



广州市人民政府公报

GAZETTE OF THE PEOPLE'S GOVERNMENT OF GUANGZHOU MUNICIPALITY

2021

第33期（总第894期）

广州市人民政府公报

2021 年第 33 期（总第 894 期）

2021 年 11 月 30 日

目 录

广州市人民政府文件

广州市人民政府关于给予我市参加第 32 届奥运会获奖运动员的带训输送教练员及有突出贡献单位记功奖励的通报（穗府〔2021〕14 号）……………（1）

部门文件

广州市卫生健康委员会 广州市民政局 广州市医疗保障局 广州市残疾人联合会关于印发广州市老年人照护需求综合评估管理办法（试行）的通知（穗卫规字〔2021〕1 号）……………（3）

广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局关于联合印发广州市既有住宅增设电梯技术规程的通知（穗规划资源规字〔2021〕1 号）……………（9）

广州市规划和自然资源局 广州市财政局 广州市农业农村局关于印发广州市永久基本农田保护补贴实施办法的通知（穗规划资源规字〔2021〕2 号）……………（12）

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市旧厂房“工改工”类微改造项目实施指引的通知（穗建规字〔2021〕10 号）……………（17）

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法的通知（穗建规字〔2021〕11 号）……………（21）

广州市公安局 广州市交通运输局关于加强城市轨道交通乘客运输安全检查的通告（穗公规字〔2021〕4 号）……………（32）

广州市生态环境局 广州市公安局 广州市交通运输局关于在全市限制高污染汽车通行的通告（穗环规字〔2021〕6 号）……………（35）

广州市公安局交通警察支队关于实施电动自行车登记管理的通告（穗公交规字〔2021〕2 号）……………（37）

政策解读

《广州市老年人照护需求综合评估管理办法（试行）》政策解读……………（38）

《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》政策解读……………（41）

广州市人民政府文件

穗府〔2021〕14号

广州市人民政府关于给予我市参加第32届奥运会获奖运动员的带训输送教练员及有突出贡献单位记功奖励的通报

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

在第32届奥运会上，我市入选中国体育代表团的体育健儿，大力弘扬“更快、更高、更强、更团结”的奥林匹克精神和中华体育精神，不辱使命、不畏强手、超越自我、顽强拼搏，取得了2项金牌、3项银牌、1项铜牌、1项第五名、1项第七名、1项第八名的优异成绩，实现了运动成绩与精神文明双丰收，为国家增添了光彩，为我市建设世界体育名城作出了突出贡献。

为奖励他们所取得的成绩，省人民政府于9月29日给予获得乒乓球男子团体金牌、男子单人银牌运动员樊振东，跳水女子单人10米跳台金牌运动员全红婵，乒乓球混合双打银牌运动员刘诗雯，跳水男子双人10米跳台银牌运动员陈艾森，女子三人篮球铜牌运动员杨舒予记大功奖励；给予获得女子五人篮球第五名运动员杨力维记功奖励；给予获得女子佩剑团体第七名运动员郭怡琪、女子高尔夫第八名运动员冯珊珊嘉奖奖励。

市政府同意给予张敏、张晶清、谭静瑜、毛伟红、马麟、包瑞强、列衍玲7名

(本文与正式文件同等效力)

带训、输送教练员记大功奖励；给予李晓勤 1 名输送教练员记功奖励；给予张帆、严国庆 2 名带训、输送教练员嘉奖奖励；给予广州体育职业技术学院（广州市体工队）、广州市乒乓球队集体记功奖励；给予广州市跳水队、广州市篮球队集体嘉奖奖励。

希望受奖励的个人和集体发挥表率作用，再接再厉、奋勇争先、开拓进取、勇攀高峰，在今后国内外大赛中再创佳绩。希望全市广大干部群众以奥运健儿为榜样，为广州实现老城市新活力、“四个出新出彩”作出新的更大贡献！

广州市人民政府

2021 年 11 月 3 日

公开方式：主动公开

GZ0320210092

广州市卫生健康委员会
广州市民政局
广州市医疗保障局
广州市残疾人联合会

文件

穗卫规字〔2021〕1号

广州市卫生健康委员会 广州市民政局 广州市医疗保障局
广州市残疾人联合会关于印发广州市老年人照护需求
综合评估管理办法（试行）的通知

各区卫生健康局、民政局、残联，各有关单位：

为规范我市老年人照护需求综合评估工作，确保评估工作顺利开展，根据《广州市养老服务条例》相关规定，制定《广州市老年人照护需求综合评估管理办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到新问题，请及时向有关部门反映。

广州市卫生健康委员会
广州市民政局
广州市医疗保障局
广州市残疾人联合会
2021年9月16日

（本文与正式文件同等效力）

广州市老年人照护需求综合评估管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范本市老年人照护需求综合评估工作，根据《广州市养老服务条例》，制定本办法。

第二条 本办法所称老年人照护需求综合评估（以下简称综合评估）是指评估机构按照全市统一的标准，对有需求的老年人能力程度、健康状况、社会支持情况等进行评估，科学确定老年人服务需求和照护等级的活动。

第三条 本市常住的60周岁及以上老年人，符合下列条件之一的，可申请老年人照护需求综合评估：

- （一）符合本市长期护理保险申请条件的人员；
- （二）申请养老服务或者政府补贴的人员；
- （三）其他需要申请老年人照护需求综合评估的人员。

评估对象同时符合长期护理保险和养老服务政府补贴的可在申请服务时选择其中一项。

第四条 市卫生健康部门负责制定全市统一的老年人照护需求综合评估规范及组织培训，负责组织复评工作，建立完善老年人照护需求综合评估人员库。

市民政局负责申请养老服务或政府补贴的综合评估工作。

市医疗保障部门负责申请长期护理保险的综合评估工作。

市残疾人联合会负责残疾等级与老年人照护需求等级衔接。

市政务服务数据管理部门负责统筹全市老年人照护需求综合评估的申办入口，并基于市政务信息共享平台，为评估信息的数据共享提供基础支撑。

各部门应当完善各自的信息平台，并及时推送评估信息至市政务信息共享平台及“穗好办”，依法实现评估信息的数据共享。

市财政部门负责评估工作的资金保障。

各区具体负责的职责部门，应具体实施老年人照护需求综合评估工作。

第二章 评估机构和评估人员

第五条 评估机构为依法独立登记的社会组织或企事业单位，应具有固定的工

作人员、专职的评估质控员、办公场所、良好的财务资金状况，具备完善的人事管理、财务管理、档案管理、评估业务管理、质量控制管理等制度。

医疗保障部门、民政部门通过采购等形式依法选定评估机构并协商订立合同，选定结果向社会公布。

评估机构不得同时承担依评估结论而开展的服务工作。

第六条 评估人员包括评估员和评估质控员。评估人员纳入老年人照护需求综合评估人员库管理。

(一) 评估机构的评估员负责现场评估工作，同时应符合如下条件：

1. 具有良好的职业道德和职业操守，在工作中能够做到客观公正、廉洁自律、遵纪守法；

2. 具备临床医学、护理、康复、精神心理、公共卫生等执业资格或康复治疗师、养老护理员、社会工作者等相应资质，且具有 2 年以上相关工作经历；

3. 身体健康，且具有较强的沟通能力；

4. 熟悉评估政策，并掌握相关老年人照护需求综合评估规范，且具备相应的评估能力。

在临床医学、护理、康复、精神心理、公共卫生等领域具有高级职称的评估员可作为评估专家参与复评工作。

(二) 评估质控员为评估机构人员，负责指导评估工作开展并确认评估结论，同时应符合如下条件：

1. 具有良好的职业道德和职业操守，在工作中能够做到客观公正、廉洁自律、遵纪守法；

2. 具备医学或护理背景及 2 年以上评估工作经验。

第三章 评估规范

第七条 全市建立统一的老年人照护需求综合评估规范。评估人员按照评估规范进行评估，并得出评估结论。

第八条 评估机构应当严格按照评估规范，组织实施综合评估。

每次评估由 2 名评估员同时进行。其中 1 名应具备临床医学、护理、康复、精神心理、公共卫生等合法执业资格。评估员按照统一评估规范进行评估、如实记录

(本文与正式文件同等效力)

评估信息，并提交评估质控员确认评估结论。评估对象或其监护人、申请人应当当场对评估情况进行签名确认。

现场评估过程中，评估疑似精神、认知、智力障碍等人员时，其监护人、申请人或相关第三人之一应当在场，并由评估人员进行全过程影像记录。

评估质控员为评估机构派出人员，应对评估员作出的评估内容及评估结论进行复核确认。确认通过的，由评估机构在评估报告上加盖公章，上传至相关信息平台；确认不通过的，及时退回给评估员重新评估。

评估行为应客观公正，独立开展，任何组织和个人不得干预。评估机构对评估结论负责。

第四章 评估程序

第九条 老年人照护需求综合评估按以下程序办理：

（一）评估申请。符合本办法第三条规定的人员，需要申请享受长期护理保险待遇、养老服务或者政府补贴的，可由其本人（或其监护人、代理人或代理机构）通过“穗好办”或街（镇）政务服务中心提出申请，同时提交《老年人照护需求等级评估申请表》。街（镇）政务服务中心应于当日通过一体化平台将申请材料上传至各相关信息平台，依法共享至各部门评估信息平台。

（二）受理审核。评估机构在 3 个工作日内通过相关信息平台受理审核评估申请。申请人提供材料不完整或不符合受理条件的，通过原渠道一次性告知其需要补充的全部材料或不符合受理的具体原因。

（三）现场评估。评估机构自受理之日起 5 个工作日内组织评估员开展现场评估。评估员根据评估标准客观、公正采集评估信息，形成评估记录，并由评估对象或其监护人或代理人、评估员双方签名确认。

（四）复核与结论。评估质控员应对评估内容及评估结论进行复核。评估机构在现场评估后 5 个工作日内作出评估结论。

（五）公示与送达。评估结论应公示 3 个工作日，公示期内有异议的，由原评估机构复核处理，公示无异议后作出评估结论并于 5 个工作日内送达申请人。

（六）异议复评。申请人对评估结论有异议的，自收到评估结论 7 个工作日内享受待遇前通过“穗好办”或街（镇）政务服务中心提出申请。卫生健康部门受理复

评的，组织评估专家在10个工作日内完成复评，并将评估结论送达申请人和原评估机构。

复评结论为本次评估的最终结论。

持残疾人证的老年人可直接认定相应照护需求等级。

第十条 评估结论自评估报告出具次日起生效。老年人能力等级0—2级的评估报告有效期1年，老年人能力等级3—5级的评估报告有效期2年；老年人照护需求等级0—2级的评估报告有效期1年，老年人照护需求等级3—5级的评估报告有效期2年。

