

关于第四师七十三团 2024 年廉租房租赁安置 实施方案（草案）（征求意见稿）

一、指导思想及目标任务

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，践行以人民为中心的发展思想，以保障职工群众的生命财产安全为出发点，坚持群众自愿、团场引导原则，突出风险防控，分类精准施策，通过置换出租廉租房的形式解决特殊人群的住房安全问题，不断提高特殊人群的住房安全。

二、组织领导

成立七十三团廉租房租赁安置工作领导小组，成员组成如下：

组 长：黄伟力 七十三团党委书记、政委

胡 轩 七十三团党委副书记、团长

副组长：张 静 党委副书记、副政委、工会主席

舒生泉 党委常委、副团长、二级调研员

阿力木江·玉山江 党委常委、副政委

李海军 党委常委、政法委书记、武装部长

蔺清祥 二级调研员

成 员：罗 煊 经济发展办公室主任

毛 健 财政所所长

时永芳 社会事务办公室负责人

陈雪娇 党建办副主任、纪委副书记

向 军 七十三团司法所所长
郭 冀 农业发展服务中心主任
郑礼平 城镇管理服务中心主任
刘 伟 社会事务服务中心主任
张 敏 文体广电服务中心主任
雷大伟 师市自然资源和规划局七十三团
分局负责人
韩迎春 经济发展办公室工作人员
徐文兵 经济发展办公室工作人员
于姣姣 经济发展办公室工作人员
夏珊珊 城镇管理服务中心工作人员
余 姣 农业发展服务中心工作人员
各连队社区书记、连长及相关工作人员

领导小组主要职责：针对性开展特殊人群的危旧房屋产权置换廉租房租赁安置工作，定期督导专项实施方案工作开展情况，协调解决重大问题，确保人财物投入保障到位，对推诿扯皮、排查不实的部门和连队查纠整改和问责，确保团场特殊人群住房安全保障工作按时按点推进。

职责分工：

1.领导小组下设办公室，办公室主任由经济发展办公室罗煊同志兼任。办公室成员：韩迎春、徐文兵、夏珊珊、余姣。办公室职责：对各连队、社区上报特殊人群的危旧住房进行鉴定，现

场勘查房屋是否符合需整治拆除范围。

2.经济发展办公室韩迎春、徐文兵负责 36 套廉租住房装修、置换后的危旧住房拆除、对《第四师 73 团 2024 年廉租房租赁安置实施方案》的合法性审查及验收工作，统筹协调各单位工作开展情况。

3.农业发展服务中心余姣负责各连队范围内特殊人群的危旧房屋置换租赁手续办理及档案整理，城镇管理服务中心夏珊珊负责各社区范围内特殊人群危旧房屋置换租赁手续办理及档案整理。

4.社会事务办公室、社会事务服务中心、各连队社区负责低保人员等特殊人群的资格审核、出示相关证明材料等工作。

5.各连队社区与对应的包联单位共同开展此项工作。

6.文体广电服务中心负责相关信息发布、宣传动员等工作。

7.财政所负责调配资金及拨付等。

8.团场纪委办公室陈雪娇负责全程监督，确保针对特殊人群的危旧房屋置换租赁方案公平、公正地顺利推进。

三、廉租房租赁安置对象、数量及期限

(一) 安置对象

户籍为本团户口且房屋在团场辖区内的居民（拜什墩社区、拜什墩八连不在本次《第四师七十三团 2024 年廉租房租赁安置实施方案（草案）》范围内），经廉租房租赁安置领导小组成员鉴定为危旧住房的，并且为唯一住房的低保户、65 周岁独居老人（含

65 周岁)、无子女老人、70 周岁以上老人(含 70 岁)、人均收入低于 1.2 万元的低收入人群(关于印发《新疆维吾尔自治区低收入人群认定管理办法(试行)》的通知执行)新民规发〔2023〕号文等特殊群体。

(二) 安置房屋数量

安置房屋为 73 团 11 号小区 6 号、7 号楼,经统装的 36 套廉租房。其中:75.65 m²廉租住房 18 套,62.35 m²廉租住房 18 套。

(三) 置换安置期限

自《第四师 73 团 2024 年廉租房租赁安置实施方案》发布之日起,自愿签订《廉租房租赁安置协议》的危旧住房户主,需在 20 日内搬离危旧房屋并居住在廉租房内,逾期者视为自动放弃名额。若 36 套廉租房名额安置完毕后《第四师 73 团 2024 年廉租房租赁安置实施方案》自动终止。

