

开平市赤坎圩镇文物保护与整体改建项目 房屋征收产权调换房屋选取实施办法 (住宅类)

为进一步做好开平市赤坎圩镇文物保护与整体改建项目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赤坎圩镇文物保护与整体改建项目房屋征收补偿方案》(以下简称《方案》)等有关规定，结合开平市赤坎圩镇文物保护与整体改建项目(以下简称本项目)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房屋征收补偿中，与开平市赤坎镇人民政府(以下简称征收实施单位)签订《房屋征收补偿协议》(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或选择产权调换加货币补偿方式的住宅类签约人；以及由开平市人民政府作出《开平市人民政府房屋征收补偿决定书》(以下简称《补偿决定书》)且其中确定补偿方式为产权调换的住宅类权利人。

二、抽签公告

产权调换房抽签、选房开始时间定于2021年01月18日。征收实施单位在产权调换房抽签、选房之日前30日，在开平市网站、公告栏、报纸等公布抽签选取赤坎新区产权调换房的时间、地点、产权

调换房房源情况并送达给签约人或相关权利人。

三、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原则。征收实施单位提供总量不少于参加选房的所有签约人或权利人可选择产权调换房数量以及面积的产权调换房房源。具体如下：

1、以《补偿协议》或《补偿决定书》确定的总可选择产权调换房数量以及房屋套内面积作为签约人或权利人确定产权调换房的依据。

2、征收实施单位将提供的住宅类产权调换房房源按套内建筑面积大小分为 50/60/70/80/100 和 120 平方米共 6 种户型。

四、产权调换房房源及相关情况

产权调换房将分期建设，其中在签约期限内签订《补偿协议》的签约人，以 15 日为一批，有权在产权调换房范围内根据《补偿协议》选择对应的户型房屋作为产权调换房，但只有一次选择的机会。

1、产权调换房抽签的具体批次及名单见附件 1。

2、征收实施单位提供的产权调换房房源情况见附件 2。

五、产权调换房面积差额结算

征收实施单位按照《补偿协议》或《补偿决定书》的约定提供产权调换房，由签约人或权利人选择匹配户型进行产权调换。被征收房屋可用于产权调换房屋总套内建筑面积和产权调换房的套内建筑面积（以确权面积为准）差异部分，需实行货币结算，结算的具体操作

办法按照《方案》规定的办法执行并在《产权调换房安置合同》中予以约定。

六、选房程序的确定

签约人或权利人必须先通过抽签的方式确定选房顺序号，再按选房顺序号（由小到大）依次选定产权调换房。抽签及选房全过程由开平市公证处公证员现场公证，开平市赤坎镇辖区内的村（居）委会工作人员见证。选定产权调换房的抽签顺序为：已签约且选择产权调换方式的签约人→放弃首轮抽签资格的签约人→由开平市人民政府作出《补偿决定书》且已生效的权利人。

同一批次的签约人或权利人根据签订《补偿协议》时间的先后或《补偿决定书》编号的大小（由小到大）依次进行抽签。

1、现场看房

签约人或权利人可在抽签前 30 天内预约前往查看产权调换房房源情况以及预约现场看样。**特别提醒，签约人或权利人在抽签前务必到现场看样，若未看样的签约人或权利人视为对产权调换房房源情况无异议，责任自负。**

2、抽签人员资格确定

原则上须由签约人或《补偿决定书》确定的权利人参加，如本人有充分理由确实无法到场的应提前办理相关委托手续，具体如下：

本人参加抽签的：

(1) 抽签人应当在 2021 年 1 月 15 日前向征收实施单位提交《补

偿协议》及本人身份证原件进行抽签备案，征收实施单位出具《抽签入场证明》，抽签当日抽签人凭《抽签入场证明》及身份证原件参加抽签。

(2)《补偿协议》中涉及多个签约人的，应共同推举一名代表人参加抽签，代表人应当在2021年1月15日前向征收实施单位提交《补偿协议》、代表人身份证原件及代表人《推举代表授权书》(及相关附件)的原件、复印件进行抽签备案，征收实施单位审查后收取《推举代表授权书》(及相关附件)的原件，并出具《抽签入场证明》，抽签当日抽签人凭《抽签入场证明》、身份证原件参加抽签。

注：《推举代表授权书》应经公证机关公证或在征收实施单位安排的工作人员见证下签订。

委托他人抽签的：

(1) 抽签人(即受委托人)应当在2021年1月15日前向征收实施单位提交《补偿协议》复印件、身份证原件及《授权委托书》(及相关附件)原件、复印件进行抽签备案，征收实施单位审查后收取《授权委托书》(及相关附件)的原件，并出具《抽签入场证明》，抽签当日抽签人凭《抽签入场证明》、身份证原件参加抽签。

(2)《补偿协议》中涉及多个签约人或多个委托人的，应共同委托一名抽签人，抽签人(即受委托人)应当在2021年1月15日前向征收实施单位提交《补偿协议》、身份证原件及《授权委托书》(及相关附件)原件、复印件进行抽签备案，征收实施单位审查后收取《授

权委托书》(及相关附件)的原件并出具《抽签入场证明》，抽签当日抽签人凭《抽签入场证明》、身份证原件参加抽签。

3、抽签告知

抽签人未按公布的时间参加抽签选房的或无法按上述规定提供委托资料及《抽签入场证明》的，视为放弃当轮抽签选房的权利，并统一确定在第十三批次进行抽签选房。若在第十三批次仍未到场抽签选房的，视为放弃抽签选房的权利，由开平市赤坎古镇文化旅游开发建设管理委员会(以下简称征收部门)直接安排产权调换房予以安置。