第十一条 评估结论有效期内，评估对象身体状况、精神状况或照顾需求状况发生变化的，可申请动态评估，评估流程按本办法第九条规定执行。

评估结论有效期届满，评估对象需要继续享受养老服务以及政府补贴、长期护理保险待遇的，应当在届满前60日内按本办法第九、十条的规定重新申请评估。

第十二条 评估结论在有效期内通认，市、区两级民政部门、养老服务机构应当将其作为享受本市养老服务以及政府补贴的依据。市、区两级卫生健康部门将其作为享受老年健康与医养结合服务的依据。市医疗保障部门应当将其作为享受本市长期护理保险待遇的依据。

第十三条 市、区两级民政、卫生健康、残联及市医疗保障部门应按照职责，为符合条件的评估对象提供便利和服务。

第五章 评估费用

第十四条 评估费用依法确定，并根据经济社会发展实施动态调整。

符合长期护理保险支付范围的费用，由长期护理保险基金按规定支付；申请养老服务或政府补贴产生的评估费用按有关规定给予财政补助。

第十五条 申请人申请复评的，评估费用按照下列方式分担：

- (一) 复评结论与首次评估结论一致的，评估费用由申请人承担；
- (二) 复评结论与首次评估结论不一致的，评估费用由首次评估机构承担。

第六章 监督管理

第十六条 市民政局部门、市医疗保障部门按照职责分工，加强对各自认定评估

(本文与正式文件同等效力)

机构的监管和指导。

第十七条 评估过程涉及的个人隐私和个人信息，受法律保护。任何机构和个人不得泄露或者违法查询、使用申请人信息。

第七章 附 则

第十八条 民政部门及医疗保障部门的原委托评估机构在本办法施行前出具的评估报告在有效期内可继续使用。本办法施行后，按本办法执行。

60 周岁以下的广州市长期护理保险参保人员的评估参照本办法执行。

第十九条 对评估机构及其评估人员的要求、评估规范等内容，依法依约在合同中具体落实。

本办法自 2022 年 1 月 1 日起施行，有效期 3 年。本办法施行后，如果已有文件关于老年人照护需求评估的规定与本办法不一致的，以本办法为准。

公开方式：主动公开

GZ0320210094

广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 文件 广州市市场监督管理局

穗规划资源规字〔2021〕1号

广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 广州市市场监督管理局关于联合印发广州市 既有住宅增设电梯技术规程的通知

各相关单位：

根据《广东省行政规范性文件管理规定》第三十八条规定，现将《广州市既有住宅增设电梯技术规程》重新发布，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局或广州市市场监督管理局反映。

广州市规划和自然资源局
广州市住房和城乡建设局
广州市市场监督管理局
2021年9月24日

(本文与正式文件同等效力)

广州市既有住宅增设电梯技术规程

1 总 则

1.1 为规范和指导既有住宅增设电梯的设计工作，保障电梯增设工程质量安全，根据相关法律、法规和标准，结合广州市实际，制定本规程。

1.2 本规程适用于广州市行政区域内既有住宅增设电梯工程设计工作。

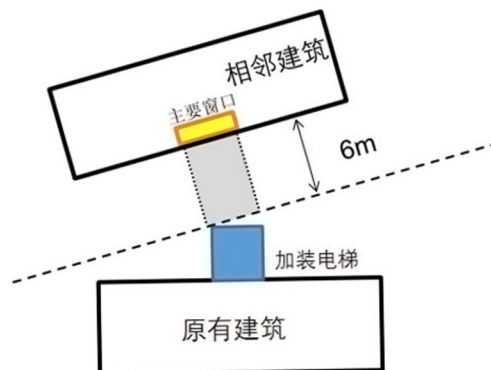
1.3 既有住宅增设电梯工程设计应当符合本规程的规定。

2 基本规定

增设电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施，尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光、通行等受到直接影响的严重遮挡，不得增加或者变相增加住宅使用空间。具体要求如下：

2.1 严重遮挡的界定。

增设电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距小于 6 米，可视为严重遮挡，如下图所示：



2.2 必要面积要求。

新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积，具体规定如下：电梯井占地尺寸不超过 2.5 米×2.5 米；交通连廊净宽不超过 1.2 米（与电梯井直接等宽相连的连廊除外）；电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道宽度（可通过改造方式实现）不小于 1.5 米（仅供人行和非机动车通行），供机动车通行不小于 4 米。

2.3 景观美化要求。

增设电梯的建筑设计方案应考虑建筑外立面的景观美化。电梯井道的立面材质和色彩宜与原有建筑和周边建筑相协调，或选择轻盈通透的立面材料；交通连廊宜采取通透的栏杆；增设部分宜考虑立面种植绿化的可能性，以便通过立面绿化美化新建体量的外观效果。

2.4 消防要求。

增设电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的消防间距、保证消防通道和消防车可达性以及人行疏散通道等方面满足消防规范的要求。增设电梯间后的方案无法满足现行消防规范的，若增设电梯方案未削弱原建筑及周边建筑的消防条件（包括消防间距、消防车可达性、人行疏散通道等要素），报建设工程消防设计审查部门取得相关手续后，方可实施建设。

2.5 应急处置。

为及时处置困梯等突发事件，应在显著位置设置与轿厢紧急报警装置相连通的声光报警装置和对讲装置。通往机房或者设备间的通道在任何情况下应能安全、方便地使用，不需经过私人房间，且符合救援要求。通道门的宽度不应小于 0.60m，高度不应小于 1.80m，且不得向房内开启。机房内供活动的净高度不应小于 1.80m，特别是工作区域净高不应小于 2.00m。

3 有效期

本规程自印发之日起施行，有效期 3 年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

公开方式：主动公开

（本文与正式文件同等效力）

GZ0320210098

广州市规划和自然资源局 广州市财政局 文件 广州市农业农村局

穗规划资源规字〔2021〕2号

广州市规划和自然资源局 广州市财政局 广州市农业农村局关于印发广州市永久 基本农田保护补贴实施办法的通知

市规划和自然资源局各区分局，各区财政局、农业农村局：

现将《广州市永久基本农田保护补贴实施办法》（下称《办法》）印发给你们，请认真贯彻执行。《办法》执行中有关问题请径向市规划和自然资源局、市财政局和市农业农村局反映。

各区应根据《办法》第五、六条规定据实申报 2022 年预算。

专此通知。

广州市规划和自然资源局
广州市财政局
广州市农业农村局
2021 年 9 月 29 日

广州市永久基本农田保护补贴实施办法

第一条 为更好地落实永久基本农田保护任务，建立永久基本农田保护长效激励机制，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《基本农田保护条例》、《广东省基本农田保护区管理条例》、《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕1号）和《广东省人民政府办公厅转发省国土资源厅财政厅关于建立基本农田保护经济补偿制度意见的通知》（粤府办〔2012〕98号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 永久基本农田保护补贴范围为广州市土地利用总体规划或国土空间规划划定的永久基本农田，广州市级和区级永久基本农田保护补贴资金（以下简称补贴资金）的筹集、发放、使用和监管适用本办法。

第三条 永久基本农田保护补贴对象（以下简称补贴对象）是本市范围内承担永久基本农田保护任务的农户和永久基本农田保护单位。永久基本农田保护单位为农村集体经济组织、国有农用地使用权单位、国有农场及实际承担保护责任的单位。

对已承包到户的永久基本农田，补贴对象为与农村集体经济组织签订承包合同的本村农户，农户应当与农村集体经济组织签订永久基本农田保护责任书；对未承包到户的永久基本农田，补贴对象为永久基本农田保护单位，永久基本农田保护单位应当与镇政府（街道办）、区政府逐级签订永久基本农田保护责任书。

永久基本农田保护责任书应当对永久基本农田保护的地块、面积、期限和保护责任等内容予以明确。

第四条 市财政局负责及时下达补贴资金，指导各区财政部门加强资金管理等工作。

市规划和自然资源局根据各区永久基本农田划定面积，开展日常监管、绩效管理等工作，指导各区做好资金分配使用和绩效管理工作等。

各区财政部门负责按时将补贴资金分解下达至有永久基本农田保护任务的镇政府（街道办），加强资金使用管理。

市规划和自然资源局各区分局负责根据各区永久基本农田保护面积核定情况，及时制定补贴资金分配方案，督促指导镇政府（街道办）做好资金使用管理工作，

（本文与正式文件同等效力）

按时将补贴资金分解下达至补贴对象，对资金安全进行监管，抓紧推进预算执行、绩效管理等工作。

第五条 补贴资金实行差别化分类补贴标准，海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区 500 元/亩/年，花都区、番禺区、南沙区 350 元/亩/年，从化区、增城区 200 元/亩/年。

第六条 海珠、荔湾、天河、白云辖区内永久基本农田补贴资金 100% 由市本级财政安排解决，黄埔、南沙、增城辖区内永久基本农田补贴资金 100% 由区级财政安排解决，花都、番禺辖区内永久基本农田补贴资金由市本级财政安排解决 25%、区级财政安排解决 75%，从化辖区内永久基本农田补贴资金由市本级财政安排解决 20%、区级财政安排解决 80%。

各区规划和自然资源、财政和农业农村部门可以统筹考虑本区财政实力、土地出让收入规模、永久基本农田保护现状情况，在本办法第五条规定补贴标准基础上，叠加发放区级永久基本农田保护补贴，所需资金全部由区级财政筹措解决。

市规划和自然资源局及各区分局将每年所需永久基本农田保护补贴资金列入其同级财政年度部门预算，经同级财政部门审核，并经同级人民代表大会审查和批准后发放。

第七条 发放到农户的补贴资金，由农户自行支配。

发放到农村集体经济组织的补贴资金应当重点用于永久基本农田后续管护、农村土地整治、农机社会化服务、农村集体经济组织成员参加社会养老保险和社会医疗保险等支出。在上述各项资金落实的情况下，可以将补贴资金用于农村集体公益事业、建设农村公共服务设施等其他用途。补贴资金的使用应当执行基本的民主决策程序，通过民主表决按议定用途使用。

发放到国有农用地使用权单位的补贴资金应当重点用于永久基本农田后续管护、建设和宣传，农田有害生物防治，农机社会化服务，农业科技创新和推广应用，以及道路、供电、饮水、防火、管护站点、生态监测站用房等基础设施建设。

