深圳市龙岗区安置房管理办法相关操作说明

**一、【安置房市场评估均价和购置成本价的确定】**为明确安置房市场评估均价和购置成本价，具体实施路径如下：

|  |
| --- |
| **1、安置小区安置房的市场评估均价的确定：** |
|  由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）以此说明施行之日作为估价时点，委托有资质第三方中介服务机构通过评估确定全区每一安置小区的安置房评估均价，经区土地整备专题会议审议通过后公布实施。后续，区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）可根据房地产市场行情的变化适时调整各安置小区安置房市场评估均价。 在此说明实施之前，执行原安置小区的安置房市场评估均价。 |
|  **2、安置房购置成本价的确定**  |
| 安置户购买安置房的成本价是以其原土地整备、房屋征收项目补偿方案中货币补偿的标准（不含置业补助）来确定。 |

**二、【安置小区辐射安置街道的确定】**区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）在此说明施行之日，综合考虑各街道被征收房屋与各安置小区的市场价格水平，以及各街道与各安置小区的距离情况，依据就近安置原则,确定现有存量安置房小区辐射街道，经区土地整备专题会议审议通过后实施。新建设安置小区（含收购安置房）纳入安置房系统，原则上不辐射具体街道，安置户选择新增安置房源的，均按跨安置小区安置结算面积差。此说明实施前，执行原确定的安置小区辐射安置街道，平湖街道辖区的安置户可在此说明实施前现有的三个安置小区选房。此说明实施后，按下表确定安置小区辐射安置街道。安置户选择此说明实施后新增的安置小区（含新收购安置房）则按跨安置小区选房结算面积差额。安置小区辐射街道具体分布如下：

|  |
| --- |
|  安置小区辐射街道的对应表： |
| **安置小区** | 丹翠欣苑 | 卓然居 | 宝荷欣苑 | 天昊华庭 | 新翠雅苑 | 良安田、水门、山厦安置小区 |
| **辐射街道** | 南湾、布吉吉华、坂田 | 横岗园山 | 宝龙龙岗 | 龙城 | 坪地 | 平湖 |

**三、【安置房面积差价和跨区安置差价结算规则】**安置户选择安置房面积与产权调换面积不相等的，需进行结算差价，跨安置小区安置选房和跨小区选房同样需要进行结算差价，具体差价结算公示如下：

|  |
| --- |
| **面积差、跨区安置差价结算公式** |
| **安置模式** | **身份类型** | **最大可安置面积（㎡）** | **选房范围** | **计算公式** | **结差资金承担主体** | **举例** |
| 跨安置小区 | 原村民“一户一栋”或非原村民 | 480/150 | -- | （指定安置小区安置房市场评估均价－拟安置小区安置房市场评估均价）×实际选房面积 | 结果为正数，由安置户缴交；结果为负数，由政府退差价。 | 备注：政府退差价所需费用在对应的土地整备（征收）项目补偿资金中列支 |
| 超面积选房 | 原村民“一户一栋” | 480 | ≤3%且≤10㎡ | A结差金额=S1×¥1 | 由安置户缴交财政专户 | 如：1、安置面积为 480㎡，实际选择安置建筑面积为494.4㎡安置户缴交金额=A+B=10㎡×¥1+（494.4㎡-480㎡-10㎡）×¥22、安置面积320㎡，实际选房328.1㎡安置户缴交金额=（328.1㎡-320㎡）×¥1（超面积8.1㎡<9.6㎡=320㎡×3%） |
| >10㎡ | B结差金额=（选房面积-10㎡）×¥2 |
| 非原村民 | 150 | ≤3% | A结差金额=S1×￥1 | 由安置户缴交财政专户 | 如：1、安置面积为 150㎡，实际选择安置建筑面积为160㎡。安置户缴交 金额=A+B=150㎡×3%￥1+（160㎡-150㎡×3%）×¥22、安置面积140㎡，实际选房面积143.1㎡安置户缴交金额=（143.1㎡-140㎡）×¥1（3.1㎡<4.2=140㎡×3%） |
| >3% | B结算金额=S2×￥2 |
| 未足面积选房 | 原村民“一户一栋” | 480 | 480㎡以内 | 结差金额=（选房面积-可产权调换面积）×￥3 | 由政府退差价，所需资金纳入对应项目的补偿资金 | 安置面积为480㎡，实际选择安置建筑面积为450㎡。政府需退金额：（480㎡-450㎡）×￥3 |
| 非原村民 | 150 | 150㎡以内 |
| 说明：1、原村民“一户一栋”480以内：≤3%且≤10㎡ S1=选房面积-产权调换面积、¥1=安置户补偿协议所对应的土地整备、房屋征收项目补偿方案确定的货币补偿标准（不含置业补助、奖励金、不可预见费等） >10㎡ S2=选房面积 -10㎡ ¥2=安置小区安置房的市场评估均价 |
|  2、非原村民150以内：≥3% S1=选房面积-产权调换面积  >3% S2=选房面积-产权调换面积×3%  |
|  3、选房面积小于可安置面积，结差面积部分属于安置户选择货币补偿，其标准￥3=安置户补偿协议所对应的土地整备、房屋征收项目补偿方案确定的货币补偿标准（含置业补助、奖励金等）。注：原方案中若无置业补助的，则货币补偿核算不包含该部分内容。 |
|  4、跨安置小区选房的，安置户选择多个小区，其面积差价结算以其规定辐射的安置小区所对应的价格结算（含￥1或￥2或￥3） |

**四、【有效期】**本操作说明自 年 月 日起施行，有效期为5年。