

秦东镇棚改一期南街安置房分配方案

一、工程简介

秦东镇棚户户区改造一期南街安置项目，由秦东镇政府投资建设，湖北佳境建筑设计有限公司设计，陕西长城建设工程有限公司、陕西省第四建筑工程公司第八工程处、陕西长兴建设工程有限公司施工。项目共建成 22 处单体房屋建筑，为平层、跃层明清仿古四合院。其中平层类房屋可作为门铺经营当地特色小吃、工艺品、地方特产、特色饮品、旅游纪念品等；跃层类房屋可开设旅游住宿、特色民宿、休闲茶饮等高端经营项目，均具有较高的商业价值。

其中：潼河东岸已建成房屋共 11 处院落，分别是 3#院 583.24 m²、5#院 981.83 m²、7#院 442.94 m²、10#院 792.18 m²、11#院 84.22 m²、12#院 458.52 m²、13#院 945.48 m²、15#院 982.91 m²、16#院 277.61 m²、17#院 428.00 m²、18#院 776.13 m²，合计建筑面积为 6753.06 m²；

潼河西岸已建成房屋共 11 处院落，分别是 10#院 366.95 m²、11#院 401.56 m²、12#院 622.66 m²、14#院 313.99 m²、15#院 357.58 m²、18#院 366.57 m²、19#院 434.71 m²、20#院 436.42 m²、21#院 434.57 m²、24#院 339.27 m²、25#院 419.23 m²，合计建筑面积为 4493.51 m²。

二、回迁安置情况

本次回迁安置工作，坚持公平、公正、公开的原则，围

绕潼河东岸 11 处院落 6753.06 m² 进行分配。选房人群为原住址在此区域的 38 户群众，将 38 户群众划分为两次进行，第一次：原拆迁房屋临南街且为商铺的 19 户；第二次：原拆迁房屋不临街的 19 户。

三、房屋模块划分

潼河东岸 11 座院落，划分成独立的模块 64 个，模块划分原则如下：

1. 空间的独立性：划分后的模块室内空间相互独立。
2. 一楼与二楼的一体性：包含楼梯间的一楼房屋，与上部二楼划分为同一模块整体。
3. 院落大门面积为公共面积，按院落整体面积进行均摊。
4. 模块面积控制范围：不小于协议面积的 80%，不大于协议面积的 140%。
5. 通过房屋“模块面积”与各户“协议面积”之间的比对，确定各户房屋面积选择范围，统筹考虑，对位匹配。
6. 利益最大化原则：尽多可能为群众匹配临街模块。

四、执行规则

（一）确定选房顺序

选房顺序执行方案分为 A 方案和 B 方案。其中：A 方案是按照原拆迁安置协议签订的时间确定选房顺序，先签先选，若签订时间相同的，则通过抽签确定其先后；B 方案是通过“摇号”确定选房顺序（摇号分两次进行，第一次确定选房摇号的顺序，第二次确定选房顺序）。

在选房（第一批第一次）启动仪式当天，由 19 户群众，

现场实名投票决定选房顺序执行方案，每户只能投一票。获半数以上通过的方案为最终的选房顺序执行方案。如果出现 A、B 方案均未过半或投票无效的情况，则默认 A 方案为选房顺序执行方案。选房顺序执行方案确定后，根据相应方案现场确定并公布选房顺序。

此方案确定的选房顺序执行方案，适用于棚改安置房安置。

(二) 确定选房模块

分房公司按照模块划分原则，对第一批第一次原拆迁房屋临南街且为商铺的 19 户群众房屋进行模块匹配。

(三) 选房

选房采取“2 选 1”方式进行，每户在匹配的模块方案中摇号两次，按照自身意愿自行选取。

模块匹配方案采取递减的原则进行，前边群众选定的房屋模块，将在后续选房模块中予以剔除。

选房时，如按照选房顺序“应到未到、应选未选、应签未签”的视为本次弃权，同时终止过渡费，其选房顺序轮空至所有回迁安置户选房完成后，再按照执行方案进行二次选房。若有扰乱、破坏选房现场秩序的，公安带离处置并视同本次弃权。

两份拆迁安置协议为同一户的群众，可作如下选择：1. 按照执行规则实行两次选房；2. 放弃第一次选房资格，在第二次按照执行规则将两次拆迁面积合并，进行选房。如有此情形的群众请于通告发出 7 个自然日内联系秦东镇棚户区改造项目回迁安置指挥部进行登记，若未在规定时间内进行登

记，视为按照执行规则进行两次选房（联系电话：0913-3972323）。

（四）签订协议及费用结算

房屋选取后，各回迁安置户需现场签订《秦东镇棚户区改造回迁户选房确认单》、《房屋回迁安置协议书》（含《房屋移交单》），进行回迁选房费用结算、签认；结算“协议面积”与“房屋实际面积”之间的差价，按照拆迁协议约定2400元/m²，过渡费同时结算，多退少补。

（五）其他：

签订协议：凡取得《房屋移交单》并办理结算手续的，镇政府与各回迁安置户所有拆迁事宜均全部结束。

附件：

1. 第一批第一次及第二次回迁安置户名单
2. 院落模块划分统计表
3. 秦东镇棚户区改造回迁安置户选房确认单
4. 回迁选房费用结算单
5. 房屋回迁安置协议书
6. 模块详图

潼关县秦东镇棚户区改造项目回迁安置指挥部

2024年10月18日

棚户区改造项目回迁安置指挥部

附件 1

第一批第一次回迁人员名单

| 序号 | 姓 名 | 备注 |
|----|-----|----|
| 1 | 陈海潮 | |
| 2 | 苏丁全 | |
| 3 | 任章庆 | |
| 4 | 黑金龙 | |
| 5 | 周乃侠 | |
| 6 | 杨连喜 | |
| 7 | 杨玉芳 | |
| 8 | 刘 玲 | |
| 9 | 雷改侠 | |
| 10 | 孔建民 | |
| 11 | 薛秀芳 | |
| 12 | 周海军 | |
| 13 | 刘保运 | |
| 14 | 李东玲 | |
| 15 | 张哺育 | |
| 16 | 周海燕 | |
| 17 | 李春亮 | |
| 18 | 姚 斌 | |
| 19 | 张 楠 | |

第一批第二次回迁人员名单

| 序号 | 姓名 | 备注 |
|----|-----|----|
| 1 | 张玉梅 | |
| 2 | 刘 遥 | |
| 3 | 张秀花 | |
| 4 | 周精华 | |
| 5 | 刘 让 | |
| 6 | 孟建平 | |
| 7 | 于随心 | |
| 8 | 任章庆 | |
| 9 | 潘乃文 | |
| 10 | 魏建云 | |
| 11 | 梁春丽 | |
| 12 | 黑金龙 | |
| 13 | 沈乃民 | |
| 14 | 李陆海 | |
| 15 | 管永平 | |
| 16 | 沈国亮 | |
| 17 | 李建胜 | |
| 18 | 亢元凯 | |
| 19 | 张秋梅 | |

