

国务院文件

国务院批转国家计委关于加强房地产价格调控加快住房建设意见的通知

一九九八年十月二十五日 国发[1998]34号

国务院同意国家计委《关于加强房地产价格调控加快住房建设的意见》，现转发给你们，请认真贯彻执行。

关于加强房地产价格调控加快住房建设的意见

(国家计委 一九九八年十月七日)

目前,我国城镇住房出售价格过高,抑制了居民的购房需求,加上房地产盲目投资、住房布局不合理、低租金制约等因素,造成了商品住房大量空置,严重影响了住房建设的发展。为认真贯彻《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》(国发[1998]23号,以下简称《通知》)精神,切实解决目前存在的问题,扩大国内需求,促进住房建设成为国民经济发展的新的增长点,必须在改革住房供应体系、停止住房实物分配、发展住房金融服务的同时,加强和改善房地产价格调控,调整住房价格构成,保持价格合理稳定,促进住房建设的发展。

一、加强房地产价格调控,建立合理的住房价格体系

各地要按照《通知》精神,结合贯彻《中华人民共和国价格法》,加强对房地产市场价格总水平的调控,建立与住房供应新体系相适应的住房价格体系。

要以保持经济适用住房价格的稳定为重点,做好房地产价格调控和住房价格新体系的

建立工作。对中低收入家庭购买的经济适用住房,实行政府指导价,限价销售。确定价格时要严格掌握保本微利的原则,建立成本约束机制,促进合理的区位差价和质量差价的形成。要加强对经济适用住房成本费用的监控,禁止乱摊和虚置成本。计入房价的企业管理费原则上控制在2%以下,利润控制在3%以下,并以征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费(含小区非营业性配套公建费)等4项因素成本为基础计算。对最低收入家庭租赁由政府或单位提供的廉租住房租金,实行政府定价。租金标准,要按与最低收入家庭承受能力相适应的原则确定,并与同期公有住房租金水平相衔接。对高收入家庭购买、租赁的商品住房,实行市场调节价,由企业依据开发经营成本和市场供求状况确定租售价格;必要时,政府也要规定开发企业利润限制幅度。各地要制定灵活、有力的价格政策,采取多种形式,促进空置住房的销售。

加强地价管理,降低住房建设成本。抓紧

建立基准地价定期确定公布制度,以基准地价为依据调控、引导地价水平。要认真做好经济适用住房建设用地年度供应计划,确保行政划拨土地政策的落实,严禁将用于经济适用住房的行政划拨土地有偿转让。城区改造拆迁,对拆迁户实行拆除房作价补偿、安置房政府定价有偿提供的办法。

二、清理整顿建设项目收费,调整住房价格构成

各地区、各部门要继续贯彻《国家计委、财政部关于取消部分建设项目收费进一步加强建设项目收费管理的通知》(计价费[1996]2922号),加大清理整顿工作力度,再取消一批收费项目和降低一批收费标准。取消企业资质审查、工程竣工验收、产权审核等收费及各种押金、保证金,合并重复的收费;整顿、规范征地管理费、供电贴费和各种证照收费,降低过高的收费标准(经济适用房实行减半征收)。全面清理房地产交易环节的收费,取消各种名目的管理费、监证费,降低交易手续费等收费标准,促进房地产流通。工程监理、房地产价格评估等中介组织的服务收费,对经济适用住房开发建设应适当减收。要加强对住房建设中供水、供电、供气等附属设施建设费用的管理,各项费用要公开标准,严格执行预算定额。建立和完善房地产开发企业负担卡制度,加强对建设项目收费的监审。

对城市基础设施配套费等较大收费项目,要进行专项治理。城市基础设施配套费,凡未开征的城市,一律不得开征;对已开征的城市,由国家计委会同财政部、建设部结合税费改革和公用事业价格改革制定治理方案。在国家治理方案出台前,各地应按照合并重复的收费项目、降低过高的收费标准的原则,对现行收费进行整顿。规范人防建设费,对住房开发建设,按规定需要配套建设人防工程的,要坚持同步配套建设,不得收费;按规定需要同步建设,但因地质条件等原因不能同步配套建设,而必须异地建设收费的,异地建设许可条件和收费标准要从严核定,人防工程异地建设费规范方案由

