

第三师图木舒克市公共租赁住房租金标准 调整方案（征求意见稿）

为进一步规范第三师图木舒克市公共租赁住房（以下简称公租房）管理，合理确定公租房租金标准，本着“动态管理、适时调整”的原则，根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格成本监审办法》《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）等有关规定，结合《第三师图木舒克市公共租赁住房租金成本监审报告》，现研究提出《第三师图木舒克市公租房租金标准调整方案》。

一、公租房基本情况

为合理确定公租房租金标准，我委本着客观、公正、科学的原则，结合公租房项目实施进度，根据师市住建局选取的4583套公租房项目为定价样点，对公租房租金价格成本进行成本监审，其中：团场选取4087套（42团102套；44团720套；46团593套；49团558套；50团408套；51团510套；53团408套；红旗农场208套；东风农场192套；伽师总场280套；叶城二牧场108套），经开区选取496套（喀什经济开发区兵团分区公租房284套；第三师图木舒克经济技术开发区212套）。

二、公租房租金调价原因

近年来，随着师市辖区人口的不断增加，对住房的需求也在持续上升。公租房作为保障性住房，其需求量也随之增加，但由于建筑材料、人工成本、日常维护和管理费用上涨，公租房的建设成本也随之增加。为不断完善师市住房保障体系，满足基本住房需求，进一步规范公租房管理，我委根据师市经济形势和社会需求拟对公租房租金标准进行调整。

三、调价依据

根据《中华人民共和国价格法》《政府制定价格成本监审办法》《政府制定价格行为规则》《新疆维吾尔自治区定价目录》《新疆维吾尔自治区定价成本监审目录》《新疆维吾尔自治区政府制定价格成本监审引入第三方审核服务暂行办法》《自治区公租房管理办法（试行）》的有关规定。

四、调价成本监审结果

根据《政府制定价格成本监审办法》等相关规定，我委委托新疆正信联合价格评估有限公司对公租房租金价格进行成本进行核算，形成《第三师图木舒克市公共租赁住房租金成本监审报告》。经审核，核定公租房 4583 套，租赁面积 30.62 万平方米，公租房总成本 2776.75 万元，公租房租金单位成本 7.56 元/平方米·月。

$$\begin{aligned}\text{公租房租金单位成本} &= \text{总成本} \div \text{公租房租赁面积} \div 12 \text{ 月} \\ &= 2776.75 \text{ 万元} \div 30.62 \text{ 万平方米} \div 12 \text{ 月} \\ &= 7.56 \text{ 元/平方米} \cdot \text{月}\end{aligned}$$

五、调价原则

按照《新疆生产建设兵团关于加快发展公共租赁住房的实施意见》（新兵办发〔2011〕59号）第十五条“面向兵团居民供应的公共租赁住房，可根据不同地段、不同房屋类别的市场租金标准计租，原则上不高于同类地段市场租金标准”的规定，为合理确定公共租赁住房租金水平，此次公共租赁住房租金将针对不同困难群体、不同地段，采取差别化租金原则调整价格标准。

六、拟调整方案

（一）公租房租金分类

根据《关于进一步规范发展公租房的指导意见》（兵建发〔2024〕22号）第一条“公租房保障对象为住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭，新就业无房职工和在城镇稳定就业外来务工人员”的要求，此次公租房保障对象分为住房困难的城镇低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入家庭三类。针对外来务工人员家庭、新就业职工（个人）等申请公租房的按照《第三师图木舒克市公共租赁住房管理办法》（师市建字〔2024〕6号）规定，符合公租房申请条件的，均纳入中等偏下收入家庭标准。

（二）公租房租金计算方式

参照《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）文件，公租房月租金=各县（市、区）上年度城镇居民人均可支配收入×公租房租金缴费比例。公租房租金缴纳比例，