发放到永久基本农田保护单位的补贴资金，禁止用于弥补办公楼、住房等基建开支、购置公务用车、干部报酬、公务接待、捐赠、赞助、购买股票证券等。

第八条 按照不超过补贴资金 1% 安排工作经费。市规划和自然资源局及各区分局按第六条资金筹措方式将每年所需工作经费列入其财政年度部门预算，每年发放

一次，用于市规划和自然资源局各区分局、镇（街）、经济联社、经济社补贴资金发放及委托第三方机构进行内部审查等工作支出。工作经费由市规划和自然资源局各区分局结合实际工作需要统筹安排使用。

第九条 补贴资金应当按照以下程序审核发放。

（一）市规划和自然资源局各区分局应当建立补贴资金管理台账，每年依据广州市土地利用总体规划或国土空间规划划定的永久基本农田、台账、上一年度永久基本农田保护责任书执行情况、永久基本农田利用和变化情况，确认补贴面积和补贴资金，制定资金发放方案，报经所在区政府审批同意后，于每年 6 月底前将补贴资金拨付到补贴对象。

（二）由市财政安排补贴资金的，市财政局会同市规划和自然资源局于上一年 12 月底前按预算额度提前下达区财政部门，待预算年度开始后将补贴资金拨付到补贴对象。因法律、法规、规章、上级政策或保护任务变化等原因确需调整补贴资金的，市规划和自然资源局各区分局应当在每年 8 月底前，向市规划和自然资源局提出补贴资金调整申请，市规划和自然资源局汇总后统一向市财政局申请调整。

（三）各区可以采用“一卡（折）通”方式，直接发放补贴资金至补贴对象。

第十条 村集体经济组织应当严格按照《农村集体经济组织财务公开规定》（农经发〔2011〕13 号）和《广州市农村集体财务管理办法》（穗财规字〔2018〕1 号）规定管理补贴资金，永久基本农田保护单位应当将补贴资金发放、使用情况在本村或本单位内进行公示，接受群众监督。

第十一条 市规划和自然资源局各区分局每两年委托第三方机构（委托费用可以在补贴发放工作经费中列支）对永久基本农田保护补贴资金使用情况进行内部审查，对发现的问题及时组织整改，确保专款专用，并接受市规划和自然资源、财政、人力资源和社会保障、农业农村、审计等部门对永久基本农田保护补贴资金发放、使用情况的监督检查。

（一）享受永久基本农田保护补贴的农户和永久基本农田保护单位，凡有下列情形之一的，取消当年补贴，在恢复原状之前不再核发新补贴，并按规定追究相关单位和人员的责任：1. 未经批准，擅自在永久基本农田上进行非农业建设的；2. 划定永久基本农田后新增占用永久基本农田发展林果业或挖塘养殖水产的；3. 除自然灾害等不可抗力的原因外，永久基本农田抛荒、荒芜或闲置超过 6 个月的。

（本文与正式文件同等效力）

(二) 凡应当发放至农户个人的补贴资金，任何单位不得擅自截留、挪用。对贪污、挪用补贴资金等违法行为，依法追究相关责任人的法律责任。

第十二条 省级永久基本农田保护补贴资金的补贴对象为永久基本农田保护单位，发放时间根据省财政部门下拨我市补贴资金时间确定。省级补贴资金不得抵减市级补贴资金。省级补贴资金的发放、使用按上述市级补贴资金规定执行。

第十三条 各区规划和自然资源、财政和农业农村部门可以结合本地区实际情况，参照本办法，制定具体实施细则。

第十四条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

GZ0320210095

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2021〕10号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 旧厂房“工改工”类微改造项目 实施指引的通知

各有关单位：

《广州市旧厂房“工改工”类微改造项目实施指引》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2021年9月19日

广州市旧厂房“工改工”类微改造项目实施指引

为落实市委、市政府关于城市更新的工作部署，进一步推进旧厂房“工改工”类微改造工作，充分盘活低效用地，根据《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办

(本文与正式文件同等效力)

17

法》、《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）等文件，结合广州实际，制定本指引。

一、总体目标

通过旧厂房微改造，推动土地节约集约利用，淘汰落后产能，完善公共服务设施，鼓励发展现代产业及总部经济，促进高质量发展。

二、改造内容

在保留原建筑物主体的基础上，采取改建扩建加建、局部拆建、完善公建配套设施等方式实施微改造。

三、适用范围

改造地块需同时符合以下条件：

（一）改造地块应已纳入“三旧”改造标图建库范围。涉及完善历史用地手续的，应符合省、市相关政策要求。

（二）在符合土地政策和国土空间详细规划的情况下，原则上实施改造的建筑面积占比（实施改造的总建筑面积占原有总建筑面积的比例）不低于5%，不超过15%，且改造工程概算不少于100万元（不含土地出让金）。

（三）改造地块现状为工业用地，在国土空间详细规划中的用地性质为工业用地（M0除外），选址符合我市产业用地布局，改造方向符合我市产业规划，旧厂房微改造后的产出效率、产值能耗、税收等达到预定指标。旧厂房微改造后的指标可由各区政府参照我市最新的产业用地标准（指南）因地制宜制定。

（四）改造地块不涉及近期重点项目、市政道路项目用地，且未纳入近5年城市更新成片连片改造计划或整村改造计划以及土地储备计划。如涉及上述情形仍进行旧厂房微改造的，应充分论证不影响近期重点项目和市政道路项目建设，不影响成片连片改造或整村改造及土地储备实施。

（五）土地、建筑物权属无争议。

四、办理流程

（一）项目启动。

旧厂房“工改工”类微改造项目纳入市城市更新项目储备库后，方可开展前期工作；按规定纳入市城市更新年度计划后，方可批复实施方案。

（二）项目实施方案编制。

项目实施方案由改造主体编制。方案内容应包括但不限于项目背景、地块标图建库、历史使用情况、改造范围、产业现状、相关规划情况、改造目标、保留内容、改造内容、产业导入、供地方式、投入资金、效益分析（预计年产值、年税收）等内容。项目实施方案中的建筑设计方案应达到建设工程设计方案审查深度。

项目实施方案编制可参考广州市城市更新工作领导小组办公室制定的旧厂房改造实施方案的模板拟定，并根据项目实际情况进行适当增减。

（三）项目实施方案审批。

符合国土空间详细规划的旧厂房微改造项目，项目实施方案经所属镇（街）审核和区城市更新部门审查后，由各区人民政府审定。项目实施方案审查阶段，区城市更新部门须征询市、区土地储备机构意见，并会同区发展改革、交通运输、住房城乡建设、规划和自然资源、工业和信息化、商务、科技、生态环境等部门进行审核，市、区土地储备机构审核项目用地是否纳入政府储备用地范围和土地储备计划，区发展改革部门审查是否涉及近期重点项目，区交通运输部门审查是否涉及市政道路项目用地，区规划和自然资源部门审核项目是否符合国土空间详细规划，区工业和信息化部门会同区发展改革、商务、科技等部门审核项目是否符合产业政策、产业布局规划和产业用地产出要求，区生态环境部门审核项目是否符合环保要求，由区住房城乡建设部门对项目消防和房屋安全提出意见。涉及完善历史用地手续的旧厂房微改造，区规划和自然资源部门、城市管理综合执法部门对项目原违法用地和违法建设提出处理意见。

区政府应在项目实施方案批复后 10 个工作日内，将相关批复文件抄送市住房城乡建设、规划和自然资源、工业和信息化、商务部门，市相关职能部门应加强对各区的政策支持和指导。

（四）改造实施。

项目实施方案经区政府审定批复后，改造主体可申请办理后续的规划、用地（含完善历史用地手续）、消防、场地环境风险调查评估、施工等手续。其中，按照“三旧”改造政策完善用地手续的旧厂房，在土地有偿使用合同中须约定若将工业用地改变为其他经营性用途的，由政府无偿收回土地使用权。

旧厂房微改造涉及历史文化遗产保护应按《广州市历史文化名城保护条例》等有关规定履行相应程序；涉及地下文物埋藏区，应在土壤污染治理前完成考古调查、

勘探和发掘工作。

项目竣工验收后，拟保留且落实违法建设处理意见的建筑物，可以办理产权登记。

项目实施涉及竣工验收备案及房屋安全鉴定的，由区住房城乡建设部门指导办理。

五、加强批后监管

区政府或者其指定的部门应在项目实施方案批复之日起三个月内，按照《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法（试行）》（穗府办规〔2020〕5号）的规定，与改造主体签订改造监管协议。改造监管协议应明确实施项目的开工、竣工和达产时间，产业准入条件，投资强度，产出效率和节能环保，股权变更约束等内容。区政府或者其指定的部门按照改造监管协议约定内容定期对项目实施情况进行监管与督查，对涉及违反协议以及评估不达标的项目，按照《广州市工业用地项目土地利用绩效评估办法（试行）》（穗府办规〔2020〕5号）第十二条、第十三条和改造监管协议的约定处理。

六、附则

本指引自印发之日起实施，有效期2年。本指引印发前已批改造方案的项目按照已批复的改造方案执行，不适用本指引。

附件：关于××区××旧厂房“工改工”类微改造项目实施方案的批复（模板）（略，详见市政府门户网站“广州市行政规范性文件统一发布平台”）

公开方式：主动公开

GZ0320210097

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2021〕11号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 公共租赁住房 and 共有产权住房使用 监管办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

经市人民政府同意，现将《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》印发给你们，请认真贯彻执行。实施中遇到问题，请径向市住房城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2021年9月30日

广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法

第一章 总 则

第一条 为加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，规范公共租赁住房、共有产权住房使用，明确并落实监管职责，促进服务水平提高，维护社会公平公正，根据《公共租赁住房管理办法》、《广东省城镇住房保障办法》、《广

(本文与正式文件同等效力)

东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）及我市的相关规定并结合实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内市本级公共租赁住房、共有产权住房的居住使用、运营管理、物业服务、违规处理等事项的监管。各区公共租赁住房和共有产权住房使用监管参照本办法执行。

第三条 市住房和城乡建设部门是本市公共租赁住房和共有产权住房使用监管的行政主管部门，负责使用监管的政策制定、统筹协调、指导监督工作。

市住房保障办公室是本市公共租赁住房和共有产权住房使用监管的实施机构，负责市本级公共租赁住房和共有产权住房的申请分配、入住使用、巡查督导、违规处理的组织实施、绩效考核工作；指导各区公共租赁住房和共有产权住房使用监管工作；负责建立全市统一的公共租赁住房和共有产权住房使用监管、信用评价信息系统。受托管理市财政投资建设的公共租赁住房和共有产权住房的服务机构，社会力量自建公共租赁住房和共有产权住房的管理单位统称为运营单位，负责公共租赁住房和共有产权住房使用的日常管理，执行市住房保障办公室业务指令并接受其业务监管。

