

# 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治及“京张高铁”等项目 选房细则

(审议稿)

为有序完成“中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目”（以下简称“北四村”棚改项目）、“北区欠面积”（包括“五河十路”整治、碧水庄园、中关村国际商城项目、中关村生命科学园（一期）项目）、“京张铁路”、“十一排干治理”等项目（以下简称“其他项目”）回迁安置工作（上述全部项目以下简称“本项目”），根据《北四村集体土地宅基地房屋腾退补偿补助安置实施方案》及相关政策、会议精神，结合各项目实际情况，制定本细则。

## 一、适用范围

本方案，适用于本项目已签订“北四村”棚改项目货币补偿、安置房认购协议书”；其他项目已经签订腾退补偿或拆迁补偿协议”，且未完全放弃应安置面积及始终未安置或未完全安置家庭（以下简称未安置家庭）。自选房公告发布之日起至本次选房工作完成前签约的被腾退家庭的安置工作，在本项目选房结束后集中考虑解决。

## 二、安置原则

本着“公平、公正、公开、合法、合规”，坚持“先拆先选、

先拆优选、就近搭配、应选尽选”，切实保障安置家庭合法权益，努力让安置家庭的“获得感”成色更足、“幸福感”更可持续、“安全感”更有保障的原则组织实施。

### **三、选房时间**

本项目，集中选房计划用\*\*天（\*\*年\*月\*日至\*月\*日），分三批次完成上述安置家庭选房工作。（详见附件）

### **四、选房主体及携带资料**

#### **（一）选房主体**

1. 原则上默认“腾退补偿协议或拆迁补偿协议”签订人为安置家庭选房主体，即选房代表。选房当日，安置家庭应当推举 1 至 3 名选房人员（最多不超过 3 人【包括被腾退/拆迁协议签订人本人或被委托人在内】）进入选房现场办理选房相关手续，但只有选房代表(或被委托人)有权确认选房结果及签署相关文件。

#### **（二）携带资料**

（1）选房代表本人及“腾退/拆迁补偿协议”中享受安置面积的全部家庭人员的身份证原件（未成年子女尚未办理身份证的，可提供户口簿原件）；

（2）《中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目选房通知单》（以下简称选房通知单）原件。

（3）选房当日，需被腾退/拆迁人本人到场办理选房手续，本人因故不能到场（含被腾退/拆迁人已故），被委托人除携带上述资料外，还需提供符合规定的委托公证书或制式委托书（制式

委托书，包括纸质委托书和委托视频，纸质委托书需村委会盖章后生效）及受托人身份证原件和复印件。被委托人原则上须为委托人直系亲属或“腾退/拆迁补偿协议”中认定的其他安置人员；被腾退/拆迁补偿人已故的，由“腾退/拆迁补偿协议”中的全部安置人口推选一人为被委托人作为选房代表，参加选房签署相关文件，领取相关表单。

**注：身份证、户口本原件丢失或过期，需由户口所在地派出所出具证明；《选房通知单》原件丢失由村委会出具证明（证明材料需注明该户选房顺序号，应安置面积等数据）。**

## **五、应安置面积的确定**

安置家庭应安置面积组成，原则上按照已签订的“腾退/拆迁补偿协议”及其“补充协议”中明确的“可认购安置面积”（包括人口认购面积【籍内、籍外人口】及各类奖励面积（包括独生子女、成年未初婚、其他面积之和），减去“自愿放弃的应安置面积”、“调剂出的安置面积”、“已安置面积”，加上“调剂入的安置面积”，综合计算后的“剩余应安置面积”作为本方案所称应安置面积，应安置面积是指房屋的建筑面积。

## **六、购房款**

1. “北四村”棚改项目，定向安置房优惠均价为 6500 元/平方米（无楼层差价）。其他项目按照其规定的定向安置房价格购买。

2. 安置家庭选购安置房建筑面积之和，原则上不得超出应安

置面积。

3. 安置家庭选购的单套安置房屋建筑面积，与房屋实际测量后存在差异的面积（以《房屋面积测算技术报告书》），单套房屋超出选购面积 5 平方米（含 5 平方米）以内，按定向安置房优惠均价 6500 元/平方米购买（其他项目是否按照 6500 执行）。

4. 因房屋设计、居室搭配原因，安置家庭选购安置房建筑面积之和低于应安置面积，导致安置家庭应安置面积使用不足的，或自愿放弃应安置面积的，统一按照 25000 元/平方米折价返还。

