

深圳市龙岗区住房和建设局

龙岗区住房和建设局关于印发《社区配套和公共服务用房成本价计算方案》的通知

各有关单位：

为做好龙岗区社区配套和公共服务用房成本价计算工作，根据《关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知》（深府办〔2006〕189号）和《龙岗区社区配套和公共服务用房管理办法》等有关规定，结合我区实际，我局制定了《社区配套和公共服务用房成本价计算方案》。现予以印发，请遵照执行。



社区配套和公共服务用房成本价 计算方案

为做好龙岗区社区配套和公共服务用房成本价计算工作，根据《关于社区配套和公共服务用房清理移交工作下阶段安排的通知》（深府办〔2006〕189号）和《龙岗区社区配套和公共服务用房管理办法》等相关文件精神，结合本区实际，制定本方案。

一、本方案适用于本区社区配套和公共服务用房成本价计算和监督管理。

二、2004年底之后签订的土地合同和补充协议中以成本价移交的项目，以三算单确定移交成本价价格。

三、三算单法成本价的计算细则：

（一）计算公式为：成本价 = 竣工建安造价 × （1 + 前期费用系数）

其中：竣工建安造价是指根据工程竣工资料、市工程造价管理机构发布的计价标准、价格信息计算，并按工程净下浮率进行下浮调整确定的工程结算价款。

（二）计算范围依据为项目竣工图、《实物移交确认书》和回购主体发出的装修标准文件（其中：装修标准未提及的室内部分，按毛坯计算；外墙装修根据设计文件计算）；

（三）《价格信息》期数根据施工合同确定。如施工合同无相关规定，根据其开工报告确定《价格信息》期数并按规定进行实际施工期工料机调差；

（四）工程净下浮率：采用市工程造价管理机构发布的上一年度建设工程施工招标投标下浮率（2016年以后的项目采用2014年下浮率）；

（五）前期费用：包括设计费、监理费、管理费等其他费用，按竣工建安造价的10%计算。