国家计委会同财政部、国家人防主管部门制定。停止向住房开发建设收取用电权费。各地要坚决贯彻国务院关于停止征收商业网点建设费和不再无偿划拨经营性公建设施的规定,住宅小区建设中按规定配套建设的商业网点,要根据“谁投资,谁所有,谁受益”的原则出售、出租,建设费用不得进入房价;配套建设的商业网点,未经商业主管部门批准,不得擅自改变用途;对需要实行政府定价出售、出租的商业用房,应按保本或保本微利的原则核定价格标准。

三、规范住房价格及物业管理收费行为,建立正常、良好的市场秩序

政府价格主管部门要积极指导、协助房地产开发企业建立健全价格行为自我约束机制,监督企业销售住房实行明码标价,禁止虚假标价。对违反国家规定,乱加费用、少给面积、价格欺诈等不正当行为,要依法查处。

加强对房地产价格评估等中介组织收费行为的约束,监督中介组织按规定办法和程序开展业务及收费。禁止违反国家规定利用行政权力,强制企业和当事人接受评估及收费。

规范物业管理收费。物业管理企业为物业产权人、使用人提供的具有公共性的服务,以及代办收缴水电、煤气、有线电视、电话费等涉及公众的服务收费,由当地价格主管部门管理,实行政府定价或政府指导价。收费标准要与物业管理的服务内容、服务深度以及当地居民经济承受能力相适应。对普通居民住房物业管理收费标准要严格核定。物业管理企业要认真执行国家的价格政策,做好收费项目和标准及收费办法的公开工作,切实向住户提供质价相符的服务。

四、积极稳妥地推进公有住房租金改革,加快实现住房商品化

公有住房租金改革是住房制度改革的重要内容,也是加快住房建设发展的重要条件。各地要认真贯彻国务院关于深化城镇住房制度改革的各项政策措施,继续推进租金改革。租金改革要考虑职工的承受能力,与提高职工工资相结合,提租方案要纳入价格调控计划,做好统

筹安排。对超面积住房的,超过规定标准的部分可实行高于同期现住房租金标准的差别租金;对多占住房应退未退的,实行市场租金。在调租幅度较大、超过职工承受能力时,经当地政府批准,可允许职工用其住房公积金的一定比例支付提租增加的租金。

各地要继续稳妥推进公有住房出售工作。公有住房出售的成本价,要与经济适用住房价相衔接,并考虑房屋的新旧程度及地段、楼层、朝向等因素合理确定。要增加公有住房出售价格的透明度,防止违反规定低价售房倾向。国家计委要会同有关部门对公有住房出售价格进行规范,促进公有住房出售工作积极健康发展。

五、加强领导,做好房地产价格调控的各项 工作

加强和改善房地产价格调控,保持价格总水平的基本稳定,是当前深化城镇住房制度改革,加快住房建设,使住房建设成为新的经济增

长点的重要措施。地方各级人民政府要加强领导,统筹安排,认真组织做好深化城镇住房制度改革和加快住房建设的各项政策措施的落实工作。在政府统一领导下,政府价格主管部门要与建设主管部门等有关部门密切配合,加强房地产价格调控制度和市场价格行为规则的建设,并针对住房价格构成中土地取得费用过高、建设项目收费过多及开发企业的成本和利润缺乏有效约束等问题制定专项治理方案,逐步调整住房价格构成。要加强对住房价格和各项收费的监督检查,对有令不行、有禁不止,以及乱涨价、乱收费等违反价格政策的行为,要严肃查处。

各地要及时总结经验,不断完善政策措施,协调、处理好出现的新矛盾、新问题。各省、自治区、直辖市人民政府可结合本地情况制定具体实施办法,并报国家计委备案。