

郎溪县城区开发边界范围内国有土地上老旧房屋产权置换 2024—2026 年实施办法

为加强县城区开发边界范围内国有土地上老旧房屋管理，保障居住和使用安全，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《城市危险房屋管理规定》和宣城市《推动老旧房屋“自主更新”试点工作的若干意见》（建房[2024]68号）等规定，结合我县实际，制定本办法。

一、指导思想

践行以人民为中心的发展思想，坚持人民至上、生命至上，强化红线意识和底线思维。以城市更新行动为载体，本着“政府推动、属地管理、群众自愿、分步实施”的原则，及时摸清老旧房屋底数和风险隐患数，通过产权置换方式，最大程度消除房屋安全隐患，改善群众居住环境，切实保障人民群众生命财产安全。

二、实施范围

本县城区开发边界（以下简称城区）范围内合法建设，不具备连片开发的零星区域内的国有土地上老旧房屋。

三、实施期限

实施时间为 2024 年-2026 年。

四、申请产权置换的条件

(一) 建筑结构质量差、存在安全隐患、使用年限较长、使用功能不完善、配套基础设施不健全(含经有资质专业检测单位评定为 C、D 级危房需要拆除重建或改建)的老旧房屋。

(二) 房屋所有权和使用权均没有纠纷。

(三) 房屋未设定抵押权。

(四) 连体多套房屋若有多个产权人的,必须经所有产权人共同申请后方可置换。

五、房屋产权置换办法

(一) 城区范围内的老旧房屋,由县住建部门负责组织摸排、鉴定,由属地街道(办事处)组织实施。

(二) 产权置换条件

老旧房屋所有权人申请产权置换,应提供以下材料:

- (1) 申请书及申请人身份证明;
- (2) 房屋所有权人或共有人一致同意的证明;
- (3) 被置换房屋的权属证明;
- (4) 第四款置换条件明确材料。

产权人选择房屋产权置换,是指组织实施部门向产权人提供产权置换房屋,并与产权人计算、结清被产权置换房屋价值与用于产权置换房屋价值的差价。

老旧房屋产权置换补偿包括房屋价值、装饰装修及附属物(构筑物)价值和搬迁费。被置换房屋和用于产权置换房屋的价值由具有资质的房地产价格评估机构评估确定。

产权置换房屋评估价格参考表(2024 年度)

房屋性质	房屋结构			基准价格（元/m ² ）	不结合成新率
住宅	砖混	有证	出	5600 元/m ²	+200 元/m ²
			划	5600 元/m ²	
		无证		5450 元/m ²	
	砖木	有证	出	5400 元/m ²	+200 元/m ²
			划	5400 元/m ²	
		无证		5250 元/m ²	
简易房一等为 600 元/m ² 、简易房二等为 500 元/m ² ，简易房三等为 400 元/m ² 、简易房四等为 300 元/m ² 。（不计入产权置换面积）					

房屋成新系数表

建设年代	1990 年前	1991—2000 年	2001—2007 年	2008 年后
成新平均系数	0.7	0.8	0.9	1

注：1. 房屋成新系数由房地产价格评估机构根据实际情况评定
 2. 2025 至 2026 年度产权置换房屋评估参考价格另行公布

(三) 产权置换方式

1. 房源类别

房源类别分为安置房和政府回购房两类，均为现房，户型有 3 种，分别约是 80 m²、100 m²、120 m²（户型见房源表）。最终面积以有关部门提供的测绘报告为准。

（1）政府回购的郎川府、香悦荣府、郎沁园、水云间、翰林院、翡翠园、文澜学府 7 个楼盘剩余商品房参照 2023 年富裕路 83 号拆迁方案均价 3800 元/m²，产权置换原则上按“户均一套”置换，置换房屋范围内面积按 3800 元/m²购买，超过置换房屋范围内面积参照政府回购价格按 5500 元/m²购买。