城镇低保家庭不高于 3%，城镇低收入家庭不高于 8%，城镇中等偏下收入家庭不高于 12%。

（三）公租房租金标准

结合本次成本监审测算结果，根据国家统计局兵团第三师调查队提供住户与生活状况调查，2023 年师市城镇居民可支配收入为 43518 元/年，按照建筑面积 60 平方米计算，城镇低保家庭公租房租金 1.81 元/平方米·月；城镇低收入家庭公租房租金 4.84 元/平方米·月；城镇中等偏下收入家庭公租房租金 7.25 元/平方米·月。

2023 年师市连队居民人均可支配收入为 29935 元/年，按照建筑面积 60 平方米计算，低保家庭公租房租金 1.25 元/平方米·月；低收入家庭公租房租金 3.33 元/平方米·月；中等偏下收入家庭公租房租金 4.99 元/平方米·月。

第三师图木舒克市公租房租金调整价格表

序号	区域	租金分类及标准（元/平方米·月）		
		低保家庭	低收入家庭	中等偏下收入家庭
1	师市城区、兵团分区、图市经开区	1.81	4.84	7.25
2	师市辖区各团镇	1.25	3.33	4.99

七、经济社会影响分析

第三师图木舒克市公租房保障对象为住房困难的城镇低保、低收入家庭，中等偏下收入家庭（含新就业无房职工和在城镇稳

定就业的外来务工人员），原则上建筑面积控制在 60 平方米以内。

经调查，第三师图木舒克市城区装修带家具租赁住房市场租金平均价为 14.4 元/平方米·月，计每月租金 864 元。公租房租金各团镇现行执收价格参差不齐，低保住房困难家庭公租房租金平均价为 1.79 元/平方米·月，计每月租金 107.4 元；低收入住房困难家庭公租房租金平均价为 1.92 元/平方米·月，计每月租金 115.2 元；中等偏下收入住房困难家庭公租房租金平均价为 3.86 元/平方米·月，计每月租金 231.6 元。

结合成本测算结果，按照第三师图木舒克市 2023 年度城镇居民人均可支配收入、连队居民人均可支配收入对公租房租金进行核定。原则公租房面积按照 60 平方米测算（实际租赁面积以住房部门登记为准），师市城区、兵团分区、图市经开区低保住房困难家庭公租房租金为 1.81 元/平方米·月，计每月租金 108.6 元/月；低收入住房困难家庭公租房租金为 4.84 元/平方米·月，计每月租金 290.4 元/月；中等偏下收入住房困难家庭为 7.25 元/平方米·月，计每月租金 435 元/月。师市辖区各团镇低保住房困难家庭公租房租金为 1.25 元/平方米·月，计每月租金 75 元/月；低收入住房困难家庭公租房租金为 3.33 元/平方米·月，计每月租金 199.8 元/月；中等偏下收入住房困难家庭公租房租金为 4.99 元/平方米·月，计每月租金 299.4 元/月。调价后公租房租金低于同地段住房市场租金水平。

本次调价采取了差别化调价方式，满足了不同群体的不同需求，租金更加合理，使居住人员享受更公平的租金待遇。符合《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）第19条“市、县级人民政府住房保障主管部门应当会同有关部门，按照略低于同地段住房市场租金水平的原则，确定本地区的公共租赁住房租金标准，报本级人民政府批准后实施。”文件规定。

八、意见建议

一是师市各相关部门要认真贯彻落实《关于印发〈第三师图木舒克市公共租赁住房管理办法〉的通知》（师市建字〔2024〕6号）文件精神，做好对师市公共租赁住房的筹集、分配、使用等管理工作，保障符合条件城镇低保、低收入住房困难家庭，中等偏下收入住房困难家庭有房可租，向租住户提供质价相符服务，保障用户权益，接受社会监督。

二是公租房价格实行动态调整机制，根据师市住房和社会经济发展状况变化情况，由我委会同住建部门按照相关文件规定适时进行调整。