## 深圳市光明区玉塘街道办事处第一批

安置房分配实施方案

一、安置小区

本次分配的安置小区位于光明新村(含一期和二期），由全区统一分配，共计507套（其中一期1套，二期506套），其中光明街道已于1月16-19日已完成第一次序（协议签订日期在2017年6月30日前）安置房分配193套。建筑面积约6.9万㎡，户型建筑面积为125.31㎡-150.04㎡（可分配安置房源以区住房和建设局实际提供房源为准）。

三室两厅户型房源为150套，二期建筑面积129.69-130.00㎡共150套，位于4栋6座、7座、8座。

四室两厅户型房源为357套，一期建筑面积130.23㎡为1套，位于2栋2座；二期建筑面积125.31㎡-125.32㎡共150套，位于4栋6座、7座、8座，建筑面积146.79-150.04㎡共206套，位于5栋9座、10座、11座。

符合本次分配条件的安置户原则上只能在本安置小区（光明新村）分配一套安置房。

二、分配时间

根据区安置房分配工作部署，本批次安置房分配对象按签约时间先后进行排序，共分四个时间段：

（一）第一时间段：签约时间在2017年6月30日前（含2017年6月30日）；

（二）第二时间段：签约时间在2017年7月1日至2017年12月31日期间；

（三）第三时间段：签约时间在2018年1月1日至2018年12月31日期间；

（四）第四时间段：签约时间在2019年1月1日至2019年10月31日期间。

根据补偿安置协议（以下统称《协议书》）签订时间，玉塘街道本次参与选房安置户的协议签约时间均为2018年1月1日至2018年12月31日期间，均在第三时间段参与选房，具体开放选房时间待区工作安排。

三、分配对象

本次安置房分配对象为石岩水库一级水源保护区、玉田河综合整治工程建设项目的相关安置户，总计22户，其中17户符合本次安置房分配条件且有意愿参与选房，剩余5户因协议约定安置面积无匹配户型建筑面积房源可选或个人意愿放弃选房等原因未能参与本次安置房分配（其中1户协议约定安置面积无匹配户型建筑面积房源可选；4户因个人意愿放弃参与本次选房，其中3户已签署《放弃选房承诺书》，1户将在本次安置房分配前协调其签署《放弃选房承诺书》）。

安置房分配对象是符合以下全部条件的安置户：

（一）本次安置房分配对象为2019年10月31日（含2019年10月31日）前与玉塘街道办（原玉塘办事处）签订正式《协议书》，并约定选择产权调换或产权调换与货币补偿相结合补偿方式的，且截至2019年10月31日前未参与光明中心区（光明新村、明安花园、和润家园）安置房分配的安置户。

（二）《协议书》约定选择产权调换或产权调换与货币补偿相结合补偿方式的，按规定已移交被拆迁房屋。

（三）签署《放弃房地产权利声明书》、《注销房地产权利证书的委托书》并已经过公证，或者已办理被拆迁房屋房地产权注销登记手续的。

（四）夫妻、子女未曾在光明中心区分配或申购安置房。

四、分配原则

（一）公开、公平、公正原则：安置房分配工作须严格按程序进行，分配过程中须由公证处公证（或律师见证）并全程拍照留档。

（二）先签约先选房原则：同一辖区安置户根据补偿安置协议签订时间的先后顺序依次确认选房顺序。同一天签约的，其先后顺序已明确的，按照已明确的顺序选房，其先后顺序未明确的，采用抽签办法明确选房先后顺序。

（三）遵循补偿安置协议约定原则：已签订的正式补偿安置协议对安置小区、安置建筑面积等已作出约定的，从其约定。

（四）光明新村（明安花园或和润家园）内享有一套安置房原则：以现有房源为基础，保障已签约并符合产权调换的分配对象原则上在光明新村（明安花园或和润家园）有一套自住安置房。

（五）放弃选房处理原则：符合条件且已确认参加本次安置房分配的安置户，现场放弃选房或放弃选房结果的，将自动延迟到下一批安置房分配，但在下一批次安置房分配时，其选房顺序排列在其他安置户选房顺序之后。

（六）安置面积浮动原则：原则上，实际分配安置房总建筑面积不得超出补偿安置协议约定安置建筑面积，如因可供分配安置小区户型建筑面积受限等原因，实际分配安置房总建筑面积上下浮动不超过补偿安置协议约定安置建筑面积的3%且不超出10㎡。

五、分配方式

1. 抽签选房方式

安置房分配采用5选1抽签选房的方式,每位安置户的选房时间严格把控在15分钟内，若未能在规定时间内确定选房结果，视为放弃本次选房机会。

按照安置房建筑面积将房源划分为不同面积房源库，相近建筑面积安置房归为同一面积房源库，不同面积房源库的安置房以房号形式统计并放在不同的面积房源库中。安置户选择符合自身条件的面积房源库，从该面积房源库中一次性随机抽取5套安置房所对应的房号，最后从抽取的5个房号中选择1个房号，该房号所对应的安置房即作为该安置户选择的安置房。若该面积房源库中剩余安置房不足5套时，则从现有剩余安置房中直接选取1个房号，该房号所对应的安置房即作为该安置户选择的安置房。

