附件

深圳市出租型公共住房收购价格测算指引

根据《深圳市公共住房收购操作规程》，结合本市实际情况，制定本指引。

本指引包含六个部分：《第一部分 地价计算方式》《第二部分 建设成本计算方式》《第三部分 资金成本计算方式》《第四部分 合理利润计算方式》《第五部分 户内装饰装修造价确定原则》《第六部分 税金计算方式》，每个部分的计算方式都以单位价格计算，采用文字说明与表格相结合的形式，表格所指数据或者计算方式等需结合文字说明使用。

深圳市出租型公共住房收购价格计算公式为：

收购价格＝地价＋建设成本＋资金成本＋合理利润＋户内装饰装修造价＋法定税金＋收购双方约定的其他费用

本指引所指出租型公共住房收购面积，应当以竣工测绘报告载明的建筑面积为准；如测算收购价格时竣工测绘未完成，则依次按照预售测绘报告、建设工程规划许可证、土地使用权出让合同书所载明的建筑面积确定出租型公共住房收购面积。

****

收购价格构成示意图

第一部分 地价计算方式

地价＝所收购出租型公共住房实际缴纳的地价。

第二部分 建设成本计算方式

建设成本＝基本建设费用＋管理费＋法定规费。

Ⅰ 基本建设费用

基本建设费用＝建设前期工程费及勘察设计费＋（建筑安装工程费及设备费＋基础设施建设费和公共配套设施建设费）×（测算时点当月造价指数/2021年7月造价指数）×（1－下浮率）＋其他费用。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用名称 | 计算方式 | 包括内容 |
| 1 | 建设前期工程费及勘察设计费 | （建筑安装工程费及设备费＋基础设施建设费和公共配套设施建设费）×6%（或者4.6%或者4.8%） | 建设前期工程费及勘察设计费包括前期工作咨询费、环境影响评价费、水土保持评价费、招标代理服务费与工程交易服务费、勘察设计费及施工图审查费、工程造价咨询费、雷电风险评估费、交通影响评价，以及施工通水、通电、通路及场地平整、苗木迁移、临时占用绿地费、路口开设等开发项目前期发生的所有费用。 |
| 2 | 建筑安装工程费及设备费 | 见表1-1 | 包括房屋主体部分的土建（含基坑、桩基）工程费、住房公共区域装修、水暖电、燃气、建筑智能、消防、电梯等安装工程费及设备费、附属工程费等，以及在施工过程中因设计变更等增加合同价款和合理的人工、材料价差、施工过程所发生的措施费、检验检测、监测费及规费、保险费等。 |
| 3 | 基础设施建设费和公共配套设施建设费 | 建筑安装工程费及设备费×5% | 基础设施建设包括：（1）园林绿化，其苗木种植是指乔木、灌木及地被搭配种植，主要苗木的规格不得低于以下标准：乔木胸径6―7cm、灌木苗高×冠幅100×80cm、花坛苗高×冠幅20×15cm，且乔灌木种植面积占绿化面积不得低于15%。（2）社区智能，通信系统设备安装，监控系统安装，有线电视系统设备安装、停车场管理系统及室外交通设施等所有室外智能线路铺设及设备安装。（3）社区管网，室外所有管道安装，阀门、水表安装、阀门井制作。（4）室外土建、园建及照明：包括室外道路（包括消防车道）、绿化种植土回填、室外铺装、挡墙、围墙、边坡、标识系统、照明、休闲活动场所等所有室外土建、园建。公共配套设施建设包括：小区居民共同使用或者建后产权归全体业主共有的附属及配套设施如设备用房、垃圾收集站、游泳池、网球场、篮球场等。基础设施建设费和公共配套设施建设费包括以上所有基础设施和公共配套设施的建设以及在建设过程中因设计变更等增加合同价款和合理的材料价差、施工过程所发生的检验检测、监测费及规费、保险费等。 |
| 4 | 其他费用 | 见表1-2 | 监理费、白蚁防治费等。 |

注：

1．建设前期工程费及勘察设计费是以无复用或者无采用标准设计考虑，如工程设计中采用标准设计或者复用设计的，其建设前期工程费及勘察设计费应当为建安工程费、基础设施建设费用以及公共配套设施建设费的4.6%；采用标准设计或者复用设计但需要重新进行基础设计的，其建设前期工程费及勘察设计费应当为建安工程费、基础设施建设费用以及公共配套设施建设费的4.8%。

2．下浮率按16%计算。

3．收购房源属于以下情形时，经收购双方协商，基本建设费可以不参照此表测算。被收购方应当按工程结算审核要求提供收购房源相关工程资料，根据施工图套用计价标准计算基本建设费，并对计算结果下浮16%，如果收购房源的工程项目经深圳市交易集团有限公司公开招标的，按实际招标确定的下浮率计价：

