

江门市住房和城乡建设局

江建保函〔2022〕50号

关于做好公共租赁住房调换管理工作的通知

各县（市、区）住房和城乡建设局：

为加强对江门市公共租赁住房的动态管理，进一步规范公共租赁住房调换管理工作，根据《广东省住房和城乡建设厅关于做好公共租赁住房调换互换管理工作的意见》（粤建保〔2020〕238号）、《江门市公共租赁住房实施管理细则》等规定并结合我市实际，我局研究制定了《江门市住房和城乡建设局公共租赁住房调换管理工作指引》，请你们认真参照执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

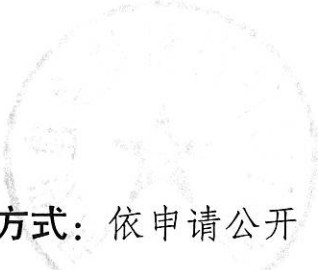
附件：江门市住房和城乡建设局公共租赁住房调换管理工作指引

江门市住房和城乡建设局

2022年11月30日



(联系人：张嘉敏，联系电话：3831648)



公开方式：依申请公开

抄送：市市区公房管理中心。

江门市住房和城乡建设局公共租赁住房 调换管理工作指引

一、总则

为全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，落实“让全体人民住有所居”，进一步加强江门市公共租赁住房（以下简称公租房）动态管理，更好地满足公租房承租家庭实际居住生活需求，根据《广东省住房和城乡建设厅关于做好公共租赁住房调换互换管理工作的意见》（粤建保〔2020〕238号）、《江门市公共租赁住房管理办法》等规定，对承租家庭提出住房调换的诉求，采用自愿申请、集中受理、统一调换的原则进行处理。为指导各县（市、区）有序开展工作，特制订本指引。

二、申请对象

经审批取得住房保障资格，通过公租房公开配租活动入住，无违反公租房有关使用规定的行为，或违规行为经制止后及时改正的家庭（以下简称“承租家庭”）。

三、调换范围

承租家庭有下列情形之一的，可以向各县（市、区）住房和城乡建设局提出调换公租房的申请（市本级的向市住房城乡建设局申请）：

（一）房屋质量问题

房屋出现质量问题且短时间内无法解决，严重影响居住的，承租家庭可申请调换至同户型房源。经公租房产权单位或管理单

位核实后，各县（市、区）住房和城乡建设局可实行优先紧急配租，公示、签约等程序可适当延后办理。

（二）家庭情况或人口发生变化

承租家庭有下列情况导致家庭人口增加或减少的，可以申请调换房源及户型：

1. 申请人或共同申请人家庭成员患有重大疾病、1-3级重度残疾或1-3级智力残疾等情形确需陪护人员长期照顾的，承租家庭可额外计入1名陪护人员；

2. 申请人或共同申请人因患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的，承租家庭可申请调换至指定医院附近的同户型房源（重大疾病和残疾评估指标根据《广东省民政厅关于印发〈广东省最低生活保障家庭经济状况核对和生活状况评估认定办法〉的通知》中有关规定）。

3. 三孩家庭（均为未成年子女）可申请三房型房源。

4. 对住房困难的计划生育特殊家庭（指独生子女伤残或死亡后未再生育或未收养子女的家庭），优先配租。

（三）楼梯房高楼层影响居住

申请人或共同申请人在高楼层楼梯房入住的，因患一至三级肢体残疾、行动不便的，承租家庭可以申请调换至楼梯房较低楼层或的同户型房源或电梯房源。

（四）租金承受压力较大

因当前房屋租金较高影响个人生活的，承租家庭可主动申请调换至较小面积房源、小户型房源或较低租金水平的房源，且调

换后的建筑面积不得大于原住房。该情形不属于轮候配租的情形，各县（市、区）住房和城乡建设局可根据现有房源情况进行单独配租。

（五）其他

存在其他特殊情形需要调换公租房的，经承租家庭户籍所属街道或相关部门提出，可另行研究处理。

四、调换程序

江门市公租房调换工作按照“自愿申请、集中受理、统一调换”的原则进行。具体调换程序如下：

（一）申请

承租家庭填写《江门市公租房房源调换申请表》（以下简称《申请表》），向户籍所在地（就业单位所在地）县（市、区）住房和城乡建设局提出公租房调换申请，并提交身份证、户口本等相关材料。

（二）审核

各县（市、区）住房城乡建设局对承租家庭情况进行审核（其中，市本级的由市住房城乡建设局审核）。

（三）公示

经各县（市、区）住房和城乡建设局审核符合调换条件的，在公租房小区和政府网站公示7日。公示无异议的，各县（市、区）住房和城乡建设局按规定将承租家庭列入轮候队列；不符合调换条件或公示有异议的，各县（市、区）住房和城乡建设局应在《申请表》注明原因并退回申请人。

（四）调换

各县（市、区）住房和城乡建设局根据轮候队列安排公租房配租，承租家庭在接到公租房调换分配通知后，须在规定时限内前往指定地点参加抽签分配，逾期视为放弃本次调房申请。

（五）退房

配租新房后，承租家庭须及时办理退房手续，结清原住房房租及其他费用后方可办理新房入住手续。

（六）签约

各县（市、区）住房和城乡建设局开具《公租房房源调换通知书》，承租家庭持《公租房房源调换通知书》与新产权单位或管理单位签订新的租赁合同并缴交租金，合同期限为原房屋租赁合同或住房保障资格剩余期限。

