

附件 2:

佛山市南海区 2022 年住房市场租金水平情况分析

一、佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息情况

为培育和发展我区住房租赁市场，支持住房租赁消费，逐步建立购租并举的住房租赁制度和建立健全住房保障制度，多渠道逐步解决中低收入家庭住房困难，促进住房租赁市场的健康发展，根据《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）、《住房和城乡建设部 国家发展改革委 财政部 自然资源部关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国发办〔2021〕22号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）、《关于发布房屋租赁市场指导租金标准的通知》（佛建管函〔2016〕980号）、《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市保障性公共租赁住房管理办法的通知》（佛府办〔2018〕40号）、《佛山市南海区人民政府办公室关于印发佛山市南海区零散税源协税护税工作方案的通知》（南府办函〔2019〕232号）、《佛山市南海区人民政府关于印发佛山市南海区公共租赁住房管理实施细则的通知》（南府〔2020〕18号）等文件要求，我区定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平，特此开展佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息更新工作，目前项目成果已通过专家评审验收。

佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息为“分镇街、分片区、分类型”的租金水平信息，是按照商业、住宅、办公、工业厂房等不同用途划分，依据地段相同、租金相似的原则划分均质区片或区段，

分别设定总楼层、所在楼层、建筑结构等标准内涵，根据市场交易数据等的统计分析结果，分别评估确定的某一估价期日正常市场条件下的平均租金，并经行政主管部门确认、公布的租赁市场租金水平信息。佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平与《佛山市住房保障租赁补贴管理的实施意见》（以下简称《实施意见》）对应的住房市场租金水平存在内涵上的差异，因此需按照《实施意见》的要求对“分镇街、分区片、分类型”的佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息进行相应的转换测算，综合确定符合《实施意见》要求的住房市场租金水平。

二、佛山市南海区 2022 年住房市场租金水平测算要点

1、南海区住房市场租金水平测算只选取佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息中的住宅用途租金数据。

2、根据《实施意见》第七条“根据保障人数的不同，保障面积对应如下：1 人为 30 平方米、2 人为 45 平方米、3 人及以上为 60 平方米”。因此，只选取 60 平方米以下的中小型住房数据用于测算对应住房市场租金水平。

3、根据《实施意见》第四条“符合我市公共租赁住房申请条件的中等及偏低收入住房困难家庭或者个人，包括本市户籍居民和新市民，均可以申请租赁补贴”和第十五条“符合本市公共租赁住房优先保障条件和按照国家相关规定需要优先保障的对象申请租赁补贴的，应当优先发放租赁补贴”，村屋租金标准数据建议纳入测算数据范围。

4、经筛选，佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息中符合中小户型住房的类型主要包括步梯住宅的二居室、电梯住宅的二居室、村屋的一居室和村屋的二居室及以上。

5、本次根据佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息的数

据情况，选用直接平均法求取南海区住房市场租金水平。

三、佛山市南海区 2022 年住房市场租金水平转换测算结果

根据佛山市南海区 2022 年房屋租赁市场租金水平信息成果，采用直接平均法进行转换测算。测算结果如下：

表 1 佛山市南海区 2022 年各镇街各类型住房市场平均租金水平

单位：元/平方米·月

镇街	步梯住宅	电梯住宅	村屋	
	二居室	二居室	一居室	二居室及以上
桂城街道	22	29	19	17
大沥镇	22	28	18	15
狮山镇	19	23	16	14
里水镇	19	28	16	13
西樵镇	18	22	12	10
丹灶镇	18	21	12	10
九江镇	17	23	13	10

将上述各镇街各类型住房平均租金标准进行算术平均，得出佛山市南海区 2022 年住房市场租金水平如下表所示：

表 2 佛山市南海区 2022 年各镇街中小户型住房市场租金水平

单位：元/平方米·月

镇街	中小户型住房市场租金水平 (含村屋)	中小户型住房市场租金水平 (不含村屋)
桂城街道	22	26
大沥镇	21	25
狮山镇	18	21
里水镇	19	24
西樵镇	16	20
丹灶镇	15	20
九江镇	16	20
南海区平均	18	22