疏勒县公共租赁住房收费标准调价方案

**（听证稿）**

经县委、县人民政府同意，近期委托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，初步拟定了我县公共租赁住房租金价格调整方案。具体情况如下：

一、现执行价格

根据《疏勒县公共租赁住房管理办法（试行）》（勒政办发〔2020〕11号），现执行价格如下。

（一）按照保障对象确定租金标准（租金按照每两年调整一次，以此类推。租金核算：多层按楼层系数计算；高层按照均价5元/平方米/月进行计算）：

1.低保、低收入家庭第一年按均价1元/平方米/月，第三年按均价1.2元/平方米/月进行收取；

2.中等偏下收入户第一年按均价2元/平方米/月，第三年按均价2.2元/平方米/月进行收取；

3.新就业无房人员第一年按均价4元/平方米/月，第三年按均价4.5元/平方米/月进行收取；

4.外来务工人员（企业职工、农民工、个体户等）第一年按均价4元/平方米/月，第三年按均价4.5元/平方米/月进行收取；

（二）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。各乡（镇）人民政府对本辖区内，所建公共租赁住房不交纳租金。

（三）山钢生态钢城建设的公共租赁住房，由于位置较远，租金按照均价2元/平方米/月进行收取，按照楼层系数进行计算。工业园区（新型社区等）建设的、租赁的公共租赁住房，由于新型社区等工作性质的特殊性、人员的特殊性，租金按照均价2元/平方米/月进行收取，按照楼层系数进行计算。

二、成本测算依据

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、成本测算情况

根据[《政府制定价格成本监审办法》](http://www.ndrc.gov.cn/gzdt/201711/W020171107376886784420.pdf" \t "http://www.ndrc.gov.cn/gzdt/201711/_blank)（国家发改委第8号令）《中华人民共和国会计法》《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2012〕124号）等规章制度，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/㎡。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **疏勒县公共租赁住房租金成本监审测算表** | | |
| **名 称** | **企业上报** | **测算数** |
| 一、建设面积（万㎡） | 63.88 | 63.88 |
| 二、建设套数（万套） | 1.36 | 1.36 |
| 三、固定资产（万元） | 98,262.41 | 92,704.64 |
| 四、管理费用（万元） | 7,377.52 | 3,868.51 |
| 五、运行总成本（万元） | 7,377.52 | 3,868.51 |
| 六、运行单位成本（元/㎡·月） |  | 5.05 |

公租房成本单价=运行总成本÷建设面积÷12个月

=3868.51万元÷63.88万平方米÷12

=5.05元/平方米/月

四、公共租赁住房房租价格拟调整方案

为加强疏勒县公共租赁住房的管理，规范公共租赁住房的分配及资金的有效回收。根据疏勒县现行公共租赁住房收费标准，施行至今社会物价综合涨幅水平，经综合统筹，制定相关的租金标准如下。

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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **疏勒县公共租赁住房多层楼房楼层系数（5层楼、6层楼）** | | | |
| 楼层 | 系数 | 楼层 | 系数 |
| 一层 | 15% | 一层 | 15% |
| 二层 | 20% | 二层 | 20% |
| 三层 | 0% | 三层 | 10% |
| 四层 | -15% | 四层 | 0% |
| 五层 | -20% | 五层 | -15% |
| - | - | 六层 | -30% |