	当期销售房源	
代收办费用	基础设施配套情况			
	收费项目	收费标准	收费依据	委托单位名称
	服务企业名称	服务内容及其标准	收费标准	收费依据
其它相关信息				

监管机构: 淮南市市场监督管理局

投诉举报电话: 12315

# 商品房销售明码标价公示牌

房地产开发企业名称：  
预售许可证号码：

项目名称：  
最后更新日期：

幢号	房号	楼层	户型	层高	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	分摊的共 有建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (或套内建筑 面积) 销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	总售价 (元)	优惠折扣 及其条件	销售状态	备注

监管机关：淮南巿市场监督管理局

投诉举报电话：12315



## 填写说明

### 一、《商品房销售明码标价公示牌》

(一) 户型:指商品房套内的区间间隔,即×厅×房×卫;

(二) 建筑面积=套内建筑面积+分摊的共有建筑面积;

(三) 建筑面积(或套内建筑面积)销售单价:指商品房销售的计价方式,可选填其中之一,一个项目只能使用一种计价方式;

(四) 优惠折扣及其条件:享受优惠折扣的条件、折扣比例、折扣的计算具体办法;

(五) 销售状态:指已销售或未销售。

### 二、《商品房销售价格相关信息公示牌》

(一) 坐落位置:指楼盘所在地点,应具体标明市、县(区)行政区域,所在路段;

(二) 建筑结构:如钢筋混凝土结构、砖混结构等;

(三) 装修状况:如毛胚房、装修房等,装修房应标明具体装修标准;

(四) 当期销售房源:指预售许可证批准销售的商品房总套数;

(五) 基础设施配套情况:指供水、供电、燃气、供暖、制冷、固定电话、网络宽带、有线电视等的配套情况;

(六) 前期物业服务:

服务内容:指提供物业服务的具体事项;

服务标准:指按照行业规范提供的物业服务所达到的标准;

收费标准:指业主委员会成立以前的物业服务收费标准;

(七) 代收代办费用:指商品房交易及产权转移过程中向购房者代收代付的各项费用,是否代办应由购房者自主选择;

(八) 其它相关信息:指上述各项之外,须诚实信用地告诉购房者的有关价格事项或与价格密切相关事项,如学区、环境等。

(此页无正文)

---

淮南市发展和改革委员会办公室

2022年6月7日印发