疏勒县公共租赁住房租金价格调整方案

起草说明

一、规范文件制定的必要性和基本情况

**一是**《疏勒县公共租赁住房管理办法（试行）》于2020年6月4日下发，根据《新疆维吾尔自治区行政规范性文件管理办法》第二十九条：“行政规范性文件中应当载明有效期限，有效期限一般不得超过5年。未载明有效期的行政规范性文件，有效期限视为5年。冠以‘试行’‘暂行’的行政规范性文件有效期不得超过2年。法律、法规或者规章另有规定的，从其规定”等相关要求，《疏勒县公共租赁住房管理办法（试行）》为试行版，有效期为2年，目前已超过有效期，需重新进行修订。在修订过程中，《疏勒县公共租赁住房管理办法（试行）》第二十五条涉及租金标准问题，需对租金标准进行调整。**二是**根据《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国会计法》《政府制运行格成本监审办法》（第8号令）《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2012〕124号）《自治区运行成本监审固定资产折旧一般技术规范（试行）的通知》（新发改成本〔2012〕784号）《疏勒县公共租赁住房管理办法（试行）》（勒政办发〔2020〕11号）《住宅专项维修资金管理办法》等文件规定，以及疏勒县住建局和疏勒城乡建设发展有限公司提供的与公共租赁住房相关资料，结合疏勒县实际情况，遵循合法性、合理性、相关性原则，对疏勒县公共租赁住房租金成本进行了成本测算。**三是**对疏勒县住建局和疏勒县城乡建设发展有限公司提供的资料进行实地核实、取证、审核的基础上，经测算，核定疏勒县公共租赁住房租金单位成本为5.05元/m³。

二、规范文件起草过程和制定依据

**（一）起草过程**

为加强对公共租赁住房的管理，保障公平分配，规范运营与使用，根据县住建局《关于协调相关部门开展调整疏勒县公共租赁住房租金收费标准的请示》（勒住建呈字〔2023〕77号）及县委人民政府同意，委托第三方机构新疆中铭价格评估咨询有限公司，对我县公共租赁住房租金开展了成本测算工作，根据成本测算结果，拟定了疏勒县公共租赁住房租金价格调整方案。

1. 2023年3月2日，县发改委向疏勒县住建局下达了《成本监审通知书》，一并向新疆中铭价格评估咨询有限公司下达了《成本监审委托书》。

2. 依规委托第三方开展成本审核。《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》（新发改规〔2020〕12号）的相关规定，县发改委委托有资质的第三方成本审核机构（新疆中铭价格评估咨询有限公司）对县疏勒县公共租赁住房租金开展了成本测算，形成了《疏勒县公共租赁住房租金成本测算报告》。

3.按照2023年4月29日县司法局关于对《疏勒县公共租赁住房租金定价成本审核及调价方案》进行合法性审查的意见和建议（勒司呈字〔2023〕21号）相关要求，5月8日，为广泛征求县直各部门单位、各乡（镇）的意见，县发改委发出了29份《关于征求疏勒县城市供水调价方案意见的函件》，共收回29份。征求了疏勒县委组织部、政法委，县园区管委会、财政局、税务局、市监局、公安局、教育局、民政局、医疗保障局、人社局、住建局、商工信局、卫健委14个县直单位及15个乡（镇）的意见建议，经统计，14个县直部门单位、12个乡镇均同意此调价方案。巴合齐乡、罕南力克镇、牙甫泉镇3个乡镇建议不收取租金，由乡镇自行维护。

4. 2023年5月22日、6月8日，县发改委按照《政府制定价格听证办法》（国家发改委第21号令）相关规定，在疏勒县人民政府网站先后两次公示了本次听证会的召开时间、地点，参加人、听证人、公众参与报名方式、定价方案等内容及公众参与报名方式及联系电话，截至目前，未收到任何单位或个人反馈意见建议。于6月26日下午16：00在县发改委三楼会议室组织召开了疏勒县公共租赁住房租金价格调整听证会。会议应到30人实到30人，会议依法履行了介绍参会人员构成、申请调价背景、成本监审结论、拟定定价方案、讨论环节交流、民主表决等程序，最终疏勒县公共租赁住房租金定价成本审核及调价方案，同意21人、不同意8人、弃权1人。

5.2023年7月4日，县发改委召开了“疏勒县公共租赁住房租金价格调整方案审议专题会议”，结合疏勒县经济社会发展实际情况，结合周边县（市）公共租赁住房租金价格调整情况，经研究讨论，通过了《疏勒县公共租赁住房租金价格调整方案》，并提请疏勒县人民政府审定。

**（二）制定依据**

1.《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部第11号令，2012年5月28日）；

2.《政府制定价格成本监审办法》（国家发改委第8号令，2017年10月30日）；

3.《政府制定价格听证办法》（国家发改委第21号令，2018年12月10日）；

4.《自治区公租房管理办法（试行）的通知》（新政办发〔2019〕124号），2019年12月30日）；

5.《自治区定价成本监审目录》（新发改规〔2019〕5号，2019年10月13日）；

6.《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》（新发改规〔2020〕12号，2020年11月27日）；

