汕尾市区红海西路市政综合改造工程

安置小区安置房分配实施方案

（征求意见稿）

为公开、公正、公平、合理做好红海西路市政综合改造工程被征收人拆迁安置房分配工作，根据《汕尾市区红海西路市政综合改造建设首期工程征收补偿安置方案》（以下简称《征收补偿安置方案》）、《汕尾市区红海西路综合改造建设首期工程征收补偿安置协议书（房屋产权调换）》（以下简称《征收补偿安置协议书》）等有关规定，结合本项目实际，制定本实施方案。

一、适用范围

本实施方案适用于汕尾市区红海西路综合改造建设项目征收部门（汕尾市城区红海西路征地拆迁安置建设工程指挥部，下同）与被征收人签订的《征收补偿安置协议书》，被征收人应分配的安置房。

二、安置房源情况

安置房源位于汕尾市区金鹏路北侧、康平路西侧安置小区；地类（用途)：拆迁安置用地；土地使用权类型：划拨；安置房办理土地使用权类型为划拨的不动产权证。建设的房屋类型、户型包括：

（一）电梯套房，合计566套，其中：

A-1户型，每套建筑面积130.08㎡，共42套；

A-2户型，每套建筑面积128.40㎡，共30套；

A-3户型，每套建筑面积123.51㎡，共90套；

A-4户型，每套建筑面积122.59㎡，共90套；

A-5户型，每套建筑面积120.71㎡，共15套；

A-6户型，每套建筑面积102.52㎡，共15套；

A-7户型，每套建筑面积100.28㎡，共180套；

A-8户型，每套建筑面积98.04㎡，共30套；

A-9户型，每套建筑面积90.83㎡，共44套；

A-10户型，每套建筑面积89.65㎡，共30套。

（二）单门独户联排式住宅，合计145套，其中：

B-1户型，每套建筑面积191.75㎡，共12套；

B-2户型，每套建筑面积150.49㎡，共51套；

B-3户型，每套建筑面积100.58㎡，共82套。

具体户型、房号及建筑面积详见附件一《安置小区平面图、户型图》。

（三）上述安置房共711套，在满足被征收人分配之后，剩余的安置房移交汕尾市城区人民政府按规定另行统筹处理。

三、安置房分配原则

（一）遵循《征收补偿安置协议书》约定和结合项目建设实际情况原则。

（二）在《征收补偿安置方案》及《征收补偿安置协议书》中规定安置房有4种类型，分别为：（1）二至四层单门独户联排式住宅；（2）十一层以上一梯四户电梯套房；（3）一梯二户六层套房；（4）一梯四户六层小户型套房。为改善安置户居住环境和条件，满足住户出行（上下楼梯）便利，安置房建设时对容积率进行调整优化，实际建成的安置房有二种类型，分别为：（1）二层、三层单门独户联排式住宅；（2）高层两梯四户电梯套房。鉴于安置房类型发生改变，凡《征收补偿安置协议书》确定的安置房类型为一梯二户六层套房及一梯四户六层小户型套房，现统一改为安置高层两梯四户电梯套房。

（三）具体分配方案。

1.依据《征收补偿安置方案》，原则上按应获得安置的房屋面积在安置房同一类型中面积最接近的户型，依次类推进行安置（同一户型按其应获得的安置房面积由小至大的顺序进行分配，在同一户型内其安置房套数不能满足分配的，列入面积更大最接近的上一户型进行分配）；

2.《征收补偿安置协议书》约定应获得安置面积与实际建设的最大面积户型的房屋面积差超20%的，扣除实际安置户型面积后，其面积差按同一类型面积最接近的户型进行分配；

3.《征收补偿安置协议书》约定应获得安置面积超过实际建设的最大面积户型的房屋面积差未达到20%的，先分配一套最少面积户型占用89.65㎡，存余面积按同一类型面积最接近的户型进行分配；

4.《征收补偿安置协议书》有约定安置类型、套数、面积的，按协议约定的类型、套数分配，面积按约定范围就高不就低进行分配；

5.《征收补偿安置协议书》约定安置两套（含两套）以上及不同类型的，按其应获得安置总面积与不同类型面积的比例，计算每套占用的面积，再按同一类型面积最接近的户型进行分配；

6.《征收补偿安置协议书》约定两套（含两套）以上，但没有约定安置户型及面积，按其应获得安置面积以每套面积平均值按上述第1项规定进行分配；

7.当被征收人应获得户型及面积相同，因同一户型安置房套数不足安置时，需分配不同户型，采取摇珠抽签的方式，确定应获得的户型；

8.被征收房屋取得政府颁发的产权证书的被征收人，可以优先选择应获分配相应户型的安置房；

9.个别被征收房屋具有土地使用权类型为出让的国有土地使用证的被征收人，其安置房的分配可作为特殊个案处理；

10.涉及《征收补偿安置方案》及《征收补偿安置协议书》没有规定或规定不明确或应调整的，遵循公平、合理原则进行分配；

11.应获得与实际分配的安置房面积差价按产权调换的安置房建设造价成本折算价（单门独户联排式住宅1300元/㎡；电梯套房1500元/㎡）以多还少补形式进行货币补偿。

