

商品房地下停车库评审项目描述

一、项目概况

1、项目背景：为保障当事人的合法权益，维护房地产市场交易秩序，进一步规范商品住房销售行为以及地下车库（位）等附属设施的租售行为，上海市住建委会同上海市发展改革委于 2017 年发布了《关于加强商品住房及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》（沪建房管联[2017]657 号），文件明确了商品住房及其地下车库（位）等附属设施销售实行“价格承诺制”，价格承诺书应当作为房地产开发企业制订的商品住房及其地下车库（位）等附属设施预售方案的内容之一，由房地产开发企业对销售过程中的明码标价、房屋和车库（位）销售价格、车库（位）租赁价格以及价格有效期等作出承诺，向项目所在地的区房管局一并备案。

房地产开发企业应当按照《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》（沪房管市〔2009〕213 号）的要求，制订商品住房附属的地下车库（位）等设施销售方案，包括租售方式、销售价格或租赁价格、价格承诺书等，与商品住房销售方案同步向项目所在地的区房管局备案。区房管局应当会同区发展改革委加强销售方案的指导和备案管理，对于定价不合理的，应当要求房地产开发企业重新申报备案。在售的商品住房附属的地下车库（位）等设施需调价的，应当向项目所在地的区房管局重新提出备案申请。

为落实文件要求，加强对销售方案的指导和备案管理，区发展改革委委托第三方对闵行区商品房地下车库（位）租售价格区间进行评估，作为区房管局对地下车库（位）租售价格备案管理的参考依据。

2、依据充分性：《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》（沪房管市〔2009〕213 号）

《关于加强商品住房及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》（沪建房管联[2017]657 号）

3、项目必要性和重要性：本项目是为了规范和监管商品房附属地下车库（位）等设施租售价格行为，维护房地产市场正常交易秩序，保障各方合法权

益。

4、项目的可行性：

(1) 组织架构：区房管局负责区域内价格区间的板块划分、价格备案以及向房地产开发企业出具备案意见；区发展改革委负责价格区间评估和发布、对区房管局备案价格出具参考意见。

(2) 制度措施：按照《关于加强商品住房及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》（沪建房管联[2017]657号）及有关文件执行。

(3) 操作流程：由企业申请、区房管局出具备案意见。

(4) 第三方资源：区发展改革委委托具有资质的评估单位对价格进行评估。

二、项目绩效目标设定情况

1、项目的总体目标：本项目是为了规范和监管商品房附属地下车库（位）等设施租售价格行为，维护房地产市场正常交易秩序，保障各方合法权益。

2、项目的具体目标：

	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	完成商品房地下停车库价格区间报告	2份
			完成项目价格备案意见	15份
		质量指标	商品房地下停车库价格区间报告及专项报告验收合格	验收通过
		时效指标	商品房地下停车库价格区间报告出具及时性	每半年最后一个月25日前出具报告
	出具价格备案意见及时性		5个工作日内出具价格备案意见	
	效益指标	经济效益指标	维持商品房地下车库价格市场价格平稳	不高于同时期同地段同品质价格
		社会效益指标	地下车库销售价格超过备案价格	0
	满意度指标	服务对象满意度指标	相关管理人员满意度	100%

3、阶段性工作目标：项目按照时间节点完成的工作目标。

三、项目投入情况

1、项目总投入和构成情况：

	项目名称	项目内容	项目明细	明细金额	单价	依据	数量
项目构成分解	上半年价格区间评估报告	经价格指数调整后的上半年地下车库累计成交价格区间	上半年价格区间报告及专项评估报告	48000元	48000元	(沪房管市[2009]213号)、(沪建房管联[2017]657号)	1份区间报告
	下半年价格区间评估报告	经价格指数调整后的下半年地下车库累计成交价格区间	下半年价格区间报告及专项评估报告	48000元	48000元	(沪房管市[2009]213号)、(沪建房管联[2017]657号)	1份区间报告
金额合计				96000元			

2、经常性项目执行情况：2023年安排预算198000元，完成198000元。2024年安排预算96000元，完成96000元。2025年安排预算96000元，完成96000元。

3、资金来源情况：2026年本项目资金由区级一般公共预算安排，纳入区发展改革委部门预算。项目属于政府采购类项目，按照《货物和服务非政府采购项目规范采购方式暂行办法》（闵财采[2020]12号）的有关规定，采用询价的方式确定委托的评估单位，并经单位主任办公会议讨论通过。付款方式为按半年向评估单位支付费用。

4、成本管理情况：按照市场法，通过询价、比价的方式确定。

5、设备配置标准情况：无。

四、项目计划活动

主要列示活动内容、范围、对象、项目利益相关方的作用和职责，具体内容要求如下：

1、项目活动内容：

一是开展第三方机构遴选。根据《关于印发〈货物和服务非政府采购项目规范采购方式暂行办法〉的通知》（闵财采[2020]12号）文件要求，采用询价方式进行第三方机构遴选。经过工作方案报批、编制比选文件、邀标或第三方机构报名、询价比选等程序，选择符合条件且报价最低的评估机构提供价格评估

及咨询服务。

二是开展价格区间评估。由区房管局合理划分区域内价格区间板块，并可根据实际情况适当做出调整；由区发展改革委委托第三方对各板块的地下车库（位）租售价格开展数据采集、研究和评估，出具各板块的地下车库（位）租售价格区间。区发展改革委定期向区房管局发布地下车库（位）租售价格区间，作为指导地下车库（位）租售备案的参考依据。

三是开展项目价格备案。（1）**企业申请：**房地产开发企业应在对周边楼盘充分询价的基础上制定价格，做出书面价格承诺，并向区房管局提出备案申请。房地产开发企业申请备案的地下车库（位）租售价格不得超过其书面承诺和公示的价格。（2）**区房管局会同区发展改革委指导备案工作：**区房管局应按照参考同品质、同地段地下车库（位）租售价格的原则，指导并提出备案意见，备案价格向区发展改革委征求意见，并提交有关材料。区发展改革委收到材料后，对于符合价格区间的项目，向区房管局出具价格参考意见。（3）**出具备案结果：**区房管局在商品住房附属地下车库（位）租售价格备案完成后，将备案结果抄送区发展改革委和有关街镇。

2、实施范围和对象：区房管局、有关街镇、各房地产开发企业。

3、项目实施计划：每年年末开展下一年度采购遴选，第三方评估公司每半年出具价格区间评估报告，由区发展改革委向区房管局发布。

五、保证项目实施的制度、措施

《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》（沪房管市〔2009〕213号）

《关于加强商品住房及其附属地下车库（位）等设施销售监管的通知》（沪建房管联〔2017〕657号）

六、项目整改情况（未评价项目可不填）

无

七、风险因素分析

无

填报单位：区发展改革委

日期：2025年12月31日