

## 2020年广州市房屋租金参考价适用说明

### 一、本租金参考价仅作为租金议定的参考依据，非政府强制定价标准

2020年广州市房屋租金参考价依据2020年市场成交数据进行测定，可作为本通知下发之日起广州市辖区范围内的房屋租赁双方协商议定租金的参考依据，并非政府强制定价标准。租赁双方可参考该租金参考价，同时也需结合客观实际和个体化因素差异，必要时可以聘请专业评估机构估价判定，综合确定符合自身实际且切实可行的租金水平。

### 二、本租金参考价覆盖范围

广州市房屋租金参考价范围覆盖全市11个行政区，包括荔湾区、越秀区、天河区、海珠区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区、花都区 and 从化区。

### 三、本租金参考价是对均质条件下的平均租金参考价进行评估

广州市房屋租金参考价是指在全市辖区范围内的正常市场条件下，按照居住用房、商业用房、办公用房和工业用房四种用途分类，遵循可比均质的概念加以划分为片区、路段，结合物业实际情况与整体可比区域的差别，对特殊楼盘加以单列，在此基础上，对片区、路段、楼盘在某一价值时点的平均租金参考价进行评估。

### 四、本租金参考价各用途用房价格内涵

广州市房屋租金参考价测定包括居住用房、商业用房、办公用房和工业用房，其中居住用房包括普通住宅、公寓和别墅，商业用房包括临街商业用房、购物中心、专业市场、批发市场等，办公用房包括写字楼及其他办公用房，工业用房包括仓库、厂房等。租金价格不含税、物业管理费、水电费等费用，租赁面积为建筑面积（不含公共配套区域面积）。

### 五、本租金参考价表现形式

一是路线价，即某道路沿线相应用途所有物业的平均租金参考价；二是片区价，即某片区内相应用途所有物业的平均租金参考价；三是楼盘价，即某楼盘（小区）相应用途所有物业的平均租金参考价。本租金参考价是以租金单价的形式发布，相应计算单套物业总租金时，面积依据应采用产权资料所记载的建筑面积为准。

## 六、关于居住用房的适用性说明

居住用房分为国有土地上居住用房和集体土地上居住用房，其中国有土地上居住用房又进一步细分为楼梯楼和电梯楼，而集体土地上居住用房不区分有无电梯。本租金参考价中公布的居住用房租金参考价对应的是成新度中等、楼层中等、普通装修、空房（硬装到位，不含家私家电）条件下的租金参考价。因此，在实际应用中应当根据物业的楼层、装修标准、内部配套等因素差异，分别在公布租金参考价的基础上予以上浮或下调。

户型方面，由于小户型或紧凑户型的居住用房需求相对会多，因此，如某一楼盘的建筑面积 $\leq 50\text{ m}^2$ 的物业租金可在该楼盘公布租金参考价的基础上上浮20%；套内设施方面，配有家私家电的物业租金可在该楼盘公布租金参考价的基础上适当上浮，具体上浮标准需结合家私家电等级及完备状况而定，一般情况下，普通标准可上浮15%；成新度方面，像荔湾、越秀等旧城区建成年代比较久远的砖木结构楼梯楼，可在公布楼梯楼租金的基础上下调15%。

结合广州市实际，本租金参考价中公布的长租公寓租金参考价仅适用于由商事登记中包括房地产租赁、住房租赁和场地租赁等经营范围的企业专门运营的，租赁期限六个月以上（含）的相对集中的居住用房。本长租公寓租金参考价以街道为单位，租金取该街道所有长租公寓平均租金参考价，出租面积以建筑面积为准，不含公共配套区域面积；尚未公布长租公寓租金参考价的街道，可参考该行政区长租公寓平均租金参考价。

## 七、关于商业用房的适用性说明

本租金参考价中公布的商业用房租金参考价一般是指首层商业整体平均租金参考价。因此，在实际应用中应当根据商业用房的楼层、具体位置、人流量等因素差异，分别在公布首层商业租金参考价的基础上予以调整。比如，一般情况下，二层、负一层商业用房租金参考价一般为首层商业用房的65%；三层、负二层商业用房租金参考价一般为二层、负一层商业的65%；以此类推，最低一般不低于首层商业用房租金参考价的20%。

## 八、关于办公用房的适用性说明

本租金参考价中公布的办公用房租金参考价一般是指成新度中等、面积中等、楼层中等、普通装修、不含办公设施设备条件下的租金参考价。因此，在实

际应用中应当根据物业的实际成新度、面积、楼层、装修标准、设施设备等因素差异，分别在公布可比租金参考价的基础上予以调整。

#### **九、关于工业用房的适用性说明**

本租金参考价中公布的工业用房租金参考价一般是指成新度中等、面积中等、普通建筑结构、不含设施设备条件下的租金参考价。因此，在实际应用中应当根据物业的实际成新度、面积、建筑结构、设施设备等因素差异，分别在公布租金参考价的基础上予以上浮或下调。

#### **十、关于未涉及部分的情况说明**

本租金参考价公布的租金参考价中如所在项显示“——”，表示没有该类别或该类别缺少备案交易数据等情况，如有所需查询物业在单列的楼盘、路段、区域中未涉及发布的情况，请参考上一年公布的、本年临近区域的或相应街镇中“其它区域”的租金参考价，并结合查询物业的客观实际情况，综合确定其租金水平。

#### **十一、关于本租金参考价的解释说明**

本租金参考价仅作为房屋租赁双方议定实际租金的参考依据，并非政府强制定价标准。我市实际租金价格仍坚持租赁当事人双方协商一致确定的原则，各企事业单位(包括拆迁单位、房地产开发公司等)、个人不能违反《中华人民共和国民法典》和房屋租赁合同的约定，不得单方强制性进行租金调整。此外，公房住宅租金标准由市房地产行政主管部门和市物价行政主管部门制定，任何单位不得擅自调整公有住房的租金价格。直管公房非住宅租金方面，房屋租金参考价仅供租赁双方议定参考。