各区按照属地原则负责公共租赁住房和共有产权住房使用的相关行政管理工作，负责区财政及社会力量在本区投资建设的公共租赁住房和共有产权住房的使用监管实施工作。

市发展和改革、教育、公安、民政、财政、人力资源和社会保障、规划和自然资源、交通运输、水务、应急管理、国有资产监督管理、市场监管、城市管理和综合执法、政务和数据管理等部门按照各自的职责协同做好公共租赁住房和共有产权住房的使用监管工作。

第四条 公共租赁住房的承租人、共有产权住房的承购人、共同居住人、单位整体租赁公共租赁住房实际居住人等住房保障受益人统称住户，住户应遵守国家、省和本市公共租赁住房和共有产权住房有关规定，诚实信用地办理住房申请和退出手续，获得配租、配售后按照租赁合同、买卖合同、共有协议、物业管理规约等约定享受权益并履行义务，积极参与社区共建、共治、共享，共同做好公共租赁住房

和共有产权住房的使用管理。

第二章 居住使用

第五条 公共租赁住房租赁合同和共有产权住房买卖合同、共有协议等合同协议范本的制定应履行合法性审查、公开征求意见等程序。对于合同、协议中约定的权利和义务等重大利害关系条款，应采取特殊版别、着重强调、阅知签字等方式提示签约住户注意。

住户应在签约时同时签署同意书，认可住房监管执法人员、运营单位服务督导员可以按规定以巡查、采取智能化安保措施以及从公用事业单位调取住房的水、电、燃气、垃圾处理等方面的数据核查住房实际使用情况。

第六条 住户应按照规定及公共租赁住房租赁合同和共有产权住房买卖合同、共有协议约定使用住房，并配合市住房保障办公室及运营单位按规定进行的巡查工作，不得有以下行为：

（一）违反规定或者约定擅自互换、出租、转租、转让、抵押、赠与住房或者共有产权住房产权份额；

（二）擅自改变住房用途或者使用功能，利用住房从事生产、服务等经营活动，或者在物业管理区域、住房内从事违法活动；

（三）未对住房合理使用维护，在室内存放不符合安全标准的易燃易爆、危险化学品，放射性物品，超负荷物品，污染环境物品，存在卫生健康风险物品，或者人货混居；

（四）破坏物业管理区域绿化、道路、公共设施，或者损毁楼宇和住房的装饰、墙壁、电梯、消防、通信、安保、供水排水、供电燃气、承重结构及其他设备；

（五）不配合或者阻碍住房附属设施、共用部分、外立面、共用设施设备和物业管理区域公共场所的维修养护或者依法改造；

（六）违章搭建，乱停乱放，污水直排，侵占走廊、通道、楼梯、屋顶天台、设施间及其他公共空间，违反规定饲养动物、弃置固体废物、排放有害物质、投放广告，以噪声、灯光、气体、标语等方式骚扰邻里，醉酒闹事，任意弃置垃圾或者不执行垃圾分类，拒不整改；

（七）高空掷物，未采取安全防护措施在阳台、窗户、外墙或者其他禁止区域搁

（本文与正式文件同等效力）

置、堆放、粘贴、悬挂物品，危害公共安全；

(八) 其他违反合同、协议、物业管理规约的行为，或者其他违反法律、法规和规章的行为。

监护人应做好无民事行为能力人、限制民事行为能力人的看护，防止被监护人发生上述违规行为。

工程建设、设备安装、房地产中介等商业机构，不得为公共租赁住房和共有产权住房违规提供建设、安装及中介等服务。

第七条 承租人应按照租赁合同约定按时支付租金和物业服务费，不得无故拖欠，不得拒绝执行依法调整的租金标准、物业服务费标准。

承租人家庭出现经济困难的，可以提供有关证明材料向运营单位申请缓交或者减免租金，其中领取失业救济金期间可以缓交租金，发生大病、变故等可以视情况减免不超过 12 个月的租金，由运营单位审核承租人家庭情况、有无住房使用违规记录、申请事由材料等酌情处理，并以向承租人反馈结果为准，具体操作指引及办理流程由市住房保障办公室制定和公布。

第八条 因生活或者医疗需要，公共租赁住房和共有产权住房住户的直系亲属、必需的看护人员需要在住房内共同居住的，应当在入住前将有关信息告知运营单位。运营单位对允许共同居住情况予以登记并做好日常监管。

第九条 为提高房源适配度，运营单位建立信息平台，允许住房面积与申请家庭人口数相匹配，或者自愿承诺接受低于家庭人口数对应面积标准房源的承租人之间协商互换所承租的公共租赁住房，互换前应经运营单位审核并办理租赁合同变更手续。住房互换指引及办理流程由市住房保障办公室另行制定。

因住房无电梯且不在首层，申请人或者共同申请人一至二级肢体残疾、行动不便的；患有重大疾病需要就近治疗等特殊情况的，公共租赁住房承租人凭有关证明材料提出调换申请，由市住房保障办公室按房源适配情况酌情安排调换。房屋出现质量问题影响居住安全，或者半年内维修两次仍无法解决、严重影响居住的，由运营单位在确保安全的前提下，负责尽快组织搬迁安置和房屋调换。

公共租赁住房互换、调换和共有产权住房换购过程中除法定事项外，禁止以任何形式收取中介费、咨询费、服务费、补偿费或者其他利益。

第十条 公共租赁住房的承租人及共同申请人去世，已办理登记的共同居住人

可以按照原租赁合同继续承租居住至合同期满，期满应予以腾退。公共租赁住房的整体承租单位被吊销、注销法人登记或者迁离本市的，应按本办法第十一条及《租赁合同》约定解除合同，并主动腾退整体租赁的公共租赁住房，实际居住的人员应予配合。公共租赁住房租赁合同期满即终止，承租权不得赠与、转让和继承。

未经其他产权共有人书面同意，共有产权住房的承购人不得单方对共有产权住房设立居住权。共有产权住房的承购人去世，继承人在本市无自有住房的，可以提交继承公证文件后重新与代持管理机构签订《共有产权住房共有协议》、继承承购人产权份额作为共有产权住房继续居住使用；继承人在本市有自有住房或者虽无自有住房但选择转让共有产权住房的，应按规定办理转让手续，继承转让收益。

第十一条 公共租赁住房承租人通过购买、受赠、继承等方式获得其他住房或者农村宅基地的，应在购买签约、接受赠与、继承成就等行为发生法律效力后30日内主动通知所承租公共租赁住房的运营单位，并办理公共租赁住房租赁合同解除手续。

续租公共租赁住房的，承租人应当在租赁期满3个月前向市住房保障办公室提出申请。经审核不符合续租条件的、未按规定提出续租申请的或者因其他原因租约期满未续签租赁合同的，由市住房保障办公室发出《终止住房保障决定书》，在租赁合同到期后收回公共租赁住房。

公共租赁住房租赁合同解除、到期或者公共租赁住房被收回，住户应当自租赁合同解除、到期或者收到《终止住房保障决定书》之日起30天内结清相关费用、腾退住房，并办理相关手续，有正当理由无法按期搬迁的，承租人可以申请最长不超过6个月的延长居住期限。

转让或者换购共有产权住房的，办理转让手续时应当腾退住房，暂时无法腾退的，可以按上一年度房屋租金参考价向产权受让方租赁所出让的共有产权住房临时居住，但最长租期不得超过一年。

第三章 运营管理

第十二条 运营单位承担以下职责：

（一）在市住房保障办公室指导下组织实施住房的租赁、互换、调换、换购、转让、物业服务、议事协调等工作，搭建公共租赁住房和共有产权住房租售信息平台。

（本文与正式文件同效力）

(二) 建立服务督导制度并明确相应的岗位职责, 其中连片公共租赁住房 and 共有产权住房达到 1000 户的集中配备 2~3 名服务督导员, 每超过 1000 户可以增配 1 名; 零星、分散的公共租赁住房和共有产权住房按需要人数配备片区服务督导员。

(三) 作为公共租赁住房管理人与承租人签订房屋租赁合同, 作为共有产权住房代持管理机构与承购人签订共有协议, 办理房屋入住手续, 建立住户家庭档案, 通过安保、探视、访谈、巡查等方式掌握入住人员变化情况。

(四) 负责收取公共租赁住房租金, 受物业服务单位委托代收物业服务费, 按照规定办理租赁合同退租解约和共有产权住房产权退出转让, 并将办理结果通知市住房保障办公室。

(五) 按照相关规定及租赁合同、买卖合同、共有协议约定, 督导、纠正和处理违规使用房屋行为, 对处理情况进行记录报告。

(六) 负责住房使用安全检查, 负责公共租赁住房的附属设施、共用部分、外立面、排水等共用设施设备、公共场所的维修养护, 采取必要的安全措施防范高空抛物、坠物。

(七) 指导、检查、考核物业服务工作, 协助城市管理部门制止、纠正物业管理区域违法建设和违规使用活动。

(八) 宣传、贯彻执行住房保障政策, 接受住房使用、物业服务咨询、投诉、举报, 及时调处相关纠纷争议, 配合属地镇人民政府和街道办事处社区维稳等工作。

(九) 建立完善的公共租赁住房和共有产权住房账册和管理机制, 每季度定期向市住房保障办公室报告住房使用情况和运营管理工作情况, 并接受相关指导、检查和审计。

(十) 按照有关规定、委托、合同约定应承担的其他工作。

未经市住房保障办公室同意, 运营单位不得改变公共租赁住房和共有产权住房及其配套设施的性质和规划用途, 不得自行出租、使用公共租赁住房和共有产权住房或者出售共有产权住房, 或者用于商业经营。运营单位应对服务过程中取得的住户信息和个人隐私严格保密, 不得泄露或者向他人非法提供。

第十三条 住户初次入住公共租赁住房或共有产权住房时, 运营单位应书面告知住房的使用要求及服务目录。服务督导员应密切联系住户, 为住户提供交通、教育、医疗、购物、交费、文体等生活咨询服务, 并指导住房的合理使用和日常维修

维护，尽可能给住户提供居住便利。

第十四条 运营单位应按合同、协议约定，由服务督导员、物业管理人员进行公共租赁住房 and 共有产权住房居住使用情况巡查，及时掌握住户家庭人员变化、房屋使用、室内设施状况等情况，并做好巡查记录建档管理。公共租赁住房在一个租赁合同期内应全部进行轮流巡查；同时，每年按不少于 30% 的户数进行“双随机、一公开”抽查。对两年内没有违规使用记录、没有发现违规使用线索的住房，每年巡查不超过 1 次。