四、廉租房租赁安置方式、标准及细则

(一) 置换安置方式

《第四师 73 团 2024 年廉租房租赁安置实施方案》采用危旧住房产权置换廉租房居住使用权的方式安置。即特殊人群名下的危旧住房经第三方评估公司评定价值后,用于抵扣廉租房租金,统装过的廉租房供其居住使用。

如租期到期后,承租人优先享有原廉租房租住使用权,租金计算方式不变,向团场城镇管理服务中心缴费即可;或可直接购买已租住房屋,原危旧住房评估价值仍可抵扣购房款,享受《2024

年房屋置换》政策，但需缴清前期房屋装修费用。

（二）置换安置房面积、租金及装修标准

1.安置面积标准。1—2人保障住房面积62.35 m²，3人以上保障住房面积75.65 m²。

2.安置租金标准。按照安置面积标准租住的房屋租金每平方米1.5元/月，地下室免费使用。（计算方式：如一套危旧住房评估价值为4万元，租住62.35 m²的房租每年为 $1.5 \times 62.35 \times 12 = 1122.3$ 元，可租住时间为35.7年；租住75.65 m²的房租每年为 $1.5 \times 75.65 \times 12 = 1361.7$ 元，可租住29.4年。）

3.安置装修标准。62.35 m²房屋装修金额标准为3.7万元，75.65 m²房屋装修金额标准为3.9万元。36套房屋装修材质、品牌全部为统一样式。装修部位包括地板砖铺设、墙面粉刷、灯具更换、天然气开通、厨房卫生间吊顶、灶具洁具安装、窗帘、门窗、晾衣架、窗帘等（不包括家具）。

（三）置换安置细则

1.危旧房屋价值认定标准

对被置换房屋的结构、用途和建筑面积的认定，以房屋合法产权凭证记载的事项为准；房屋面积产权凭证记载不清的，以第三方专业评估机构评估鉴定报告的价值、面积为准。

2.租赁安置秩序

廉租房租赁安置房屋遵循公平、公正、公开的原则，按照申请报名时间顺序进行选房、租房；优先保障低保户、独居老人、

70 岁以上老人（含 70 岁）、低收入人群等特殊群体。

3. 租赁安置程序

符合条件的申请人向所在单位提交个人申请、身份证、户口簿、结婚证等材料→所在单位根据其本人真实情况出具相关证明材料→团场民政部门初审、开具相关证明材料、报名登记→申请人到团城镇管理服务中心选定置换房屋的楼层、面积、朝向并签订房屋租赁协议→申请人限期搬离原房屋→团经济发展办公室对申请人原房屋进行拆除。

4. 租赁安置计划

（1）2024 年 4 月 1 日—2024 年 5 月 30 日。发布廉租房租赁安置实施方案公告，宣传动员，排查摸底等相关工作。符合条件的人员申请报名、提交有效证明材料，相关单位对申请人进行审核。

（2）2024 年 6 月 1 日—2024 年 7 月 31 日。由第三方专业评估机构对申请人的房屋进行产权价值评估。符合条件的申请人与城镇管理服务中心双方充分协商后签订《廉租房租赁协议》，申请人选定租赁房屋的楼层、面积、朝向。

（3）2024 年 8 月 1 日—2024 年 11 月 30 日。签订《廉租房租赁协议》的申请人在 20 个工作日内搬离原房屋，由经济发展办公室对申请人原房屋进行拆除，拆除费用由团场承担。

（4）2024 年 12 月 1 日—2024 年 12 月 5 日。对完成廉租房租赁安置的人员进行公示，公示时间不少于 5 个工作日。

五、其他说明

（一）违章建筑和临时建筑，在房屋产权价值评估时不予作价。

（二）团场对置换后的危旧住房及宅基地“依法享有占有、使用、收益和处置的权利”。

（三）危旧房屋置换后的土地使用权划归国有。

（四）第三方专业评估机构的评估费用和拆迁的机械、人工费用由团场承担。

（五）同一套危旧房屋不可同时享受《73团2024年房屋置换实施方案》、《73团2024年危旧房屋整治实施方案》及本《实施方案》优惠政策。

（六）承租人在承租期间若出现意外情况，无人继承使用权的团场将直接收回使用权限。

（七）房屋承租期间的物业费、暖气费、维护费等由个人承担。

（八）承租人不得转租他人或改变使用用途等，如发现违规行为收回其使用权。

（九）此廉租房租赁安置实施方案最终解释权归七十三团所有。