

第三师图木舒克市公共租赁住房租金成本 监审报告

被审核单位：第三师图木舒克市住房和城乡建设局

审核单位：第三师图木舒克市发展和改革委员会

2024年8月

第三师图木舒克市公共租赁住房租金成本 监审报告

一、成本审核名称

第三师图木舒克市公共租赁住房租金成本测算。

二、成本审核依据

《中华人民共和国价格法》《政府制定价格成本监审办法》（第8号令）《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）《自治区公租房管理办法》（新政办发〔2019〕124号）《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）。

三、成本审核范围

第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的相关资料。

四、成本审核目的

为公共租赁住房租金调定价格提供成本依据。

五、成本审核结果

公共租赁住房租金单位成本为7.56元/平方米·月。

六、成本审核负责人

李伟新

七、成本审核组成员

李伟新 王英 付娟

第三师图木舒克市发展和改革委员会

2024年8月

第三师图木舒克市公共租赁住房租金成本 监审报告

为改进和规范公共租赁住房管理，合理确定公共租赁住房租金，我委本着客观、公正、科学的原则，对第三师图木舒克市公共租赁住房租金价格成本进行成本监审。此次监审是依据第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的公共租赁住房相关资料进行的，按照合法性、相关性、合理性、权责发生制原则，对各项参数进行了核对、分析、计算，监审情况如下：

一、基本情况

为做好公租房租金政府指导价制定工作，结合第三师图木舒克市公租房项目项目实施进度，第三师图木舒克市住房和城乡建设局选取 4583 套公租房项目为定价样点，其中：团场选取 4087 套（42 团 102 套；44 团 720 套；46 团 593 套；49 团 558 套；50 团 408 套；51 团 510 套；53 团 408 套；红旗农场 208 套；东风农场 192 套；伽师总场 280 套；叶城二牧场 108 套），经开区选取 496 套（喀什经济开发区兵团分区公租房 284 套；第三师图木舒克经济技术开发区 212 套）。

二、成本审核依据

（一）政策依据

（1）《中华人民共和国价格法》

- (2) 《政府制定价格成本监审办法》（第8号令）
- (3) 《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）
- (4) 《自治区公租房管理办法》（新政办发〔2019〕124号）

(5) 《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）

(6) 其他与成本审核有关的政策法规依据。

（二）被审核单位提供的财务报表与相关资料

第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的公共租赁住房相关资料。

（三）核算方法

按照成本审核原则，对第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的公共租赁住房相关资料进行审核，并根据《政府制定价格成本监审办法》规定，对经营者经营过程中应当发生的费用，使用实际成本核算方法和平均成本核算方法进行合理分摊，核算出公共租赁住房租金定价成本。

（四）审核原则

（1）合法性原则。计入定价成本的费用应当符合《中华人民共和国会计法》等有关法律、行政法规和会计制度的规定，不符合有关法律法规和会计制度规定的费用，不得计入定价成本。

（2）相关性原则。计入定价成本的费用，应当与经营业务直接或间接相关，凡与经营过程无关的费用，一律不得计入定价成本。

(3) 合理性原则。计入定价成本的费用，应当反映生产经营活动正常需要，并按照合理方法和合理标准核算；凡影响定价成本水平的主要技术、经济指标应当符合行业标准或社会公允水平。

(4) 权责发生制原则。凡是本期成本应负担的费用，不论款项是否支付，均应计入本期成本；凡是不属于本期成本应负担的费用，即使款项已经支付，也不得计入本期成本。

三、成本审核的主要程序

(一) 成立工作组

我委会同第三方成立了成本审核小组，在确定实施定价成本监审的项目后，按照成本监审程序规定，向第三师图木舒克市住房和城乡建设局下达了《成本监审通知书》，要求被审核单位按规定及时提交成本资料并对所提供成本资料的真实性、合理性负责。

(二) 资料初审

对第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的公共租赁住房相关资料进行初审。

(三) 实地校验

对第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的公共租赁住房相关资料进行初审后，先后多次与该单位人员进行了实地数据校验工作，对与成本费用相关的公共租赁住房资料进行查验。