1. 选房延误处理方式

符合条件且已确认参加本次安置房分配的安置户未按照通知时间准时到场选房的，按照以下方式处理：

1.现场叫号未到场，但在安排场次当天上午选房结束前到场的，待当天上午选房结束后，按照其选房排位顺序进行递补选房。

2.现场叫号未到场，但在安排场次当天选房结束前到场的，待当天选房结束后，按照其选房排位顺序进行递补选房。

3.安排场次当天选房结束仍未到场的，视为放弃本次选房。

六、结算

原则上，实际分配安置房总建筑面积不得超出补偿安置协议约定安置建筑面积，如因可供分配安置小区户型建筑面积受限等原因，实际分配安置房总建筑面积上下浮动不超过补偿安置协议约定安置建筑面积的3%且不超出10㎡。

（一）实际分配安置房总建筑面积与“拆一补一”面积之间的差额结算

1.实际分配安置房总建筑面积等于“拆一补一”面积的，不予结算。

2.实际分配安置房总建筑面积小于“拆一补一”面积的，且剩余面积不足选取安置房的，给予差额结算，不足部分按玉塘街道的房屋征收补偿基准价格11800元/㎡的价格结算支付给予安置户。

（二）实际分配安置房总建筑面积大于“拆一补一”面积的结算方式

1.实际分配安置房总建筑面积大于“拆一补一”面积，但未超出《协议书》约定的安置面积部分，《协议书》中有约定的，从其约定；未约定的，安置户按3100元/㎡的价格进行购买。

2.实际分配安置房总建筑面积大于“拆一补一”面积，但未达到《协议书》约定的安置面积，不足面积部分，《协议书》中有约定的，从其约定；未约定的，按6400元/㎡的价格结算支付给安置户。

3.实际分配安置房总建筑面积大于“拆一补一”且超出《协议书》约定的安置面积，但不超过协议约定安置面积3%且不超过10㎡的部分，《协议书》中有约定的，从其约定；未约定的，安置户按6400元/㎡的价格进行购买。

（三）安置补助费结算方式

1.实际分配安置房总建筑面积小于补偿安置协议约定“拆一补一”面积时，从安置房交付使用之日起，停止发放已选安置房面积部分临时安置补助费，面积差额部分按协议约定标准继续发放临时安置补助费。

2.实际分配安置房总建筑面积大于补偿安置协议约定“拆一补一”面积时，从安置房交付使用之日起停止发放临时安置补助费。

3.若分配安置房为最后一套、且实际分配安置房总建筑面积小于或等于“拆一补一”面积的，从最后一套安置房交付使用之日起停止发放临时安置补助费。

七、选房流程

（一）前期工作阶段

1. 建立安置户分房档案

土地整备中心按照“一户一档”的原则，建立安置户分房档案，安置户参与选房过程中产生的所有档案资料（包括但不限于补偿安置协议、被拆迁房屋已拆除证明材料、被拆迁房屋产权注销证明材料，公示情况佐证材料、《安置房申请书》、街道办事处出具的“一户一确认”书面意见、《选房确认书》、《结算通知书》、《安置房产权转让合同》等）纳入安置户分房档案管理，并结合安置房分配进度，分批分阶段报区城市更新和土地整备局备案。

2.信息录入与核查

根据《协议书》的相关信息，登陆区安置房信息管理平台录入安置户信息，并严格检查系统录入数据和实际数据是否一致，确保信息无误，并与其他街道办做好对接，对同一安置户信息进行核查，避免同一安置户在不同街道进行选房，导致重复安置。

3.安置房申请

土地整备中心根据辖区安置房分配实施方案，在光明区政府在线网站发布分房通告，通告时间不少于15个自然日。

土地整备中心提前告知安置户办理安置房需注意的相关事项，如安置户本人不能亲自办理安置房分配相关事宜的，可委托他人办理相关事项，但需办理公证《授权委托书》。

符合分配方案规定条件的安置户向土地整备中心申请并提交安置房分配申请材料。土地整备中心对申请材料进行审核，对符合分配方案规定条件的安置户进行现场信息登记确认。安置户确认信息无误后，现场签署《信息确认单》，并填写《安置房申请表》后提交土地整备中心，土地整备中心出具信息确认回执单给安置户留存。

4.抽签选房顺序

根据补偿安置协议签订的时间先后顺序依次选房，同一天签约的，其先后顺序未明确的，采取抽签办法明确选房先后顺序。

5.选房名单

根据安置房分配实施方案，通过系统导出申请安置房的人员名单，梳理排序可选房人员，并确认选房人员的可选房面积分组，最终选房人员名单。

6.名单公示

确定安置户的选房顺序，同时将选房顺序名单、选房时间、选房地点等信息在光明区政府在线网站进行公示，公示时间不少于7个自然日。公示期内有异议的，由土地整备中心负责核查及处理。