附件 2

院落模块划分统计表

| 序号 | 院落编号 | 模块编号 | 一层面积 | 二层面积 | 小计 |
|----|--------|------|--------|--------|--------|
| 1 | 东岸 3#院 | A 模块 | 88.73 | 88.73 | 177.46 |
| | | D 模块 | 60.25 | | 60.25 |
| | | C 模块 | 88.73 | 160.26 | 248.99 |
| | | E 模块 | 60.45 | | 60.45 |
| | | B 模块 | 36.09 | | 36.09 |
| | | 合计 | 334.25 | 248.99 | 583.24 |
| 2 | 东岸 5#院 | A 模块 | 60.67 | 60.68 | 121.35 |
| | | B 模块 | 97.98 | 105.00 | 202.98 |
| | | C 模块 | 148.87 | 170.54 | 319.41 |
| | | F 模块 | 49.59 | | 49.59 |
| | | D 模块 | 54.49 | | 54.49 |
| | | E 模块 | 92.26 | 92.26 | 184.52 |
| | | G 模块 | 49.49 | | 49.49 |
| | | 合计 | 553.35 | 428.48 | 981.83 |
| 3 | 东岸 7#院 | A 模块 | 89.21 | 95.61 | 184.82 |
| | | D 模块 | 28.66 | | 28.66 |
| | | C 模块 | 85.73 | 85.73 | 171.46 |
| | | E 模块 | 23.34 | | 23.34 |
| | | B 模块 | 34.66 | | 34.66 |
| | | 合计 | 261.60 | 181.34 | 442.94 |

| 序号 | 院落编号 | 模块编号 | 一层面积 | 二层面积 | 小计 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|
| 4 | 东岸 10#院 | A1 模块 | 111.60 | | 111.60 |
| | | A2 模块 | 83.11 | 174.26 | 257.37 |
| | | B 模块 | | 53.06 | 53.06 |
| | | C 模块 | 195.32 | 174.83 | 370.15 |
| | | 合计 | 390.03 | 402.15 | 792.18 |
| 5 | 东岸 11#院 | A 模块 | 84.22 | | 84.22 |
| | | 合计 | 84.22 | 0.00 | 84.22 |
| 6 | 东岸 12#院 | A1 模块 | 89.46 | 106.68 | 196.13 |
| | | A2 模块 | 122.92 | 139.46 | 262.39 |
| | | 合计 | 212.38 | 246.14 | 458.52 |
| 7 | 东岸 13#院 | A 模块 | 33.70 | | 33.70 |
| | | B 模块 | 186.69 | 164.13 | 350.82 |
| | | C 模块 | 36.41 | | 36.41 |
| | | D 模块 | 35.62 | | 35.62 |
| | | E 模块 | 62.04 | 62.04 | 124.08 |
| | | F 模块 | 33.77 | | 33.77 |
| | | G 模块 | 83.41 | | 83.41 |
| | | H 模块 | 20.09 | | 20.09 |
| | | I 模块 | 18.73 | | 18.73 |
| | | J 模块 | 37.02 | | 37.02 |
| | | K 模块 | 67.54 | 67.54 | 135.08 |
| | | L 模块 | 36.75 | | 36.75 |
| 合计 | 651.77 | 293.71 | 945.48 | | |

| 序号 | 院落编号 | 模块编号 | 一层面积 | 二层面积 | 小计 |
|----|---------|-------|--------|--------|--------|
| 8 | 东岸 15#院 | A1 模块 | 96.97 | 149.43 | 246.40 |
| | | A2 模块 | 52.46 | | 52.46 |
| | | B 模块 | 35.25 | | 35.25 |
| | | C 模块 | 42.40 | | 42.40 |
| | | D 模块 | 79.62 | | 79.62 |
| | | E 模块 | 93.06 | | 93.06 |
| | | F 模块 | 35.49 | | 35.49 |
| | | G 模块 | 35.51 | | 35.51 |
| | | H 模块 | 84.98 | 97.11 | 182.09 |
| | | I 模块 | 84.25 | 96.38 | 180.63 |
| | | 合计 | 639.99 | 342.92 | 982.91 |
| 9 | 东岸 16#院 | A 模块 | 81.90 | | 81.90 |
| | | B 模块 | 29.56 | | 29.56 |
| | | C 模块 | 79.62 | 86.53 | 166.15 |
| | | 合计 | 191.08 | 86.53 | 277.61 |
| 10 | 东岸 17#院 | A 模块 | 19.96 | | 19.96 |
| | | C 模块 | 86.46 | | 86.46 |
| | | B 模块 | 52.46 | | 52.46 |
| | | D 模块 | 115.38 | 123.44 | 238.82 |
| | | E 模块 | 30.30 | | 30.30 |
| | | 合计 | 304.56 | 123.44 | 428.00 |

| 序号 | 院落编号 | 模块编号 | 一层面积 | 二层面积 | 小计 |
|-----------------------|---------|------|----------------|----------------|----------------|
| 11 | 东岸 18#院 | A 模块 | 31.50 | | 31.50 |
| | | B 模块 | 147.65 | 147.65 | 295.30 |
| | | C 模块 | 32.20 | | 32.20 |
| | | D 模块 | 62.61 | | 62.61 |
| | | E 模块 | 62.42 | | 62.42 |
| | | F 模块 | 67.84 | | 67.84 |
| | | G 模块 | 66.05 | | 66.05 |
| | | H 模块 | 38.84 | | 38.84 |
| | | I 模块 | 78.58 | | 78.58 |
| | | J 模块 | 40.79 | | 40.79 |
| | | 合计 | 628.48 | 147.65 | 776.13 |
| 总 计 (m ²) | | | 4251.71 | 2501.35 | 6753.06 |

附件 4

回迁选房费用结算单

| 项目名称 | 单位 | 结算时间 | 金额 |
|--------------|---|------|------|
| 房屋搬迁过渡费 | 元 | | |
| 安置协议面积 | m ² | | |
| 选房面积 | m ² | | |
| 选房面积 于安置协议面积 | m ² | | |
| 差价结算标准 | (元/m ²) | | 2400 |
| 面积差价 | 元 | | |
| 付款金额计算式 | | | |
| 应付款额 | 小写: | | |
| | 大写: | | |
| 收款方开户行及账号 | | | |
| 付款方法采用第____种 | <p>1、一次性付款：协议签订后____日内，由付款方一次性付清全部差价。</p> <p>2、等额分期付款：分期时限为____年____月____日一____年____月____日，共分____期。每期等额还款金额为：____元。</p> <p>3、其他方式：_____</p> | | |

甲方：（盖章）

乙方签字：（按手印）

经手人：

复核人：

日期： 年 月 日

房屋回迁安置协议书

编号：_____

甲方：_____

经办人：_____联系电话：_____

乙方：_____身份证号：_____

联系电话：_____

为确保甲乙双方于 年 月 日签订的编号为 号《房屋征收安置协议书》的履行，甲乙双方本着公平、公证、诚实信用的原则由乙方进行选房，现就甲方提供安置房对乙方进行安置，达成如下协议：

第一条 经甲乙双方核实后确认，乙方原来被拆迁的房屋坐落于_____；房屋结构_____；层数_____层；总建筑面积_____m²；房屋用途为_____；其中商业_____m²、住宅_____m²。

