

中建规字〔2022〕3号

中山市住房和城乡建设局 中山市财政局 文件

中建通〔2022〕63号

关于做好公共租赁住房租金收缴、减免 工作的通知

火炬开发区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

根据《住房城乡建设部关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》（建保〔2014〕91号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）和《中山市人民政府关于印发中山市住房保障管理暂行办法的通知》（中府〔2020〕96号）等文件精神，公共租赁住房（以下简称“公租房”）租金原则上按照适当低于市场租金的水平确定。为进一步规范和完善我市公租房租金收缴、减免工作，结合我市实际，现就有关工作通知如下：

一、租金收缴

（一）公租房租金政府指导价的确立及收缴方式

1. 我市公租房租金实行政府指导价，按略低于同地段、同类型住房的市场租金水平的原则确定。现行公租房租金政府指导价按照《中山市公租房租金政府指导价确定方式》（详见附件1）确定。

2. 市直属公租房项目租金标准由住房保障实施机构明确，按《中山市公租房租金政府指导价确定方式》（详见附件1）确定，并同步向社会公布。

3. 各镇街应按《中山市公租房租金政府指导价确定方式》（详见附件1）明确辖区内非市直属的公租房项目租金标准，并同步向社会公布。其中租金标准不得高于政府指导价，可根据实际情况适当下浮。

4. 公租房项目执行月租金标准，按月收缴租金，并按相关规定管理。

（二）申请人月缴租金计算

我市公租房按保障对象分类，分为非产业园区配建的公租房和产业园区配建的公租房。根据《中山市住房保障管理暂行办法》，非产业园区配建的公租房应按分档租金计算公式计租。产业园区配建的公租房计租方式由各镇街自行确定，可参照分档租金计算公式执行。

1. 非产业园区配建的公租房

非产业园区配建的公租房按分档租金计算公式计租。

分档租金计算公式：

本市户籍家庭月缴租金金额=政府公布的公租房小区租金标准×承租公租房计租面积×收入系数×人均承租公租房面积系数×家庭结构系数

其中：

（1）政府公布的公租房小区租金标准：

政府公布的公租房小区租金标准具体指住房保障实施机构、各镇街公布的、现行有效的租金标准。

（2）承租公租房计租面积：

非产业园区配建的公租房计租面积按套内面积计算。

（3）收入系数：

收入系数指根据家庭的人均月可支配收入情况确定的租金计算比例，家庭人均月可支配收入越低，则收入系数越小，系数最高为 1，逐级递减。收入系数具体标准由各镇街自行确定，可参照下述市直属公租房项目收入系数标准执行。

市直属公租房项目收入系数标准如下：

家庭人均月可支配收入在本市民政局部门确定的低收入家庭认定标准以下（含此线）的家庭，收入系数为 0.1；

家庭人均月可支配收入在本市民政局部门确定的低收入家庭认定标准以上、在本市上年度城镇人均月可支配收入 70% 以下（含此线）的家庭，收入系数为 0.3；

(4) 人均承租公租房面积系数:

人均承租公租房面积系数指根据家庭的人均承租公租房面积确定的租金计算比例, 家庭的人均承租公租房面积越低, 则人均承租公租房面积系数越小, 系数最高为 1, 逐级递减。人均承租公租房面积系数具体标准由各镇街自行确定, 可参照下述市直属公租房项目人均承租公租房面积系数执行。

市直属公租房项目人均承租公租房面积系数标准如下:

人均承租公租房面积 (S) = 承租公租房的套内面积 ÷ 家庭人口

人均承租公租房面积系数	人均承租公租房面积 S (m ²)
0.2	$S \leq 12 \text{ m}^2$
0.4	$12 \text{ m}^2 < S \leq 18 \text{ m}^2$
0.6	$18 \text{ m}^2 < S \leq 24 \text{ m}^2$
0.8	$24 \text{ m}^2 < S \leq 30 \text{ m}^2$
1	$30 \text{ m}^2 < S$

(5) 家庭结构系数:

家庭结构系数指根据家庭成员的组成状况确定的租金计算比例, 系数最高为 1, 逐级递减。家庭结构系数具体标准由各镇街自行确定, 可参照下述市直属公租房项目家庭结构系数标准执行。

市直属公租房项目家庭结构系数标准如下:

家庭结构为三代及以上共同申请的, 家庭结构系数为 0.8;

