

DB3211

镇江市地方标准

DB 3211/ T 1035—2022

住房保障租赁补贴计算指南

Guidelines of calculation for housing security rental subsidy

2022 - 06 - 10 发布

2022 - 07 - 01 实施

镇江市市场监督管理局 发布

目 次

前言	1
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 总体要求	1
5 计算依据	2
6 计算指标	2
7 计算流程	2
8 计算方法	3
参考文献	1

前 言

本文件按照GB/T 1.1-2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由镇江市住房和城乡建设局提出并归口。

本文件起草单位：镇江市住房保障中心。

本文件主要起草人：王海、吉同路、宋雪桦、刘哲、蒋光伟、张世顺、刘毅、陈瑾。

本文件为首次发布。

住房补贴租赁补贴计算指南

1 范围

本文件确立了住房保障租赁补贴计算指标和计算流程，规定了计算的总体要求和依据，描述了住房保障租赁补贴的计算方法。

本文件适用于住房保障领域的租赁补贴指标标准设计与计算，在城镇稳定就业的外来务工人员等其他住房保障群体的租赁补贴计算可作参照。

2 规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50096—2011 住宅设计规范

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 户型 dwelling unit

由居住空间（卧室、起居室/厅的统称）和厨房、卫生间等共同组成的基本住宅单位。

3.2 建筑面积 building area

包括墙、柱等结构构造的面积与分摊在内的房间实际测量面积，以 m^2 计。

3.3 使用面积 usable area

不包括墙、柱等结构构造面积的房间实际能使用的面积，以 m^2 计。

[来源：GB 50096—2011, 2.0.8, 有修改]

4 总体要求

4.1 租赁补贴指标及计算宜在考虑与实物配租户同等条件下权益相近因素基础上，体现社会主义体制下民生保障的制度优势，体现社会公平并提升困难群体获得感。

4.2 租赁补贴指标各相关计算参数应结合政府救助与社会救济特点，在适度、均衡、有序的基础上选取。

4.3 租赁补贴指标设计中住房保障面积标准应在满足基本居住需求的基础上，以户为单位确定。

4.4 租赁补贴指标设计宜结合本地区经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设装修成本、保障对象支付能力等因素进行综合考虑。

5 计算依据

租赁补贴计算在参考国家和有关部门发布的法律、法规、规章、相关规定及计价依据基础上，主要依据所在地区不同地段同类住房市场租金评估价格及政府部门发布的租金指导价格等。

6 计算指标

6.1 租赁补贴计算应包含下列指标：

- a) 保障家庭住房基础使用面积(m²)；
- b) 保障家庭住房基础建筑面积(m²)；
- c) 最低保障家庭租赁补贴基础金额(元)；
- d) 最低保障家庭户均补贴系数；
- e) 其他保障家庭租赁补贴相对系数；
- f) 最低保障家庭租赁补贴换算标准(元)；
- g) 其他保障家庭租赁补贴换算标准(元)。

6.2 租赁补贴计算指标应符合下列规定：

- a) 基础使用面积计算应符合 GB 50096—2011 的要求；
- b) 基础建筑面积计算应结合本地区实际建设的保障性住房建筑面积与使用面积的占比情况作为参数选取依据；
- c) 租赁补贴基础金额计算可参考建保〔2016〕281号的要求；
- d) 户均补贴系数计算宜结合本地区实际保障家庭人口结构组成数据；
- e) 其他保障家庭租赁补贴相对系数计算宜结合本地区当前实际相对系数状况、财政经济发展水平和周边类似区域实际状况进行综合测算，适当增加本地区此项数值的权重调控。