第二条 乙方根据原《房屋征收安置协议书》的约定，选择以产权置换的方式进行房屋置换，现乙方按照摇号结果，自愿选择位于_____的_____号院_____模块。

所选房屋面积（含公共部分与公用设施分摊面积）为_____m²，房屋用途为 **商业**；房屋结构为_____；层数_____层。

第三条 经双方核算确认，乙方原《房屋征收安置协议书》中安置面积为_____m²，甲方提供的安置房屋面积（超出/小于）_____原安置面积_____m²。对于相差部分面积，甲乙双方按照以下方式实行差价结算：

1、超出原《房屋征收安置协议书》面积的，由乙方按照人民

币 2400 (元/m²) 购买, 共计补计面积差价人民币_____元;

2、小于原《房屋征收安置协议书》面积的, 由甲方按照人民币 2400 (元/m²) 补偿, 共计补偿面积差价人民币_____元;

3、甲方应支付乙方剩余房屋搬迁过渡费人民币_____元。

双方自合同签订之日起, 实际由_____方应向_____方交付(补偿)的差价款合计为: 大写_____元整。

(计算式: _____)。

第四条 付款方应在本协议签订后, 将第三条约定的差价款, 按照回迁选房费用结算单确定的付款方法进行清付。

逾期付款的, 付款方应当按中国人民银行发布同期购房贷款利率向收款方支付逾期应付款利息。逾期超过一年的, 被拖欠人有权对拖欠人房屋进行处置, 对房屋处置后的价款享有优先受偿权。

本条中的逾期应付款指到期应付款与付款人实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按相应的分期应付款与该期实际已付款的差额确定。

第五条 甲乙双方按照本协议第四条履行(部分履行)后, 甲方应于30日内向乙方交付本协议第二条约定的安置房。

第六条 甲方关于室内安装、室外配套设施建设标准应达到以下规定标准:

- 1、室内有满足用户基本使用的入户功能;
- 2、室外道路完成基本建设, 各院落之间相互形成社区路网;
- 3、室外给排水工程完成基本建设, 给水满足用户正常需求, 区域内雨污水排水通畅;
- 4、室外绿化基本施工完成;

5、室外配电工程建设完成，能够保证院落居民用电需求。合理配备室外照明灯具。

第七条 甲方自交付房屋之日起，应对房屋质量承担相应的保修责任。在房屋保修范围内和保修期限内发生质量问题，甲方应当履行保修义务。因不可抗力或者非甲方原因造成的房屋损坏，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

第八条 乙方在房屋的使用期间不得擅自改变房屋的主体结构、承重结构，乙方在房屋的使用期间有权与其他权利人共同享有该房屋院落有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与分摊面积承担义务，所有公共用地均不得私自占用。

第九条 本协议未尽事宜协商解决。

第十条 本协议自双方签订之日起生效。

第十一条 本协议一式肆份，甲方持叁份，乙方持壹份，各份具有同等法律效力。

附件：《房屋移交单》

甲方（盖章）：

乙方（签字）：

法人代表（签字或盖章）：

（加摁手印）

经办人（签字）：

协议签订日期： 年 月 日

附件：

房屋移交单

尊敬的业主：

您选择的潼关县秦东镇港口社区位于_____的_____号院落内的_____模块房屋已具备移交条件，经双方检查，该房屋的地面、墙面、天棚、门窗等主体质量均完好，使用功能符合合同标准，能够正常使用，现将该房屋正式移交给您，请您接收。

特别声明：严禁对房屋进行任意改造装修，即：对该房屋承重墙拆除、承重梁、结构板等改造，否则因房屋结构损坏所引起安全质量事故由业主自行负责，与房屋移交人无关，严禁在公共部位私自乱占。