组织巡查时，服务督导员、物业管理人员应不少于 2 人并按照规定佩戴、出示工作证件，当场向住户发出《巡查通知书》，告知巡查内容及巡查方式，得到住户同意后方可进入户内，并由住户在场全程陪同。巡查应遵守尊重住户生活习惯、工作快捷简短、取得信息最少够用、严格保护个人隐私的原则。

既有公共租赁住房 and 共有产权住房物业管理区域或者楼栋应在 2 年内逐步配备人脸识别、指纹密码等智能化安保系统，替代非必要巡查程序；新建、配建公共租赁住房 and 共有产权住房物业管理区域或者楼栋应在交付使用前完成配备。

第十五条 住户存在违反本办法第六条行为或者其他违反租赁合同约定行为的，运营单位服务督导员应调查取证、及时制止并给予口头提醒、指正。12 个月内发生前述行为三次以上的，或者住户拒不配合调查、拒不立即整改的，服务督导员应做好工作记录，并由运营单位发出整改通知书并约谈承租人或者承购人，属于消防应急、物业管理、城乡规划、卫生健康、生态环境、水电燃气等事项的应向有关部门移交线索，有即时危险的应一并通知公安部门到场及时处置。

经查实存在轻微违规或者违约行为，经约谈后，承租人或者承购人按时完成整改或者承诺不再违反的，作为诫勉情形予以记录。承租人或者承购人拒不接受约谈或者拒不整改的，作为违约情形予以记录，运营单位服务督导员视情况可以邀请社区工作人员到场见证，并组织物业服务人员按有关规定或者合同、协议约定纠正处理，相关费用按合同、协议约定由承租人或者承购人承担。违约纪录、纠正处理情况应在 15 日内上报，由市住房保障办公室依法进行处理。

第十六条 运营单位应做好住户意见、建议日常收集整理，切实履行有问必复责任，及时处理住户诉求；每年至少组织一次住户议事协调会议，由楼栋、单元住户或者推选住户代表报名参加，并通知市住房保障办公室、所在区住房保障机构、

镇人民政府或者街道办事处、社区居委会派员参加，通过多方沟通解决存在问题和化解矛盾。

运营单位在公共租赁住房 and 共有产权住房物业管理区域的办事窗口、办公场所，均应公开本单位受理投诉电话和接待投诉场所，以及市住房保障办公室受理投诉渠道和方式，建立投诉专门处理机制。

第十七条 公共租赁住房 and 共有产权住房物业管理区域及时纳入社区管理，符合条件的公共租赁住房承租人、共有产权住房承购人及共同居住人可以将户籍迁入公共租赁住房、共有产权住房。公共租赁住房租赁合同解除，或者共有产权住房发生产权转移的，应当同时履行将公共租赁住房、共有产权住房内的户籍迁出的义务，无处落户的，迁至区政府公共集体户口；拒不迁出的，由公共租赁住房、共有产权住房产权人及其委托的运营单位申请将其户籍迁至区政府公共集体户口。

公用事业单位应做好住房水、电、燃气、电信、邮政等服务工作，并配合运营单位调取服务数据核查住房实际使用情况。

镇人民政府或者街道办事处、社区居委会、公安派出所负责的社区服务、社区文化、社区自治、民政救济、治安管理、应急抢险、邻里纠纷调解等工作，运营单位、物业服务单位应予以支持配合。

第四章 物业管理

第十八条 物业管理区域全部是公共租赁住房的，可以由履行业主职责的运营单位自行负责物业管理，服务督导与物业服务合并实施。

按照有关规定，共有产权住房承购人与代持管理机构及物业管理区域的其他业主可以决策选聘物业服务单位等业主共同决定事项。

第十九条 公共租赁住房 and 共有产权住房物业服务收费实行政府定价，由市价格主管部门会同住房和城乡建设行政主管部门按照物业服务内容等级制定差异化定价规则，实行优质优价。物业服务收费标准依法调整的，从调整生效之日起执行。

物业管理区域全部是公共租赁住房 and 共有产权住房的，其前期物业服务收费标准由运营单位按定价规则选定，经业主大会表决通过后可以按定价规则进行调整，但事先应按本办法第十六条议事协调机制征求住户意见。

物业管理区域为商品住房配建公共租赁住房 and 共有产权住房的，公共租赁住房 and 共有产权住房的前期物业服务收费标准由建设单位按定价规则选定，送运营单位、

市住房保障办公室存档。

第二十条 公共租赁住房、共有产权住房的住户应配合建设单位、运营单位、物业服务单位实施人脸识别、指纹密码或者其他身份信息识别智能化安保措施。

建设单位、物业服务单位应对公共租赁住房出租、共有产权住房销售或者物业服务过程中取得的住户信息和个人隐私严格保密，不得泄露或者向他人非法提供。住户信息及个人隐私保护要求纳入相关合同、协议。

建设单位、物业服务单位不得在属于同一个物业管理区域的公共租赁住房、共有产权住房与商品住房之间设置围栏、绿化、水系及其他物理隔离进行区别对待。

第五章 监督考核

第二十一条 住户有接受市住房保障办公室、运营单位对住房的使用监督、房源检查、配合违规举报线索调查取证的义务，无正当理由不得拒绝违规或者违约行为约谈和按规定开展的巡查。

住户对服务督导、物业服务工作不满意，或者发现相关住房使用存在违规情形的，有权向运营单位、物业服务单位提出意见、建议。运营单位、物业服务单位未及时处理并反馈处理结果的，或者对处理结果不满意的，住户可以向市住房保障办公室投诉。

第二十二条 市住房保障办公室会同市财政部门、国有资产监督管理部门制定公共租赁住房和共有产权住房运营服务规范和绩效考核方案，从政策执行、任务完成、日常管理、投诉处理、服务满意度等方面，对运营管理单位运营目标、服务质量、住房保障目标任务等政策性业务进行考核，作为运营单位企业集团综合考评体系组成部分，对违规租售、管理不善、投诉较多及对存在问题整改不力的运营单位提出问责建议并移送有权部门处理。

第二十三条 公共租赁住房和共有产权住房服务规范和服务满意度要求纳入物业服务合同。

运营单位每年定期对公共租赁住房和共有产权住房物业服务满意度进行调查，满意度较高的物业服务单位，给予表彰奖励、优先选聘服务其他物业管理区域；不满意度达到 25% 的，或者物业服务单位存在侵害住户人身财产安全合法权益或者泄露住户资料、挪用专项维修资金、擅自改变物业管理区域公共建筑和共用设施用途、对属于同一个物业管理区域的公共租赁住房和共有产权住房和商品住房之间设置物理隔离、擅自利用物业共用部位或者共用设施设备进行经营等违规行为以及严重失

职的，按物业服务合同约定予以解聘，并依法追究其相关责任。

第二十四条 市住房保障办公室会同运营单位，对公共租赁住房承租人家庭、共有产权住房承购人家庭的持有本市住房情况，通过大数据比对等方式每年定期进行核查，发现承租人家庭或者承购人家庭持有其他住房并且未按规定主动申报的，由市住房保障办公室向公共租赁住房承租人发出《终止住房保障决定书》并收回住房，或者由代持管理机构责成共有产权住房承购人限期改正并追究其违约责任。

第六章 法律责任

第二十五条 违反本办法第四条规定，申请人提交虚假申请材料，违背诚实信用，或者以贿赂等不正当手段，违规申请或者获取公共租赁住房的，由市住房保障办公室依照《公共租赁住房管理办法》第三十五条及《广东省城镇住房保障办法》第四十五条、第四十六条规定依法处理；违规申请或者获取共有产权住房的，由市住房保障办公室依照《广州市共有产权住房管理办法》第三十三条依法处理。

第二十六条 住户违反本办法第六条、第八条规定，违规使用公共租赁住房的，由市住房保障办公室会同运营单位按照《公共租赁住房管理办法》第二十七条、第三十六条，《广东省城镇住房保障办法》第三十二条、第四十八条、第四十九条，以及《广州市公共租赁住房保障办法》第三十二条等规定依法处理；违规使用共有产权住房的，由市住房保障办公室根据《广州市共有产权住房管理办法》第三十五条等规定依法处理。

违规提供建设、安装、中介等服务的单位，按相关规定依法处理。

第二十七条 公共租赁住房住户违反本办法第七条规定，违反租赁合同拖欠租金、物业服务费或者拒绝执行依法调整的租金标准、物业服务费标准的，由运营单位督促其限期支付并按相关合同约定收取迟延履行违约金；超过限期仍未支付的，由市住房保障办公室根据《公共租赁住房管理办法》第二十九条和《广东省城镇住房保障办法》第三十二条等规定依法处理。

承租人违反本办法第九条规定，在房源互换过程中违规收取费用或者其他利益，由市住房保障办公室依法取消双方保障资格、收回公共租赁住房。

第二十八条 住户未按本办法第十一条规定腾退住房的，由运营单位按照相关合同、协议约定依法收回住房，拒不交回住房的，由市住房保障办公室根据《广东省城镇住房保障办法》第三十五条的规定依法处理。

第二十九条 住户收到市住房保障办公室书面处理决定后在法定期限内未申请

行政复议或者提起行政诉讼，且仍不履行，由市住房保障办公室申请人民法院强制执行。

第三十条 运营单位违反本办法第十二条规定，私自出租、出售、占用公共租赁住房、共有产权住房，或者改变公共租赁住房、共有产权住房及其配套设施规划用途，未切实履行住房安全管理及其配套设施维修养护义务的，由市住房保障办公室根据《公共租赁住房管理办法》第三十四条等规定依法处理。

运营单位、建设单位、物业服务单位违反本办法第十二条、第二十条规定，泄露或者向他人非法提供住户信息，依照《广东省物业管理条例》第六十七条等规定依法处理。

建设单位、物业服务单位在属于同一个物业管理区域的公共租赁住房、共有产权住房与商品住房之间设置物理隔离且逾期未整改的，由市住房保障办公室移送相关部门按规定处理。

运营单位、建设单位、物业服务单位违法违规行为构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十一条 对公共租赁住房和共有产权住房的申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，依法进行处理，相关工作由市住房和城乡建设部门组织实施，市住房保障办公室具体负责。

第三十二条 有关行政管理部门、住房保障业务管理机构、运营单位及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十三条 市住房保障办公室可以根据工作需要制定相关操作指引。各区住房保障部门可以根据工作需要制定相关实施细则，并按因地制宜原则对本办法相关条款适用性进行适当调整。本办法规定的运营管理事务纳入运营单位服务合同内容。

