**博湖县公租房成本监审报告**

（征求意见稿）

依据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国国家发展和改革委员会第8号令（政府制定价格成本监审办法）》、《新疆维吾尔自治区公租房管理办法（试行）》有关规定，博湖县公租房成本监审如下：

**一、成本监审项目**

博湖县公租房成本监审项目

**二、被监审单位的基本情况**

博湖县公租房由博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司管理，是博湖县保障性住房建设管理的国有企业，于2013年3月6日注册成立，营业执照号：91652829062080990N，注册资本1000万元。企业主要经营房地产开发经营、住房租赁，物业管理，城市建设、市政基础设施项目、保障性住房项目投资、建设、运营和管理，房屋出租。

截止2024年，已建公租房2662套（其中收费公租房1706套、在建843套、未投入使用96套、税务局置换免房租17套），建筑面积20.11万㎡，其中各乡镇及公安、法院周转宿舍626套，其中带电梯319套，空置27套。

**三、成本监审依据**

1.《中华人民共和国价格法》；

2.《政府制定价格行为规则》（国家发展改革委2017年第7号令）；

3.《政府制定价格成本监审办法》（国家发展改革委2017年第8号令）；

4. 新疆维吾尔自治区人民政府公布的《新疆维吾尔自治区定价目录》（新政发〔2023〕34号）；

5.《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）；

6.成本监审取得的其他有关资料。

**四、成本监审程序**

（一）发放成本监审通知书。2025年3月6日，给博湖县住建局发放成本监审通知书，并对监审工作提出具体要求。

（二）报送资料。2025年3月17日，博湖县住建局向县发改委报送成本监审表、单位基本情况、建筑设计总说明以及需要提供的其他资料。

（三）资料初审。2025年3月21日，完成资料初审。

（四）实地审核。2025年3月25日，对经营成本报表、会计报表等原始凭证以及其他与成本相关资料进行实地审核、取证。

（五）集体审核。2025年4月10日，调查人员对成本数据进行集中审核，通过本报告中的定价成本。

（六）征求意见。2025年4月30日，调查人员起草《博湖县公租房租金定价成本监审意见告知书》，及时向县住建局征求意见。

（七）出具成本监审报告。

**五、成本监审情况及理由说明**

此次成本监审中，我们通过实地走访、现场核实、市场调查等方法，对该公司2022年至2024年三年的运营成本资料所涉及的年度决算报表、明细账等资料进行全面审核。本次成本监审的主要内容有：建筑物折旧费、贷款利息、管理费支出、修缮费和税金及附加等，详见成本核定表。

（一）建筑物折旧费审核

2022年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报建筑物折旧费650341元。经审核，核定建筑物折旧费650341元。

2023年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报建筑物折旧费1634363元。经审核，核定建筑物折旧费1634363元。

2024年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报建筑物折旧费1701304元。经审核，核定建筑物折旧费1701304元。

（二）贷款利息审核

2022年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报贷款利息586095.49元。经审核，核定贷款利息586095.49元。

2023年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报贷款利息2783752.87元。经审核，核定贷款利息2783752.87元。

2024年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报贷款利息3294373.2元。经审核，核定贷款利息3294373.2元。

（三）管理费支出审核

2022年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报管理费支出费1127320.54元。经审核，核定管理费支出费1127320.54元。

2023年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报管理费支出费1495322.74元。经审核，核定管理费支出费1495322.74元。

2024年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报管理费支出费1922733.46元。经审核，核定管理费支出费1922733.46元。

（四）修缮费审核

2022年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报修缮费99384元。经审核，核定修缮费99384元。

2023年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报修缮费134227.34元。经审核，核定修缮费134227.34元。

2024年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报修缮费497225.06元。经审核，核定修缮费497225.06元。

（五）税金及附加审核

2022年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报税金及附加费217388.69元。根据《关于继续实施公租房税收优惠政策的公告》〔2023〕第33号精神，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。经审核，核减税金及附加费217388.69元。

2023年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报税金及附加费234820.91元。根据《关于继续实施公租房税收优惠政策的公告》〔2023〕第33号精神，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。经审核，核减税金及附加费234820.91元。

2024年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报税金及附加费243052.49元。根据《关于继续实施公租房税收优惠政策的公告》〔2023〕第33号精神，对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。经审核，核减税金及附加费243052.49元。

（六）面积审核

2022年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报面积97751.83㎡。经审核，核定面积97751.83㎡。

2023年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报面积85237.3㎡。经审核，核定面积85237.3㎡。

2024年度博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司上报面积103901.23㎡。经审核，因空置面积2484.23㎡，核减面积2484.23㎡，核定面积101417㎡。