此移交单一式肆份，甲方持叁份，乙方持壹份，签字盖章后生效。

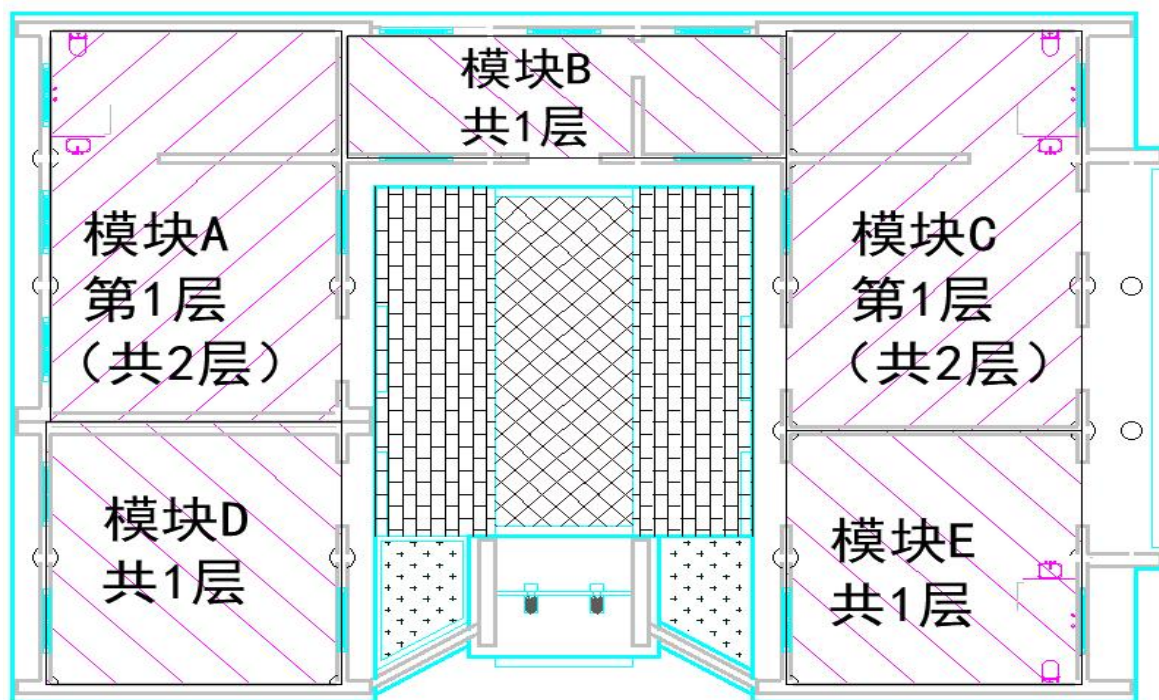
房屋移交人（盖章）： 房屋接收人签字：（指印）

移交经办人（签字）：

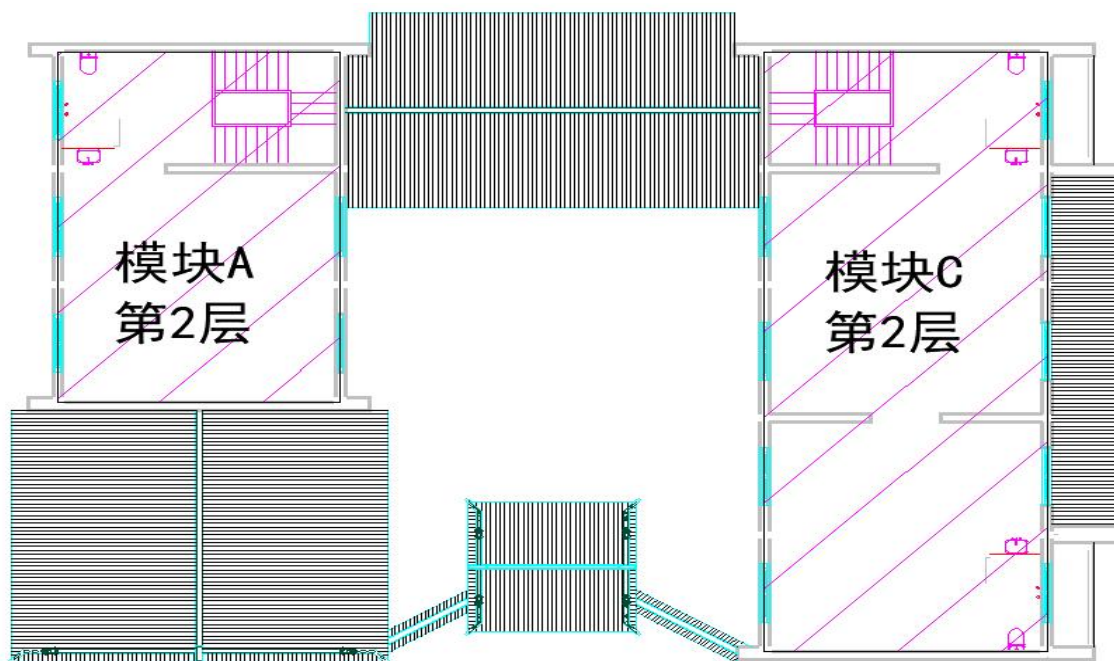
移交日期： 年 月 日

附件 6：模块详图

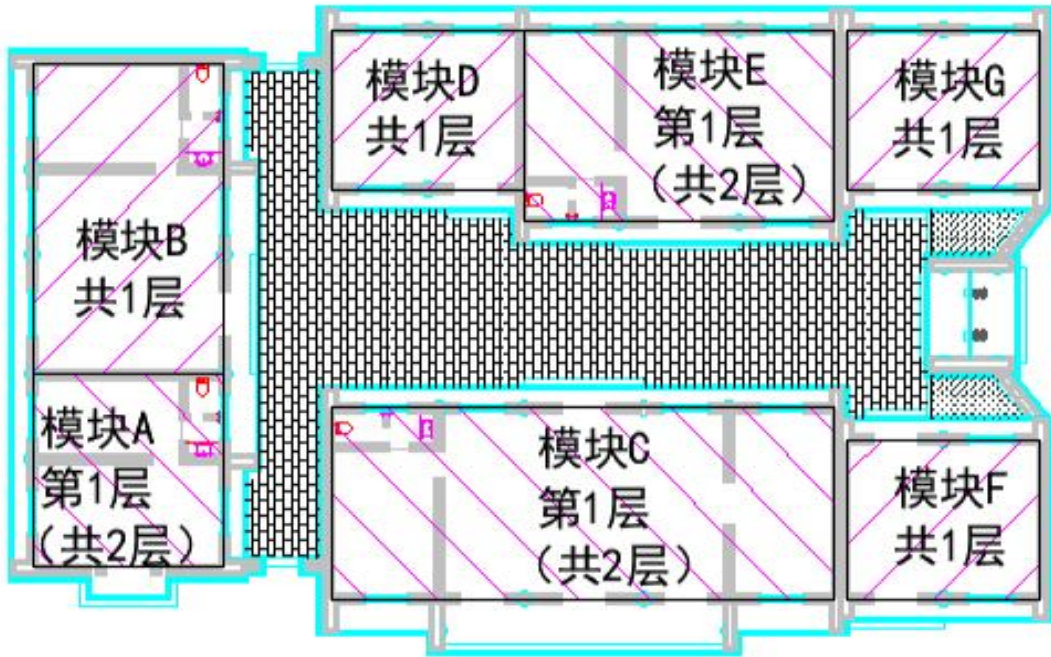