（四）成本核定

根据成本项目、成本数据、成本分摊、成本水平的具体情况，最终核定的成本数据填列成本核定表，核算出第三师图木舒克市住房和城乡建设局公共租赁住房租金成本。

（五）反馈意见

根据规定向该单位反馈实地审核相关情况，并对相关的成本数据和问题进行归集、取证、记录，听取被审核单位的意见。

（六）出具报告

根据成本监审情况出具第三师图木舒克市住房和城乡建设局公共租赁住房租金成本监审报告。

四、成本审核情况

（一）监审重点

在审核过程中，着重对下列支出进行审核，不得计入成本。

（1）不符合有关法律、行政法规，财务制度和国家统一的会计制度，以及价格监管制度等的费用。

（2）与审核商品或者服务生产经营过程无关的费用。

（3）虽与审核商品或者服务生产经营过程有关，但有专项资金来源予以补偿的费用。

（4）固定资产盘亏、毁损、闲置和出售的净损失。

（5）向上级公司或者管理部门上交利润性质的管理费用、代上级公司或者管理部门缴纳的各项费用、向出资人支付的利润分成以及对附属单位的补助支出等。

(6) 各类捐赠、赞助、滞纳金、违约金、罚款，以及计提的准备金。

(7) 公益广告、公益宣传费用，以及垄断性行业的各类广告费。

(8) 经营者过度购置固定资产所增加的支出（折旧、修理费、借款利息等）。

(9) 业务招待费按照实际发生额的 60% 部分计入成本，但最高不得超过当年营业收入的 5%；实际发生额的 60% 没有达到当年营业收入的 5% 的，不得核增。

(10) 其他不合理费用。

(二) 公租房审定情况

经审核确定，第三师图木舒克市公共租赁住房为 4,583 套，面积为 30.62 万平方米。

(三) 固定资产审核情况

根据《政府制定价格成本监审办法》（国家发改委第 8 号令）“第二十七条 固定资产、无形资产等各类资产的原值，参照合理规模，遵循历史成本原则核定。按照规定进行过清产核资的，根据有关部门认定的固定资产价值核定。未投入实际使用的、不能提供价值有效证明的、由政府补助或者社会无偿投入的资产，以及评估增值的部分不得计提折旧或者摊销费用。第二十八条 固定资产折旧方法采用年限平均法（交通运输等行业可以采用工作量折旧法）。折旧年限应当根据固定资产的性质、设计使用年限

和行业规范，并考虑资产使用状况合理核定。经营者确定的固定资产折旧年限明显低于实际使用年限，成本监审时应当按照实际使用年限调整折旧年限。残值率一般按 3%-5% 计算。行业定价成本监审办法有规定的，从其规定”。

经审核确定，第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供固定资产原值为 86,697.66 万元。年折旧费为 1,176.61 万元/年。

核减情况:

根据相关性、合理性原则，核减公共租赁住房固定资产折旧费 470.64 万元。

(四) 运行维护费审核情况

运行维护成本是指经营者维持业务正常运行所发生的费用，包括修理费、职工薪酬、安全防护费、管理费用、财务费用。经审核，核定运行维护成本为 1,600.14 万元。具体情况如下:

1. 修理费

根据《政府制定价格成本监审办法》(国家发改委第 8 号令)“第三十一条 修理费用原则上据实核定，也可以按照固定资产原值的一定比例核定，或者在固定资产原值的一定比例内据实核定。”，第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供固定资产原值为 86,697.66 万元，按固定资产原值 1% 核定，核定修理费 866.98 万元。

核减情况:

根据相关性、合理性原则，核减与公共租赁住房修理费

866.98 万元。

2.职工薪酬

(1) 职工工资

根据《政府制定价格成本监审办法》(国家发改委第8号令)“第二十五条 职工工资总额按照职工平均工资与职工人数核定。其中,职工平均工资原则上据实核定,但不得超过统计部门公布的当地该行业职工平均工资水平;职工人数按照实际在岗职工人数核定,政府有关部门或者行业有明确规定的,不得超过其规定人数。”核定第三师图木舒克市公共租赁住房人员为39人,根据第三师图木舒克市统计年鉴人员工资标准71,644元/年,核定第三师图木舒克市公共租赁住房职工工资为279.41万元。

核减情况:

根据相关性、合理性原则,核减与公共租赁住房职工工资69.94万元。

(2) 社会保障费

社会保险费包括基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、补充养老保险(年金)、补充医疗保险,审核计算基数原则上按照经营者实缴基数核定,但不得超过核定的工资总额和当地政府规定的基数,计算比例按照不超过国家或者当地政府统一规定的比例确定。第三师图木舒克市住房和城乡建设局社会保障费缴费比列如下:

养老保险缴费比列:单位缴费16%;

医疗保险缴费比列：单位缴费 8.8%；

失业保险缴费比列：单位缴费 0.5%；

工伤保险缴费比列：单位缴费 0.2%；

大额补助医疗保险缴费比列：单位缴费 0.25%

按照单位缴费比列，核定第三师图木舒克市公共租赁住房职工社会保障费为 71.95 万元。

核减情况：

根据相关性、合理性原则，核减与公共租赁住房职工社会保障费 15.85 万元。

(3) 住房公积金

第三师图木舒克市住房和城乡建设局人员住房公积金缴费比列为 12%，核定第三师图木舒克市公共租赁住房职工住房公积金为 33.53 万元。

核减情况：

根据相关性、合理性原则，核减与公共租赁住房职工住房公积金 8.39 万元。

3.安全防护费

根据《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）“6.1.3 住宅楼的公共部位应当配置灭火器。当住宅楼每层的公共部位的建筑面积超过 100m²时，需要配置 1 具 1A 的手提式灭火器；这是最低的要求：即目前可按照每 100m² 配置 1 具 1A 手提式灭火器的基准执行。”核定第三师图木舒克市公共租赁住房配备 3,063