土地整备中心根据公示且无异议的选房顺序名单，对参与选房安置户的选房资格、选房顺序进行“一户一确认”，并出具书面意见。

7.选房计划创建

将公示且无异议的选房顺序名单及可选安置房面积范围，公示情况（时间、地点及相关佐证材料），街道办事处出具的“一户一确认”书面意见等相关材料函告区城市更新和土地整备局备案，同时函告区住房和建设局，由区住房和建设局协调系统开发人员在安置房信息管理平台上创建选房计划，并对安置户的选房顺序、面积选择权限进行设置。

（二）现场选房阶段

8.选房时间

根据区安置分配工作部署，待确定辖区本次选房时间后，提前通知符合条件的安置户带齐回执单、身份证、公证委托书等相关材料，并在选房当日及早到场签到。

9.选房现场

现场打印选房通知书，待叫号进行身份验证，验证通过后点击预选人员姓名，选择面积组，点击抽签，系统随机抽取5套房源，确认一套房源，并打印选房确认书。对于本次放弃选房的分配对象，应要求分配对象签订放弃选房承诺书。

1. 后续工作阶段

10.选房结果公示

将选房结果在光明区政府在线网站进行公示，公示时间不少于15个自然日，公示期内对选房结果有异议的，由街道办事处负责核查及处理。

土地整备中心将本次选房结果及公示情况（时间、地点、照片等）、《选房确认书》等相关资料补充纳入安置户分房档案，并函告区城市更新和土地整备局、区住房和建设局备案。

11.差额结算

安置户相关分房档案完成备案（差额结算前产生的所有档案资料）后，根据公示且无异议的选房结果，对于已完成相关分房档案备案的安置户，按照收支两条线原则，土地整备中心开展安置房分配后的面积差额结算工作，确定安置户应缴金额或需退付给安置户的金额，同时通知安置户至街道办事处领取《结算通知书》。自收到街道办事处通知的3个工作日内，分配对象执《选房确认书》、身份证原件到街道办事处签字确认并领取《结算通知书》。

土地整备中心依据区住房和建设局提供的《安置房产权转让合同》模板，结合安置户实际情况，出具《安置房产权转让合同》，同时将安置户签字确认的《结算通知书》与相应的《安置房产权转让合同》一并报送区住房和建设局。

按照收支两条线的原则，安置房分配面积差额结算工作分需补缴和需退付两种情况进行：①需补缴的，安置户执《选房确认书》、《结算通知书》、身份证至区住房和建设局（深圳市光明区房屋事务中心）领取《非税收入缴款通知书》，并在领取《结算通知书》后的10个工作日内将需补缴金额汇入区财政局指定的银行账户。②需退付的，土地整备中心将需退付情况、详细台账信息及《结算通知书》函告区城市更新和土地整备局。区城市更新和土地整备局向区财政局申请拆迁预算经费二次分配，区财政局将退付资金分配给街道办事处后，由经财办负责将相应款项按照国库集中支付程序拨付给安置户。

12.签订产权转让合同

付清需补缴金额15个工作日内，安置户执《结算通知书》、缴款回执单、身份证原件，至区住房和建设局（深圳市光明区房屋事务中心）签订《安置房产权转让合同》；无需缴纳金额的（含需退付情况），则执《结算通知书》、身份证原件，签订《安置房产权转让合同》。

区住房和建设局将本单位、安置户均已签字盖章的《安置房产权转让合同》（一式七份）移交土地整备中心，土地整备中心负责完成《安置房产权转让合同》签字盖章手续，并留存三份，同时移交一份给区城市更新和土地整备局备案，移交三份给区住房和建设局。

13.办理入伙事宜

区住房和建设局通知安置户领取《安置房产权转让合同》，并向安置户核发《入伙通知书》《入伙须知》，同时将《入伙通知书》（复印件）移交土地整备中心存档。安置户根据《入伙通知书》要求，执相关资料办理入伙手续。

1. 完善安置户分房档案。

选房结束后，土地整备中心按照“一户一档”的原则，完善安置户分房档案，将安置户参与选房过程中产生的所有资料纳入安置户分房档案管理。

具体工作流程及有关事项以《光明区安置房分配后续工作流程指引》为准。

八、其他事项

（一）产权注销

安置户须根据《市规划国土委关于规范土地整备涉及已拆除不动产权利注销登记工作的通知》（深规土〔2017〕247号）等相关规定，完成被拆迁房屋产权注销后方可办理差额结算、签订《安置房产权转让合同》、入伙等后续手续。

（二）继承事宜

符合条件的安置户已亡故的，其安置房涉及的继承事宜，按相关法律法规执行。

1. 违规处理

分配对象有下列行为之一的，取消当次选房资格：

1.不配合注销原拆迁房屋不动产登记证的；

2.严重扰乱现场工作秩序、妨碍安置房分配工作正常进行的；

3.选房程序已经完成，但拒绝接受选房结果的；

4.不在规定时间内办理价款结算的。

（四）收回安置房事宜

安置户采取不正当手段获取安置房分配的，或者重复获取安置房分配的，由区住房和建设局收回其安置房或者相关重复分配的安置房；对其相关违法行为信息录入公共信用信息系统，实施信用惩戒。涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（五）解释权

本方案由光明区玉塘街道办事处负责解释。