7 计算流程

租赁补贴按以下流程计算：

- a) 根据GB 50096-2011中5.1.2对于最小套型房屋使用面积下限的强制规定计算得出一人户保障家庭住房基础使用面积，并根据本地区人均住房统计面积等因素进行适当调整；
- b) 根据GB 50096中对于包含卧室、起居室的套型房屋使用面积下限的强制规定计算得出二人户保障家庭住房基础使用面积，同上作适当调整；
- c) 根据GB50096中对于双人卧室、单人卧室使用面积下限的强制规定在前述方法基础上推算得出三人户保障家庭住房基础使用面积，同上作适当调整；
- d) 根据GB50096中对于包含卧室、起居室的套型房屋使用面积下限的强制规定计算得出二人户保障家庭住房基础使用面积，同上作适当调整，再分别测算出一人户、二人户、三人户等家庭之间的租赁补贴比例系数；
- e) 综合政策因素推算得出四人及以上户保障家庭住房基础使用面积；
- f) 结合本地区实际情况计算得出住房基础使用面积与基础建筑面积之间的系数关系；
- g) 根据求得的比例系数换算出不同人口保障家庭对应的住房基础建筑面积；
- h) 针对本地区实际情况测算引用市场化月租金基数单价金额，并结合本地区财政支付能力等综合因素进行适当调整；
- i) 根据住建部相关部门规章及本地区法规政策等要求计算确定最低收入家庭对应不同保障人口的租金补贴每月基础金额；

j) 根据周边行政区域及本地区原先形成的最低收入保障家庭、低收入保障家庭、中等偏下收入保障家庭以一人户家庭为基准的租赁补贴比例系数，采用适当权重值综合计算新的比例系数；

k) 最终形成最低收入、低收入、中等偏下收入三种类型保障家庭在不同保障人口情形下的合理租赁补贴金额。

8 计算方法

8.1 保障家庭住房基础使用面积

8.1.1 一人户（即同一保障家庭中符合保障条件人数为1，依此类推）的基础使用面积按公式（1）计算。其中， Q_1 按照 GB 50096-2011 中 5.1.2 第2条规定取恒定值 22 m²。

$$S_1 = Q_1 \times P_1 \dots\dots\dots (1)$$

式中：

S_1 ——一人户基础使用面积，单位为平方米（m²）；

Q_1 ——一人户规范基础使用面积，取恒定值22 m²；

P_1 ——一人户基础使用面积的地区系数，该系数根据本地区住房综合状况选取，通常取恒定值1。

若此国标修订时涉及该数据的变化，则按新修订的国标取恒定值。系数 P_1 的选取宜结合本地区统计部门发布的年度人均住房面积数据而定，当系数取值大于1时，应控制基础使用面积的上限值处于统计部门发布的年度城镇居民人均住房建筑面积对应折算到户均面积的合理区间内。本文件中其他类似数值的选取也应遵循这一规则。

8.1.2 二人户的基础使用面积按公式（2）计算。其中， Q_2 按照 GB 50096-2011 中 5.1.2 第1条规定取恒定值 30 m²。

$$S_2 = Q_2 \times P_2 \dots\dots\dots (1)$$

式中：

S_2 ——二人户基础使用面积，单位为平方米（m²）；

Q_2 ——二人户规范基础使用面积，取恒定值30 m²；

P_2 ——二人户基础使用面积的地区系数，该系数根据本地区住房综合状况选取，通常取恒定值1。

注：在实际保障性住房配租过程中，通常还会综合考虑二人户的实际组成情况，如二人为夫妻关系，则会按常规二人户予以配租，户型为一室一厅；如二人为非夫妻的异性关系（如母子、父女、祖父与孙女等），可能会按常规三人户予以配租。在租赁补贴指标计算中，因为不涉及实际居住中存在的伦理道德问题，原则上暂不考虑此类因素， Q_2 宜取恒定值以简化计算。同理，如果 P_2 不选取1，则考虑与 P_1 之间的差异，也即保障家庭人口增加时，相应的厨卫等需求也会有所增加， P_2 宜大于等于 P_1 。

8.1.3 三人户的基础使用面积按公式(3)计算。其中, R_1 、 R_2 按照 GB 50096-2011 中 5.2.1 第 2 条和第 1 条规定分别取恒定值 5 m^2 和 9 m^2 。

$$S_3 = S_2 + (R_1 + R_2) / 3 \times P_3 \times M \quad \dots\dots\dots (1)$$

式中:

