

黄石市住房和城乡建设局 黄石市发展和改革委员会 文件

黄建〔2021〕27号

关于印发《黄石市市本级公共租赁住房 市场租金标准》的通知

各有关单位：

《黄石市市本级公共租赁住房市场租金标准》，经市政府同意，现予印发，自二〇二二年一月一日起执行。

黄石市住房和城乡建设局

黄石市发展和改革委员会

2021年11月15日

黄石市市本级公共租赁住房市场租金标准

一、黄石市公共租赁住房市场基准租金水平

(一) 公共租赁住房市场基准租金标准

根据区段租金分布情况，结合可比实例实际情况，以仅能满足基本入住需求的简装水平，划分得出公共租赁住房市场基准租金标准为五类区域。公共租赁住房市场基准租金标准如下表：

市场租金标准计算表

区域类别	市场租金 (元/月·m ²)	区段范围	四至			
			东	南	西	北
一类	10.19	华新路—— 颐阳路	黄石边界	颐阳路	磁湖	华新路
二类	9.15	延安路—— 华新路	黄石边界	华新路	黄石边界	延安路
		团城山	磁湖	黄石边界	大畈路	磁湖路
三类	7.76	八卦嘴—— 水机路	月亮山隧道	黄石边界	水机路	磁湖
		颐阳路—冶 钢四门加油 站	冶钢四门加 油站	黄石边界	颐阳路	黄石边界
		迎宾大道— —延安路	黄石边界	延安路	黄石边界	黄石边界
		新下陆—— 老下陆	大畈路	黄石边界	大广高速	黄石边界
四类	6.84	冶钢四门加 油站-黄厂街	黄厂街	黄石边界	冶钢四门 加油站	黄石边界
		铁山区	大广高速	黄石边界	黄石边界	黄石边界
五类	4.57	黄金山开发 区	河口镇	黄石边界	新冶大道	黄金山
		黄厂街—— 河口镇	河口镇	黄金山	黄厂街	黄石边界
		桂林南路— —水机路	水机路	黄石边界	桂林南路	磁湖
		江北	江北农场	长江	散花镇	策湖

(二) 黄石市社区及区段分布情况

黄石市社区分布表

序号	区段范围	社区	四至			
			东	南	西	北
1	八卦嘴—水机路	澄月、环湖社区、八卦嘴、花园路、牧羊湖、水机路、十五冶、陈家湾、磁湖、月亮山、八泉、和平街、上窑、13	月亮山隧道	黄石边界	水机路	磁湖
2	水机路——桂林南路	胡家湾、石料山、南岸社区、滨湖 4	水机路	黄石边界	桂林南路	磁湖
3	迎宾大道—延安路	新闸、大桥、黄石港、纺织、黄印村、延安岭、覆盆山、凤凰山、锁前、花湖、老虎头、大码头、天虹、天方、万达 15	黄石边界	延安路	黄石边界	黄石边界
4	延安路—华新路	黄石港、青山湖、师院、沈家营、覆盆山、桂花湾、凤凰山、楠竹林、红旗桥、南岳、海观山、王家里、12	黄石边界	华新路	黄石边界	延安路
5	华新路—颐阳路	市建村、亚光、文化宫、南京路、胜阳港、天桥、钟楼、湖滨路、大智路、京华路 10	黄石边界	颐阳路	磁湖	华新路
6	新下陆——老下陆	大塘、团结、胜利、康宁、老鹤庙、江洋、蜂烈山、管山、官塘、詹爱宇、詹本六、张家湾、东方山、王寿、神牛、东方路、友谊、西花苑、新星、铜都、铜花、陆家铺、长乐山、庙宇垸、孔雀苑、卫王、袁家畈、陈恒臻、肖家铺 29	大畈路	黄石边界	大广高速	黄石边界
7	铁山	矿山路、友爱街、建设路、冶矿路、铜鼓地、曹家林、胜利路、三岔路、九龙洞、盛洪卿、熊家境、龙衢湾、木栏、新村 14	大广高速	黄石边界	黄石边界	黄石边界
8	颐阳路—四门加油站	源建里、青龙阁、临江、飞云、叶家塘、桐厂。	四门加油站	黄石边界	颐阳路	黄石边界
9	四门加油站—黄厂街	新建区、东屏、西屏 9	黄厂街	黄石边界	四门加油	黄石边界
10	黄厂街—河口镇	田园、马家嘴 2	河口镇	黄厂街	黄厂街	黄石边界
11	团城山区段	箭楼下、马鞍山、石榴园、柯尔山、杭州东路、青龙山、皇姑岭、杭州西路、汪仁、金山、四棵、王太、鹏程、奥美、太子 7	9 磁湖	黄石边界	大畈路	磁湖路
	黄金山开发区		河口镇	黄石边界	新冶大道	黄金山
	江北工业园	江北 1	江北农场	长江	散花镇	策湖

