

广州市南沙区珠江街道城市发展服务中心

广州市南沙区珠江街道 2025 年第一轮 第四批次安置房分配工作方案

为妥善实施珠江街道 2025 年第一轮安置房分配工作，根据南沙区房屋征收补偿安置相关政策的规定，按照“公平、公正、公开”以及“先拆迁先安置”的基本原则，结合珠江街道可分配安置房房源和工作实际，制定本方案。

一、安置房源信息

珠江街道 2025 年第一轮第四批次（下称“本批次”）安置房分配中的可分配安置房房源均为南悦明珠花园安置房源，具体房源情况如下：

南悦明珠花园安置房源为统建安置房，目前剩余的安置房源共 838 套，具体的安置房源户型面积情况如下：总建筑面积约 80 m²的安置房共 73 套、总建筑面积约 90 m²的安置房共 176 套、总建筑面积约 100 m²的安置房共 391 套、总建筑面积约 120 m²的安置房共 170 套、总建筑面积约 140 m²的安置房共 28 套（具体的房源最终总建筑面积应以不动产权登记面积为准）。

南悦明珠花园目前剩余的 838 套安置房源按房源户型、房号等从小到大依次排序后，制成《珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配南悦明珠花园安置房房源对应表》。

二、分配对象

同时符合下列条件的被征收人，可参与珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配：

（一）已签订征收合同且征收合同编号中的年份为 2019 年。

（二）在珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配方案正式公示前，征收合同项下的被征收房屋已交付给房屋征收部门或者已被拆除。

【备注：征收合同编号中的年份是指征收合同首页编号中用“[]”括入的年份，如：征收合同编号为“穗南开土地珠拆[2019]0001 号”，则该征收合同编号中的年份为 2019 年。】

三、安置房认购原则

符合珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配摇珠选房资格的被征收人应按照本方案的规定与要求，及时到城市发展服务中心指定的地点办理签署《认购选房登记表》等认购确认登记手续并签收相关宣传资料。

（一）第一轮第四批次安置房分配的认购原则。

被征收人按最接近户型认购原则，每一份征收合同从届时的可分配安置房源中对应选择最接近剩余意向安置房户型的安置房源进行认购。

【备注：鉴于符合本批次安置房分配摇珠选房资格的被征收人，可自愿按规定以书面方式申请调整其剩余意向获得的安置房

户型，关于上述“剩余意向安置房户型”是指：（1）如被征收人未以书面方式按规定申请调整征收合同项下的剩余意向安置房户型、面积，或者被征收人已申请调整但未获城市发展服务中心同意，则是指征收合同约定的剩余意向安置房的户型、面积；（2）如被征收人已以书面方式按规定申请调整征收合同项下的剩余意向安置房户型、面积且获城市发展服务中心同意，则是指调整后的剩余意向安置房的户型、面积。】

（二）申请调整意向安置房户型的规则与要求

符合第一轮第四批次安置房分配摇珠选房资格的被征收人，可自愿按规定以书面方式申请调整其剩余意向获得的安置房户型，经调整后的剩余意向安置房户型须同时符合以下标准与要求：

1.调整后的户型面积标准。调整后的剩余意向安置房户型原则上均须为约 140 m²、120 m²、约 100 m²、约 90 m²、约 80 m²等五个标准户型面积作为剩余意向安置房户型面积，下述特殊情形除外：如调整后的剩余安置房户型面积无法全部与上述五个标准户型面积相匹配的，则不匹配的剩余意向安置房不得超过一套，且该套不匹配的剩余意向安置房户型面积应大于或等于 60 m²且小于或等于 140 m²。

2.约 140 m²安置房户型的数量要求。根据南悦明珠花园总建筑面积约 140 m²现有安置房房源情况，调整后的剩余意向安置

房中约 140 m²的意向安置房户型数量不超过 2 套（含 2 套）。

3.允许放弃部分剩余安置房面积。如被征收人经调整后的剩余意向安置房户型无法同时符合上述标准与要求的，被征收人可选择通过自愿放弃其征收合同项下的部分意向获得的安置房面积的方式，以使其选择自愿放弃部分安置房面积以及经调整后的剩余意向安置房户型能够同时符合上述标准与要求。被征收人可选择自愿放弃的安置房面积，区分不同情形分别如下：

