裕民县2024年老旧房屋置换方案

为加快裕民县城市改造步伐、提升城市品位，改善居民居住和生活条件，2024年计划对裕民县域内老旧房屋及影响市容市貌房屋进行置换。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《新疆维吾尔自治区实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》和《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，制定本方案。

1. 置换原则和方式

（一）置换原则：平等自愿、信息公开。

（二）置换方式：房屋产权置换。

（三）置换房屋位置：县住房和城乡建设局北面安置房、统建楼小区南面安置房。

1. 置换标准

（一）按照置换户房屋价值置换，以第三方评估机构评估结果为置换依据。

（二）置换房屋评估价参照裕民县市场售卖房屋价格（包括新出售楼房和二手房屋价格）为置换依据（评估参考价：土木结构住房每平方米3150元、砖包皮结构住房每平方米3200元、砖木结构住房每平方米3250元、砖混结构住房每平方米3350元）。

（三）房屋产权置换按照裕政批《关于对2022年棚户区改造项目置换价格的批复》〔2023〕63号要求：县住房和城乡建设局北侧40套安置房平均价为3517元/平方米，统建楼42套安置房平均价为3316元/平方米。置换户评估总价格对照住房和城乡建设局提供的安置房屋价格折合成面积进行置换（含公摊面积）。

（四）置换内容包括：被置换房屋、室内装修、土地及附属物。安置房为现房，不存在临时安置过渡费。

搬迁费按评估表所列住房面积以每平方米15元进行2次计算（搬出搬入），此费用平摊到安置楼房面积中。

（五）置换协议签订后，置换户在5个工作日内结清差价，并上缴县财政指定账户。

三、房屋置换相关部门的职责及流程

**（一）县国有土地上房屋征收与补偿服务中心**

1.对哈拉布拉镇、住房和城乡建设局上报的裕民县城区内老旧房屋置换名单，进行实地入户，并向置换户告知裕民县老旧房屋置换方案。

2.组织第三方评估公司入户开展房屋、土地评估，并将初评估结果告知置换户，接受群众监督。

3.按照房屋评估报告计算搬迁费，依据置换名单与置换户签订置换协议，并在协议内注明置换户所选择的安置房单元、楼层、面积，计算清楚房屋差价，限定搬迁期限等事宜。

4.协助县住房和城乡建设局、县自然资源局对置换户未办理房屋所有权登记或者与登记不符的房屋进行核实认定，作为评估价值依据。

**（二）县住房和城乡建设局**

1.负责安置楼房的日常管理及公共设备运营与维护。

2.提供安置楼房的相关手续，以便于安置户办理个人房屋产权证件。

3.对置换户未办理房屋所有权登记或者与登记不符的进行核实认定，作为评估价格依据。

 **（三）县自然资源局**

1.对置换户未办理房屋所有权登记或者与登记不符的进行核实认定，作为评估价格依据。

2.按照相关规定为置换户办理选定安置楼房的不动产权证书。

四、协议约定及其他事宜

1.置换协议一式四份，县自然资源局、县住房和城乡建设局、县国有土地上房屋征收征与补偿服务中心、房屋置换户各持一份。一方当事人不履行置换协议约定义务的，另一方当事人可以依法提起诉讼。

2.置换户在签订置换协议时，应当将被置换房屋的土地使用证、房屋所有权证等一并收回，自然资源局应及时办理注销手续。

3.置换户完成置换后，应当在置换协议约定期限内完成搬迁，置换户的老旧房屋由县国有土地上房屋征收与补偿服务中心验收，并负责招标选择拆除公司进行拆除，土地纳入裕民县人民政府土地储备库。

 裕民县国有土地上房屋征收与

 补偿服务中心

 2024年7月1日