家庭结构为两代及以下共同申请的，家庭结构系数为 1。

(6) 家庭人均月可支配收入在本市上年度城镇人均月可支配收入 70% 以上的原旧公房家庭，收入系数、人均承租公租房面积系数、家庭结构系数均为 1。

2. 产业园区配建的公租房

产业园区配建的公租房可参照非产业园区配建公租房，按分档租金计算公式计租，或由各镇街根据实际自行制定计算方式。其中，产业园区公租房的计租面积由各镇街自行确定，按建筑面积或套内面积计算。

3. 其他情况

(1) 已承租非产业园区配建公租房的流动人员家庭月缴租金计算

家庭月缴租金金额 = 政府公布的公租房小区租金标准 × 承租公租房计租面积

其中：政府公布的公租房小区租金标准具体指住房保障实施机构、各镇街公布的、现行有效的租金标准，非产业园区配建的公租房计租面积按套内面积计算。

(2) 在本市有自有产权住房的公租房承租家庭月缴租金计算

① 公租房承租家庭成员名下有本市自有产权住房的，自有产权住房建筑面积部分不予租金减免，具体家庭月缴租金计算公式如下：

家庭月缴租金金额=本市自有产权住房建筑面积×政府公布的公租房小区租金标准+(承租公租房计租面积-本市自有产权住房建筑面积)×政府公布的公租房小区租金标准×租金系数

其中:

租金系数=收入系数×人均承租公租房面积系数×家庭结构系数;

政府公布的公租房小区租金标准、承租公租房计租面积、租金系数按“一、(二)1.非产业园区配建的公租房”中的分档租金计算公式确定。

②本市自有产权住房被鉴定为C级危房(局部危房)或D级危房(整幢危房)、存在安全隐患、不适合居住的,视为无房户处理。

二、租金减免

(一)根据《关于城区政府公租房租金减免条件的批复》(中府办复〔2012〕198号)和《关于完善我市单亲困难家庭住房保障实施政策的公告》等文件要求,符合住房保障条件承租市直属公租房项目的家庭租金减免范围及标准具体如下:

1.持有《广东省城镇居(村)民最低生活保障金领取证》、《中山市低收入家庭救助证》或《特困人员救助供养证》的低保、低收入家庭或特困人员,孤儿(含实行社会化安置起5年内的成年孤儿),租金全免;

2.持有《中山市优抚对象优待证》的三属(烈士遗属、因公

牺牲军人遗属、病故军人遗属）、残疾军人、在乡复员军人、带病回乡退伍军人、参战涉核人员、铀矿开采军队退役人员、在乡五老人员，租金全免；

3.家庭人均月可支配收入在本市民政部门确定的低收入家庭认定标准以下（含此线）且人均承租公租房面积为 18 平方米以下（含本数）的家庭，租金全免。

4. 申请人或共同申请人为残疾人的承租户，租金全免；

5. 领取有关证书的省级以上劳动模范，租金全免；

6. 属离休干部的，租金全免；

7. 属年满 60 周岁以上独身和无儿女老人的，租金全免；

8. 承租人或其直系亲属因患重大疾病或特殊病种（以市医疗保险规定为准）造成生活困难的，凭医院出具的疾病证明书，租金减收 50%；

9. 承租人或其直系亲属因家庭出现突发事故等特殊情况造成生活困难的，凭相关证明文件，租金减收 50%；

10. 承租人及其配偶均达到法定退休年龄（男 60 周岁，女 50 周岁），经审核承租人及其家庭成员未享受实物或货币分房，且承租公租房是唯一生活用房的，租金减收 50%；

11. 属单亲家庭的，经本人提出申请，租金减收 50%；

12. 有相应规定其他应当减免的情况。

（二）非市直属的公租房租金减免范围及标准由各镇街自行确定，可参照上述市直属公租房项目租金减免政策执行。

三、工作要求

（一）公开租金标准及收缴方式

各镇街参照本意见，结合辖区实际，研究确定辖区内非市直属公租房小区的租金标准、计租面积以及租金减免的范围、标准，拟定辖区内公租房小区的租金收缴、减免的通知（通知模板详见附件2），经镇人民政府（街道办事处）批准后，公开印发，并同步报市住房城乡建设局备案。

