

# 开平市长沙街道幕沙路 77-85 号周边房屋征收项目产权调换房屋选取实施办法 (住宅类)

为进一步做好开平市长沙街道幕沙路 77-85 号周边房屋征收与补偿安置工作，确保征收补偿产权调换房选房公平、公正，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《开平市人民政府关于开平市长沙街道幕沙路 77-85 号周边房屋征收项目征收与补偿方案》（以下简称《方案》）等有关规定，结合本项目征收工作的实际情况，制定本办法：

## 一、适用范围

本办法适用于本项目范围内国有土地上房屋征收补偿中与征收部门签订《房屋征收与补偿协议书》（以下简称《补偿协议》）且协议中明确选择产权调换补偿安置方式的住宅类房屋被征收人。

## 二、抽签公告

产权调换房抽签、选房开始时间定于 2023 年 11 月 02 日。征收部门在产权调换房抽签、选房日前 15 日，在项目征收范围内公告本实施办法并送达给被征收人。

## 三、住宅用房产产权调换房选房原则

根据“公开、公平、公正”的总体要求实施产权调换房选房。征收部门应提供总量不少于参加选房的所有被征收人可安置套内建筑面积总和的产权调换房房源。被征收人结合自身安置套内建筑面积情况，按“面积就近”的原则确定产

产权调换房，具体规定如下：

（一）产权调换房屋面积的确定

1、以核定的被征收房屋套内建筑面积按照 1:1 的原则进行产权调换；

2、被征收人在约定的时间内与征收部门签订《补偿协议》的予以奖励，给予奖励的面积为核定房屋套内建筑面积的 10%。

综上所述面积相加后为被征收房屋可用于产权调换的房屋总套内建筑面积。

（二）产权调换房屋配对

按照“面积就近”的原则进行产权调换房户型配对，配对户型及户型图。（详见附件）

#### 四、产权调换房面积差额结算

房屋征收部门按“面积就近”原则提供产权调换房，由被征收人选择进行产权调换。产权调换房的套内建筑面积和被征收房屋可用于产权调换房屋总套内建筑面积差异部分，需补清房屋差价。

1、产权调换房的套内建筑面积大于被征收房屋可用于产权调换总套内建筑面积的，由被征收人增购。增购毛坯房的套内建筑面积在 5 平方米(含 5 平方米)以下的单价为 6000 元/平方米，增购毛坯房的套内建筑面积在 5 平方米以上的单价按照该楼盘（峰公馆，开平市长沙街道长清路 1 号地块）安置楼宇取得预售许可证之日起 30 天内（含第 30 天）网签均价计算。超出可安置套内建筑面积部分应缴纳的税费，按

照相关规定执行。

2、产权调换房套内建筑面积少于被征收房屋可用于产权调换总套内建筑面积的，按套内建筑面积 6000 元/平方米补回给被征收人。

## 五、选房

被征收人产权调换房的定位，必须通过抽签的方式确定。抽签由开平市公证处公证员现场公证，开平市长沙街道南岛居委会工作人员、开平市长沙街道办事处人大代表共同见证。产权调换房定位的先后顺序为：第一轮抽签按合同约定的顺序号由小到大→第二轮抽签按合同约定的顺序号由小到大。被征收人因未办理相关手续或因个人原因未能参加首轮抽签的，视为被征收人放弃首轮抽签选择产权调换房权利，由征收部门另行安排时间抽签确定产权调换房房号进行调换安置。若第二轮抽签亦未能参加抽签的，由征收部门直接安排产权调换房予以安置。

### （一）现场看房

被征收人应当在抽签前 15 日内，联系征收部门工作人员预约前往查看产权调换房房源情况以及预约现场看样。

了解房源时间：工作日 8:30-12:00，14:30-17:30

联系电话：0750-2170099 联系人：梁小姐、谭小姐

工作地点：开平市长沙街道办事处南岛锦绣苍江南岛片区网格管理驿站。

### （二）选房告知

征收部门在产权调换房抽签、选房日前 15 日，在项目

征收范围内公告本实施办法并送达给被征收人。被征收人应在抽签选房前办妥补充协议、委托等手续。

### （三）抽签人员资格确定

原则上必须被征收人本人参加，如本人有充分理由确实无法到场的应办理相关委托备案手续，具体规定如下：

1、被征收人本人参加的，应随身携带本人身份证原件参加抽签；

2、被征收人委托他人参加抽签的，应当在产权调换房抽签前签订抽签委托书，抽签当日凭委托书及被委托人身份证原件和委托人持委托书及身份证的照片参加抽签；

3、被征收人去世的，经征收补偿协议涉及的签约人员（无完全民事行为能力人由其法定监护人代理）共同协商确定被委托人，应当在产权调换房抽签前签订抽签委托书，抽签当日凭委托书及被委托人身份证原件参加抽签；