（1）因收购主体的要求，收购房源存在房屋外墙采用幕墙、房屋层高超出3.2米等情形；

（2）地铁上盖的出租型公共住房。

表1-1 建筑安装工程及设备经济指标

建筑安装工程费及设备费＝建筑安装工程及设备经济指标×出租型公共住房收购面积。

| 序号 | 单位工程 | 单位 | 单价 | 工程特征及工程范围 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 框剪结构25层以上，建筑高度100米（含100米）以内的高层住宅 | 二层及多于二层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 元/平方米住宅建筑面积 | 5415 | 除地下室外所有单位主体建筑及其附属结构，主要包括：（1）土石方、基坑支护、桩基础、入户门（采用钢质防火门或其他）、门窗（铝合金或塑钢门窗或其他）、外墙面（涂料或砖或其他），以及住房公共区域装修、达到表5-1规定标准的室内装修等所有建筑及附属结构；（2）安装部分：给排水、电气（高低压配电发电机组）、消防水、消防电、气体灭火系统、通风防排烟、通风空调、燃气、弱电（包括视频监控系统等）、电梯等所有安装设备工程，且管道铺设至室内。 |
| 2 | 一层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 5298 |
| 3 | 二层及多于二层地下室且基坑采用土钉、锚杆支护 | 5255 |
| 4 | 一层地下室基坑采用土钉、锚杆支护 | 5225 |
| 5 | 二层及多于二层地下室利用天然独立基础 | 4919 |
| 6 | 一层地下室利用天然独立基础 | 4802 |
| 7 | 框剪结构15－24层高层住宅 | 二层及多于二层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 元/平方米住宅建筑面积 | 5152 |
| 8 | 一层地下室且基坑采用排桩或锚索支护（排桩或锚索支护面占总支护面积50%以上） | 5021 |
| 9 | 二层及多于二层地下室基坑采用土钉、锚杆支护 | 4963 |
| 10 | 一层地下室基坑采用土钉、锚杆支护 | 4846 |
| 11 | 二层及多于二层地下室利用天然独立基础 | 4656 |
| 12 | 一层地下室利用天然独立基础 | 4539 |
| 13 | 框剪结构14层以下住宅 | 元/平方米住宅建筑面积 | 3722 |
| 14 | 超高层住宅（建筑高度100米以上） | 元/平方米住宅建筑面积 | 在25层以上建筑高度100米（含100米）以内的同类别的单位工程的经济指标基础上上浮20% |

| 序号 | 单位工程 | 单位 | 单价 | 工程特征及工程范围 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 15 | 地下室 | 二层及多于二层地下室 | 元/平方米地下室建筑面积 | 3211 | 包括地下室建筑及安装工程、人防工程、地下室车道出入口及其应当分摊的土方及桩基工程、车位装修、标识牌等。 |
| 一层地下室或半层地下室 | 3357 |

注：

1．依据收购出租型公共住房所在楼栋的总楼层数、地下室层数以及基坑支护施工特点选择对应的建筑安装工程及设备的经济指标。

2．收购价格是否分摊地下室造价，按地下车库的收益归属哪一方判断：若地下车库收益归被收购方，则地下室造价不应分摊至收购价格；若地下车库收益归收购方，则地下室造价应分摊至收购价格，地下室造价按收购出租型公共住房的面积占宗地计容积率建筑面积（扣减服务于社区居民的公共配套建筑面积）的比例进行分摊。

3．框剪结构14层以下住宅，如不包括电梯工程，则应在该经济指标基础上再扣减130元/平方米。

4．表中的经济指标未含太阳能热水系统和中水系统，如收购项目含有太阳能热水系统和中水系统，则其价格另算，中水系统按33.69元/平方米计算，太阳能热水系统按76.39元/平方米计算，中水系统按收购住宅的总建筑面积计算收购价格，太阳能热水系统按收购住宅中太阳能热水服务覆盖的房屋建筑面积计算收购价格。

5．装配式建筑根据其工程特征套用表中相应指标。

6．表中经济指标对应的室内装修标准见表5-1。

表1-2 其他费用计算表

其他费用＝费用单价×出租型公共住房收购面积。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 费用名称 | 分档计费 | 单位 | 费用单价 | 包含项目 |
| 其他费用 | 宗地计容积率总建筑面积 | 10000㎡ | 元/平方米 | 99 | 监理费、白蚁防治费等 |
| 16600㎡ | 93 |
| 33300㎡ | 84 |
| 100000㎡ | 75 |
| 166600㎡ | 65 |
| 333300㎡ | 54 |

注：根据宗地计容积率总建筑面积采用插值法计算。

Ⅱ 管理费计算方式

管理费＝费用单价×出租型公共住房收购面积。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 费用名称 | 分档计费 | 费用单价（元/平方米） | 取费依据 |
| 管理费 | 宗地计容积率总建筑面积 | 15001－30000㎡ | 44－40 | 深财基〔2003〕2号每档计费对应的单价用插值法计算 |
| 30001－150000㎡ | 40－30 |
| 150001－300000㎡ | 30－24 |
| 300001－600000㎡ | 24－15 |