（七）归档

承租家庭入住后，各县（市、区）住房和城乡建设局或管理单位应及时将人员信息录入市公租房管理系统。

五、调换要求

除因房屋质量导致严重影响居住的情形外，承租家庭有下列情形之一的，不予受理公租房调换申请：

（一）承租家庭违反公租房有关使用规定，经公租房物业管理服务公司、产权单位、管理单位或各县（市、区）住房和城乡建设局制止后拒不改正的；

（二）承租家庭抽签换房后，在公租房保障资格内再次提出调换申请的。

六、其他事项

（一）因房源调换原因，承租家庭应同时结清原住房当月费用，并缴纳新房当月费用。

（二）因承租家庭弄虚作假、隐瞒事实骗取房源调换资格的，经调查核实后，由各县（市、区）住房和城乡建设局取消其住房保障资格，纳入诚信黑名单，并按照有关规定追究其责任。

（三）承租家庭重复提出调整申请的，以最新一份申请为准，并按此申请通过审批的时间进行轮候。

（四）当可调换房源不充足时，承租家庭须按照在相同情形下，资格符合日期的先后顺序进行调换。

由企业团租公租房的，不属本文件调换范围。

附件：江门市公租房房源调换申请表

附件：

江门市公租房房源调换申请表

申请人 家庭 信息	申请人姓名		身份证号码		性别	
	工作单位				手机号码	
	婚姻状况	<input type="checkbox"/> 已婚 <input type="checkbox"/> 未婚 <input type="checkbox"/> 离异 <input type="checkbox"/> 丧偶	保障类别	<input type="checkbox"/> 城镇中低收入家庭 <input type="checkbox"/> 新就业职工 <input type="checkbox"/> 专业技术人员 <input type="checkbox"/> 外来务工人员 <input type="checkbox"/> 其他住房困难家庭		
	共同申请人	与申请人关系	婚姻状况	身份证号码	工作单位	
申请 调	调整类型	调整原因				
	<input type="checkbox"/> 房屋质量问题	<input type="checkbox"/> 房屋出现质量问题且短时间内无法解决，严重影响居住的，承租家庭可申请调换至同户型房源。				

整 原 因	<input type="checkbox"/> 家庭人口发生变化	<input type="checkbox"/> 申请人或共同申请人家庭成员患有重大疾病、1-3级重度残疾或1-3级智力残疾等情形确需陪护人员长期照顾的，承租家庭可额外计入1名陪护人员。 <input type="checkbox"/> 申请人或共同申请人因患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的，承租家庭可申请调换至指定医院附近的同户型房源。 <input type="checkbox"/> 三孩家庭（均为未成年子女）可申请三房型房源。	
	<input type="checkbox"/> 楼梯房高楼层影响居住	<input type="checkbox"/> 申请人或共同申请人在高楼层楼梯房入住的，因患一至二级肢体残疾、行动不便的，承租家庭可以申请调换至楼梯房较低楼层的同户型房源。	
	<input type="checkbox"/> 租金承受压力较大	<input type="checkbox"/> 因家庭收入无力承担当前房屋租金的，承租家庭可申请调换至较低租金水平的房源，且调换后的建筑面积不得大于原住房。	
现 住 公 租 房	公租房地址		月租金： 元/月
	现住户型	<input type="checkbox"/> 一房型 <input type="checkbox"/> 一房一厅 <input type="checkbox"/> 两房一厅 <input type="checkbox"/> 三房一厅	建筑面积 M ²
<p>申请家庭声明：</p> <p>本人及共同申请人已阅读了填表须知，已知晓国家、省、市、区关于公共租赁住房管理工作的有关政策文件，同意住房保障主管部门将所有申请材料保留存档，服从住房保障主管部门的房源调换安排，对填报内容和所有申请材料的真实性、有效性负责。如有虚假，愿承担由此产生的一切责任。</p> <p>申请人签名：_____ 申请日期：_____ 年 月 日</p>			

<p>各县（市、区）住房城乡建设局意见：</p> <p>（盖章）</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p>	<p>公示情况：</p> <p>公示地点：<input type="checkbox"/>公租房小区 <input type="checkbox"/>政府网站</p> <p>公示时间： 年 月 日至 月 日</p> <p>公示结果：<input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>
--	--

江门市公租房房源调整申请家庭需提交申请材料

- 一、《江门市公租房房源调换申请表》原件。
- 二、申请人、共同申请人的身份证、户口本等复印件。
- 三、申请调整的相关材料的复印件。

注：所有提交复印件的材料均需校验原件并同意由住房保障主管部门保存，恕不退件。

《江门市公租房房源调换申请表》填表及提交申请材料须知

- 1、1-3级重度残疾或1-3级智力残疾人员应提供江门市残联核发的残疾证；
- 2、患重大疾病的应提供二级以上（含）医院出具的诊断意见，疾病病种应在江门市补充医疗保险特定重大疾病病种目录中；
- 3、增加陪护人员的，需提供陪护人员劳动合同或监护人承诺书；
- 4、子女年满6周岁的，需提供身份证或者户口本复印件。