S_3 —— 三人户基础使用面积, 单位为平方米 (m^2);

S_2 —— 二人户基础使用面积, 单位为平方米 (m^2);

R_1
—— 单人卧室规范基础使用面积, 取恒定值 5 m^2 ;

R_2
—— 双人卧室规范基础使用面积, 取恒定值 9 m^2 ;

P_3 —— 增加单人基础使用面积的地区系数, 该系数根据本地区住房综合状况选取, 通常取恒定值 1;

M —— 增加单人基础使用面积的厨卫附属扩大系数, 该系数根据本地区住房综合状况选取, 通常取值 1.0 至 1.15 之间。

注: 三人户在实际配租过程中存在三人均同性或两人同性一人异性的不同组合, 故采用双人卧室加单人卧室的一室半户型形式。在基础使用面积测算过程中, 可以取这两种卧室实际使用面积的最小值以算术平均法推导出单人卧室的基础使用面积。在系数 M 的选取上, 可结合本地区所建保障性住房不同户型的实际厨卫附属面积的比值进行算术平均或加权平均计算得到, 建议由建筑设计单位配合或直接采用近似经验值以简化计算。

8.1.4 四人及以上户的基础使用面积可以有三种计算方法。

a) 四人及以上户的基础使用面积, 运用递推关系按公式(4)计算:

$$S_n = S_{n-1} + (R_1 + R_2) / 3 \times P_n \times M \quad \dots\dots\dots (1)$$

式中:

S_n —— n 人户基础使用面积, $n \geq 4$, 单位为平方米 (m^2);

S_{n-1} —— $(n-1)$ 人户基础使用面积, 单位为平方米 (m^2);

R_1
—— 单人卧室规范基础使用面积, 取恒定值 5 m^2 ;

R_2
—— 双人卧室规范基础使用面积, 取恒定值 9 m^2 ;

P_n —— 增加到n人户时单人基础使用面积的地区系数，该系数根据本地区住房综合状况选取， $P_n \leq P_{n-1}$ ，可取恒定值1或更低数值；

M —— 增加单人基础使用面积的厨卫附属扩大系数，该系数根据本地区住房综合状况选取，通常取值1.0至1.15之间。

注：四人户在实际配租过程中存在三种组合：四人均同性或三人同性一人异性或两两同性，故以配租两室一厅或两室半一厅房屋为主。四人以上户的实际配租过程类似，在基础使用面积测算过程中，可以简化计算规则，取 R_1 与 R_2 实际使用面积的最小值以算术平均法推导出单人卧室的基础使用面积，该计算方法相对科学。但在实际应用中，由于城镇住房保障租赁补贴的现行测算工作中，不少城市存在着按人数简单累计的方法，当户均保障人口达到一定数量并继续增加时，实际受益增幅会超过合理值，因政策沿续而形成既定事实，因此按该法计算可能低于原先的补贴金额，引发相关家庭违背原本家庭和和睦意愿以离婚、析产等方式拆分家庭人口分别租房、单独立户的利益驱动，进而增加财政保障性支出负担，应予综合考虑。

- b) 以一人户、二人户、三人户的基础使用面积计算值为基础，通过泰勒级数的多项式展开近似表述该面积函数，从而得出四人户、五人户或更多人户的基础使用面积。考虑到该方法虽然具备一定的科学性，但计算程序复杂，精度控制难度较大，并且常规情况下四人以上的多人在同一户籍均为住房困难家庭的实际案例较少，故不宜采用此方式计算。
- c) 通过以二人户基础使用面积为基准，计算一人户、三人户对应面积的比例系数，简化模型，以三人户的比例系数作为四人及以上户的参照比例系数。此方式适宜于计算机编程自动测算。