个灭火器，按政采云消防器材 32 元/个核定，安全防护费为 19.6 万元。

核减情况：

根据相关性、合理性原则，核减与公共租赁住房安全防护费 11.03 万元。

4.管理费用

经审核，核定第三师图木舒克市住房和城乡建设局公共租赁住房人员管理费用为 1.6 万元/年·人，即第三师图木舒克市住房和城乡建设局公共租赁住房人员管理费用为 62.4 万元。

5.财务费用

根据《政府制定价格成本监审办法》（国家发改委第 8 号令）“第三十四条 财务费用中的利息支出原则上据实核定。年度利息支出差异较大的，按照还款期计算的年平均利息核定。自有资本金比例未达到国家规定的，不足部分的借款利息不得计入定价成本。”，核定第三师图木舒克市住房和城乡建设局公共租赁住房财务费用为 266.27 万元。

6.公共租赁住房总成本审核情况

$$\begin{aligned} \text{公共租赁住房总成本} &= \text{折旧费} + \text{运行维护费} \\ &= 1176.61 \text{ 万元} + 1600.14 \text{ 万元} \\ &= 2776.75 \text{ 万元} \end{aligned}$$

公共租赁住房总成本为 2,776.75 万元。

7.单位成本

单位成本 = 公共租赁住房总成本 ÷ 公共租赁住房面积 ÷ 12 个月

= 2776.75 万元 ÷ 30.62 万平方米 ÷ 12 个月

= 7.56 元/平方米·月

核定公共租赁住房租金单位成本为 7.56 元/平方米·月。

五、审核结论

经对第三师图木舒克市住房和城乡建设局公共租赁住房租金经营成本审核，结论如下：

公共租赁住房总成本为 2,776.75 万元，公共租赁住房面积为 30.62 万平方米，公共租赁住房租金单位成本为 7.56 元/平方米·月。

六、其他需要说明的事项

1. 本报告是根据第三师图木舒克市住房和城乡建设局提供的公共租赁住房相关资料做出的，其真实性、合法性由被审核单位负责。

2. 参加本次审核工作的人员与被审核单位无任何利害关系。

3. 本报告仅为政府价格主管部门价格决策服务。

4. 本报告所涉及数据截止日期为 2023 年 12 月 31 日。

第三师图木舒克市公租房租金成本测算表

项目名称	行次	单位上报	核增	核减	核定值	备注
一、固定资产(元)	1					
固定资产原值	2	866,976,560.22			866,976,560.22	
年折旧费	3	16,472,554.64		4,706,444.18	11,766,110.46	按产权70年核定,残值率5%
二、无形资产摊销费(元)	4					
三、运行维护费(元)	5=6+23	24,403,184.82	-	10,952,492.42	16,001,384.67	
(一)直接运营费	6=7+8+21+22	23,667,184.82	-	10,952,492.42	12,714,692.39	
1.修理费	7	17,339,531.20		8,669,765.60	8,669,765.60	按固定资产1%计提
2.职工薪酬	8=9+10+16+...+20	5,402,084.64	-	1,553,189.85	3,848,894.79	一共13个团场按一个团场3人核定,按图市统计年鉴租赁行业人均工资为71644元/年
(1)职工工资	9	3,493,536.00		699,420.00	2,794,116.00	
(2)社会保障费	10=11+...+15	877,955.52	-	158,470.65	719,484.87	
养老保险	11	545,525.76		98,467.20	447,058.56	养老保险比例16%
医疗保险	12	300,039.17		54,156.96	245,882.21	医疗保险比例8.8%
失业保险	13	17,047.68		3,077.10	13,970.58	失业保险比例0.5%
工伤保险	14	6,819.07		1,230.84	5,588.23	工伤保险比例0.2%
大额医疗保险	15	8,523.84		1,538.55	6,985.29	大额补助医疗险0.25%
(3)住房公积金	16	419,224.32		83,930.40	335,293.92	住房公积金12%
(4)工会经费	17	69,870.72		69,870.72	-	全部核减,按实际核定
(5)职工福利费	18	489,095.04		489,095.04	-	全部核减,按实际核定
(6)职工教育经费	19	52,403.04		52,403.04	-	全部核减,按实际核定
(7)劳务费	20				-	
3.维修基金	21	619,268.97		619,268.97	-	与修理费重复,核减。
4.安全防护费	22	306,300.00		110,268.00	196,032.00	政采云消防器材32元/个核定,共3063个
(二)其他运营费用	23=24+...+27	736,000.00	-		3,286,692.28	
1.管理费用	24	736,000.00		112,000.00	624,000.00	39人,每人16000元·年
2.财务费用	25	-		-	2,662,692.28	
3.销售费用	26					
4.其他费用	27					

四、公租房租赁总成本(元)	28							
含折旧总成本	29=3+4+5	40,875,739.46	-	15,658,936.61	27,767,495.13			
五、公租房情况	30							
房屋租赁总面积(平方米)	31	306,244.64			306,244.64			
房屋租赁总套数(套)	32	4,583.00			4,583.00			
六、单位成本(元/平方米)	33							
单位成本	34=29÷31				7.56			