（1）根据《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》（穗南开管办〔2018〕2 号）规定签订征收合同的被征收人，可选择自愿放弃其按人均 25 平方米另行申请购买的安置房面积【即根据《广州南沙集体土地和集体土地上房屋征收补偿安置办法》（穗南开管办〔2018〕2 号）第三十七条购买的安置房面积】。

（2）根据《广州南沙国有出让土地上住宅和商业用房征收补偿指导意见》规定签订征收合同的被征收人，可选择自愿放弃其征收合同约定意向获得的安置房面积。

3.在第一轮第四批次安置房分配中，按照征收合同约定的剩余意向安置房户型进行认购的被征收人（即没有按本方案规定申请调整征收合同约定的剩余意向安置房户型的被征收人）先参与第一轮第四批次分配的第一次现场摇珠选房，按本方案规定申请

调整征收合同约定的剩余意向安置房户型的被征收人后参与第一轮第四批次分配的第二次现场摇珠选房，具体摇珠原则详见本方案第五条第（二）款。

（三）重新认购的原则

在第一轮第四批次安置房分配中，若出现在第一轮第四批次分配的第二次现场摇珠选房前部分安置楼盘的部分户型安置房源在第一轮第四批次分配的第一次现场摇珠选房时已全部分配完毕的情形，则参与第一轮第四批次分配第二次现场摇珠选房的已认购该安置楼盘该户型安置房的被征收人可按照城市发展服务中心的通知，遵循本方案第三条第（二）款规定的申请调整意向安置房户型的规则与要求和第三条第（一）款规定的认购原则，再次申请调整其剩余意向安置房户型，并在第一轮第四批次届时的其他剩余可分配的安置房源中进行重新认购。

如被征收人的部分或全部剩余意向安置房户型与珠江街道2025年第一轮第四批次安置房可分配安置房源户型不匹配，但被征收人未提出书面调整申请或者被征收人未根据本方案规定提出书面调整申请的或者根据本方案规定提出书面调整申请后未按本方案规定进行认购登记，或者未在规定时间内到城市发展服务中心指定的地点参加并完成认购确认登记手续，均视为被征收人主动放弃珠江街道2025年第一轮第四批次安置房分配资格；

如被征收人的部分或全部剩余意向安置房户型与珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房可分配安置房源户型相匹配,但被征收人未按本方案规定进行认购登记,或者未在规定时间内到城市发展服务中心指定的地点参加并完成认购确认登记手续,或者已完成认购确认登记手续但未通过城市发展服务中心审核且未在指定时间地点内重新完成认购确认登记手续,均视为被征收人主动放弃珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配资格。

四、安置房产权登记面积与安置房分配合同约定面积差异结算原则

被征收人按照本方案规定摇珠确定安置房并签订《统建安置房分配合同(以下简称“购房合同”)》后,如安置房不动产权登记面积与安置房购房合同约定的面积有差异的,面积差异比绝对值在 0.6%以内(含 0.6%)的,房屋征收部门与被征收人之间互不作任何补偿;面积差异比绝对值在 0.6%以上的,则按照安置房市场评估价进行结算补偿。

房屋面积差异比=(单套安置房产权登记总面积-原约定的该套安置房面积)/原约定的该套安置房面积×100%。面积差异结算最终以按照本方案摇珠确定的安置房所签订的安置房购房合同约定为准。

五、摇珠原则

珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配采用公开摇珠

的方式进行，具体如下：

（一）先摇上台摇珠选房顺序号,再摇最终安置房源号。本批次安置房分配中，按南悦明珠花园安置房源的不同户型、面积情况，安排相应的现场摇珠选房场次，被征收人应按规定参加其所认购的安置楼盘安置房源户型场次的现场摇珠选房。被征收人或其委托代理人或其监护人或其继承人（下称“摇珠人”）现场摇珠时，先摇上台摇珠选房顺序号，再按上台摇珠选房顺序号由小到大依次上台摇珠选定最终安置房源房号。