注：依据收购项目所在宗地的建设规模选择对应的单价。

Ⅲ 法定规费计算方式

法定规费＝费用单价×出租型公共住房收购面积。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名称 | 计算公式 | 其他 |
| 计费单位 | 费用单价 | 取费依据 |
| 规费（包括：物业专项维修资金、建筑面积测绘等） | 直接套用费用单价 | 元/平方米住宅建筑面积 | 69 | 深建规〔2016〕2号粤价〔2007〕193号《关于制定我省房地产测绘收费标准的复函》（粤价函〔1998〕548号） |

第三部分 资金成本计算方式

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 收购价付款方式 | 计算规则 |
| 1 | 一次性支付 |  |
| 2 | 建设期间分期支付收购款项的资金成本计算（扣减提前支付的款项利息） |  |

注：

1．I为资金成本，P为地价及建设成本；i为测算时点的一年期贷款市场报价利率（LPR），测算时点在2019年8月以前的，i取测算时点的3年期贷款基准利率；n为公共住房开发建设周期；Pk为第k期预付款；nk为第k期预付款的计息期（是从支付时点起到开发结束的时间段）。

2．开发期及分期支付的支付时点，详见下表。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 收购的出租型公共住房建筑面积 | 整个开发期 | 分期支付的支付时点 |
| 50000㎡以下 | 2年 | 住宅主体工程±0.00 | 8月 |
| 住宅主体封顶 | 14月 |
| 取得竣工验收备案回执 | 22月 |
| 项目移交且产权转移登记至收购主体 | 24月 |
| 50001㎡～200000㎡ | 3年 | 住宅主体工程±0.00 | 12月 |
| 住宅主体封顶 | 23月 |
| 取得竣工验收备案回执 | 32月 |
| 项目移交且产权转移登记至收购主体 | 36月 |
| 200001㎡以上 | 4年 | 住宅主体工程±0.00 | 13月 |
| 住宅主体封顶 | 24月 |
| 取得竣工验收备案回执 | 34月 |
| 项目移交且产权转移登记至收购主体 | 48月 |

第四部分 合理利润计算方式

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名称 | 计算公式 | 备注 |
| 合理利润 | （地价＋建设成本）×利润率 | 利润率：按测算时点对应的一年期贷款市场报价利率（LPR）确定，测算时点在2019年8月以前的，按测算时点1－3年的贷款基准利率计算。 |

第五部分 户内装饰装修造价确定原则

|  |  |
| --- | --- |
| 费用名称 | 确定原则 |
| 户内装饰装修造价 | 收购主体或者其委托机构按实际装饰装修配置审核户内装饰装修造价，装饰装修造价以审核的结果为准。审核的结果不再下浮，但应当计取法定税金。 |

表5-1 建筑安装工程及设备经济指标对应的房屋室内装修标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  室内部位单项工程 | 厅及房间 | 卫生间 | 厨房 | 阳台 |
| 地面 | 砼结构面 | 水泥砂浆（包含地面防水） | 水泥砂浆（包含地面防水） | 水泥砂浆（包含地面防水） |
| 墙面 | 有内隔墙，水泥砂浆墙面 | 有内隔墙，水泥砂浆（包含墙面防水） | 有内隔墙，水泥砂浆（包含墙面防水） | 同外墙 |
| 天花 | 打磨平整，水泥腻子保护 |
| 入户门、窗、栏杆 | 安装入户门、阳台门、窗以及栏杆，配件齐全 |
| 强电 | 安装配电箱，电到点：各个房间及阳台开关插座安装完成、配置白炽灯 |
| 弱电 | 电到点：有线电视及网络分线盒及插孔、电话插座、红外线探头、楼宇对讲、厨房燃气报警器等 |
| 给水 | 水到点：楼板面给水管用水泥砂浆保护。预留洗手盆洗菜盆给水点，管口加堵头 |
| 排水 | 预留排气扇洞口；排水管加PVC管帽；安装PVC地漏及配套地漏盖；阳台安装PVC地漏及配套地漏盖 |
| 消防通风 | 安装消防水、消防电、气体灭火系统、通风防排烟系统 |

第六部分 税金计算方式

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 费用名称 | 计算公式 | 备注 |
| 法定税金（包括：增值税、城建维护税、教育费附加及地方教育附加、印花税） | （地价＋建设成本＋资金成本＋合理利润＋户内装饰装修造价）/（1－综合税率）×综合税率 | 综合税率为5.38% |

注：

1．法定税金在收购价格计算时已缴纳的，按实际缴纳金额计算。

2．法定税金在收购价格计算时未缴纳的，按上述简易计税方法计算；根据《深圳市财政委员会 深圳市住房和建设局关于进一步做好我市公共租赁住房和棚户区改造安置住房建设收费基金减免政策落实工作的通知》的规定，可以减免教育费附加及地方教育附加的，综合税率按5.14%计算。