东岸 3#院一层



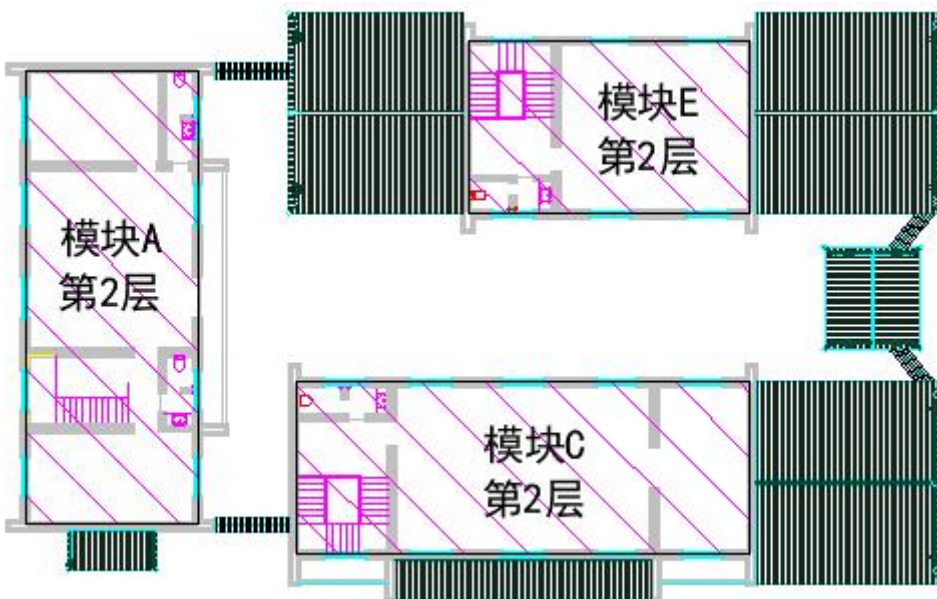
东岸 3#院二层



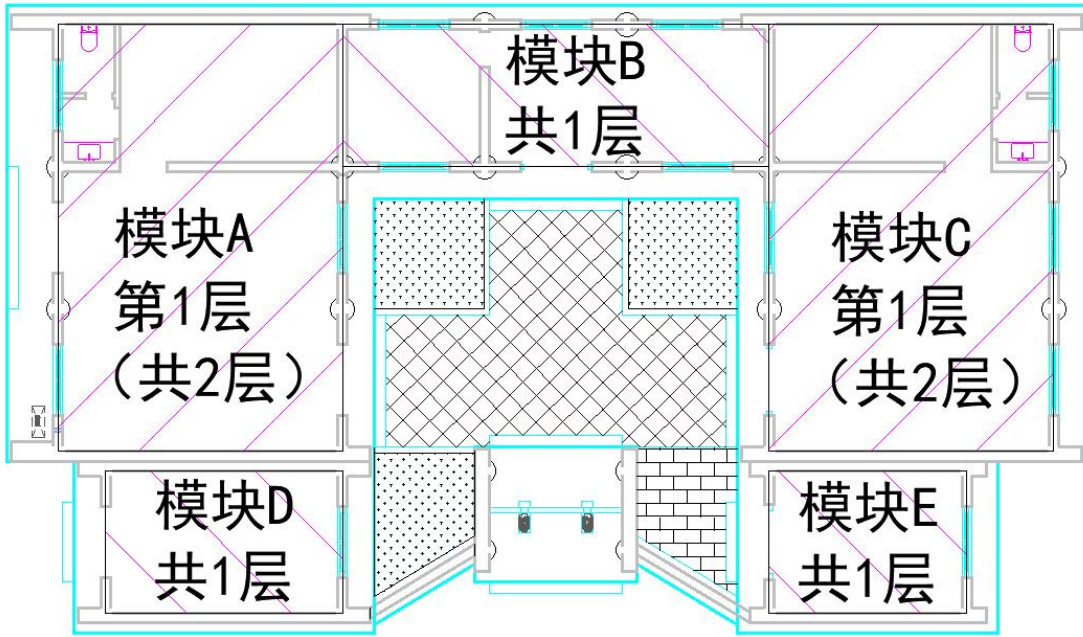
东岸 5#院一层



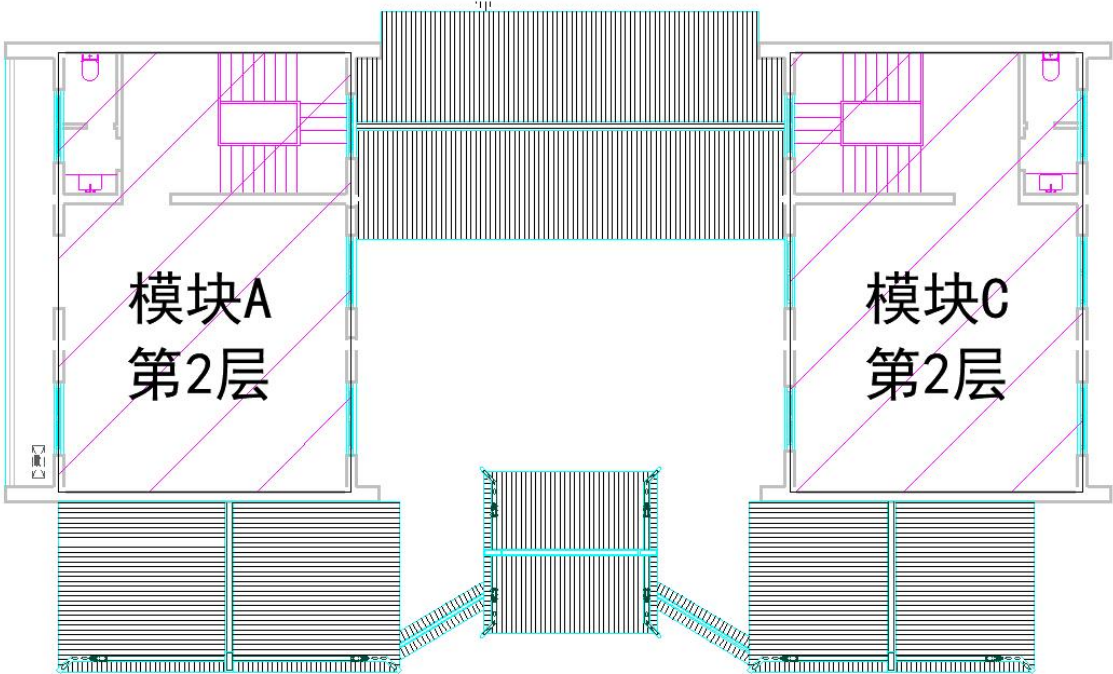
东岸 5#院二层



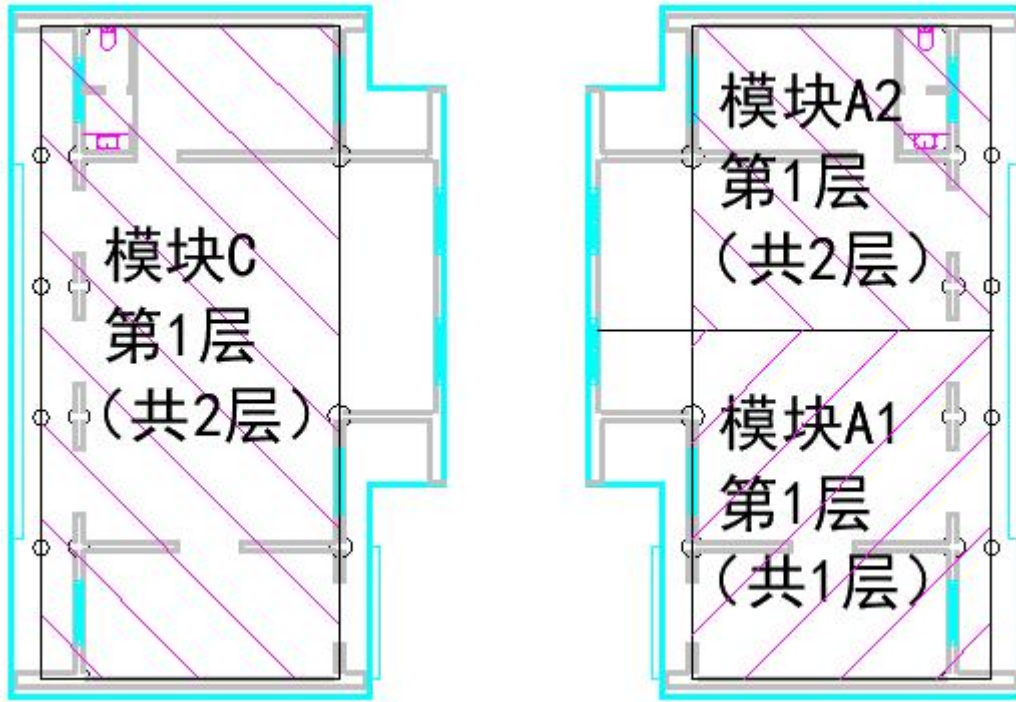
