

江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局

文件

江发改价管〔2013〕524号

关于公布江门市区公共租赁 住房租金定价方案的通知

蓬江区、江海区、新会区人民政府，市各有关单位：

为完善我市公租房保障制度，创新公租房租金定价模式，根据《江门市区公共租赁住房管理暂行办法》（江府办〔2011〕108号）规定，经市政府同意，现就市区公共租赁住房租金定价方案通知如下：

一、公租房租金标准计算方法

江门市区公租房基准租金定价采用“分值系数计租法”计算，计算公式为：基准租金=分数×分值×地域修正系数（详见计算表）；公租房租金计算公式为：月租金=基准租金×房屋建筑面积×计收比例。具体如下：

（一）分数和分值的确定

1、分数=基准分±要素。基准分为10分；要素包括：结构、楼龄、屋内装修、楼层、电梯、小区、生活配套等项目，其分数按照不同的配备情况进行加减。

2、分值为固定值，由市物价行政主管部门会同市住房城乡建设行政主管部门按照有关规定制定并发布。目前设定每1分值租金为：1元/m²/月。

（二）地域修正系数。蓬江、江海区以东湖广场为中心，4公里半径范围内修正系数为1；4至5公里半径范围内修正系数为0.9；5公里半径范围外修正系数为0.8；新会区以新会华侨大厦为中心，2.5公里半径范围内修正系数为1；2.5至3.5公里半径范围内修正系数为0.9；3.5公里半径范围外修正系数为0.8；镇区以镇政府为中心，2公里半径范围内修正系数为0.9；2公里半径范围外修正系数为0.8。

（三）计收比例。人均可支配收入低于市、区政府公布标准60%的申请人，租金按照房屋所在地基准租金的60%计收；人均可支配收入为市、区政府公布标准60%-70%的申请人，租金按照房屋所在地基准租金的70%计收；人均可支配收入为市、区政府公布标准70%-80%的申请人，租金按照房屋所在地基准租金的80%计收。

符合廉租住房资格的租住户，其租金标准由市物价部门会同市住建部门另行制定。

（四）江门市区公租房基准租金标准由市物价行政主管部门会同市住房城乡建设行政主管部门每两年核定调整一次，并向社会公布。

二、江门市区公租房基准租金计算表

基准租金对照			地域修正系数对照							
房屋本身状况			蓬江、江海区			新会区			镇区	
要素	层次	分数	东湖广场4公里半径范围内	东湖广场4至5公里半径范围内	东湖广场5公里半径范围外	华侨大厦2.5公里半径范围内	华侨大厦2.5公里至3.5公里半径范围内	华侨大厦3.5公里半径范围外	镇政府2公里半径范围内	镇政府2公里半径范围外
结构	框架	0	1	0.9	0.8	1	0.9	0.8	0.9	0.8
	混合	-1								
	砖木	-2								
楼龄	5年以下	0.5								
	5-10年(含)	0								
	10-20年(含)	-0.5								
	20年-30年(含)	-1								
	30年以上	-1.5								
屋内装修	精装	1								
	普装	0.5								
	简装	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	0								
	无	-1								
小区管理	有	0								
	无	-1								
生活配套	齐全	1								
	不齐全	0								

说明：一、屋内装修分为精装、普装和简装 3 类，标准分别如下：

精装：1、厅、房地面（抛光砖）2、厕所、厨房、阳台（耐磨砖）3、墙身、天花（乳胶漆）4、厨房（有炉台）5、厕所（有洗手台、蹲厕、冲水箱）6、厕所、厨房（墙身贴抛光砖）7、入户门、房间门、厕所门（成品门）8、厅、房、厨房、厕所（铝合金窗）9、水电齐全

普装：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

简易：1、厅、房地面、厕所、阳台、厨房（水泥地面、红阶砖）2、墙身、天花（原子灰）3、厕所（蹲厕）4、入户门、房间门、厕所门（木门）5、厅、房、厨房、厕所（木窗、水泥窗）6、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7、电从室外总表箱处安装至每户大门内，含一个两位开关

二、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 500 米距离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。

三、参照基准分为 10 分，每 1 分值=租金 1 元/m²/月。分值由市物价、住房城乡建设主管部门每两年根据调查结果发文确定调整。

三、本通知自发文之日起实施，以前有关规定与本通知有抵触的，按本通知执行。

江门市发展和改革局

江门市住房和城乡建设局

二〇一三年七月十六日

公开方式：主动公开

江门市发展和改革局办公室

2013 年 7 月 16 日印发

主办科室：价格管理科

（共印 4 份）