4、每一间被征收房屋，仅可指定一人参加抽签。

## 六、抽签方式及具体抽取实施办法

### （一）抽签方式

以签约时间为准，按照产权调换房户型大小分组（从小到大），每组的抽签人以签订《补偿协议》时间的先后依次确定抽签顺序。先通过抽签方式确定各抽签人选房顺序号，再按选房顺序号（由小到大）依次由抽签人选定产权调换房房号。

### （二）产权调换房具体抽取实施办法

征收部门在透明的抽签箱内放置密封的标签球，标签球

内置印有特殊识别号码的纸条，识别号码从01---XX。标签球的数量根据当次选取该户型被征收人的数量确定。被征收人按补偿协议顺序号由小到大分组抽取。抽签时采用轮流叫号方式抽签，每人每次只能抽取一个标签球，抽取后由抽签人自行打开并向公证人员展示并宣读抽取出来的号码数，并现场签名确认。若经三次叫号未能上台抽签的，将自动轮号到下一个号码，待本轮抽签结束后再进行补叫抽签，若再次叫号三次仍未上台抽签的，视为放弃本次抽签资格。

待当轮次的被征收人抽取选房顺序号后，按照抽签所得的顺序号由小到大依次确定产权调换房房号，被征收人确定产权调换房房号时间不得超过5分钟，若超过确认时间的将由下一位优先选择确定产权调换房房号。被征收人确定调产权调换房房号后在公证人员的监督下签订《产权调换房房号确认书》，并加盖指模。征收部门应当现场公布被征收人选房情况，前一被征收人选取产权调换房后，之后的被征收人不得重复选择该产权调换房房号。

抽签完成后，征收部门应当场公布抽签及产权调换房选取结果，并及时予以公布。

## **七、结算及交房**

产权调换房全部确定后，被征收人应在抽签选定产权调换房后5个工作日内与征收部门签订《产权调换房安置合同》，并按照合同约定结清款项。签订合同后，征收部门应当按照合同约定的时间将产权调换房屋钥匙移交给被征收人。

## **八、产权调换房证件办理**

1、产权调换房产权证由征收部门按照市不动产登记局等部门要求代为办理，被征收人应予以协助。被征收人无故不配合办理的，产生的一切经济及法律责任由被征收人承担。

2、产权证应以签订合同的被征收人名义进行登记，签订合同的被征收人已去世的，应由其合法继承人依法共同确定产权登记人。因被征收人原因无法理清继承关系的，产权调换房屋使用权归被征收房屋使用人所有，待被征收人明确产权后再向征收部门申请产权证件。