东岸 7#院一层



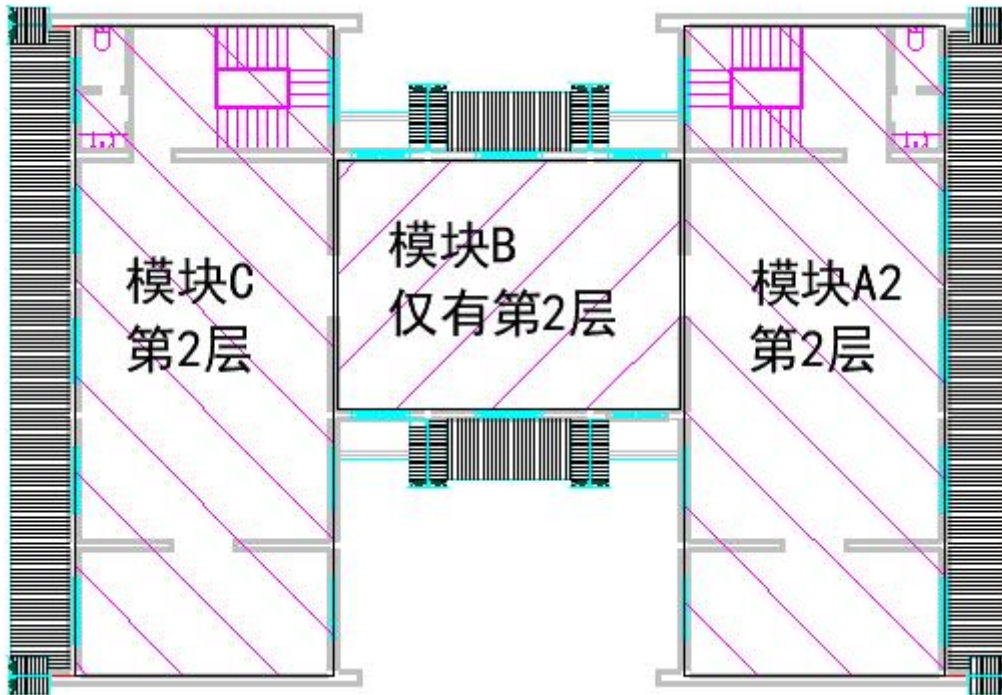
东岸 7#院二层



东岸 10#院一层



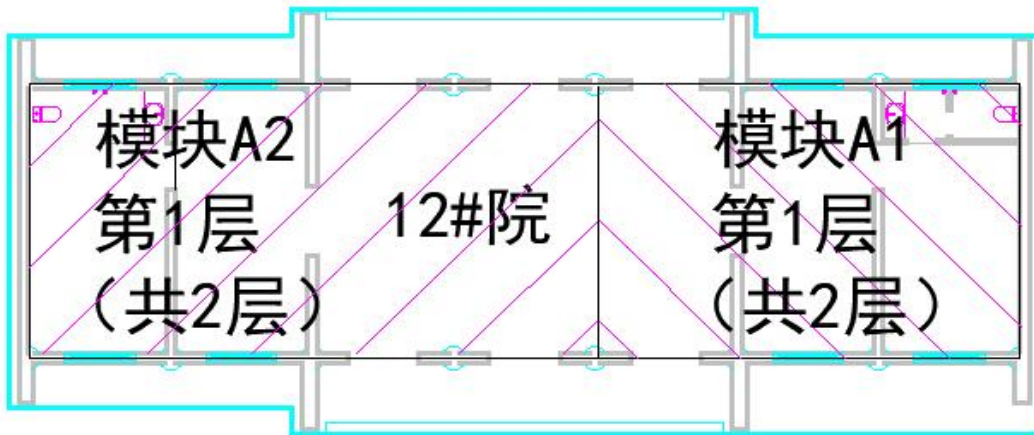
东岸 10#院二层



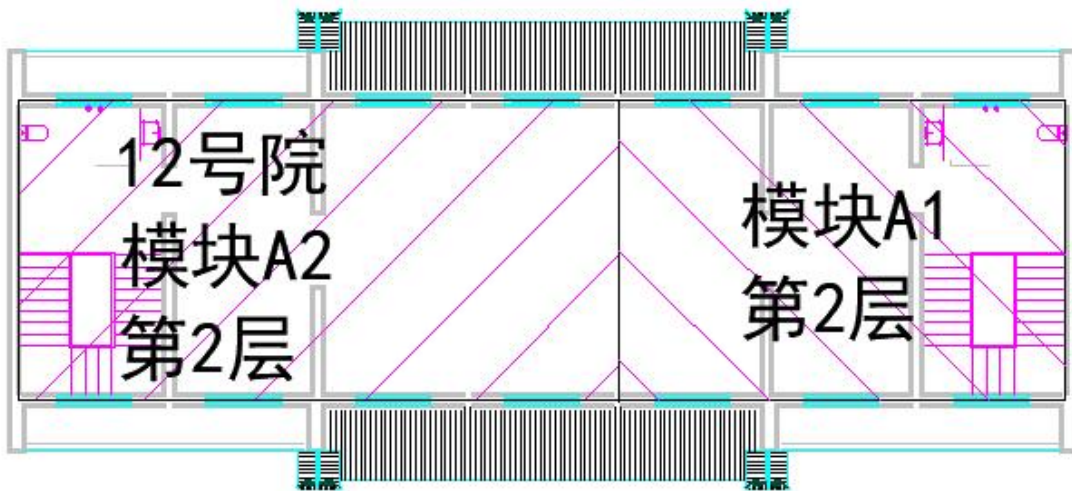
东岸 11#院