（二）先摇“按合同约定认购”,再摇“按调整房源认购”。本批次安置房分配中，由按照征收合同约定的剩余意向安置房户型认购的被征收人（即没有按本方案规定申请调整征收合同约定的剩余意向安置房户型的被征收人）先参与本批次分配的第一次现场摇珠选房；在本批次分配的第一次现场摇珠选房结束后，再由已根据本方案规定申请调整剩余意向安置房户型的被征收人参与本批次分配的第二次现场摇珠选房。

在本批次分配的第二次现场摇珠选房中，如部分户型安置房源在本批次分配的第一次现场摇珠选房时已全部分配完毕，则在本批次分配的第二次现场摇珠选房中不再安排该户型安置房源的现场摇珠选房场次，参与本批次分配第二次现场摇珠选房中已认购该户型安置房的被征收人，可按照城市发展服务中心的通知，遵循本方案第三条第（二）款规定的申请调整意向安置房户型的规则与要求和第三条第（一）款规定的认购原则，再次申请调整

剩余意向安置房户型，并在剩余其它户型安置房源中重新认购后再参与本批次分配的第二次现场摇珠选房。

（三）一经摇珠，不得更改或放弃。现场摇珠选房结果一经确定，被征收人不得基于任何理由放弃或变更。参加安置房摇珠选房的摇珠人应立即到发放处领取并签署《选房证》等相关文件，《选房证》是被征收人后续签订安置房分配合同、办理房款结算与收楼手续的凭证，被征收人应妥善保管。

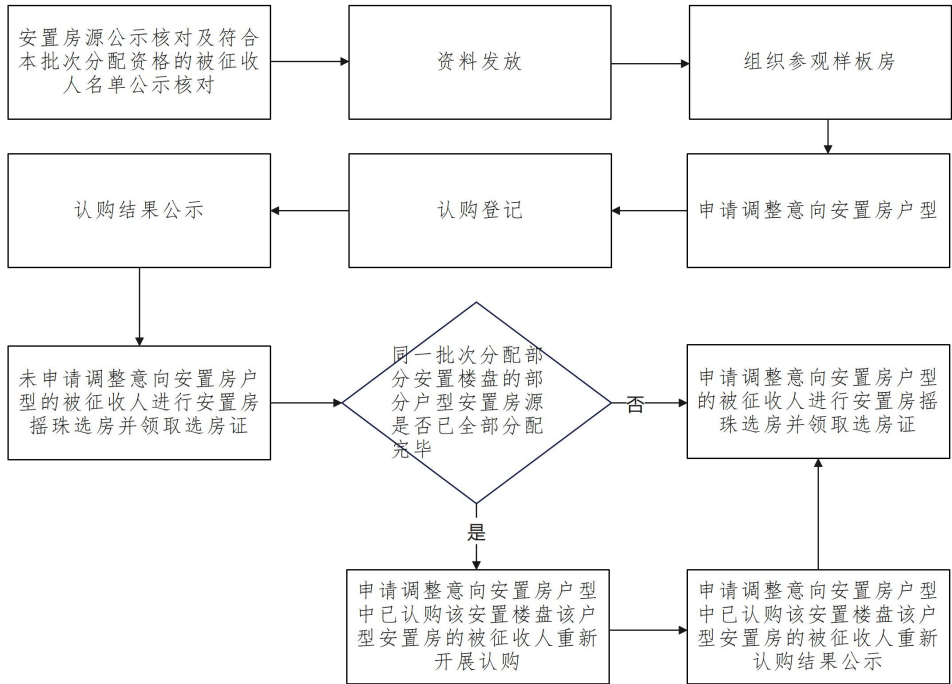
（四）如出现认购数量大于可分配安置房户型房源数量情形的摇珠原则。如本次摇珠选房中出现最终参与本次分配摇珠选房的被征收人认购某个户型的房源数量大于该户型可分配房源数量情形的，城市发展服务中心将在公证处的见证下准备与该户型可分配安置房同等数量的房源代码球、以及准备和最终参与本次分配摇珠选房的被征收人数量与该户型可分配安置房数量差额部分同等数量的“空白球”用于本批次摇珠选房，届时如果被征收人摇出的是“空白球”，则表示被征收人在本批次该户型的摇珠轮空最终未摇中安置房。

