附件1：

关于制定且末县保障性租赁住房租金标准的方案

（征求意见稿）

为认真贯彻落实党中央、国务院、自治区、自治州决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善城镇户籍困难群众住房条件，进一步扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的住房，根据相关法律法规规定，结合我县实际，拟制定《且末县公共租赁住房租金标准方案》。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，贯彻落实第三次中央新疆工作座谈会和习近平总书记听取自治区党委、政府、新疆生产建设兵团工作汇报时讲话精神，完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，牢固树立以人民为中心的发展思想，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，统筹发展和安全，统筹经济社会发展与基本民生保障，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以深化住房供给侧结构性改革为主线，逐步扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，保持房地产市场平稳健康有序发展，铸牢中华民族共同体意识，营造各族群众互嵌式居住和谐局面，以解决新市民、青年人（函各类引进人才、消防救援队员、退役军人）等群体的住房困难问题为出发点，促进实现各族群众住有所居。

1. 基本要求

（一）供需匹配，职住平衡。坚持需求导向，准确摸清保障性租赁住房需求、存量土地、存量房屋的情况，科学确定保障性租赁住房建设目标和项目规划，有效缓解租不到与租不出的矛盾，促进实现职住平衡。

（二）积极引导多方主体参与。保障性租赁住房由县人民政府给予土地、财税、金融等政策支持，按照市场逻辑，发挥资本力量，充分发挥且末县国有公司示范引领作用，在先行先试、形成试点经验成果的基础上，积极引导多方主体参与，坚持“谁投资、谁所有”，多渠道增加保障性租赁住房供给，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

（三）保障对象。主要解决符合条件的新市民、青年人(含各类引进人才、消防救援人员、退役军人)等住房困难群体，原则上不设收入线门槛。符合条件且有未成年子女的家庭，根据未成年子女数量在户型选择上给予适当照顾。

（四）建设标准。保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，最大不超过100平方米，且70平方米以下小户型套效不得低于县市保障性租赁住房总套数的70%，用工集中、人员密集且流动性大的产业园区、企事业单位等宣点建设宿合型保障性租赁住房。

三、且末县保障性租赁住房建设基本情况

且末县2022年保障性租赁住房建设项目实施建设300套保障性租赁住房，其中：新建昆仑工业园区保障性租赁住房职工宿舍100套，现已竣工；且末县新昆仑国有资产经营有限责任公司实施新建及存量改造200套（水岸林邸西北角新建两栋塔楼96套，现主体已竣工；104套存量房改造装修已完成并投入使用）。

四、制定保障性租赁住房租金标准依据

（一）保障性租赁住房租金定价依据和市场调查情况。根据《且末县关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》要求，“进一步完善租金定价机制，综合考虑保障对象支付能力、建设运营成本、本地经济发展水平等因素，参照保障性租赁住房同区位、同地段、同类型住房市场租金核定，经法定程序报县人民政府批准后实施，租金标准应当向社会公布，并定期调整”。我县各小区住房年租房调查情况如下：

且末县2021-2022年各小区住房租金情况调查表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 小区 | 楼栋号 | 面积（㎡） | 年租金（元） | 月租金（元/㎡） | 装修情况 | 租赁年度 |
| 1 | 车尔臣花苑 | 6号楼塔楼102号 | 82.07 | 12000 | 12.20 | 简装 | 2021 |
| 2 | 车尔臣花苑 | 17号楼3单元201室 | 60 | 12000 | 16.60 | 精装 | 2021 |
| 3 | 车尔臣花苑 | 2号楼2单元302室 | 87.18 | 11000 | 10.50 | 简装 | 2021 |
| 4 | 车尔臣花苑 | 6号楼塔楼303号 | 82.07 | 12000 | 12.20 | 精装 | 2021 |
| 5 | 车尔臣花苑 | 3号楼塔楼403号 | 86.38 | 10000 | 9.60 | 简装 | 2021 |
| 6 | 车尔臣花苑 | 19号楼1单元303室 | 58 | 10000 | 14.30 | 精装 | 2021 |
| 7 | 亚欧花苑 | 17号楼1单元402室 | 104.62 | 10000 | 8.00 | 简装 | 2022 |
| 8 | 亚欧花苑 | 32号楼3单元401室 | 82.09 | 13000 | 13.2 | 精装 | 2022 |
| 9 | 楼兰花苑 | 18号楼3单元402室 | 87.34 | 10000 | 9.50 | 简装 | 2022 |
| 10 | 楼兰花苑 | 6号楼3单元102室 | 89.76 | 12000 | 11.14 | 精装 | 2021 |
| 11 | 楼兰花苑 | 8号楼2单元401室 | 75 | 11000 | 12.20 | 简装 | 2021 |
| 12 | 昆仑小区 | 1号楼1单元503室 | 58.72 | 7200 | 11.5 | 简装 | 2022 |
| 13 | 昆仑小区 | 8号楼3单元203室 | 58.03 | 10500 | 15.00 | 简装 | 2021 |
| 14 | 玉都华庭 | 2号楼 4单元602室 | 85.9 | 7000 | 6.80 | 简装 | 2022 |
| 15 | 朝阳小区 | 5号楼1单元202室 | 50 | 10000 | 16.60 | 精装 | 2021 |
| 16 | 康都小区 | 5号楼7单元301室 | 93.02 | 10000 | 9.00 | 简装 | 2021 |
| 17 | 玉鑫花苑 | 3号楼4单元202室 | 64.91 | 10500 | 13.50 | 简装 | 2021 |
|  | 均 价 |  | 10482.35 | 11.87 |  |  |

1. 保障性租赁住房租金标准建议

结合我县租房市场和建设运营成本拟建议：1. 玉都华庭、昆仑综合楼、新华苑、滨河小区、水岸林邸西北角新建两栋楼塔楼共计162套，租金收费标准为10元/月/平方米，房屋配备电视、沙发、床、冰箱、电热水器、厨房煤气灶、抽油烟机等。2. 昆仑小区（原国税局家属楼）、3号小区、4号小区38套租赁金收费标准为7元/月/平方米，房屋配备电视、沙发、床、冰箱、电热水器、厨房煤气灶、抽油烟机等。3. 昆仑工业园区保障性租赁住房职工宿舍拟建议赁金收费标准为10元/月/平方米，配备电视、沙发、床、冰箱等。此租金暂定，后期可根据市场活跃度进行调整。