

GZ0320240009

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2024〕1号

广州市住房和城乡建设局关于调整广州市 公房住宅租金标准的通知

各有关单位：

为加强公房住宅租金管理，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国价格法》和《广东省公有房产管理办法》等有关规定，现就调整公房住宅租金标准有关问题通知如下：

一、基准租金

（一）公产类租金

承租公产、经租产、无主代管产、拆迁代管产、逆产、封建产、外产等产别的公房住宅承租人适用公产类租金。

本类住宅基准租金从每平方米使用面积平均月租金 4.0 元，调整到 4.5 元。该金额为平均月租金，具体计租方式详见附件。

（二）政府代管的私产类租金

承租“双代”房（内托产）、抢修代管产、托管产等政府代管的公房住宅的承租人适用私产类租金。

本类住宅基准租金按每平方米使用面积平均月租金 7.3 元计算。

本类住宅因征拆致使房屋产别变更为“拆迁代管产”的，不再执行私产类租金，应重新计算租金标准。

二、成本租金

成本租金标准从每平方米使用面积平均月租金 15.5 元，调整到 17.5 元。该金额为平均月租金，具体计租方式详见附件。成本租金高于市场租金的，按市场租金计算。以下情形适用成本租金标准：

（一）已参加房改的干部职工住房面积达到其住房分配面积标准下限但未达到上限，仍租住公房的。

（二）已参加房改的干部职工住房面积未达到其住房分配面积标准下限仍租住公房的，其租住的公房面积加上其已房改的住房面积超过其住房分配面积标准上限的部分按成本租金计租；未超过其住房分配面积标准上限的部分按基准租金计租。

（三）已享受住房货币补贴的承租人租住公房的（不包括承

租人或其配偶为行政事业单位人员的情形）。但承租人或其配偶只有一方领取了住房货币补贴的，则按一半面积收取成本租金、一半面积收取基准租金的原则计租。

承租人或其配偶所在单位停止发放住房货币补贴或因单位破产、撤销而下岗等原因无法领取住房货币补贴的，其所租住的公房可按基准租金计租。

（四）无自有住房且只承租一套公房的承租人，对其住房分配面积标准上限以内的部分执行基准租金标准，超过其住房分配面积标准上限的部分按成本租金标准计租。

三、市场租金

市场租金标准按房屋租赁管理部门最新公布的房屋租金参考价计收。以下情形适用市场租金标准：

（一）承租人或其配偶为享受住房货币补贴的行政事业单位人员。

（二）已参加房改的干部职工住房面积达到其住房分配面积标准上限，因历史原因仍租住公房的。

（三）有自有住房（房改房除外，下同）但家庭人均自有住房建筑面积不足 15 平方米仍租赁公房的、或无自有住房但租赁 2 套以上公房的承租人，家庭人均建筑面积（承租面积与自有住房面积合计）15 平方米以内部分执行基准租金标准，多余部分面积应当予以清退；对因产权无法分割或其他原因导致无法清退的，

多余部分面积按市场租金标准计租。

租赁 2 套以上公房，但具有下列情形的，按 1 套公房计算：

1. 所租赁 2 套以上公房的使用面积合计不足 30 平方米；
2. 因拆迁安置原因原租赁公房拆分为 2 套以上公房安置，在应安置面积以内的；
3. 2000 年 1 月 1 日前，因未参加房改已租住 2 套公房的。

四、优惠租金

（一）民政部门认定的最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、特困人员、支出型困难家庭，市总工会认定的特困职工住房困难家庭以及经市政府认定的其他特殊困难家庭或者人员租住公房（不含宗教房产）的，按每平方米使用面积月租金 1 元的标准计算租金（以每户为单位）。

（二）未参加房改，租住公房住宅且符合下列第 1、2 点情况的承租人，其住房分配面积标准上限以内的部分免收租金，超出其住房分配面积标准上限的部分按成本租金计租。已参加房改，购房面积未达到其住房分配面积标准下限，另租住公房住宅且符合下列第 1、2 点情况的承租人，其租住的公房面积加上其已房改的住房面积在住房分配面积标准上限以内的部分免收租金，超出住房分配面积标准上限的部分按照成本租金标准计租。

1. 年满 60 周岁且无子女（无生育或子女死亡）的老年人（包括配偶健在的）；

2. 年满 60 周岁的老年人，其赡养人、扶养人或被抚养人是残疾、精神病患者等无独立生活能力的人或是被民政部门认定为最低生活保障家庭成员、最低生活保障边缘家庭成员、特困人员、支出型困难家庭成员，被市总工会认定为特困职工住房困难家庭成员，或被市政府认定为其他特殊困难人员。