7.《疏勒县公共租赁住房管理办法（试行）》（勒政办发〔2020〕11号），2020年6月4日）。

三、起草规范性文件过程中不同意见和协调情况

**一是**5月8日，为广泛征求14个县直各部门单位15个乡（镇）的意见，**巴合齐乡、罕南力克镇、牙甫泉镇**3个乡镇建议不收取租金，由乡镇自行维护。**二是**6月26日下午16：00在县发改委三楼会议室组织召开了疏勒县公共租赁住房租金价格调整听证会，对于疏勒县公共租赁住房租金定价成本审核及调价方案，同意21人、不同意8人、弃权1人。**不同意的8人**均为乡镇领导干部（罕南力克镇、艾尔木东乡、巴仁乡、阿拉力乡、亚曼牙乡等），建议一方面综合考虑乡镇干部工作实际，建议降低或免收租金，另一方面公租房租金全部缴入国库，乡镇申请维修费用较难。**县司法局代表弃权原因：**拟调整公租房租金价格是否有调整依据。

**解决办法：**针对8名乡镇领导干部关于“**建议降低或免收租金**”问题，由县住建局负责同志已为其解释，**一是**根据《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部第11号令，2012年5月28日）第三章 第十九条之规定“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。”**二是**按照《自治区公租房管理办法（试行）的通知》（新政办发〔2019〕124号）文件第四章 第二十二条、第二十三条之规定“政府投资建设的公租房租金实行政府指导价，由县（市、区）价格主管部门会同住房保障主管部门按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平，并根据保障对象的支付能力，实行差别化的租金。建立公租房动态租金调整机制，租金标准经县（市、区）人民政府批准后公布执行。”“政府投资建设的公租房租金收入按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行‘收支两条线’管理。租金收入专项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。”县司法局反馈拟调整公租房租金价格是否有调整依据问题，依据为：《公共租赁住房管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部第11号令，2012年5月28日）《政府制定价格成本监审办法》（国家发改委第8号令，2017年10月30日）《政府制定价格听证办法》（国家发改委第21号令，2018年12月10日）《自治区公租房管理办法（试行）的通知》（新政办发〔2019〕124号，2019年12月30日）。

四、规范性文件的主要内容有关问题

**（一）公共租赁住房房租价格拟调整方案**

1. 县城中心区域公租房租金标准：

翰林世家小区、名都小区、舒乐小区、鲁东小区（98套）、湖畔康城小区、观澜御府小区、博望康城小区、左岸明珠小区、秀丽文苑小区、嘉和美逸小区等小区收费标准：按照均价5元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算；低保户按均价1元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算；高层均价按5元/平方米/月进行收取。

1. 县城周边小区公租房租金标准：

阳光锦苑小区、老保安公司、教育园区等小区按照均价4元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算；低保户按均价1元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算。

1. 政法委院内（原幸福路公安局）、东四环路公安局、良种场片区等小区按照均价3元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算；低保户按均价1元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算。
2. 乡（镇）、村、学校周转房为了聚焦总目标，营造拴心留人环境，并结合自治区开展“访惠聚”驻村工作，各乡（镇）、村、学校所建公共租赁住房，作为乡（镇）干部、教师周转宿舍使用。租金按照均价2元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算。运营管理单位或各乡（镇）人民政府对本辖区内所建公共租赁住房自行进行维护、管理，保证公共租赁住房正常入住。
3. 山钢生态钢城建设的公共租赁住房，由于位置较远，租金标准为：园区内企业普通职工多层均价2元/平方米/月，企业管理人员多层均价3元/平方米/月，多层按照楼层系数进行计算。由运营管理单位或工业园区管委会统一进行分配、管理、维护。
4. 新型社区建设的公共租赁住房，城南、孵化园区高层、多层等小区，由于新型社区等工作性质的特殊性，人员的特殊性，租金标准为：园区内企业普通职工多层均价2元/平方米/月，高层均价3元/平方米/月，企业管理人员多层均价3元/平方米/月，高层均价4元/平方米/月；园区外企业及社会租房群体多层均价3元/平方米/月，高层均价4元/平方米/月，多层按照楼层系数进行计算。由运营管理单位或新型社区统一分配、管理、维护。
5. 对于引进的特殊人才、知识分子、国企高层、拥有全日制本科及以上学历、学位（以毕业证、学位证为准）并在疏勒县就业人员，经组织人事部门、国资委、市场监督管理局、人力资源和社会保障局等相关单位认定后均享受租金按照多层均价2元/平方米/月进行收取，并按照楼层系数进行计算；高层按照均价5元/平方米/月进行收取。

**（二）有关问题**

公共租赁住房租金价格调整政策性强，涉及范围广，县住建管理部门应在显著位置公示收费标准并在各收费网点做好政策宣传及明码标价工作，特别是向乡镇干部、学校老师以及社会各类群体等解释宣传到位，确保疏勒县公共租赁住房租金价格调整工作稳步推进。

 疏勒县发展和改革委员会

2023年7月5日