（二）公平公正，动态监管

各镇街应做好公租房信息公开工作，将辖区内非市直属公租房小区租金标准、租金减免等信息及时向社会公布，做好对享受减免政策承租人的资格审核和公示工作，确保公平公正。通过建立住房保障对象档案、资格年审、不定期抽查等方式，及时掌握保障家庭人口、收入和住房变动等情况。经核实，对存在不符合减免政策条件的，予以取消减免优惠。

四、其他事项

本通知自2022年6月1日起实施，有效期5年。《关于中山市公租房租金和物业服务收费标准的通知》（中价〔2012〕65号）、《关于印发〈中山市政府投资公共租赁住房租金收缴方式调整方案〉的通知》（中建规字〔2017〕5号）同时废止。

附件：1. 中山市公租房租金政府指导价确定方式

2. XX镇公租房小区租金收缴、减免的通知（模板）

此页无正文



公开方式：主动公开

中山市住房和城乡建设局办公室

2022年5月12日印发

中山市公租房租金政府指导价确定方式

一、公租房租金政府指导价确定方式

根据《中山市住房保障管理暂行办法》规定，公租房的租金标准按照略低于同地段、同类型住房的市场租金水平确定。我市公租房的租金标准实行政府指导价，采用房屋本身状况结合“圆心分值计租法”计算公租房租金政府指导价，即先按房屋本身状况取不同的房屋要素分，确定基本租金，再选定政府办公地点、大型商业中心作为圆心，将住房按不同半径划分为不同区域，根据不同的地域修正系数、路段修正系数来计算租金政府指导价。

市区（含石岐街道、东区街道、西区街道、南区街道，下同）以市政府为圆心，镇街以镇政府（街道办事处）为圆心，计算公式为：租金政府指导价=基本租金价×地域修正系数×路段修正系数（详见附表）。

具体如下：

（一）基本租金价的确定：基本租金价=分数×分值

1. 分数=(基准分±房屋要素分)

①基准分为 10 分，以一间住宅型、框架结构、10 至 15 年楼龄、内部一般装修标准、无家私家电配套、楼层适中、

无电梯无小区管理、周边无配套设施的房屋作为参照标的，参照标的基准分为 10 分；

②房屋要素分是指分别把房屋房型、结构、楼龄、屋内装修、房屋楼层、电梯房、小区管理、家私家电、生活配套作为要素，每个要素赋予一定分数。在基准分的基础上结合每个要素加减相应分得到分数；

3. 分值为固定值。分值是指每 1 分的租金价，由市住房保障主管部门每两年根据市场变化确定。目前设定各区域的分值为：市区 1.0 元/m². 月、火炬开发区 1.1 元/m². 月、翠亨新区（东片区）1.5 元/m². 月、翠亨新区（西片区）0.8 元/m². 月、沙溪镇 1.0 元/m². 月，其他镇街 0.8 元/m². 月。

其中：翠亨新区（东片区）为翠亨新区起步区范围，翠亨新区（西片区）为原南朗镇范围。

（二）地域修正系数的确定：市区内以市政府为圆心，半径 4 公里范围内修正系数为 1；4 至 5 公里范围内修正系数为 0.9；5 公里范围外修正系数为 0.8。镇街以镇政府为圆心，2 公里范围内修正系数为 0.9；2 公里范围外修正系数为 0.8。

（三）路段修正系数的确定：考虑到繁华商业路段对租金影响较大，设立路段修正系数，繁华路段范围内租金可以略高，设定以大型商业中心为圆心 200 米外修正系数为 1；以大型商业中心为圆心 200 米内修正系数为 1.1。商业中心由

