

关于第四师七十三团 2024 年房屋产权置换 安置实施方案（草案）(征求意见稿)

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神，完整准确全面贯彻新时代党的治疆方略，以提升职工群众安居水平为目标，健全完善团场住房保障体系，依法依规推进团场危旧房屋整治工作，不断提高职工群众安全感、获得感。

二、组织领导

组 长：黄伟力 党委书记、政委

胡 轩 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：统筹推进团场危旧住房置换工作各项工作，定期研究危旧住房拆除工作中遇到新情况，协调解决重大问题，确保人财物投入保障到位；适时开展督导检查，督促推诿扯皮、排查不实、进度滞后的部门和单位查纠整改，确保团场危旧住房拆除安置工作按照时间节点顺利推进。

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；办公室承担领导小组日常工作，提出需由领导小组研究解决的问题及相关建议；调度各单位危旧住房置换工作开展情况，完成领导小组交办的其他工作；

2.农业发展服务中心与各连队配合一连和幸福社区收集相关材料、动员宣传、台账资料收集上报、信息公示、排查无房户与低保户等工作；

3.财政所负责资金拨付、房款收缴等相关工作；

4.城镇管理服务中心负责职工群众报名登记、房屋选定、住房维修基金收缴、无房户认定等工作；

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.社会事务办公室与社会事务服务中心负责低保人员、残疾人员认定审核、出示相关证明材料；

8.纪委办公室全程对房屋产权置换工作进行监督，确保针对特殊人群的危旧房屋置换租赁方案公平、公正实施。

三、产权置换安置对象

本次确定为置换安置区内存在重大安全隐患房屋的所有权人和土地使用权人（详见：第四师七十三团房屋产权置换安置实施细则）。

四、房屋产权置换安置范围及数量期限

（一）置换安置范围

置换安置房为团场城镇保障性住房，被置换房屋为团场指定区域内存在重大安全隐患的房屋。

（二）置换安置数量及期限

团场拿出 50 套保障性住房用于房屋产权置换，若 50 套保障性住房置换完毕后本《实施方案》自动终止。

五、置换安置方式及标准

（一）置换安置方式

产权置换安置以原房主房屋价值评估抵扣团场提供的保障性住房房款，不采取货币补偿方式。（住户选择的保障

性住房在扣除可享受的奖补资金后的价值一般应高于原房屋作价款）。

（二）置换安置标准

1.房屋产权: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。

2.安置秩序:按照签订协议的先后顺序进行，实行先搬迁先选择安置用房的原则。

3.未享受过保障性住房购房补贴的可享受保障性住房购房补贴。

4.安置户为低保人员的可享受贫困购房补助金。

5.对率先置换的居民实施购房奖励。

6.安置户的置换补偿金、保障性住房购房补贴、购房奖补资金、贫困购房补助资金、残疾购房补助资金合计金额只可用于购房。

六、安置计划

（一）2024年4月1日--4月30日确定为有重大安全隐患的房屋所有权人和土地使用权人报名签订《置换安置协议》。

（二）2024年5月1日--2024年5月31日发布房屋置换公告，开始宣传动员，收集安置人选择评估单位的意见，选定评估单位开始评估。

（三）2024年6月1日--12月31日公布评估结果后15个工作日内居民根据自己所需房屋面积、楼层，选择在扣除可享受的奖补资金后的价值一般高于原房屋作价款的保障

性住房，选定选择置换和租住房屋，双方充分协商后签订《置换安置协议》，依据协议约定到团场房管部门完成置换房屋产权变更登记、原房屋搬迁和产权移交等工作；原房屋产权移交变更完成后，由团场根据置换协议将有安全隐患的房屋进行拆除。

七、其他说明

- （一）违章建筑和临时建筑，不予补偿。
- （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）团场提供的安置房屋保障性住房均为毛坯房。
- （四）第三方检测机构的房屋价值评估费和拆除机械费由团场承担。
- （五）此置换方案最终解释权归七十三团所有。