（四）征收部门根据与被征收人签订的《征收补偿安置协议书》及上述分配原则进行统计，应获得产权调换的房屋类型及户型、建筑面积（含公摊面积，下同）的套数如下：

1.电梯套房，合计566套，其中：

A-1户型，每套建筑面积130.08㎡，共42套，分配 31 套；

A-2户型，每套建筑面积128.40㎡，共30套，分配 19 套；

A-3户型，每套建筑面积123.51㎡，共90套，分配 27 套；

A-4户型，每套建筑面积122.59㎡，共90套，分配 90 套；

A-5户型，每套建筑面积120.71㎡，共15套，分配 15 套；

A-6户型，每套建筑面积102.52㎡，共15套，分配 14 套；

A-7户型，每套建筑面积100.28㎡，共180套，分配 180 套；

A-8户型，每套建筑面积98.04㎡，共30套，分配 29 套；

A-9户型，每套建筑面积90.83㎡，共44套，分配 44 套；

A-10户型，每套建筑面积89.65㎡，共30套，分配 30 套。

2.单门独户联排式住宅，合计145套，其中：

B-1户型，每套建筑面积191.75㎡，共12套，分配 9 套；

B-2户型，每套建筑面积150.49㎡，共51套，分配 50 套；

B-3户型，每套建筑面积100.58㎡，共82套，分配 82 套。

各被征收人可分配的安置房类型及户型（建筑面积）名单见附件二《被征收人可分配的安置房类型及户型名单》。

四、安置房分配方式

（一）以各批次分配安置房房源为基础，按照不同类型、户型（建筑面积）划分不同房源库，被征收人分批次按照《安置户可分配安置房类型及户型名单》在各自房源库采用摇珠的抽签方式确定房号。只允许被征收人本人（或受委托人）1人进场参加抽签。

（二）各批次摇珠分两轮进行：

第一轮摇珠抽签：按《征收补偿安置协议书》编号的先后顺序，先抽取确定第二轮抽签分房的先后顺序号；被征收人（受委托人）抽签后，在公证员见证下，现场即对《抽签排号顺序确认单》及《抽签排号顺序登记表》签字按手印确认；

第二轮摇珠抽签：被征收人按其在第一轮抽得的顺序号，依次进行抽签确定其所获得的安置房房号。在公证员的见证下，被征收人（受委托人）在现场签定《分房结果确认书》。

（三）轮到应抽签而不抽签或未到现场或未按规定参加抽签的被征收人视为放弃本次抽签，其应分配的安置房待本批次抽签结束后，在本批次房源库存余的安置房中进行分配或按相关规定处置。

（四）类型、户型、面积相同的安置房，在摇珠签定《分房结果确认书》后5日内，被征收人双方自愿的可以对摇得的安置房房号进行调换，经征收部门审核同意并办理变更手续。

（五）被征收人在《分房结果确认书》签定之日起10日内，凭《分房结果确认书》经征收部门统筹安排对分配的安置房进行现场勘查。

（六）被征收人签订《分房结果确认书》之日（视同《征收补偿安置协议书》约定的征收部门送达安置房屋通知书之日，征收部门不再发出安置房屋通知书）起15日内，交清应获得房屋建筑面积与实际分配安置房建筑面积差额的房屋建设造价成本折算的价款，逾期付款，根据《征收补偿安置协议书》第十三条的约定，按应付款数额以每日万分之八计算违约金，超过3个月的，征收部门有权将该安置房另行处置，对该被征收人不再进行房屋产权调换安置，同时改为按被征收人应获得的安置房面积的建设造价成本折算价进行货币补偿。

（七）被征收人在支付安置房面积差价的同时按规定办理房屋维修资金的相关手续，并交清房屋维修资金，维修资金收费标准按有关规定，按每套房建筑面积计算：电梯套房50元/㎡；单门独户联排式40元/㎡。

（八）被征收人交清安置房面积差价额及房屋维修资金后7日内与物业管理服务企业签订房屋装修及前期物业服务等相关合同，并进行现场交房，签定《交房确认书》。

（九）《分房结果确认书》签定之日起30日后开始计算物业管理费。

五、安置房分配前摇珠抽签人资格登记确认工作

（一）安置房摇珠抽签前抽签人资格登记确认时间：暂定为2023年3月中下旬；登记确认地址：暂定为汕尾市城区香洲街道办事处（具体时间和地点以政府正式公告为准）。

（二）参加安置房抽签人资格必须是《征收补偿安置协议书》的被征收人；被征收人因个人原因无法到达现场参与抽签的，可委托他人参与抽签，被征收人和受委托人双方须持身份证及有关资料到上述登记确认地址确认其抽签人资格身份、填写委托书，或办理公证委托手续；同一安置户有两名或两名以上被征收人的，被征收人持身份证及资料到上述登记确认地址确认其中一人参与抽签并办理抽签人委托手续。

