

# 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(m<sup>2</sup>)；
- b) 保障家庭住房基础建筑面积(m<sup>2</sup>)；
- 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 m<sup>2</sup>。

$$S_1=Q_1 \times R \quad (1)$$

式中：

$S_1$  ——一人户基础使用面积，单位为平方米（m<sup>2</sup>）；

$Q_1$  ——一人户规范基础使用面积，取恒定值22 m<sup>2</sup>；

$P_1$  ——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 m<sup>2</sup>。

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

式中：

$S_2$  ——二人户基础使用面积，单位为平方米（m<sup>2</sup>）；

$Q_2$  ——二人户规范基础使用面积，取恒定值30 m<sup>2</sup>；

$P_2$  ——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 $P_1$ 。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/758005076064007006>