附件：第四师七十三团房屋产权置换安置实施细则

第四师七十三团 2024 年房屋产权置换安置 实施细则（草案）

一、房屋产权置换安置对象及范围

（一）安置对象

置换人在本次置换区域内有安全隐患房屋的所有权人和土地使用权人，且具有本团户籍的（无本团户籍落户后可享受此政策）。

（二）安置范围

七十三团基建连片区、七十三团修造连片区、七十三团北二路片区、七十三团邮讯路片区、七十三团医院片区、七十三团一连营区、南岗营区。

二、置换安置数量及期限

（一）置换数量

团场未出售的保障性生活住房用于此次房屋安置用房，确保消除团场部分职工群众的住房安全，参与房屋产权置换的名额为 50 名，换完即止。

（二）置换安置期限

3 月 1 日至 12 月 31 日报名截止，逾期不再受理，置换期限以公布的置换期限为准，违章建筑不作价，自愿与团场进行房屋产权置换的所有人依据《置换安置协议》由团场统一集中依法实施安全拆除。

三、房屋评估及房屋产权

（一）房屋评估

推荐两家以上有评估资质的评估机构，由被置换人摇号选择评估机构，并对评估情况公示。

（二）房屋产权

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。

四、安置方式及标准

（一）安置户的房屋价值经第三方专业评估机构评估确认后，抵扣团场保障性楼房房款，（安置户应选择的保障性住房价值享受保障性住房补贴后一般应高于原房产作价款）。

（二）未享受过保障性住房购房补贴政策每户可享受保障性住房购房补贴 2.5 万元，已享受过该补贴政策的居民不再享受。

（三）自置换公告发布之日起，对率先签订《置换安置协议》、履行完评估程序、签订购房合同的居民实施购房奖励，报名前 1-20 名奖励置换购房金 3 万元，21-50 名奖励置换购房金 2.5 万元。

（四）置换户为低保人员的可享受贫困购房补助资金 0.5 万元，置换户是残疾无劳动能力的可享受残疾人购房补贴 0.5 万元，两项补贴资金可重复享受。（开具相关证明需由团社会事务办公室、社会事务服务中心审核）。

（五）置换户的置换补偿金、保障性住房购房补贴、置换购房奖补资金、贫困购房补助资金、残疾购房补助资金合

计金额可用于抵扣房款，因此再次提醒安置户在选择保障性住房时需选择在扣除可享受的奖补资金后的价值一般应高于原房屋的保障性住房。

（六）置换秩序:按照签订协议的先后顺序进行，实行先搬离先选择安置用房的原则。届时安置户对被拆除房屋使用人搬迁的顺序和可优先选择的安置用房的地点、楼层、朝向等，在协议约定的期限内未搬迁的视为违约，房号不予保留。

五、房屋产权置换安置计划

（一）1月1日--4月1日---发布第四师七十三团房屋产权置换安置实施方案公告，开始宣传动员，收集房屋产权置换安置选择评估单位的意见，选定评估单位开始评估，房屋的所有权人和土地使用权人有意愿可报名签订《置换安置协议》。

（二）4月1日--10月31日---公布评估结果后15个工作日内居民根据自己所需房屋面积、楼层，选择在扣除可享受的补偿资金后的价值一般应高于原房屋作价款的保障性住房，选定选择置换和租住房屋，双方充分协商后签订《置换安置协议》，依据协议约定到团场房管部门完成置换房屋产权变更登记、保障性住房租住登记、原房屋搬迁和产权移交等工作；原房屋产权移交变更完成后，由团场根据置换协议将存在安全隐患房屋进行拆除。

六、其他说明

（一）违章建筑和临时建筑，不予补偿。

（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）房屋置换后的土地使用权收归国有。

（四）第三方检测机构的房屋价值评估费和拆迁机械费由团场承担。

（五）同一套危旧房屋不可同时享受《73 团 2024 年廉租房租赁安置实施方案》、《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）此置换方案最终解释权归七十三团所有。