相关部门根据市场变化确定，目前市区以利和中心、大信商业、富华酒店、孙文西步行街、逢源商业街为商业中心，镇街商业中心结合当地实际情况确定。

附件：中山市公租房租金政府指导价计算表

附件

中山市公租房租金政府指导价计算表

基本租金确定分值对照			地域修正系数对照					路段修正系数对照	
房屋本身状况			市区			镇街			
要素	层次	房屋要素分	以市政府为圆心半径4公里范围内	以市政府为圆心半径4至5公里范围内	以市政府为圆心半径5公里范围外	以镇政府为圆心半径2公里范围内	以镇政府为圆心半径2公里范围外	以大型商业中心为圆心200米外	以大型商业中心为圆心200米内
房型	住宅型	0	1	0.9	0.8	0.9	0.8	1	1.1
	宿舍型	-1							
结构	框架	0							
	混合	-2							
	砖木	-3							
楼龄	5年以下	0.5							
	5-10年（含）	0							
	10-20年（含）	-0.5							
	20-30年（含）	-1							
	30年以上	-1.5							
屋内装修	高于一般装修标准	0~1							
	一般装修	0							
	低于一般装修标准	-1~0							
房屋楼层	平房	0							
	中间楼层（楼梯房）	0							
	首层和顶层（楼梯房）	-0.5							
电梯	有	1							
	无	0							
小区管理	有	1							
	无	0							
家私家电	每具备一项加0.3分	0.3~3							
	无	0							
生活配套	齐全	1							
	不齐全	0							

说明：

一、房型：住宅型指按《住宅建筑规范》及相关标准进行建设的房屋；宿舍型指按《宿舍建筑设计规范》及相关标准进行建设的房屋。

二、屋内装修：一般装修标准的，计 0 分，低于一般装修标准的下浮 0~1 分；高于一般装修标准的上浮 0~1 分。

一般装修标准：1. 厅、房地面(耐磨砖)。2. 厕所、阳台(防滑砖)。3. 厨房(毛坯)。4. 墙身、天花(原子灰)。5. 厕所(蹲厕、冲水箱) 6. 入户门、房间门、厕所门(成品门)。7. 厅、房、厨房、厕所、阳台门(铝合金窗)。8. 水管从标柱位接至户内，厨房留一个接水口；厕所留一个接水口、一个冲水箱和一个角阀。9. 电从室外总表箱处安装至每户大门内，含一个两位开关。

三、家私家电：“电视机、电冰箱、热水器、空调、床、衣柜、沙发、茶几、餐桌、燃气灶”中每具备一项加 0.3 分，累计计分。

四、生活配套：基本生活配套设施包括学校、幼儿园、医院、农贸市场、公交车站 5 大元素。以房屋为圆心，半径 1 公里范围内存在上述配套设施 3 种或以上的，则为齐全，否则为不齐全。

五、路段修正。根据路段以商业中心为圆心划分，市区以利和中心、大信商业、富华酒店、孙文西步行街、逢源商业街为商业中心，镇街商业中心结合当地实际情况确定。

六、参照标的分值基准为 10 分，1 分值=实际租金。目前设定各区域的分值为：市区 1.0 元/m². 月、火炬开发区 1.1 元/m². 月、翠亨新区（东片区）1.5 元/m². 月、翠亨新区（西片区）0.8 元/m². 月、沙溪镇 1.0 元/m². 月，其他镇街 0.8 元/m². 月。其中：翠亨新区（东

片区)为翠亨新区起步区范围,翠亨新区(西片区)为原南朗镇范围。

分值由市住房保障主管部门根据每二年调查结果发文确定调整。

XX 镇公租房小区租金收缴、减免的通知 (模板)

根据《中山市人民政府关于印发中山市住房保障管理暂行办法的通知》(中府〔2020〕96号)、《关于做好公共租赁住房租金收缴、减免工作的通知》文件精神,经镇政府同意,现就我镇公租房小区租金收缴、减免的有关事项通知如下:

一、各公租房小区租金标准

根据《关于做好公共租赁住房租金收缴、减免工作的通知》要求,现将我镇公租房小区月租金及物业管理收费标准明确如下:

(一) XXX 公租房(产业园区公租房/非产业园区公租房)

租金: XXX 元/平房米.月

物业管理费: XXX 元/平房米.月

市场租金参考价: XXX 元/平房米.月

(二) XXX 公租房(产业园区公租房/非产业园区公租房)

租金: XXX 元/平房米.月

物业管理费: XXX 元/平房米.月

市场租金参考价: XXX 元/平房米.月

二、公租房小区计租方式

我镇公租房小区计租面积按套内面积/建筑面积计算。

申请人月缴租金金额参照《关于做好公共租赁住房租金收缴、减免工作的通知》中的“分档租金计算公式”执行，或根据实际自行制定。

三、公租房小区租金减免范围及标准

参照《关于做好公共租赁住房租金收缴、减免工作的通知》中的“市直属公租房项目租金减免范围及标准”执行，或根据实际自行制定。

XXX 镇人民政府

XX 年 XX 月 XX 日