第三十四条 市住房保障办公室应建立完善的档案管理体系，对公共租赁住房、共有产权住房的配租或者配售方案、资格审核、异议处理、结果公示、签约入住、解约退出、违规处理等环节形成的档案资料进行妥善保管，保管期限不少于 30 年。

第三十五条 本办法自 2021 年 10 月 9 日起施行，有效期 5 年。

公开方式：主动公开

(本文与正式文件同等效力)

GZ0320210096

广州市公安局 广州市交通运输局

广州市公安局 广州市交通运输局关于加强城市 轨道交通乘客运输安全检查的通告

穗公规字〔2021〕4号

为维护社会秩序，保障公共安全，根据有关法律、法规规定，对乘坐城市轨道交通的乘客所携带物品实施安全检查。现将有关事项通告如下：

一、严禁乘客携带枪支弹药、管制器具、易燃易爆以及放射性、毒害性、腐蚀性等可能影响公共安全的物品进入轨道交通车站（物品目录见附件）。

二、城市轨道交通营运单位应当按照国家有关规定，配备安全检查人员和相应设备，对进入的乘客、物品和交通工具进行安全检查。安全检查人员应当统一着装并佩戴安全检查标志。乘坐本市轨道交通的乘客应自觉维护安全检查秩序，接受和配合安全检查，服从安全检查人员管理。对拒绝接受安全检查或坚持携带危害公共安全物品的乘客，安全检查人员有权禁止其进站乘车或报公安机关处理。

三、乘客具有下列行为之一的，由安全检查人员报公安机关依法进行处理：

- （一）携带法律、法规明令禁止携带物品的；
- （二）携带疑似法律、法规明令禁止携带物品的；
- （三）拒绝接受安全检查强行进站或者有其他扰乱安全检查秩序行为的。

四、本通告自印发之日起实施，有效期为5年。

特此通告。

附件：广州市城市轨道交通禁止乘客携带的物品目录

广州市公安局
广州市交通运输局
2021年9月1日

附件

广州市城市轨道交通禁止乘客携带的物品目录

禁止乘客携带的具体物品，包括以下物品：

一、枪支、子弹类（含主要零部件）：

- （一）军用枪：手枪、步枪、冲锋枪、机枪、防暴枪等以及各类配用子弹。
- （二）民用枪：气枪、猎枪、运动枪、麻醉注射枪等以及各类配用子弹。
- （三）其他枪支：钢珠枪、道具枪、发令枪等。
- （四）上述物品的样品、仿制品。

二、爆炸物品类：

- （一）弹药：各种炸弹、照明弹、燃烧弹、烟幕弹、信号弹、催泪弹、毒气弹、炮弹、地雷、手雷、手榴弹等。
- （二）爆破器材：各种炸药、雷管、导火索、导爆索及含有炸药的成品、半成品装置等。
- （三）烟火制品：礼花弹、烟花、鞭炮、摔炮、拉炮、砸炮等各类烟花爆竹以及发令纸，各种黑火药、烟火药、引火线，各种含有焰火药的玩具等。
- （四）上述物品的仿制品。

三、管制器具：

- （一）管制刀具：匕首、三棱刀（包括机械加工用的三棱刮刀）、带有自锁装置的弹簧刀，刀尖角度小于 60 度、刀身长度超过 150 毫米的各类单刃、双刃和多刃刀具，刀尖角度大于 60 度、刀身长度超过 220 毫米的各类单刃、双刃和多刃刀具，以及属于《管制刀具认定标准》规定的管制刀具范围的陶瓷类和各类武术、工艺、礼品等刀具。
- （二）其他器具：警棍、催泪器、催泪枪、电击器、电击枪、弓、弩、防卫喷雾器等。

四、易燃易爆物品：

- （一）高压气体容器：各种用于盛装高压气体的气瓶。包括氢气瓶、氧气瓶、氮气瓶、氩气瓶等。

（本文与正式文件同等效力）

(二) 压缩气体和液化气体：氢气、甲烷、乙烷、丁烷、天然气、乙烯、丙烯、乙炔（溶于介质的）、一氧化碳、液化石油气、氟利昂、氧气（供病人吸氧的袋装医用氧气除外）、水煤气等。

(三) 易燃液体：汽油、煤油、柴油、苯、乙醇（酒精）、丙酮、乙醚、油漆、稀料、松香油及含易燃溶剂的制品等。

(四) 易燃固体：红磷、闪光粉、固体酒精、赛璐珞、发泡剂 H 等。

(五) 自燃物品：黄磷、白磷、硝化纤维（含胶片）、油纸及其制品等。

(六) 遇湿易燃物品：金属钾、钠、锂、碳化钙（电石）、镁铝粉等。

(七) 氧化剂和有机过氧化物：高锰酸钾、氯酸钾、过氧化钠、过氧化钾、过氧化铅、过醋酸、双氧水等。

五、毒害品：氰化物、砒霜、剧毒农药等剧毒化学品以及硒粉、苯酚、生漆等。

六、腐蚀性物品：盐酸、氢氧化钠、汞（水银）、氢氧化钾、硫酸、硝酸、蓄电池（含氢氧化钾固体或注有碱液的）等。

七、放射性物品：放射性同位素等。

八、传染病病原体：乙肝病毒、炭疽杆菌、结核杆菌、艾滋病病毒等。

九、其他危害列车运行安全的物品，如可能干扰列车信号的强磁化物、有强烈刺激性气味的物品、不能判明性质可能具有危险性的物品等。

十、法律、法规、规章规定的其他禁止持有、携带、运输的物品。

公开方式：主动公开

GZ0320210100

广州市生态环境局 广州市公安局 文件 广州市交通运输局

穗环规字〔2021〕6号

广州市生态环境局 广州市公安局 广州市交通运输局 关于在全市限制高污染汽车通行的通告

为控制汽车排气污染，改善我市环境空气质量，保障市民健康，根据《广东省大气污染防治条例》《广东省机动车排气污染防治条例》《广州市机动车排气污染防治规定》等有关规定，经市人民政府批准，决定在本市行政区域内对高污染汽车实施限制通行措施。现将有关事项通告如下：

一、全天24小时禁止国I以下排放标准的装用点燃式发动机汽车和国III以下排放标准的装用压燃式发动机汽车在本市行政区域内通行（以下不包含本数）。

二、行经本市行政区域内以下道路，且不行经本市行政区域其他道路的过境车辆，不受本通告第一条规定的限制：G4W2 许广高速公路（原北二环高速公路以北段）、G1501 广州绕城高速公路（原西二环高速公路、北二环高速公路、东二环高速公路）、G4 京港澳高速公路（原京珠高速公路、北二环高速公路、广深高速公路火村以东段）、G4W 广澳高速公路（原东二环高速公路、广珠北线、广珠东线）、G35

（本文与正式文件同等效力）

35

济广高速公路（原广惠高速公路）、G15 沈海高速公路（原广深高速公路火村以东段）、G9411 莞佛高速公路（原虎门高速公路）、S105 南沙港快速路（原南沙港快速路细沥立交以南段）、S302 鱼黄支线（原南沙港快速路鱼黄支线）。

三、在本通告准许汽车通行的范围内，如另有限制汽车通行规定的，应当同时遵守。

四、本通告所称汽车是指燃用汽油、柴油或气体燃料的载客、载货车辆和特殊用途车辆，除特别注明外，均含本市籍和外市籍汽车。

五、执行紧急任务的军车、警用车、消防车、救护车、工程救险车不受上述措施的限制。

六、违反本通告规定的，由公安机关按相关法律、法规、规章的规定进行处理。

七、本通告自 2021 年 12 月 1 日起施行，有效期 5 年。《广州市生态环境局 广州市公安局 广州市交通运输局关于在全市限制高污染汽车通行的通告》（穗环规字〔2020〕2 号）同时废止。

广州市生态环境局
广州市公安局
广州市交通运输局

2021 年 10 月 11 日

公开方式：主动公开

GZ0320210103

广州市公安局交通警察支队

关于实施电动自行车登记管理的通告

穗公交规字〔2021〕2号

为规范我市电动自行车管理，根据《中华人民共和国道路交通安全法》《广东省道路交通安全条例》等有关规定，现就我市实施电动自行车登记管理的有关事项通告如下：

一、市公安机关交通管理部门负责办理电动自行车登记业务。上道路行驶的电动自行车，应当登记取得号牌和行驶证。

二、电动自行车登记按以下情况分类办理：

（一）符合《电动自行车安全技术规范》（GB 17761—2018，以下简称“新国标”）并获得 CCC 认证的居民个人自用电动自行车，凭有效材料登记核发白底黑字正式号牌和行驶证。

（二）“新国标”实施前在用的，符合《电动自行车通用技术条件》（GB 17761—1999，简称“旧国标”）或符合“新国标”但未获得 CCC 认证的居民个人自用电动自行车，应当在 2022 年 9 月 30 日前办理过渡期登记，凭有效材料登记核发黄底黑字过渡期号牌和行驶证，号牌有效期至 2023 年 11 月 30 日止。

（三）符合“新国标”并获得 CCC 认证的网约配送电动自行车，凭有效材料登记核发蓝底白字正式号牌和行驶证，并按网约配送的用途使用。

三、办理电动自行车登记的，应当交验电动自行车，并提供以下材料原件：车辆所有人身份证明、车辆来历证明、合格证明或进口凭证。

四、根据广东省非机动车牌证费的收费项目和标准，办理登记的电动自行车每辆收取牌证费 30 元/套。

五、本通告自 2021 年 11 月 2 日起施行，有效期 5 年。

特此通告。

广州市公安局交通警察支队

2021 年 10 月 31 日

公开方式：主动公开

（本文与正式文件同等效力）

37



一、主要内容

1 什么是《广州市老年人照护需求综合评估管理办法》？

●是贯彻落实国家的统一部署和《广州市养老服务条例》的重要举措。是确保老年人照护需求综合评估质量，为接受养老服务和政府补贴提供科学依据，实现结果共享，保障老年人合法权益和建立健全我市老年人长期照护体系的重要举措。本办法自2022年1月1日起施行。

2 哪些人可以申请老年人照护需求评估？

●本市常住的60周岁及以上老年人，符合本市长期护理保险申请条件的人员；申请养老服务或者政府补贴的人员。

3 谁来提供评？



●评估机构是由市医疗保障部门和市民政部门分别依法遴选确定评估机构。卫健部门建立全市老年人照护需求综合评估人员库。
●评估人员熟悉评估政策，并掌握相关老年人照护需求综合评估规范。

4 评估如何申请？

●评估申请可由其本人（或其监护人、代理人或代理机构）通过“穗好办”或街（镇）政务服务中心提出。

5 申请后需要多长时间可以收到评估结果 ?