**六、成本监审结果分析**

**成本监审结果：**2022年公租房计租面积97751.83㎡，支出2463141.03元，单位成本为2.1元/㎡∙月。

2023年公租房计租面积85237.3㎡，支出6047665.95元，单位成本为5.91元/㎡∙月。

2024年公租房计租面积101417㎡，支出7415635.72元，单位成本为6.09元/㎡∙月。

结合博湖县公租房三年成本，计算出博湖县公租房平均单位成本为4.7元/㎡∙月。

**依据文件测算结果：**按照《自治区公租房管理办法（试行）》第二十二条规定，可参照租金公式：公租房月租金＝各县（市、区）上年度城镇居民人均可支配月收入\*公租房租金缴费比例。公租房租金缴纳比例，城镇低保家庭不高于3%，城镇低收入家庭不高于8%，城镇中等偏下收入家庭不高于12%。2022年博湖县城镇居民人均可支配收入35597元；2023年全县城镇居民人均可支配收入37383元；2024年全县城镇居民人均可支配收入39252元。

公租房月租金测算见下表（单位：元）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2022 | | | 2023 | | | 2024 | | |
| 城镇居民人均可支配收入 | 35597 | | | 37383 | | | 39252 | | |
| 租户类别 | 低保家庭 | 低收入家庭 | 中等偏下收入家庭 | 低保家庭 | 低收入家庭 | 中等偏下收入家庭 | 低保家庭 | 低收入家庭 | 中等偏下收入家庭 |
| 公租房租金缴纳比例 | 3% | 8% | 12% | 3% | 8% | 12% | 3% | 8% | 12% |
| 月租金 | 89 | 237.3 | 356 | 93.46 | 249.22 | 373.83 | 98.13 | 261.68 | 358.80 |
| 按平均每套61㎡为标准 平均每平方米每月 | 1.46 | 3.89 | 5.83 | 1.53 | 4.09 | 6.13 | 1.61 | 4.29 | 6.43 |

以上计算结果显示：博湖县低保家庭公租房租金不能高于1.53元/㎡∙月，低收入家庭公租房租金不能高于4.09元/㎡∙月，中等偏下收入家庭公租房租金不能高于6.13元/㎡∙月。

**市场调查结果：**通过当地市场调查，博湖县普通商品房（100㎡以内）租金6-7.5元/㎡∙月，平均租金6.69元/㎡∙月。

通过以上三种不同数据来源，分析得出博湖县公租房平均单位成本为4.7元/㎡∙月；低于普通商品房的租金标准，总体来看核定的单位租金成本较为可行，在各类公租房居住群体可承受范围之内。

**七、成本监审结论**

经成本监审，博湖县公租房2022-2024年，公租房平均单位成本为4.7元/㎡∙月。

**八、其他需要说明的事项**

**（一）**本次报告是以博湖县宏建城市保障性住房投资建设管理有限公司所提供的成本资料完成的，数据的真实性、合法性由该公司负责。

**（二）**参加本次成本监审的工作人员与项目单位无任何利害关系。

**（三）**本报告仅为政府价格部门价格决策服务，其他任何单位和个人引用本报告内容，可能会出现由于核算指标等概念不同形成的误差，本报告制作单位不承担责任。

**（四）**凡使用本报告者均应妥善保管和慎重使用本报告，由于使用不妥或保管不善引起的纠纷问题，责任自负。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 附表1：   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **博湖县公租房支出成本核定表** | | | | | | | | | |  | | | | | | | | | | **项目** | **计量单位** | **2022年** | | **2023年** | | **2024年** | | **备注** | | **申报数** | **核定数** | **申报数** | **核定数** | **申报数** | **核定数** | | 房屋计租面积 | m2 | 97751.83 | 97751.83 | 85237.3 | 85237.3 | 103901.23 | 101417 |  | | 支出合计 | 元 | 2680529.72 | 2463141.03 | 6282486.86 | 6047665.95 | 7658688.21 | 7415635.72 |  | | 一、建筑物折旧费 | 元 | 650341 | 650341 | 1634363 | 1634363 | 1701304 | 1701304 |  | | 二、贷款利息 | 元 | 586095.49 | 586095.49 | 2783752.87 | 2783752.87 | 3294373.2 | 3294373.2 |  | | 三、管理费支出 | 元 | 1127320.54 | 1127320.54 | 1495322.74 | 1495322.74 | 1922733.46 | 1922733.46 |  | | 其中：工资薪酬 | 元 | 659916.91 | 659916.91 | 941829.82 | 941829.82 | 1257367.24 | 1257367.24 |  | | 社保费 | 元 | 261699.13 | 261699.13 | 314405.5 | 314405.5 | 367318.67 | 367318.67 |  | | 办公费 | 元 | 22351.77 | 22351.77 | 6862.9 | 6862.9 | 9418.25 | 9418.25 |  | | 其他费用 | 元 | 183352.73 | 183352.73 | 232224.52 | 232224.52 | 288629.3 | 288629.3 |  | | 四：修缮费 | 元 | 99384 | 99384 | 134227.34 | 134227.34 | 497225.06 | 497225.06 |  | | 五：税金及附加 | 元 | 217388.69 | 0 | 234820.91 | 0 | 243052.49 | 0 |  | | 单位成本 | 元/m2∙月 |  | 2.1 |  | 5.91 |  | 6.09 |  | |