黄石市市区段分布图



二、计算公式及调节系数

(一) 公共租赁住房项目市场租金计算公式

公共租赁住房项目市场租金(备案租金)=区域基准租金*(1+装修情况调节系数)*(1+周边生活配套设施调节系数)*(1+房屋户型布局调节系数)*(1+房屋成新调节系数)

(二) 公共租赁住房项目市场租金调节系数明细表

根据对黄石市住宅房屋及公共租赁住房市场调查情况,租金参考调节系数明细表如下:

装修情况调节系数明细表

装修情况	室内无隔墙、地面水泥、水电连接至门口	白灰墙面、水泥地面、水电连接入户	乳胶漆墙面、地砖地面、厨卫贴砖,水电连接入户	墙纸墙面、木地板、厨卫全贴砖,吊顶、墙壁柜等,水电连接入户
调节系数	-20%	-15%	+0%	+15%

周边生活配套设施调节系数明细表

配套设施	商业生活配套		教育卫生设施		环境条件		交通条件	
	商业配套	生活配套	教育设施	卫生设施	噪声环境	大气环境	临街状况	公交站点
调节系数	±3%	±3%	±3%	±3%	±3%	±3%	±3%	±3%

①商业配套:分为不齐全、一般、齐全,对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般:小区 400—600 米范围内有商业配套;

②生活配套:分为不齐全、一般、齐全,对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般:小区 400—600 米范围内有生活配套;

③教育设施:分为不齐全、一般、齐全,对应调节系数分别

为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般: 小区 400—600 米范围内有小学或中学;

④卫生设施: 分为不齐全、一般、齐全, 对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般: 小区 400—600 米范围内有医疗机构;

⑤噪声环境: 分为较差、一般、较好, 对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般: 小区 400—600 米范围内没有建筑施工、集贸市场、大型工业厂房;

⑥大气环境: 分为较差、一般、较好, 对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般: 小区绿化率 20%—30%;

⑦临街状况: 分为较差、一般、较好, 对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般: 小区临生活次干道;

⑧公交站点: 分为较少, 一般, 较多, 对应调节系数分别为-3-(-1)%, 0%, 1%-3%;

一般: 200 米范围内有三条公交线路;

房屋户型布局调节系数明细表

户型布局	不合理	一般	合理
调节系数	-10%~(-1%)	0%	1%~10%

房屋成新调节系数明细表

建筑年代	1995 年及以前	1996 年至 2010 年	2011 年至 2020 年	2021 年及以后
调节系数	-6%	-3%	-1%	0%

(三) 公共租赁住房到户合同租金计算公式及房屋层次调节系数

公共租赁住房到户租金（合同租金）=公共租赁住房项目市场租金（备案租金）*（1+房屋层次调节系数）

房屋层次调节系数明细表

	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十
1	-2%									
2	-2%	0%								
3	-2%	2%	-2%							
4	-2%	2%	2%	-3%						
5	-2%	2%	3%	3%	-4%					
6	-2%	2%	4%	4%	2%	-5%				
7	-2%	2%	4%	4%	3%	2%	-6%			
8	-2%	1%	4%	4%	4%	2%	1%	-7%		
9	-2%	1%	4%	4%	4%	2%	1%	-3%	-8%	
10	-2%	1%	4%	4%	4%	2%	1%	-2%	-4%	-8%

注：电梯房调节不超过±3%，一层-3%、二层-2%、三层-1%、四层 0、五层+1%、六层至倒数第二层+3%，顶层-3%。