（三）持有效《优抚对象抚恤补助登记证》的公房住宅承租人，自 2017 年 9 月 1 日起按每平方米使用面积月租金 1 元缴纳租金，多缴纳的租金给予退还。

（四）2001 年 7 月 31 日前离、退休的公房住宅承租人，其住宅租金暂不调整。

（五）纳入公共租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓管理的公房住宅，其租金标准按照保障性住房管理等有关规定执行。

五、承租人如符合本通知优惠租金条件的，则优先按优惠租金标准计租。

六、住房分配面积标准按照《关于省政府直属机关房屋管理的暂行办法》（粤府〔1983〕68 号）明确的标准执行。

七、承租人发生变更或其适用租金的情形发生变动的，自发生变动的次月起重新计算租金。本通知施行前已签订租赁合同的，按原合同约定执行，租赁合同期满或因其他原因终止的，新签订的租赁合同按本通知执行。

八、国家、省、市关于公房住宅租金另有规定的，从其规定。

九、本通知自印发之日起施行，有效期 5 年。《广州市住房和城乡建设局关于调整广州市公房住宅租金标准的通知》（穗建规字〔2019〕1 号）同时废止。

附件：《广州市公房住宅租金标准》

广州市住房和城乡建设局

2024 年 1 月 12 日

附件

广州市公房住宅租金标准

租金计算公式:

(一) 房屋月租金=租金基数×使用面积×(1+地段增加率)
×(1+电梯增加率)+单项装修金额

(二) 执行市场租金标准的公房住宅直接按房屋租赁管理部门最新公布的房屋租金参考价计租, 计算面积采用建筑面积。

一、租金基数单价表

单位: 元/平方米使用面积

项目	等级	条件及内容	租金单价		
			公产类 基准租金	私产类 基准租金	成本 租金
租 金 结 构	1	钢筋混凝土结构	3.26	5.26	12.62
	2	混合结构	2.90	4.67	11.22
	3	砖木楼房	2.62	4.23	10.16
	4	砖木平房	2.35	3.80	9.11
	1	硬木地板	1.45	2.34	5.61
	2	大理石	1.00	1.61	3.86

基 数	地 面	3	耐磨砖、彩釉砖、预制水磨石	0.81	1.31	3.15
		4	马赛克、防潮砖	0.54	0.88	2.10
		5	花阶砖、水磨石	0.45	0.80	1.75
		6	大阶砖、水泥砂地面	0.27	0.44	1.05
		7	碎砖地面、一般木地板	0.18	0.29	0.70
	内 墙 面	1	砖墙批荡面贴墙纸	1.09	1.75	4.21
		2	砖墙批荡面扫乳胶漆	0.63	1.02	2.45
		3	砖墙批荡面扫涂料	0.54	0.88	2.10
		4	砖墙批荡、上等木屏风	0.45	0.73	1.75
		5	抹口砖墙	0.36	0.58	1.40
		6	板条批荡、竹织批荡、普通木屏风	0.27	0.44	1.05
		7	木板间隔	0.18	0.29	0.70
租 金 基	门	1	古铜色铝合金门窗	1.27	2.04	4.91
		2	银白色铝合金门窗	1.18	1.90	4.56
		3	塑料门窗	1.00	1.61	3.86
	窗	4	木门古铜色铝合金窗	0.91	1.46	3.51
		5	木门银白色铝合金窗、塑料门钢玻 璃窗、木门塑料玻璃窗	0.81	1.31	3.15
		6	硬木门窗、木门钢窗、带纱或百页 门（窗）的木门玻璃窗	0.72	1.17	2.80
		7	木门玻璃窗	0.63	1.02	2.45

数		8	砵框（菱苦土框）木门玻璃窗	0.54	0.88	2.10
		9	木板门、木板窗	0.45	0.73	1.75
	天	1	胶合板	3.17	5.11	12.27
		2	铝合金骨架	2.62	4.23	10.16
		3	纤维板	1.81	2.92	7.01
	花	4	纸筋灰批荡	0.18	0.29	0.70
		5	抹平扫白	0.09	0.15	0.35

二、地段增加率

地段	增加率 (%)
中心市区（越秀、荔湾、海珠、天河区）	+10
一般市区（白云、黄埔区）	+5
外围市区（南沙、花都、番禺、从化、增城区）	0

三、电梯增加率

有电梯设备的楼房：二层以上加 5%。承租人承担了加装电梯的全部分摊费用，或另行缴纳加装电梯的使用费的，按楼梯楼计算租金。

四、单项装修单价表

序号	装修项目名称及单位	公产类 基准租金	私产类 基准租金	成本租金
1	洗手盆	0.36	0.58	1.40
2	浴缸	2.35	3.80	9.11
3	座便器	1.36	2.19	5.26
4	厨房、厕所、浴室墙裙贴瓷片高度 1.5 米以下	1.99	3.21	7.71
5	厨房、厕所、浴室墙裙贴瓷片高度超过 1.5 米	2.35	3.80	9.11
6	另有单元门的铁门	0.63	1.02	2.45
7	普通榄闸门	1.27	2.04	4.91
8	豪华榄闸门	2.08	3.36	8.06
9	防盗网宽度不足 3.5 米	1.90	3.07	7.36
10	防盗网宽度 3.5 米以上含 3.5 米	3.53	5.69	13.67

