

# 今日关注

## 经适房小区建经营性设施 不能由购房群众埋单

### 我市出台相关试行办法,规定经适房价格须经审核后确定,八类费用不得计入开发成本

□记者 韩铁栓

昨日,洛阳晚报记者从市发改委获悉,为规范经济适用房定价成本监审工作,使经济适用房价格决策更加科学、合理,我市日前出台《洛阳市经济适用房定价成本监审办法(试行)》。

#### ● 监审对象

从今年8月1日起,纳入我市政府经适房建设计划、建设用地实行行政划拨、享受政府提供优惠政策的经济适用房开发建设项目

受政府委托,需要价格主管部门核定价格的公租房、廉租房等保障性住房,以及各县(市)区经济适用房定价成本监审均参照执行

#### ● 监审流程

其开发建设单位在申报经济适用房价格时,均须按规定向市发改委相关部门报送完备的成本资料

相关部门对资料进行审查,并开具成本监审通知,将成本核增、核减的理由及依据书面告知开发单位

相关部门将依据审核情况和开发单位的反馈意见进行集体审议,初步核定定价成本,并在规定时间内出具成本监审报告,报送市发改委存档

#### ● 经济适用房开发成本

征迁安置补偿费 + 勘察设计和前期工程费 + 建筑安装工程费 + 住宅小区基础设施建设工程费 + 管理费 + 贷款利息 + 税金 + 维修资金等

总成本 = 经济适用房开发成本 - 应冲减成本费用

定价成本 = 总成本 ÷ 总建筑面积 (包含阳台全面积且应扣除为小区业主无偿提供的功能性建筑面积)

注:经济适用房成本应以一个住宅小区或一栋住宅楼为核算单位

营业性及非营业性配套用房,在成本核算时,按以下办法处理:

● 物业管理用房、文体活动室、公厕及配套的公共车棚、垃圾处理中转站、警卫室、配电间、加压泵房、热力交换站、风井等,按非营业性配套用房对待成本核算时,其面积相应扣减,费用计入经适房成本

● 车库(含独立地下室)、幼儿园、超市及会所等营业性配套用房和商业服务用房(含小区内经批准建设的商品住宅房),按营业性配套用房对待成本核算时,其建安造价扣除,面积分摊征地的拆迁安置补偿费、勘察设计和前期工程费、住宅小区基础设施建设费用,面积按《建筑工程建筑面积计算规范》进行计算

依据有关法规和原则,八类费用不得计入经济适用房开发成本:

- 经济适用房小区内经营性设施的建设费用
- 小区规划红线以外的市政配套工程费用
- 开发经营企业留用的办公用房、经营用房的建筑安装费用及应分摊的各种费用
- 各种与住房开发经营无关的集资、赞助、捐赠和其他费用
- 各种赔偿金、违约金、滞纳金和罚款
- 由政府负担和按规定已经减免以及其他不应计入成本的费用
- 因违规违章造成事故而产生的费用
- 由于开发单位自身原因,造成的费用增加且超过社会公允水平的费用

主办: 洛阳日报报业集团 洛阳广播电视台

## 2014中国洛阳第十一届金秋汽车博览会

# 买车就等 9月19日



时间: 9月19日-22日 地点: 洛阳市体育中心广场 组委会招商热线: 65233719 (报业集团) 63635316 (广播电视台)

百款厂家特批特价车 每台在成交价上,再让利5000元~10000元 (每天限量抢)

关注微信送门票 看车抽大奖 神秘大奖等你拿 名车美女大云集

现场购车,可享受由中华联合财产保险股份有限公司洛阳中心支公司独家提供的商业车险八五折优惠,并获赠相应大礼包。



关注微信公众号 送车展门票

#### 已参展品牌

本次活动公众责任保险由中华联合财产保险股份有限公司洛阳中心支公司独家承保



本届车展由河南亚昌律师事务所律师李安民担任法律顾问 律师电话: 18903796123 邮箱: 854684038@qq.com