七、抽签方式及具体抽取实施办法

1、抽签方式

以签约时间为准，每15天为一批次，每批次再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》时间的先后或《补偿决定书》编号的大小(由小到大)依次确定抽签顺序(具体批次及抽签顺序以征收实施单位公布为准)。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。《补偿协议》或《补偿决定书》明确为同一批次同一户型的同一签约人可选择多套产权调换房的，只抽取一个号码作为产权调换房选房顺序号。

2、具体抽签流程

(1) 签到 已经完成备案的抽签人应携带本人身份证原件、《抽签入场证明》原件，按照《抽签入场证明》中约定的时间入场签到，

征收实施单位安排工作人员进行抽签人身份核实后，抽签人进入抽签等候区等候抽签。抽签人逾期未到场签到的，视为放弃本轮抽签，并统一确定在第十三批次进行抽签选房。若抽签人在第十三批次仍未到场抽签选房的，视为放弃抽签选房的权利，由征收部门直接安排产权调换房予以安置。

(2) 抽签 征收实施单位按照规定的时间通知抽签人入场抽签，并根据本批次抽签实到人员数量制定印有特殊识别号码的纸条，识别号码从01—XX，该号码即为选房顺序号。抽签主持人当场向抽签人展示选房顺序号。展示完毕后，工作人员将选房顺序号装入抽签球内，并放入透明的抽签箱内，抽签球数量及选房顺序号数量应当与实际到场抽签人数量一致。抽签时采用轮流叫号方式抽签，抽签人将身份证原件交公证员核对后抽签，每人每次只能抽取一个抽签球（《补偿协议》或《补偿决定书》明确为同一批次同一户型的同一签约人可选择多套产权调换房的，只抽取一个号码作为产权调换房选房顺序号），抽取后由抽签人自行打开抽签球并向公证人员宣读抽取出来的号码数（选房顺序号），并在公证员见证下现场签订《赤坎新区产权调换房选房顺序号确认书》。

若抽签人经三次叫号未能上台抽签的，将依次安排到本轮次的末位补叫抽签，若再次叫号三次仍未上台抽签的，视为放弃本次抽签资格，统一确定在第十三批次再进行抽签。若抽签人在第十三批次仍未到场抽签选房的，视为放弃抽签选房的权利，由征收部门直接安排产

权调换房予以安置。

(3) **选房** 待当轮次的抽签结束后，抽签人进入选房等候区等候选房，每位抽签人只允许携带一人陪同选房（陪同人员不得进入抽签区）。征收实施单位工作人员按照抽签所得的选房顺序号由小到大依次叫号（每 10 人为一组）通知抽签人进入选房区选房。抽签人按照抽签所得的选房顺序号由小到大依次选定产权调换房房号，抽签人选定房号后撕下房号牌（撕下房号牌后该房号位置显示“已选”字样），并在房号牌上签名。抽签人选定产权调换房房号后携带房号牌在公证员见证下现场签订《赤坎新区产权调换房房号确认书》。抽签人签订《赤坎新区产权调换房房号确认书》后离开选房区，选房工作完成。

特别提示：选房顺序号在后的产权调换房抽签人不得选择显示“已选”字样房号的房屋作为产权调换房。每位抽签人选定产权调换房房号的时间不得超过 10 分钟，若超过时间未能选定房号的则由下一位顺位的抽签人选择产权调换房房号。

征收实施单位应当在选房区公布选房情况并实时在选房等候区公示已选房情况。

八、结算及交房

产权调换房确定后，被征收人或相关权利人应在规定的时限内与征收实施单位签订《产权调换房安置合同》，并按照合同约定结清应付款项。签订合同并结清应付款项后，征收实施单位应依约将产权调

换房屋移交被征收人或相关权利人。

九、产权调换房证件办理

1、产权调换房产权证由征收实施单位按照市不动产登记机构等部门要求代为办理，签约人或权利人应予以协助。签约人或权利人无故不配合办理的，产生的一切经济及法律责任由签约人或权利人承担。

2、产权调换房应登记在被征收人名下，被征收人已去世的，产权调换房登记在其合法继承人名下。因被征收人或相关权利人原因造成无法登记的，产权调换房屋暂由签约人代管，待满足办理登记条件后再向征收实施单位申请办理产权登记。

3、办理产权证件产生的测绘费及工本费用由征收实施单位负责，其他税费由被征收人或相关权利人根据相关法律法规的规定进行缴交。

十、特殊情况的处理

1、选房工作完成后，被征收人或相关权利人应当在征收实施单位通知的时间内，完成《产权调换房安置合同》签订、产权调换房款结算、产权调换房交付等手续。因被征收人或相关权利人自身原因未能完成上述手续的，相关经济与法律责任由被征收人或相关权利人自行承担。

2、征收实施单位自通知交付产权调换房的次月起不再向被征收人或相关权利人支付临时过渡费及其他相关费用。

十一、本实施办法由征收实施单位负责解释。

附件 1：赤坎圩镇文物保护与整体改建房屋征收项目产权调换房屋明细表

附件 2：赤坎圩镇文物保护与整体改建房屋征收项目产权调换房源信息表