## **七、选房规则**

（一）被腾退人按照各村公示后确定的选房顺序依次选房。

（二）本次选房原则上分两轮进行实施，**第一轮选房**：每个被腾退人按照公示表中公示的首轮可选择套数进行选房；**第二轮选房**：对照第一轮选房后的剩余应安置面积，在剩余房源中采取“应选尽选”的原则进行组合居室，房屋一旦选定（以签订《选房确认单》为准）不予更改。

（三）被腾退人应按照《选房通知单》注明的选房时间、地点、携带相关资料到选房处办理选房手续。被腾退人未在约定时间到达主选区的，由持下一个选房顺序号的被腾退人进场选房。过号的被腾退人到场后，安排至该户所在选房时间段（上午或者下午）的最后一个选房顺序号之后选房。被腾退人应提前 30 分钟到选房处办理签到审核手续，提前 20 分钟进入预选区预选意向房屋，房屋预选区由每 5 个选房顺序号为一组进入。

（四）选房时，每个被腾退人每一轮给予**5分钟**的选房时间（进入主选区开始计时），被腾退人确定所选房屋后签署《选房确认单》。如被腾退人在**5分钟内**未确定房源的，由持下一个选房顺序号的被腾退人选房，该被腾退人确定房源后，可排在届时选房顺序号之后选房。

（五）安置家庭具体选房时间以每轮《选房通知单》为准，首轮《选房通知单》由选房处工作人员会同村委会工作人员一并发放，第二轮《选房通知单》在完成首轮选房的同时，由选房处现场工作人员与《选房确认单》一并发放。

（六）安置家庭内部对房屋分配存有争议的，由被腾退/拆迁人本人（或被委托人）提前将书面材料送交所在村委会，村委会报至选房现场工作组，由工作组通知选房处暂停该户选房手续办理，待争议解决后，凭争议双方的调解协议（**争议双方及涉及的相关安置人员签字确认**）参加选房。对于群众举报待查户、自主腾退时未缴纳或未足额缴纳预付款，需经审查清晰及完善手续后，方可参加选房。

（七）未在正常时间段参加选房的安置家庭，安排至到场当日所在时间段（**上午或者下午**）最后一个选房号之后选房，如涉及多个未在正常时间段参加选房的安置家庭同时办理的，则按照选房顺序号的先后顺序进行选房。

（八）办理选房手续时，关于确认选房结果及签署相关文件资料安置家庭出现家庭矛盾及争议，现场工作人员唯一对接人为

被腾退/拆迁人。

（九）安置家庭未按照上述选房规则执行的，现场工作人员有权拒绝办理选房手续。

## 八、选房流程

1. **签到审核：**被腾退人根据《选房通知单》注明的选房时间、地点、须知，携带被腾退人及其家庭其他成员的身份证原件（未成年可提供户口簿）、《选房通知单》原件，提前 **30 分钟** 到场，办理签到审核手续，签到后可进入等候区等候。

2. **房屋预选：**工作人员按照选房顺序号，指引安置家庭进入预选区。预选区设置七个电子预选台，被腾退人可在工作人员指引下提前确定意向房源。

3. **正式选房：**工作人员按照选房顺序号，从预选区逐户依次叫号进入主选区选房。主选区设两个电子选房台，一户选房，一户候选。被腾退人确定所选房源后，由工作人员打印《选房确认单》并由被腾退人签字确认；参加第二轮选房的安置家庭，工作人员同步打印《选房通知单（第二轮）》。

4. **确认盖章：**工作人员对安置家庭所选房源进行再确认，并在《选房确认单》上盖章。完成选房的被腾退人，持《选房确认单》进行下一个签约环节；需参加第二轮选房的被腾退人，持《选房确认单（第一轮）》及《选房通知单（第二轮）》离场。

5. **离场：**完成选房签约的被腾退人，持《选房确认单》离场。涉及第二轮选房的安置家庭持《选房确认单（第一轮）》、《选

房通知单（第二轮）》离场。

## 九、附则

（一）本方案最终解释权归史各庄街道办事处。

（二）本方案中“被腾退/拆迁人”指腾退/拆迁补偿协议签订人，“安置家庭”指“腾退/拆迁补偿协议”及“补充协议”范围内的全部家庭成员。

（三）本方案与原腾退补偿安置方案及相关政策冲突的，以本细则为准。

（四）本细则未尽事宜，以及选房过程中所遇到的其他疑难问题，由工作组采取“一事一议”研究处理。

昌平区史各庄街道办事处

二〇二三年十一月三日