如被征收人未在上述规定期限内完成抽签人资格登记确认，视为放弃本次抽签，其应分配的安置房待本批次抽签结束后，在本批次房源库存余的安置房中进行分配。

（三）完成抽签人资格登记所需提供资料：

1.由唯一被征收人本人参加抽签的，应提供：本人身份证原件及复印件一份（原件查验后归还）、《征收补偿安置协议书》原件（原件查验后归还）。

2.由唯一被征收人委托他人抽签的，应提供：被征收人及受委托人身份证原件及复印件各一份（原件查验后归还）、《征收补偿安置协议书》原件（原件查验后归还），在现场填写委托书；如被征收人无法到现场，须提交经公证的委托书原件。

3.被征收人为两名或两名以上的安置户，应提供：被征收人的身份证原件及复印件各一份（原件查验后归还）、《征收补偿安置协议书》原件（原件查验后归还），在现场填写委托书；被征收人无法到达登记现场的，须提交经公证的委托书原件。

4.被征收人去世的，须提供公证书或法院生效判决书指定的继承人参与抽签；有多名继承人的，确认其中一名继承人（或继承人共同委托一名代表）参与抽签并办理抽签人委托手续。同时提供抽签人身份证原件及复印件一份（原件查验后归还）、《征收补偿安置协议书》原件（原件查验后归还）。无法提供公证书或法院生效判决书指定的继承人的，视为放弃本次抽签活动，待继承人依法确认后，在本批次房源库存余的安置房中进行分配或按相关规定处置。

（四）被征收人（受委托人）进行抽签人资格登记时，同时签领《安置房分配摇珠抽签通知书》。

六、安置房抽签时间及地点（具体时间和地点以政府正式公告为准）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **类型** | **户型（建筑面积）** | **房源（套）** | **暂定时间：****2023年3月中下旬** | **地点** |
| 电梯套房 | A-1户型，建筑面积130.08㎡ | 42 |  | 暂定汕尾市城区新城中学内 |
| A-2户型，建筑面积128.40㎡ | 30 |  |
| A-3户型，建筑面积123.51㎡ | 90 |  |
| A-4户型，建筑面积122.59㎡ | 90 |  |
| A-5户型，建筑面积120.71㎡ | 15 |  |
| A-6户型，建筑面积102.52㎡ | 15 |  |
| A-7户型，建筑面积100.28㎡ | 180 |  |
| A-8户型，建筑面积98.04㎡ | 30 |  |
| A-9户型，建筑面积90.83㎡ | 44 |  |
| A-10户型，建筑面积89.65㎡ | 30 |  |
| 单门独户联排式住宅 | B-1户型，建筑面积191.75㎡ | 12 |  | 暂定汕尾市城区新城中学内 |
| B-2户型，建筑面积150.49㎡ | 51 |  |
| B-3户型，建筑面积100.58㎡ | 82 |  |

抽签时间、地点如有改变，提前5个工作日在区政府门户网站公布。

七、其他事项

（一）被征收人有下列行为之一的，取消安置房分配资格，按《征收补偿安置协议书》的有关规定，改为货币补偿方式。

1.分配程序已经完成，但拒绝接受分房结果的；

2.被征收人采取不正当手段获取安置房分配的；

3.其他不宜分配安置房的情形。

（二）扰乱现场工作程序，妨碍安置房分配工作正常进行，构成违法犯罪的，依法追究其法律责任。

（三）分配安置房所有摇珠抽签由公证员现场监督和公证，并接受经现场推荐确定的由政府机关、社区工作人员和被征收人群众代表组成的监督小组的监督。

（四）安置小区的前期物业按《广东省物业管理条例》的规定，经相关程序及方式选择物业管理服务企业。

（五）安置小区物业服务用房（含业主委员会办公用房）依据规划设计和有关规定由征收部门确定。

（六）安置小区的地下停车库车位的所有权为建设单位汕尾市城区人民政府。

（七）安置小区的地下停车库车位和其他公共配套设施的配备、使用及运营管理，由物业管理服务企业根据有关规定报相关职能部门审批后执行。

（八）被征收人分配安置房后，依照《征收补偿安置方案》《征收补偿安置协议书》及相关法律、法规的规定向有关部门缴纳税费后，办理土地使用权类型为划拨的不动产权证。

（九）红海西路市政综合改造工程安置小区更名为“红海花园”。

八、本安置房分配实施方案解释权归汕尾市城区红海西路征地拆迁安置建设工程指挥部。

附件一：《安置小区平面图、户型图》

附件二：《被征收人可分配的安置房类型及户型名单》