

东莞市住房和城乡建设局
东莞市市场监督管理局 文件
东莞市不动产登记中心

东建房〔2021〕4号

关于进一步加强新建商品住房
销售价格指导的通知

各园区、镇（街）住房和城乡建设局、市场监管分局、不动产登记中心，各房地产开发企业：

为贯彻落实“房住不炒”精神，切实加强新建商品住房价格指导，引导开发企业合理定价，有效遏制房价过快上涨势头，保持房价总体稳定，根据国家、省相关工作部署以及《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（东建〔2021〕6号）规定，经市人民政府同意，现就有关事项通知如下：

一、坚持目标导向加强房价调控

住房城乡建设部门要按照重点监测城市的标准要求，加强房地产市场监测分析，科学研判市场动态，准确把握发展趋势。当房价出现较快上涨势头时，可根据房地产市场调控目标，根据区域房价水平、供需情况等，设置差别化价格调整幅度，切实保持房价平稳可控。

二、积极引导企业科学合理定价

通过招拍挂取得土地的新建商品住房项目，自本通知施行之日起首批首次申请办理预售许可或现售备案的，应根据可售楼面地价、合理建安成本、合理销售管理成本、应交税费、合理利润等因素，合理制定新建商品住房销售价格，并在申请办理预售许可或现售备案前向市住房城乡建设局申报。如经审核发现开发企业申报价格明显不合理的，市住房城乡建设局暂停核发预售许可证或暂不办理现售备案。经审核确认的新建商品住房申报价格，作为该项目在本年内申请办理预（现）售批次的平均申报价格，开发企业可根据拟办预（现）售楼栋的情况自行定价，但须以幢（栋）为单位申报销售价格，同一批次不同幢（栋）申报均价相差幅度不超过 10%（地面建筑层数 4 层及以下的住宅同一批次不同幢（栋）栋申报均价相差幅度不超过 40%），同一幢（栋）单价最高与单价最低的住宅单价相差幅度不超过 25%。

通过协议转让等方式取得土地的新建商品住房项目，自本通知施行之日起首批首次申请办理预售许可或现售备案的，其

销售价格定价原则参照招拍挂取得土地的商品住房项目，其中可售楼面地价按照不高于所在镇街（园区）上一年度挂牌出让住宅用地平均可售楼面地价的 90%确定，上一年度无住宅用地挂牌出让的，参照房价水平相当的周边镇街（园区），按不高于其上一年度挂牌出让住宅用地平均可售楼面地价的 90%确定。

三、从严控制在售项目价格涨幅

本通知施行之日前已办理过预（现）售的新建商品住房项目，后续批次住宅按以下办法申报销售价格：

该项目如按第二点的定价原则计算的控制价格低于现价，可按现价执行，如按第二点的定价原则计算的控制价格高于现价，则可比上一批申报均价上涨不超过 5%且不得高于计算价格。

未售出的新建商品住房上调销售价格的间隔时间，由取得预售许可证（现售备案证书）后半年延长至一年，涨幅不超过 3%（含本数）。下调销售价格的间隔时间维持半年不变，降幅不限。

四、督促企业及时申请办理预售

各园区、镇（街）住房城乡建设局加强对辖区新建商品住房项目的巡查监督，如发现已达到预售条件不及时申请办理预售的，应立即发出提示函，督促开发企业尽快申请办理预售，并同时抄报市住房城乡建设局。发函提示一个月后，开发企业无正当理由仍不提交预售申请的，市住房城乡建设局暂停办理该项目预售，并通知市不动产登记中心暂停办理该项目在建工

程抵押手续。开发企业需向市住房城乡建设局出具承诺函，承诺该项目剩余住宅楼栋达到现房销售条件后申请办理现售。

五、加强商品住房明码标价监管

开发企业应严格执行商品房销售明码标价制度，实行明码标价和“一房一价”，在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。商品房经营者应当按照《商品房销售明码标价规定》实行明码标价，不得有以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费等违规行为。市场监督管理部门会同住房城乡建设等部门，将加大对商品房销售价格行为的监管力度，并加强联合惩戒。

本通知自印发之日起施行，此前相关文件与本通知内容不一致的，以本通知内容为准。



东莞市住房和城乡建设局



东莞市市场监督管理局



东莞市不动产登记中心

2021年4月29日

公开方式:主动公开

东莞市住房和城乡建设局办公室

2021年4月29日印发