附表一

限价商品住房销售价格计算程序及公式表

单位：元/㎡

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算办法及公式 | 说 明 |
| 一 |   |   |   |
| 1 | 楼面地价 | 按本办法第六条第一款第1目办法计算 |  |
| 2 | 前期工程费 | 按本办法第六条第一款第2目办法计算 |   |
| 3 | 房屋建筑安装工程费 | 按本办法第六条第一款第3目办法计算 |   |
| 4 | 小区内公共基础设施及附属公共配套设施费 | 按本办法第六条第一款第4目办法计算 |   |
| 5 | 管理费用 | [1+（2+4）/s+3/s1]\*5% |   |
| 6 | 销售费用 | [1+（2+4）/s+3/s1]\*2% |  |
| 7 | 财务费用 | [1+（2+4）/s+3/s1]\*50%\*I\*n/2 | n:计息周期；I:贷款利率。 |
| 8 | 利润 | [1+（2+4）/s+3/s1]\*Q | Q的区间为6-8％ |
| 9 | 行政事业性收费和基金 | 按本办法第六条第一款第8目办法计算 |   |
| 二 | 限价商品住房基准销售价格 | [1+（2+4+9）/s+3/s1]+5+6+7+8 |   |
| 三 | 限价商品住房含税基准销售价格 | 计算基础\*[1+5%（1+城市建设维护税率+教育费附加费率）]  |  5%为增值税实际征收预估比例 |
| 备 注 | S:小区内可供出售的房屋的全部建筑面积（含经营性用房）；s1:小区内可供出售的限价商品住房的建筑面积。计算基础：限价商品住房基准销售价格，即为：[1+（2+4+9）/s+3/s1]+5+6+7+8 。 |