（五）摇珠人员资格确认。为确保摇珠现场秩序，参加现场摇珠的人员原则上为被征收人本人或其委托代理人或其继承人或其监护人（委托代理人须出示符合要求的委托证明文件，继承人须出具符合要求的继承证明文件，监护人须出具符合要求的监护证明文件）。若被征收人或其继承人或其监护人本人因自身特殊原因需他人陪同的，需提前向城市发展服务中心提出申请，经

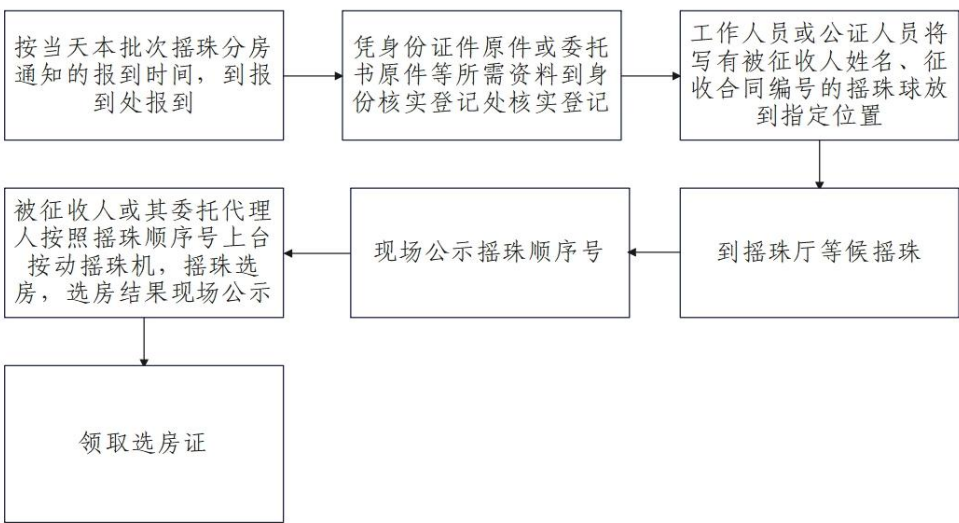
城市发展服务中心同意后，允许一人陪同被征收人参加现场摇珠，所有人员均需遵守摇珠现场的工作纪律。

六、安置房分配工作操作流程

(一) 安置房分配工作整体流程



(二) 现场摇珠分房流程



七、收楼注意事项

经摇珠选定最终安置房源房号的被征收人，须在《选房证》所附说明确定的日期或者城市发展服务中心通知收楼的期限内，及时前往城市发展服务中心指定地点签订安置房分配合同并办理房款结算手续、在规定的日期内到相应安置楼盘的物业服务中心办理收楼入住手续。如被征收人或购房人出现未及时按要求签署安置房分配合同，或者未及时完成房款结算手续，或者未及时完成收楼手续等情形的，均需自行承担相应的全部责任与后果。

八、特别说明事项

（一）若经摇珠选定最终安置房源房号的被征收人或购房人未在规定期限内及时办妥收楼相关手续，视为被征收人及购房人均已同意并确认收楼，临迁安置补助费等将按相关政策规定执行。

（二）若被征收人向政府租赁了周转房，被征收人须在城市发展服务中心规定与要求的期限届满前，按照城市发展服务中心的规定与要求就周转房租赁事宜签订《周转房权利义务解除协议》。若被征收人未及时按要求腾退相应周转房的，需自行承担全部责任与后果。

九、其它事项

本方案及其未尽事宜，均由广州市南沙区人民政府珠江街道办事处负责解释说明及做补充释疑。

附件：

- 1.珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配南悦明珠花园安置房房源对应表；
- 2.符合广州市南沙区珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配摇珠选房资格的被征收人名单；
- 3.广州市南沙区珠江街道 2025 年第一轮第四批次安置房分配的分房前期准备及摇珠分房工作流程安排；
- 4-1.南悦明珠花园安置区选房证（土发中心持有联）；
- 4-2.南悦明珠花园安置区选房证（珠江街道城市发展服务中心持有联）；
- 4-3.南悦明珠花园安置区选房证（被征收人持有联）；
- 5.珠江街安置区认购选房登记表；
- 6.摇珠选房结果登记表；
- 7.统建安置房分配合同；
- 8.委托代理、继承及监护手续办理指引。

广州市南沙区珠江街道城市发展服务中心

2025 年 5 月 28 日