五、租金标准计算方法及说明

(一) 租金基数

是指根据房屋的结构装修条件把租金单价表中的“结构”“楼（地）面”“内墙面”“门窗”“天花”五项条件的单价相加为每平方米使用面积的租金基数。

（二）房屋结构分类

1. 钢筋混凝土结构：是指房屋的承重是由钢筋混凝土梁、柱、砵板支承的。

2. 混合结构：是指房屋的承重是由钢筋混凝土和砖木混合支承的，这类结构包括有以下几种：

（1）砖墙、砖柱承重，钢筋混凝土梁、砵板的房屋。

（2）砖墙承重、预制小梁砖拱板或混凝土平板、拱板楼面的房屋。

（3）钢筋混凝土柱、梁、木楼面房屋。

3. 砖木楼房：是指砖墙（柱）承重，木楼面的楼房或砖墙承重球型薄壳楼面的房屋。

4. 砖木平房：是指砖墙或泥墙承重的瓦面平房，如内有阁楼，但阁楼面积不超过全幢房屋的三分之二，阁楼层高不超过 2.2 米、无固定楼梯的也作砖木平房计。

5. 一幢或一层房屋中有多种不同结构的，按下列原则处理：

（1）一层楼中同时有两种结构，例如：骑楼为混合结构，其他为木楼，则分别按不同结构计租，并在备注中说明。

（2）一层楼中仅厨房、厕所为混合结构，其他均为木楼的，

则全层按砖木楼房计。

(3) 楼房上、下层楼面不同结构的，例如：二楼楼面为木楼板，天台为钢筋混凝土楼面等，则按混合结构计租。

(4) 在钢筋混凝土结构、混合结构、砖木楼房天台上加建的平房，分别按下列计租：a、与原房屋结构一致的按原结构计租；b、与原房屋结构不一致的，按加建部分的结构计租。

(三) 房屋使用面积的计算

1. 房屋使用面积是指：房屋建筑面积除去墙壁（包括承重和非承重的墙、柱）和公用的楼梯间所占的面积后，按房屋的内踢脚线以上内围水平面积计算。

2. 走廊、壁柜、阳台、复式住宅楼梯、阁楼的面积计算和公用部位面积分摊的特别规定如下：

(1) 走廊的面积计算：

内走廊指房屋内供交通使用的封闭走道；外走廊是指在房屋的一边或天井的周边供交通使用的敞开走道或围廊。

① 内走廊和封闭式的外走廊按 100%的面积计算。

② 外走廊按 50%面积计算，首层无栏河的不计面积。

(2) 壁柜的面积计算：壁柜按内围水平面积 100%计算。

(3) 阳台的面积计算：

① 内阳台按 100%面积计算。

② 外阳台按 50%面积计算；封闭的外阳台按 100%面积计算。

③ 内、外兼有的阳台按上列①②项分别计算面积。

(4) 复式住宅楼梯的面积计算；

复式住宅楼梯按自然层的梯位水平投影面积的 50%计算。

(5) 阁楼：高度在 1.5 米以上（含 1.5 米）的部位计算面积。

阁楼租金基数为房屋租金基数的 50%。

(6) 天井、天台面积不计租。

(7) 厨房、厕所、浴室按 100%面积计算。

(8) 公用部分面积分摊：

①公用厅面积分摊：公用厅如有约定的按约定分摊，没有约定则按户平均分摊。对同一层住户中，有部分住户共用该厅，部分住户不用该厅，但各住户都需经该厅出入的则应先在厅中划出一定宽度（原则为 1 米）作公用内走廊处理，然后再按上述办法分摊。

②公用走廊、阳台、厨房、厕所的面积分摊：公用走廊按户的厅房面积比例分摊，厨房、厕所、浴室按户平均分摊。

若楼上住户上落必须经过下一层的走廊，按走廊的 50%面积计算由下层住户负担，上一层的住户不再分担。

六、如需要进行换算的，使用面积与建筑面积的换算系数采用 1:1.25，即 1 平方米使用面积换算为 1.25 平方米建筑面积。套内建筑面积与建筑面积的换算系数采用 1:1.18，即 1 平方米套内建筑面积换算为 1.18 平方米建筑面积。

七、租金参考价地址匹配的顺序是：公房具体地址首先与租金参考价中的楼盘价匹配；若匹配不上，再与路线价匹配；若仍匹配不上，再与其他（或所在）区域价匹配。

八、本标准所称“以下”、“以上”、“以前”、“以后”“之内”包括本数；所称的“不足”、“不超过”、“超过”不包括本数。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2024 年 1 月 17 日印发