（2）安置小区存量安置房源，由县住建局委托 2 家房地产价格评估机构，分别对每个安置小区进行评估，取 2 家机构评估价平均值作为产权置换房屋价格。

置换房屋户型对应表

被置换房屋面积（m ² ）	置换房屋面积（m ² ）
$S < 80$	$S \leq 80$
$80 \leq S < 100$	$S \leq 100$
$100 \leq S < 120$	$S \leq 120$

产权置换房屋的选定按“先签约、先选房”原则进行。

2. 过渡方式和过渡期限

本次房屋产权置换采取县政府支付临时安置费，产权人自行过渡的方式，过渡期限为 6 个月。

3. 相关费用补偿标准

房屋用途	搬迁费	临时安置费	停产停业损失费
住 宅	按 1000 元/户补偿。	按 8 元/m ² ·月补偿, 不足 700 元/月的按 700 元/月补偿	/

注：1、屋顶面积计算方式：有固定楼梯、有门有窗，层高达 2.2 米部分计入面积。

2、地下室、降层、隔层由评估公司按基础高度、装修和隔热层评估补偿，不计算面积。

3、房屋内部隔层、按装修和隔热层评估，不计算面积。

（四）非法建筑的处理

对非法建筑、未办理建设审批手续及超过批准期限的临时建筑一律不予补偿。

六、相关规定

（一）成立郎溪县城旧房屋产权置换工作领导小组，领导小组下设办公室，办公室设在县住建局，统一组织协调产权置换工作事宜。

（二）县住建局负责监督管理和协调指导城区旧房屋产权置换工作，确定产权置换房源，组织检测机构对房屋进行安全鉴定。街道（办事处）负责本辖区内旧房屋巡查排查、解危处置工作；委托房屋价格评估机构对被置换房屋进行价格评估，负责与产权人签订置换协议以及置换补偿款支付。危房鉴

定及评估的费用纳入财政预算。发改委、财政局、自规局、应急局、城管局、民政局、审计局、信访局、司法局、公积金中心等相关职能部门根据各自职责，合力推动老旧房屋产权置换工作顺利进行。

(三)参与老旧房屋产权置换的工作人员必须严守工作纪律，严格执行相关规定，按照公平、公开、公正原则，进行阳光操作。对违反规定的工作人员将依法依规处理。

(四)房屋产权人伪造相关证明材料骗取老旧房屋产权置换补偿款的，由县公安局、房屋产权置换实施单位负责追回，并依法追究产权人法律责任。

七、工作流程

(一)申请。符合条件需要进行房屋产权置换的产权人到属地街道办事处领取并如实填写《郎溪县城区老旧房屋产权置换申请表》，同时提交相关证明材料。

(二)审核认定。街道办事处对上报的《郎溪县城区老旧房屋产权置换申请表》及相关材料进行初审。对符合条件的，提请县住建局进行复审。对违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予受理。

(三)入户审核。住建局组织人员进行入户审核，经审核符合条件的，由属地街道办事处在公开栏进行公示。

(四)现场测评。对符合置换条件的房屋产权人，街道办事处委托有资质的房地产价格评估机构对拟置换房屋的性质、

用途、类型和面积、装修等进行现场认定和测评。

(五) 核对。对老旧范围面积、装修等评估价值有异议的，申请人可以向街道办事处申请复核，最终房屋面积、装修价值等以复核结果为准。

(六) 签约及验收。经双方核对无异议后，街道办事处与拟置换老旧房屋产权人签订《郎溪县城旧房屋产权置换协议书》；拟置换老旧房屋产权人在协议书签订后 30 日内腾空房屋交钥匙，经验收合格后，老旧房屋、土地及地上所有建筑物、构筑物、树木、装潢附属等归街道办事处所有，老旧房屋产权人不得损坏拆除，否则按损坏拆除的价值扣除补偿款；同时将房产证、土地证等相关证件上交街道办事处并领取产权置换交房验收单。

八、其他未尽事宜按现行法律、法规、规章和有关政策规定执行，无法执行的一些特殊情况由郎溪县城旧房屋产权置换领导小组办公室会议研究决定。

九、本方案由郎溪县城旧房屋产权置换领导小组办公室负责解释。