8.2 保障家庭住房基础建筑面积

8.2.1 保障性住房使用面积与建筑面积之间的比例计算（即得房率），可通过以下三种方法实现。

- a) 统计本地区实际配租各套保障性住房的累计使用面积与累计建筑面积之间的比值按公式（5）计算。

$$D = \frac{\sum_{i=1}^n S_{ai}}{\sum_{i=1}^n J_{ai}} \dots \dots \dots (1)$$

式中：

D —— 保障性住房使用面积与建筑面积之间的理论比值；

n —— 保障性住房的数量，单位为套；

S_{ai} —— 第*i*套保障性住房实际使用面积，单位为平方米（ m^2 ）；

J_{ai} —— 第*i*套保障性住房实际建筑面积，单位为平方米（ m^2 ）。

该方法相对较为符合本地区实际情况，但计算量大，原始数据需详实。该方法实际已将本地区实际配租保障性住房的所有户型的相应得房率均考虑在内，计算结果不需要再作按户型权重分类修正。

- b) 统计本地区实际保障性住房主要户型的使用面积与建筑面积之间的算术平均比值按公式（6）计算。

$$D = \frac{\sum_{i=1}^m S_{bi}}{\sum_{i=1}^m J_{bi}} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

D —— 保障性住房使用面积与建筑面积之间的理论比值；

m —— 主要户型保障性住房的数量，单位为套；

S_{bi} —— 第*i*套主要户型保障性住房实际使用面积，单位为平方米（ m^2 ）；

J_{bi} —— 第*i*套主要户型保障性住房实际建筑面积，单位为平方米（ m^2 ）。

注：该方法适合在本地区实际配租保障性住房得房率差异较小时采用。在直接使用时由于未考虑不同户型之间的得房率差异，故在实际运用过程中宜采取先将实际配租保障性住房按户型分类从而分别计算出各户型得房率，最后再采取算术平均或根据各户型所占比例加权平均的方法进行修正。

- c) 综合上述两种方法，采用实际重点配租保障性住房以权重比值计算，非重点配租保障性住房以算术平均比值计算，两个比值之间再进行权重比值计算，从而得出理论比例计算值。该方法工作量介于方法一与方法二之间，适合在本地区实际配租保障性住房区域性集中特点明显且非集中区域保障性住房分布比较零星松散时采用。

8.2.2 保障性住房基础建筑面积按公式（7）计算，并将基础使用面积换算为基础建筑面积，用于按市场化规律测算租凭补贴金额。

$$J_n = S_n / D \dots\dots\dots (1)$$

式中：

J_n —— n 人户基础建筑面积，单位为平方米（ m^2 ）；

S_n —— n 人户基础使用面积，单位为平方米（ m^2 ）；

D —— 保障性住房使用面积与建筑面积之间的理论比值。

8.3 最低保障家庭租赁补贴基础金额

8.3.1 保障性住房所在区域市场化租金基础单价可通过以下两种方法实现。

- a) 根据房地产评估、房产中介等机构经验积累的对应区域同等档次房屋市场化租金单价为参考依据，不同机构之间的同区域单价进行算术平均，以不同区域实际配租保障性住房的累计建筑面积或套数作为权重值进行加权计算得到综合单价。保障性住房所在区域市场化租金基础单价按公式（8）计算。

$$X = \frac{\sum_{i=1}^n X_{2i}}{n} \dots\dots\dots (1)$$

式中：

X —— 保障性住房所在区域市场化租金基础单价，单位为元；

n ——参与市场化租金评估的机构数量，单位为个；

X_{ai} ——第*i*个机构给出的保障性住房区域平均市场化租金基础单价，单位为元。

注：该方法相对更符合本地区实际情况，但数据采集难度相对较大，不同机构之时的同区域单价如果不采用算术平均法，则在选取不同机构之间的权重系数时涉及到机构数据的权威性评价，实践上不便于操作。实际配租过程中不同区域所建保障性住房数量以建筑面积或套数指标来衡量时一般并不相等，实际应用中宜采用套数作为权重指标以简化计算量，也可以将这两个指标分别作为权重值计算出两个对应结果，再进行算术平均得到最终综合单价。

b) 根据本地区房产交易管理部门所发布的对应区域房屋租赁指导价格的下限为参考依据，结合保障性住房基本装修等因素予以计算综合单价。保障性住房所在区域市场化租金基础单价按公式（9）计算。

$$X = \frac{(\sum_{i=1}^n X_{bi})/n}{L} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