3、办理产权证件产生的税费根据《方案》约定条款缴交。

**九、**因被征收人自身原因未能完成本《方案》规定需办理的手续，相关经济与法律责任由被征收人自行承担。征收部门自通知交付产权调换房的次月起不再向被征收人支付临时过渡费及其他相关费用。

**十、**本实施办法未尽事宜由征收部门与被征收人协商解决。本实施办法的最终解释权归征收部门解释。

## 附件 1：匹配户型

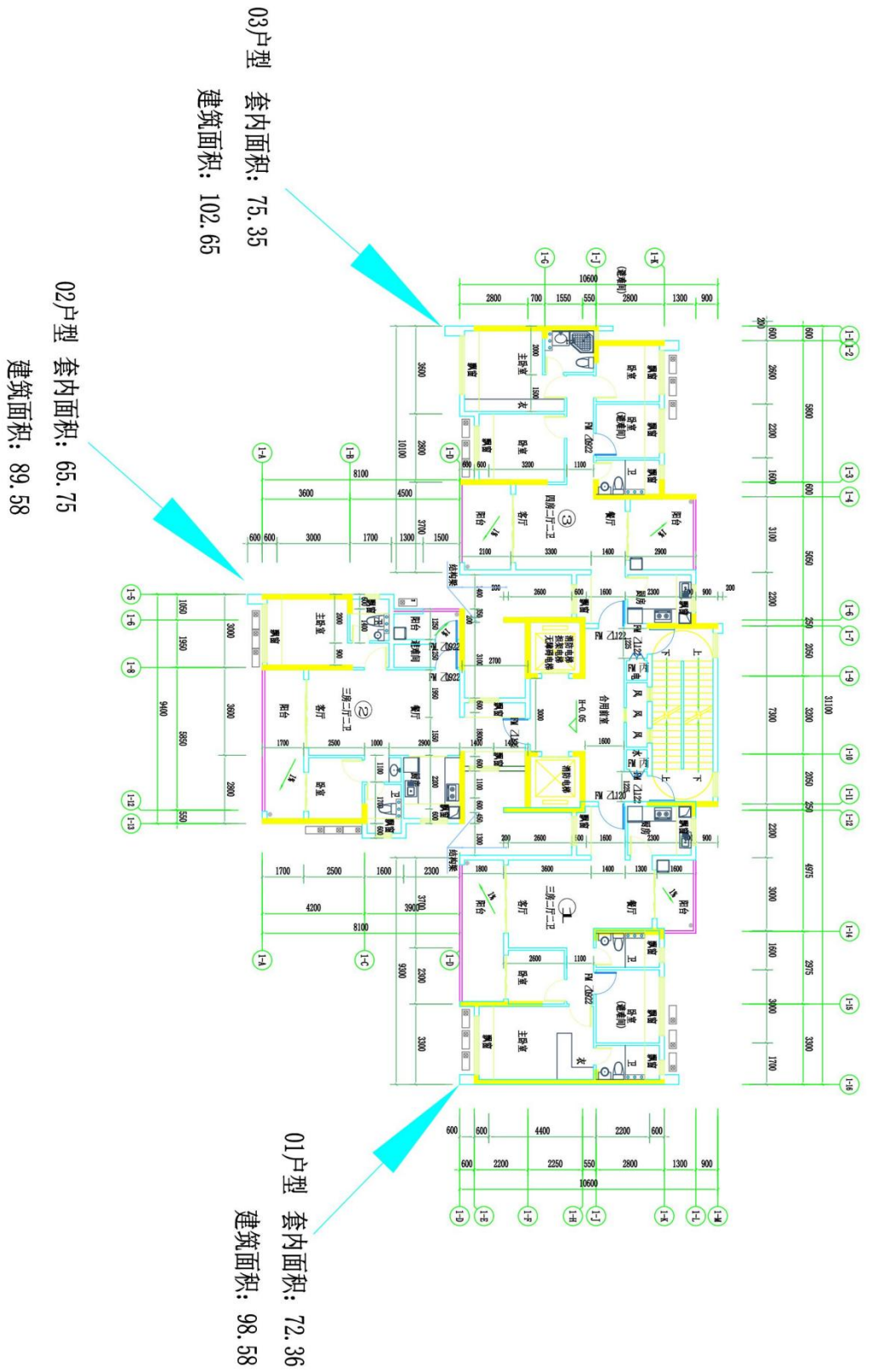
### 产权调换房户型匹配表（住宅类）

序号	产权调换房情况				被征收房情况（住宅类）				备注
	数量（套）	户型	楼层	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	被征收房屋地址	数量（套）	签约套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	可用于产权调换的房屋总套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	
1	18	02	3至20层	65.75	开平市幕沙路77号二楼、三楼	18	56.87	62.56	
					开平市幕沙路79号502房		58.24	64.06	
					开平市幕沙路81号401房		112.21	123.43	2间
					开平市幕沙路81号202房		66.53	73.18	
					开平市幕沙路85号201房		52.48	57.73	
					开平市幕沙路85号202房		52.88	58.17	
					开平市幕沙路85号301房、401房		58.22	64.04	
					开平市幕沙路85号501房、601房、701房		57.17	62.89	
					开平市幕沙路85号302房、402房、502房、602房、702房		57.38	63.12	
2	18	01	3至20层	72.36	开平市幕沙路79号201房	14	65.40	71.94	
					开平市幕沙路79号204房、301房、304房、401房、404房、504房、601房、604房		63.80	70.18	
					开平市幕沙路81号203房、302房、303房、402房、403房		66.53	73.18	

序号	产权调换房情况				被征收房情况（住宅类）				备注
	数量（套）	户型	楼层	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	被征收房屋地址	数量（套）	签约套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	可用于产权调换的房屋总套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	
3	18	03	3至20层	75.35	开平市幕沙路79号202房、203房、302房、303房、402房、403房、503房、602房、603房	18	67.91	74.70	
					开平市幕沙路79号501房		73.47	80.82	
					开平市幕沙路81号502房、503房		66.53	73.18	
					开平市幕沙路81号201房、301房、501房、601房		112.21	123.43	6间



# 附件 2：产权调换房户型图



最终面积以确权面积为准