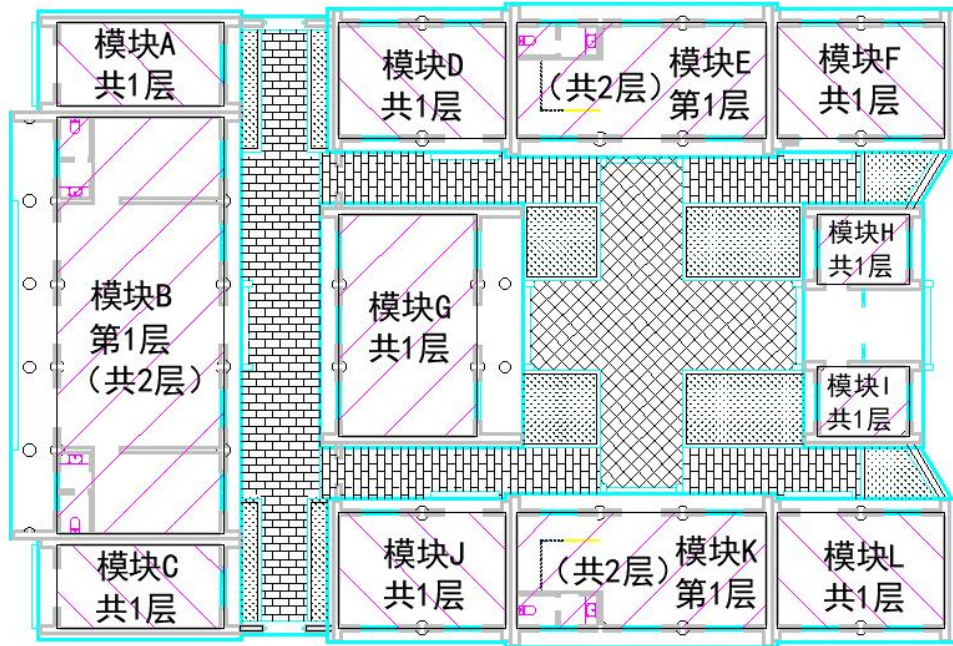
东岸 12#院一层



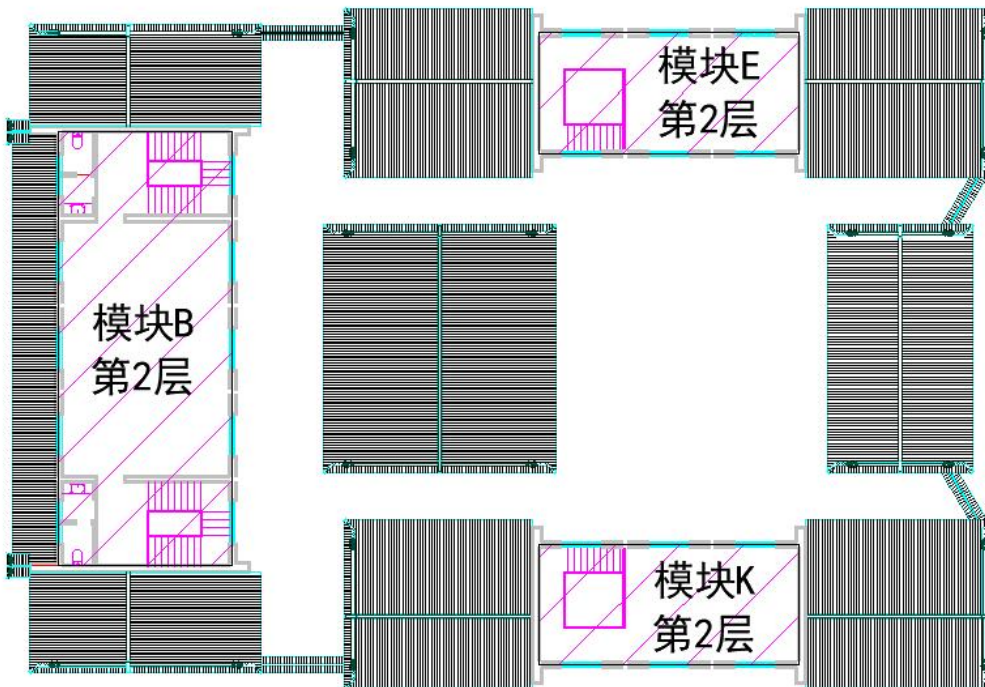
东岸 12#院二层



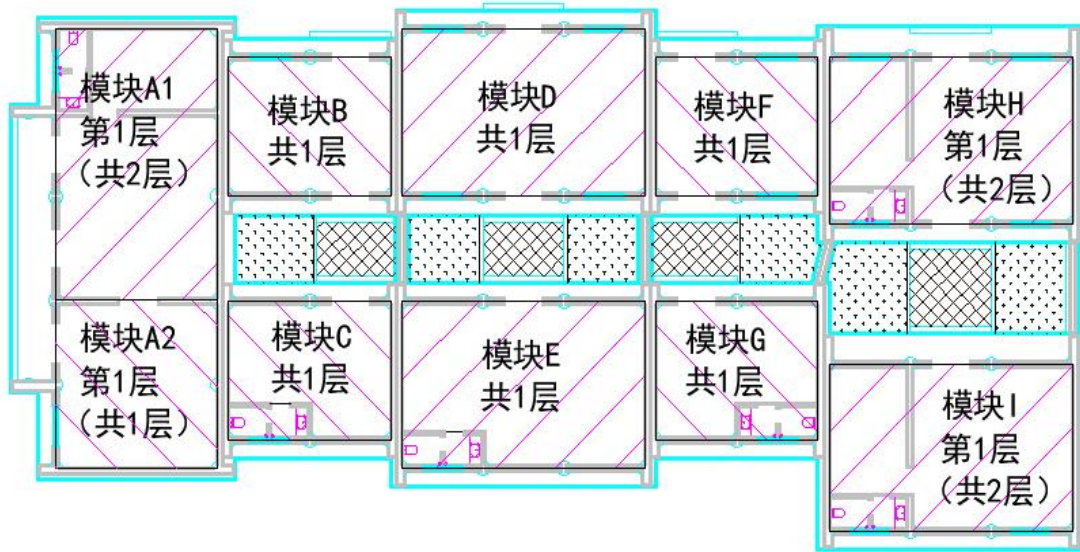
东岸 13#院一层



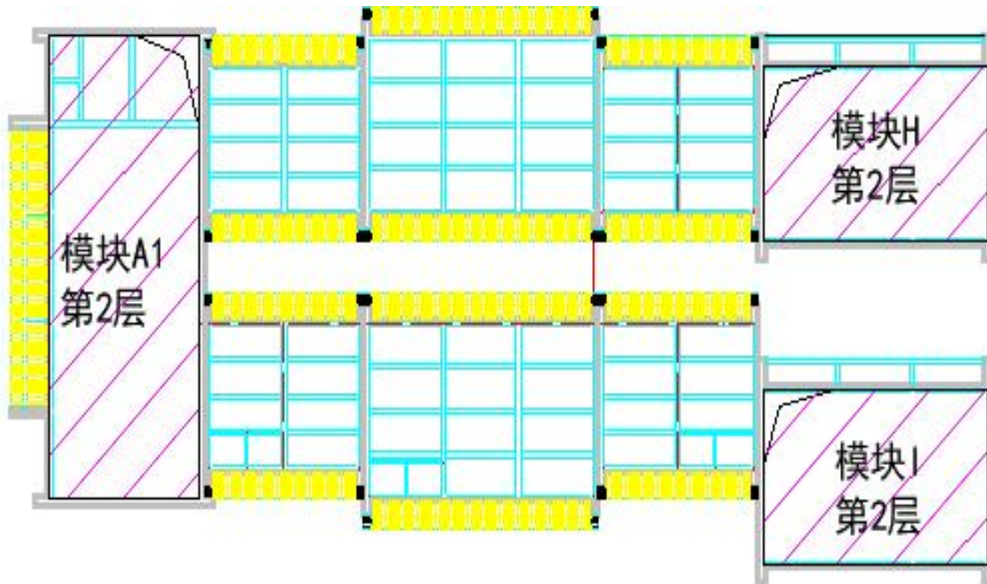
东岸 13#院二层