X ——保障性住房所在区域市场化租金基础单价，单位为元；

n ——保障性住房主要分布的小区（区域）数量，单位为个；

X_{bi} ——第*i*个保障性住房小区（区域）由相关管理部门给出的市场化指导租金下限单价，单位为元；

L ——保障性住房所在区域装修等因素调节系数，通常取值在1.1至1.2之间。

注：该方法可简化数据采集难度并实现计算模型优化，具备一定的客观公正性，对相应数据发布的管理部门依赖性较强，在指导数据能够有效获得时宜优先采用该方法。根据建设部令（2007）第162号“廉租住房保障应当坚持经济、适用原则，提高规划设计水平，满足基本使用功能”的要求，不能采用毛坯房形式配租，而指导数据的区域租金下限通常是指毛坯房出租价格，故应予考虑基本装修成本在租金组成中的占比。装修等因素调节系数 L 可根据本地区保障性住房的装修标准与投入费用进行选取，也可根据本地区装饰装修行业协会等机构的评测数据作为依据。

8.3.2 最低保障家庭租赁补贴基础金额按公式（10）计算。

$$Y_n = J_n \times X \dots\dots\dots (1)$$

式中：

Y_n ——*n*人户最低保障家庭租赁补贴基础金额，单位为元；

J_n ——*n*人户保障性住房基础建筑面积，单位为平方米（ m^2 ）；

X ——保障性住房所在区域市场化租金基础单价，单位为元。

注：该公式适用于计算低保及特困家庭住房保障的补贴基础金额，根据建保〔2016〕281号“根据住房保障家庭的住房困难程度和支付能力，各地可分门别类、分层次对在市场租房居住的住房保障家庭予以差别化的租赁补贴，保障其基本居住需求”的要求，给最低保障家庭予以与市场化租金基本匹配的补贴金额。

8.4 最低保障家庭户均补贴系数

8.4.1 一人户最低保障家庭的户均补贴系数按公式（11）计算。

$$F_1 = \frac{Y_1}{Y_2/2} \dots\dots\dots (1)$$

式中：

F_1 ——一人户最低保障家庭的户均补贴系数；

Y_1 ——一人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额，单位为元；

Y_2 ——二人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额，单位为元。

注：以二人户最低保障家庭作为基数，设定其户均补贴系数为1， $Y_2/2$ 的含义是将二人户最低保障家庭租赁补贴基础金额折算为平均每人享受补贴金额，以便与一人户进行保障人口数量相同的比例系数测算。

8.4.2 三人户最低保障家庭的户均补贴系数按公式（12）计算。

$$F_3 = \frac{Y_3/3}{Y_2/2} \dots\dots\dots (1)$$

式中：

F_3 ——三人户最低保障家庭的户均补贴系数；

Y_3 ——三人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额；

Y_2 ——二人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额。

$Y_3/3$ 的含义为将三人户最低保障家庭租赁补贴基础金额折算为平均每人享受补贴金额，以便与二人户的折算结果进行保障人口数量相同的比例系数测算。

8.4.3 四人及以上户最低保障家庭的户均补贴系数可通过以下两种方法实现。

a) 根据四人及以上户最低保障家庭的租赁补贴基础金额以类推方式按公式（13）计算。

$$F_n = \frac{Y_n/n}{Y_2/2} \dots\dots\dots (1)$$

式中：

F_n ——n人户最低保障家庭的户均补贴系数， $n \geq 4$ ；

Y_n ——n人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额；

Y_2 ——二人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额。

- b) 根据 8.1.4 (c) 的方法予以简化计算, 四人及以上户最低保障家庭的户均补贴系数即为三人户最低保障家庭的户均补贴系数。实践工作中宜采用该方式, 可以简化计算复杂程度, 也可以兼顾相关城市历史补贴状况, 减弱人为驱动的强烈分户意愿, 但从科学性角度而言可能会产生系统偏差, 适用于四人及以上户在保障家庭中占比较小的城市, 但这样的城市在实际住房保障工作中具有一定的普遍性。