- 评估机构在3个工作日内受理审核评估申请并自受理之日起5个工作日内组织评估员开展现场评估，现场评估后5个工作日内作出评估结论。
- 评估结论公示3个工作日，公示期内有异议的，由原评估机构复核处理，公示无异议后于5个工作日内送达申请人。

6 申请人对评估结论有异议，如何处理 ?

- 申请人对评估结论有异议的，自收到评估结论7个工作日内享受待遇前通过“穗好办”或街（镇）政务服务中心提出申请。卫生健康部门受理复评的，组织评估专家在10个工作日内完成复评，并将评估结论送达申请人和原评估机构。复评结论为本次评估的最终结论。

7 评估结论有效期是多长时间 ?

- 评估结论自评估报告出具次日起生效。老年人能力等级0-2级的评估报告有效期1年，老年人能力等级3-5级的评估报告有效期2年；老年人照护需求等级0-2级的评估报告有效期1年，老年人照护需求等级3-5级的评估报告有效期2年。

8 评估费用由谁支付 ?

- 首次评估费用符合长期护理保险支付范围的，由长期护理保险基金按规定支付；申请养老服务或政府补贴产生的评估费用按有关规定给予财政补助。申请复评的，复评结论与首次评估结论一致的，评估费用由申请人承担；复评结论与首次评估结论不一致的，评估费用由首次评估机构承担。

9 评估结果有哪些用途 ?

- 评估结果可作为老年人享受相关补贴、接受养老服务的依据。评估结果统一应用解决了老年人因申请项目不同而需要重复评估的问题，节约了评估成本，减轻了老年人负担。

（本文与正式文件同等效力）

**七大
统一亮点****二、《广州市老年人照护需求综合评估管理办法》****一 统一评估规范**

▶ 综合国家医保、民政、卫健等部门关于老年人能力评估和照护需求评估标准，充分借鉴天津、上海等地地方标准，经过充分论证，建立了我市统一的老年人照护需求评估指标体系。

二 统一申办入口

▶ 有评估需求的老年人直接在“穗好办”APP线上申请，也可在街（镇）服务中心线下现场申请。评估申请受理后直接对接民政、医疗保障等部门的评估服务。

三 统一申办流程

▶ 对评估程序申请途径、受理审核、现场评估、复核与结论、公示与送达、异议复评等流程和时间均作了统一和明确，不仅确保了评估效率，也充分保障了老年人合法权益。

四 统一评估人员库

▶ 建立全市老年人照护需求综合评估人员库。将综合医院的老年医学科、康复科、精神科、护理等多学科专业技术人员及基层医疗卫生机构全科医生、家庭医生等纳入评估人员库，充实了老年人照护需求综合评估队伍力量。

五 统一技术培训

▶ 由市卫生健康部门负责制定全市统一的老年人照护需求综合评估规范及组织评估规范培训。全市统一的技术培训将有助于提升评估人员评估能力，确保评估质量同质化。

六 统一评估质控

▶ 明确申请人对评估结论有异议的，由卫生健康部门组织评估专家进行复评，解决有争议的评估问题，确保评估结论的专业性和公允性。

七 统一结果应用

▶ 一次评估结果相互通认，可作为老年人享受相关补贴、接受居家社区养老服务、入住养老机构或者医养结合机构、享受长期护理保险待遇等的依据。解决了老年人因申请项目不同而需要重复评估的问题，节约了评估成本，减轻了老年人负担。

《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》

政策解读

一、制定背景

党的十九大提出了“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的政策精神，住房和城乡建设部《关于印发完善住房保障体系工作试点方案的函》（建保函〔2019〕220号）下达了完善以公共租赁住房（实物住房与租赁补贴并举）、保障性租赁住房、共有产权住房为主体，城镇棚户区改造和城镇老旧小区改造为补充的住房保障体系试点（即“三房两改”住房保障体系），要求重点探索研究相应的规范标准、支持政策和运行机制。

自2012年《广东省住房保障制度改革创新方案》（粤府办〔2012〕12号）实施以来，我市根据省的统一部署和要求，将廉租住房、公共租赁住房合并管理、并轨运行，除已批准立项的项目外暂停新建经适房，原经适房保障对象纳入公共租赁住房保障范围，建立了以公共租赁住房为主要保障方式的住房保障制度。2020年初，我市向住房和城乡建设部上报了《广州市发展政策性租赁住房试点方案》（穗府函〔2020〕3号）、出台了《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号），完善了住房保障体系的建设。在具体实施上，按照市政府批复的《市属国企专业化住房租赁公司组建方案》（穗建办〔2018〕354号），主要由市城投集团、珠江实业集团分别组建专业化住房租赁公司从事我市公共租赁住房和共有产权住房的投资、融资、建设和运营。

为规范我市公共租赁住房和共有产权住房使用监管，一方面使住户遵章守法住得省心、放心、舒心，另一方面提高运营和物业服务意识和水平，减少相关纠纷、投诉、信访，更加细致、周到、贴切地做好住保工作，制定《广州市公共租赁住房和共有产权住房使用监管办法》。

二、制定依据

——《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）

（本文与正式文件同等效力）

——《国务院办公厅关于进一步完善失信约束制度构建诚信建设长效机制的指导意见》（国办发〔2020〕49号）

——《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）

——《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）

——《关于印发完善住房保障体系工作试点方案的函》（建保函〔2019〕220号）

——《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181号）

——《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）

——《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省公租房违规信息纳入征信系统操作指引〉的通知》（粤建保〔2020〕125号）

——《广州市物业管理条例》（市十五届人大常委会公告第66号）

——《广州市公共信用信息管理规定》（广州市人民政府令第166号）

——《广州市公共租赁住房保障办法》（穗府办规〔2016〕9号）

《民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》，规划和自然资源、住房和城乡建设、财政和国有资产监督管理、公安治安管理和户政等方面的政策法规，并参考《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）、《市属国企专业化住房租赁公司组建方案》（穗建办〔2018〕354号）相关内容。

三、主要内容

《办法》共7章35条，分为总则、居住使用、运营管理、物业管理、监督考核、法律责任、附则等。

（一）总则。一是阐述了立法目的和适用范围；二是作出了业务分工，市住房和城乡建设部门负责使用监管的统筹协调、指导监督，市住房保障机构牵头负责市本级公共租赁住房和共有产权住房监管组织实施、绩效考核、建立全市公共租赁住房和共有产权住房信用评价信息系统，各区政府按属地负责公共租赁住房和共有产权住房使用监管行政执法工作、负责区财政及社会力量在本区投资建设的公共租赁住房和共有产权住房的使用监管实施工作，运营单位负责公共租赁住房和共有产权住房使用的日常管理；三是强调了住户享受权益的同时也要履行相应的义务。

(二) 居住使用。一是明确了使用要求,规范使用行为;二是明确了租金支付方式及减免条件;三是规范了共同居住情况;四是明确了房屋调换和继承问题的处理;五是规范了退出方式。

(三) 运营管理。一是明确了运营单位职责;二是规范了运营单位巡查检查居住情况行为;三是明确了运营单位纠正住房违规使用的职责和方法;四是明确了议事协调机制的组建方式;五是协调了运营与社区治理之间的关系。

(四) 物业管理。一是明确了纯保障房小区的运营管理与物业服务合并实施;二是明确了物业服务收费的定价、调价形式;三是协调了安保措施与住户隐私信息保护之间的关系。

(五) 监督考核。一是明确了住户监督的权责;二是完善了对运营单位、物业服务单位的考核与监管;三是新增了住房情况定期监管措施。

(六) 法律责任。一是明确了住户违规申请、未及时腾退住房、欠缴租金责任;二是明确了运营单位、物业服务单位责任;三是规范了失信责任;四是明确了政府部门和管理机构责任。

(七) 附则。明确了实施细则的制定和施行有效期等。

四、答疑解惑

(一) 什么是公共租赁住房 and 共有产权住房?

答:是指纳入城镇保障性安居工程,由政府投资或提供政策优惠,按照有关标准筹集建设,以规定价格出租、销售,面向符合规定条件的住房困难家庭供应的政策性住房,公共租赁住房只租不售,共有产权住房只售不租。

(二) 公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管的范围是什么?

答:适用于本市行政区域内市本级公共租赁住房和共有产权住房使用的准入退出、运营服务、日常巡查、违规处理等事项的监管。各区公共租赁住房和共有产权住房使用监管参照本办法执行。

(三) 什么是公共租赁住房 and 共有产权住房运营单位?

答:受托管理市财政投资建设的公共租赁住房和共有产权住房的服务机构,社会力量自建公共租赁住房和共有产权住房的管理单位统称为运营单位。

(四) 市、区两级政府、运营单位对公共租赁住房和共有产权住房监管工作是怎么分工的?

答：市住房和城乡建设部门负责使用监管的政策制定、统筹协调、指导监督工作。市住房保障办公室负责市本级公共租赁住房 and 共有产权住房的申请分配、入住使用、巡查督导、违规处理的组织实施、绩效考核工作；指导各区公共租赁住房和共有产权住房使用监管工作；建立全市统一的公共租赁住房和共有产权住房使用监管、信用评价信息系统。各区按照属地原则负责公共租赁住房和共有产权住房使用治安管理、应急管理、城市管理综合执法等行政管理工作，负责区财政及社会力量在本区投资建设的公共租赁住房和共有产权住房的使用监管实施工作。运营单位负责公共租赁住房和共有产权住房使用的日常管理，执行市住房保障办公室业务指令并接受其业务监管。

（五）公共租赁住房承租人如何支付租金和物业费？

答：承租人按照租赁合同约定按时支付租金和物业服务费，出现经济困难的，可以提供有关证明材料向运营单位申请缓交或减免租金，经运营单位审核承租人家庭情况、有无住房使用违规记录、申请事由材料等后反馈处理，具体操作指引及办理流程由市住房保障办公室另行制定和公布。

（六）公共租赁住房和共有产权住房可以有共同居住人吗？

答：可以，因生活或者医疗需要，公共租赁住房和共有产权住房住户的直系亲属、必需的看护人员需要在住房内共同居住的，应当在入住前将有关信息告知运营单位。运营单位对允许共同居住情况予以登记并做好日常监管。

（七）公共租赁住房是否可以调换？

答：可以，允许住房面积与申请家庭人口数相匹配或自愿承诺接受低于家庭人口数对应面积标准房源的承租人之间协商互换所承租的公共租赁住房，互换前应该运营单位审核并办理租赁合同变更手续。住房互换指引及办理流程由市住房保障办公室另行制定。

