窗体顶端

**长沙市住房和城乡建设委员会关于新建商品住宅全装修价格核算规定的通知**

发布时间：2018-06-14 15:24     作者：市住建委    稿件来源：

**CSCR-2018-06010**

**长沙市住房和城乡建设委员会**

**关于新建商品住宅全装修价格核算规定的**

**通   知**

**长住建发〔2018〕53号**

各开发企业、工程造价咨询企业：

为规范我市新建商品住宅全装修价格管理，保护购房者和开发企业合法权益，根据长沙市人民政府办公厅《关于进一步推进新建商品住宅全装修建设的通知》（长政办函〔2018〕37号）、长沙市住房和城乡建设委员会、长沙市发展和改革委员会《关于印发〈长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则〉的通知》（长住建发〔2018〕48号）等文件精神，现将全装修价格核算有关规定通知如下：

一、新建商品住宅全装修部分价格（套内装修部分），须由具备资质的第三方造价咨询机构进行核算。第三方造价咨询机构在长沙建设工程造价网（http：//www.hncsec.com）“咨询单位抽选系统”中随机抽选(具体登录抽选流程附后)。

二、新建商品住宅全装修价格核算，应编制工程量清单，执行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）。清单内容描述需注明装修内容、部位、其中主要材料及洁具、家具、厨柜、电气设备应标明品牌、规格（设备还须标明技术参数）、材质、颜色、型号、产品系列号。

三、新建商品住宅全装修工程计价标准执行《湖南省建设工程计价办法》（湘建价[2014]113号）、《湖南省建设工程消耗量标准》、《湖南省建设工程消耗量标准解释汇编》、《关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价[2016]160号），当省、市工程造价管理部门发布新的计价标准时，按新标准执行。经对消耗量标准中的工日量与市场实物量工资单价对比测算，全装修价格核算时，消耗量标准工日单价(包括安装、装饰)按140元/天计算。

四、主要材料、设备价格按实际价格计算（不得高于本市市场实际零售价格）。

五、公共部分装修、普通入户门、室内排水、强（弱）电的配管、配线，应计入毛坯房价格，不计入全装修价格。

六、其他费用包含设计费、监理费、检测费、预算核算费等，其总额不超过工程费的3.0%。

七、第三方造价咨询机构收费参照湘建价协[2016]25号文件由甲乙双方协商确定。第三方造价咨询机构对开发企业提供的材料、设备价格应进行市场调查、询价、取证，发生的调查费用由开发企业承担，并在双方签订的《工程造价咨询服务合同》中明确。

八、第三方造价咨询机构出具的商品住宅全装修价格核算报告，需加盖单位行政公章和注册造价工程师执业章，作为咨询业绩上传到“长沙市建设工程造价网”。

九、第三方造价咨询机构出具的商品住宅全装修价格核算报告需包含《商品房全装修销售价格计算程序及公式表》、《全装修工程公示清单》（附后），湘建价[2016]160号文中的《单位工程费用计算表》、《单位工程清单与造价表》、《人材机（设备）汇总表》、《工程量计算表》等内容。

十、第三方造价咨询机构应公平、公正、实事求是，按上述计价原则进行价格核算，并承担相应法律责任。

十一、本通知只适用于纳入全装修管理范畴的商品住宅项目，与长住建发[2018]48号配套使用。

十二、本通知自公布之日起生效施行。

附件：1.《商品房全装修销售价格计算程序及公式表》；

2.《全装修工程公示清单》；

3.咨询单位抽选系统操作办理流程。

长沙市住房和城乡建设委员会

                                   2018年6月11日