8.5 其他保障家庭租赁补贴相对系数

8.5.1 低收入保障家庭租赁补贴相对于最低保障家庭的系数按公式 (14) 计算。

$$C_2 = \frac{\sum_{i=1}^n C_{2i}}{n \times 2} + \frac{C_{2j}}{2} \dots\dots\dots (1)$$

式中:

C_2 ——低收入保障家庭租赁补贴相对系数;

n ——样本城市数量, 单位为个;

C_{2i} ——第*i*个样本城市低收入保障家庭租赁补贴相对系数, 由样本城市现行实际一人户低收入保障家庭与一人户最低保障家庭租赁补贴金额之间的比值构成;

C_{2j} ——本地区现行低收入保障家庭租赁补贴相对系数, 可由本地区现行实际一人户低收入保障家庭与一人户最低保障家庭租赁补贴金额之间的比值构成。

8.5.2 中等偏下收入保障家庭租赁补贴相对于最低保障家庭的系数按公式 (15) 计算。

$$C_3 = \frac{\sum_{i=1}^n C_{3i}}{n \times 2} + \frac{C_{3j}}{2} \dots\dots\dots (1)$$

式中:

C_3 ——中等偏下收入保障家庭租赁补贴相对系数;

n ——样本城市数量, 单位为个;

C_{3i} ——第*i*个样本城市中中等偏下收入保障家庭租赁补贴相对系数, 可由样本城市现行实际一人户中等偏下收入保障家庭与一人户最低保障家庭租赁补贴金额之间的比值构成;

C_{3j} ——本地区现行中等偏下收入保障家庭租赁补贴相对系数, 由本地区现行实际一人户中等偏下收入保障家庭与一人户最低保障家庭租赁补贴金额之间的比值构成。

8.6 三类保障家庭租赁补贴换算标准

8.6.1 最低保障家庭租赁补贴换算标准金额按公式 (16) 计算。

$$T_{1n} = Y_n \times K_1 \dots\dots\dots (1)$$

式中:

T_{1n} —— n人户最低保障家庭租赁补贴换算标准金额；

Y_n —— n人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额；

K_1 —— 本地区适合最低保障家庭的租赁补贴调节系数，该系数根据本地区住房综合状况选取，简化起见可取恒定值1。

8.6.2 低收入保障家庭租赁补贴换算标准金额按公式（17）计算。

$$T_{2n} = Y_n \times C_2 \times K_2 \dots\dots\dots (1)$$

式中：

T_{2n} ——n人户低收入保障家庭租赁补贴换算标准金额；

Y_n ——n人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额；

C_2 ——低收入保障家庭租赁补贴相对系数；

K_2 ——本地区适合低收入保障家庭的租赁补贴调节系数，该系数根据本地区住房综合状况选取，简化起见可取恒定值1。

8.6.3 中等偏下收入家庭租赁补贴换算标准金额按公式（18）计算。

$$T_{3n} = Y_n \times C_3 \times K_3 \dots\dots\dots (1)$$

式中：

T_{3n} —— n人户中等偏下收入保障家庭租赁补贴换算标准金额；

Y_n —— n人户最低保障家庭的租赁补贴基础金额；

C_3 —— 中等偏下收入保障家庭租赁补贴相对系数；

K_3 —— 本地区适合中等偏下收入保障家庭的租赁补贴调节系数，该系数根据本地区住房综合状况选取，简化起见可取恒定值1。

参 考 文 献

- [1] 建保〔2019〕55号 关于进一步规范发展公租房的意见
 - [2] 建保〔2016〕281号 关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见
 - [3] 建保〔2014〕91号 关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见
 - [4] 住建部令〔2012〕第11号 公共租赁住房管理办法
 - [5] 建设部令〔2007〕第162号 廉租住房保障办法
 - [6] 国发〔2003〕18号 关于促进房地产市场持续健康发展的通知
 - [7] 王海. 住房保障体系租赁补贴测算研究[J]. 中国房地产, 2022, (738): 25-30
-