（八）公共租赁住房和共有产权住房如何继承处理？

答：公共租赁住房的租赁权不能转让、继承、赠与，若承租人去世，已办理登记的共同居住人可以按照原租赁合同继续承租居住至合同期满；共同居住人符合住房保障条件的，可以按规定另行办理公共租赁住房申请、进行轮候；共同居住人不符合公共租赁住房保障条件的，应腾退住房。共有产权住房的承购人去世，符合条件的继承人可以继承个人产权份额继续居住，不符合条件的或选择退出共有产权住

房的，可以继承个人产权份额转让收益。

(九) 运营单位承担哪些工作职责？

答：详见《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用监管办法》第十二条，具体包括：在市住房保障办公室指导下制定并组织实施公共租赁住房和共有产权住房的租赁、互换、调换、换购、转让、物业服务、议事协调等工作，搭建公共租赁住房和共有产权住房租售信息平台；建立服务督导制度并明确相应的岗位职责；与承租人签订房屋租赁合同，与购买人签订共有协议，办理房屋入住手续，建立住户家庭档案，通过安保、探视、访谈、巡查等方式掌握入住人员变化情况；收取租赁性住房租金和物业服务费，受理租赁合同退租解约和共有产权住房产权退出转让申请；督导、纠正和处理违规使用房屋行为，对处理情况进行记录报告；负责住房使用安全检查；指导、检查、考核物业服务工作，协助城市管理部门制止、纠正物业管理区域违法建设和违规使用活动；宣传、贯彻执行住房保障政策，接受住房使用、物业服务咨询、投诉、举报，及时调处相关纠纷争议，配合属地区政府街道办事处、镇政府、社区维稳工作；建立完善的公共租赁住房和共有产权住房账册和管理机制，每季度定期向市住房保障办公室报告住房使用情况和运营管理工作情况，并接受相关指导、检查、审计；按照有关规定、委托、合同约定应承担的其他工作。

(十) 运营单位的服务督导制度如何建立？

答：连片公共租赁住房和共有产权住房达到 1000 户的集中配备 2—3 名服务督导员，每超过 1000 户可以增配 1 名；零星、分散的公共租赁住房和共有产权住房按需要人数配备片区服务督导员。

(十一) 运营单位是否有权对公共租赁住房和共有产权住房进行巡查抽查？

答：有权，但应按规定规范开展。运营单位应按合同、协议约定，由服务督导员、物业管理人员按照全部轮流检查和抽查方式进行公共租赁住房和共有产权住房巡查，及时掌握承租家庭人员变化、房屋使用、室内设施状况等情况，并做好检查记录建档管理。

巡查遵守尊重住户生活习惯、工作快捷简短、取得信息最少够用、严格保护个人隐私原则，并且通过逐步配备人脸识别、指纹密码等智能化安保系统替代非必要巡查。

(十二) 公共租赁住房和共有产权住房住户是否可以将户籍迁入公共租赁住房和

(本文与正式文件同等效力)

共有产权住房?

答:可以。符合条件的公共租赁住房的承租人、共有产权住房承购人及共同居住人可以将户籍迁入公共租赁住房、共有产权住房。公共租赁住房租赁合同解除,或共有产权住房发生产权转移的,应当同时履行将公共租赁住房、共有产权住房内的户籍迁出的义务,无处落户的,迁至区政府公共集体户口;拒不迁出的,运营单位或公共租赁住房和共有产权住房产权人有权申请将其户籍迁至区政府公共集体户口。

(十三) 公共租赁住房和共有产权住房小区的物业服务单位如何选定?

答:在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,由建设单位按规定选聘物业服务企业并签订书面的前期物业服务合同。业主委员会成立后与新选定的物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止。只有一个业主的公共租赁住房物业管理区域,可以由履行业主职责的运营单位自行负责物业管理,服务督导与物业服务合并实施。

(十四) 公共租赁住房和共有产权住房小区物业服务收费如何定价?

答:公共租赁住房和共有产权住房物业服务收费实行政府定价,由市价格主管部门会同住房和城乡建设行政主管部门按照物业服务内容等级制定差异化定价规则,实行优质优价。物业管理区域全部是公共租赁住房和共有产权住房的,其前期物业服务收费标准由运营单位按定价规则选定,经业主大会表决通过后可以按定价规则进行调整,但事先应通过议事协调机制征求住户意见。

物业管理区域为商品住房配建公共租赁住房、共有产权住房的,公共租赁住房、共有产权住房的前期物业服务收费标准由建设单位按定价规则选定,送运营单位、市住房保障办公室存档。

(十五) 公共租赁住房和共有产权住房小区的安保措施如何建立?

答:既有公共租赁住房和共有产权住房物业管理区域或楼栋应在2年内逐步配备人脸识别、指纹密码等智能化安保系统,替代非必要巡查程序,新建、配建公共租赁住房和共有产权住房物业管理区域或楼栋应在交付使用前完成配备。公共租赁住房、共有产权住房住户应配合建设单位、运营单位、物业服务单位实施人脸识别、指纹密码或其他身份信息识别智能化安保措施。建设单位、物业服务单位对公共租赁住房和共有产权住房住户信息不得对外泄露或者用于与住房租赁、销售、物业管

理服务无关的活动。

(十六) 公共租赁住房 and 共有产权住房与商品房是否可以设立物理隔离区？

答：不可以。按照相关法律规定，同一个物业管理区域的道路、绿化、物业管理用房、配套设施为业主共有，建设单位、物业服务单位及商品房业主不得在公共租赁住房、共有产权住房与商品住房之间设置围栏、绿化、水系及其他物理隔离。

《民法典》第二百七十一条规定：“业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利”，第二百七十四条规定：“建筑区划内的道路，属于业主共有，但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有”，第二百八十七条规定：“业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任”。《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）（十五）规定：“建设单位或物业服务单位不得在属于同一个物业管理区域的公共租赁住房和共有产权住房和商品住房之间设置围墙等物理隔离进行区别对待”。《广州市物业管理条例》第十五条规定：“建设单位编制建设项目设计方案时，应当遵循一个物业服务区域配套建设独立使用的共用设施设备和物业服务用房的原则”，第八十三条规定：“物业服务区域内按照规划建设的共用部位、共用设施，任何单位和个人不得擅自改变其用途”，第一百零五条规定：“违反本条例第八十三条第一款、第八十四条第一款、第八十五条规定，擅自改变共用部位、共用设施用途，擅自挖掘道路、绿地、其他场地，或者擅自利用共用部位、共用设施设备经营的，由区房屋行政主管部门责令限期改正，给予警告，对个人处以一千元以上一万元以下罚款，对单位处以五万元以上二十万元以下罚款。所得收益，用于物业服务区域内共有部分的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用”。

(十七) 运营单位如何接受监督？

答：市住房保障办公室会同财政部门、国有资产监督管理部门制定公共租赁住房和共有产权住房运营服务规范和绩效考核方案，对运营单位政策性业务进行考核。

运营单位在公共租赁住房、共有产权住房物业管理区域的办事窗口、办公场所，均应公开本单位受理投诉电话和接待当面投诉场所，以及市住房保障办公室受理投

诉渠道和方式，建立投诉专门处理机制。

住户对运营单位服务督导工作不满意，有权向运营单位提出意见、建议。运营单位未及时处理并反馈处理结果的，或者对处理结果不满意的，住户可以进一步向市住房保障办公室投诉。

(十八) 公共租赁住房 and 共有产权住房小区物业服务单位如何接受监督？

答：公共租赁住房、共有产权住房服务规范和服务满意度要求纳入物业服务合同，运营单位每年定期对公共租赁住房 and 共有产权住房物业服务满意度进行调查，不满意度达到 25% 的，或者物业服务单位存在侵害住户人身财产安全合法权益或者泄露住户资料、挪用专项维修资金、擅自改变物业管理区域公共建筑和共用设施用途、对属于同一个物业管理区域的公共租赁住房 and 共有产权住房与商品住房之间设置物理隔离、擅自利用物业共用部位或共用设施设备进行经营等违规行为以及严重失职的，按物业服务合同约定予以解聘并依法追究其责任。

住户对物业服务工作不满意，有权向运营单位、物业服务单位提出意见、建议。运营单位、物业服务单位未及时处理并反馈处理结果的，或者对处理结果不满意的，住户可以向市住房保障办公室投诉。

(十九) 住户违规违约行为需要承担什么责任？

答：首先需要根据《广州市公共租赁住房 and 共有产权住房使用管理办法》第二十五条至第三十一条承担行政责任，包括不予受理其住房保障申请、解除公共租赁住房 and 共有产权住房租赁或买卖合同、罚款、强制执行腾退住房、失信惩戒等。

其次需要视情节承担民事责任和刑事责任，尤其是住户因从事违法活动、饲养宠物、污染环境、搭建改建、未对住房合理使用和维护、损坏房屋承重结构、高空抛掷物品或其他危险行为，致使他人合法权益受到损害等情况。

五、解读途径

解读途径：市住房城乡建设局网站 <http://zfcj.gz.gov.cn>

微信公众号：gzjw2014（广州市住房和城乡建设局）、gzzfcxjs（广州住房城乡建设）

《广州市人民政府公报》简介

《广州市人民政府公报》是由广州市政府办公厅主办并公开发行的政府出版物。《广州市人民政府公报》主要刊载广州市政府规章和行政规范性文件，是政府信息公开的重要载体。根据《中华人民共和国立法法》等有关规定，在《广州市人民政府公报》上刊登的政府规章和行政规范性文件文本为标准文本，与正式文件具有同等效力。

《广州市人民政府公报》创刊于1949年12月，曾用刊名《广州市政》《广州政报》。自创办以来，《广州市人民政府公报》发挥了传达政令、宣传政策、指导工作、服务社会的作用。

《广州市人民政府公报》发行方式为免费赠阅，赠阅范围包括广州市直机关，各区政府，街道办事处、镇政府，居委会、村委会，重要交通枢纽，各级图书馆等。《广州市人民政府公报》在广州市政府门户网站“广州市人民政府”（<http://www.gz.gov.cn>）设置专栏刊登，并开设广州市人民政府公报微信小程序、公众号，公众可登录网站或扫描下方二维码查阅。



主 管：广州市人民政府	国内刊号：CN44-1712/D
主 办：广州市人民政府办公厅	邮政编码：510032
编辑出版：广州市人民政府公报编辑部	地 址：广州市府前路1号市政府5号楼211室
总 编：李 妍	电 话：83123138 83123238 83123438 (FAX)
编 辑：梁 捷	网 址： http://www.gz.gov.cn
赠阅范围：国 内	印 刷：广州市人民政府机关印刷厂