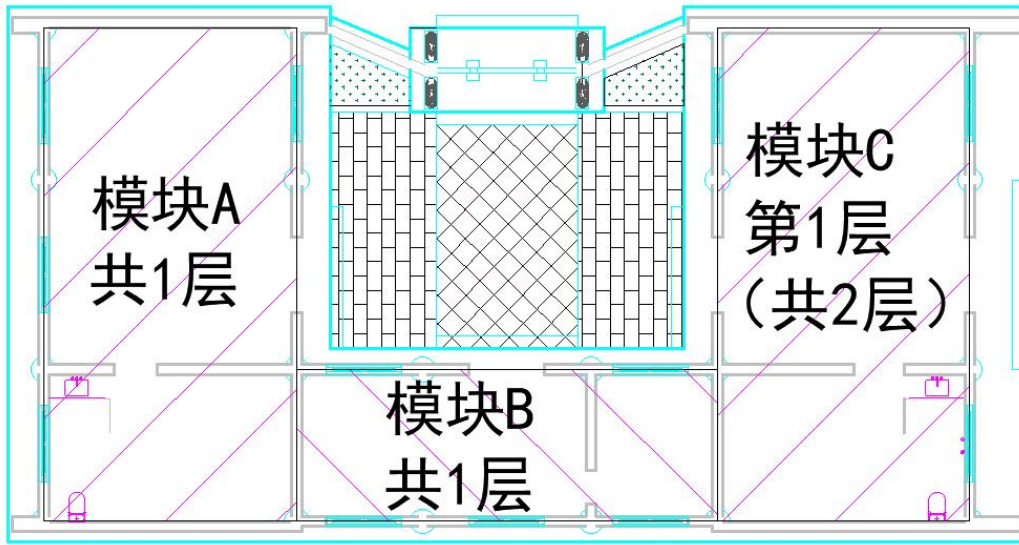
东岸 15#院一层



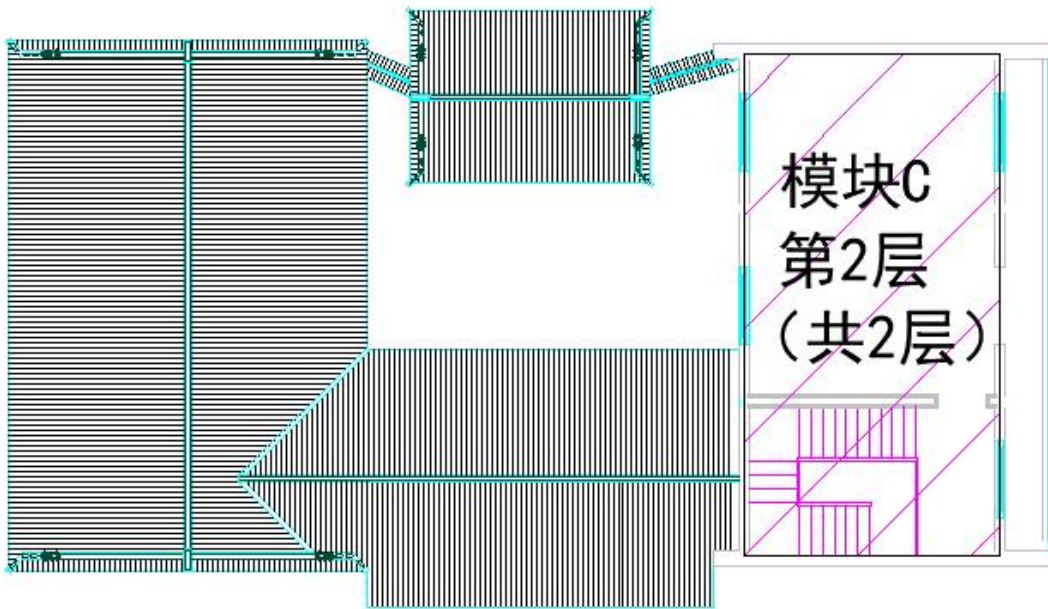
东岸 15#院二层



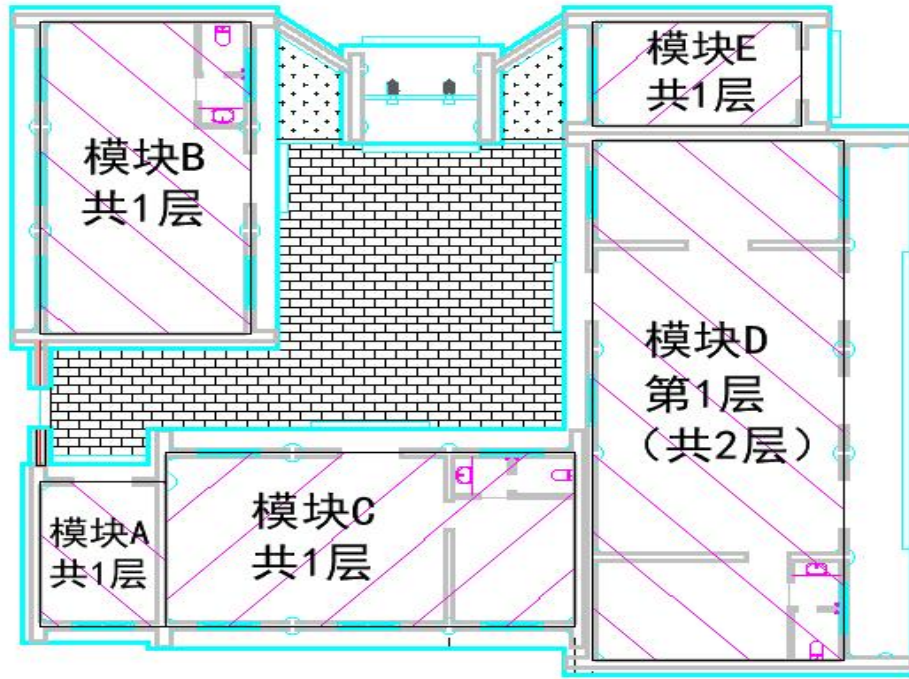
东岸 16#院一层



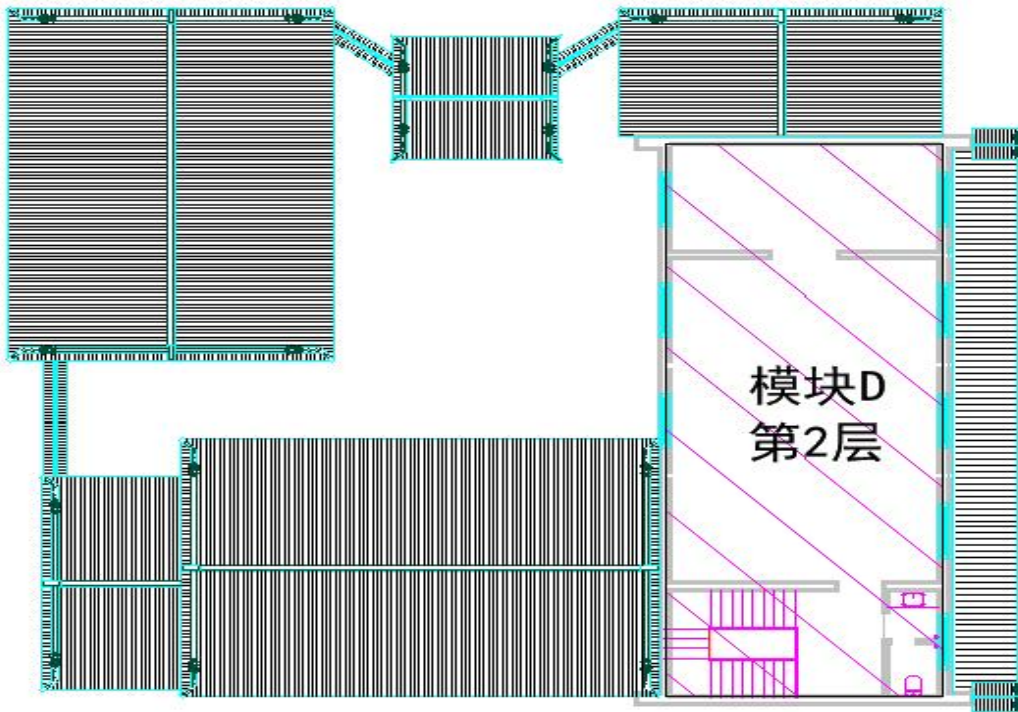
东岸 16#院二层



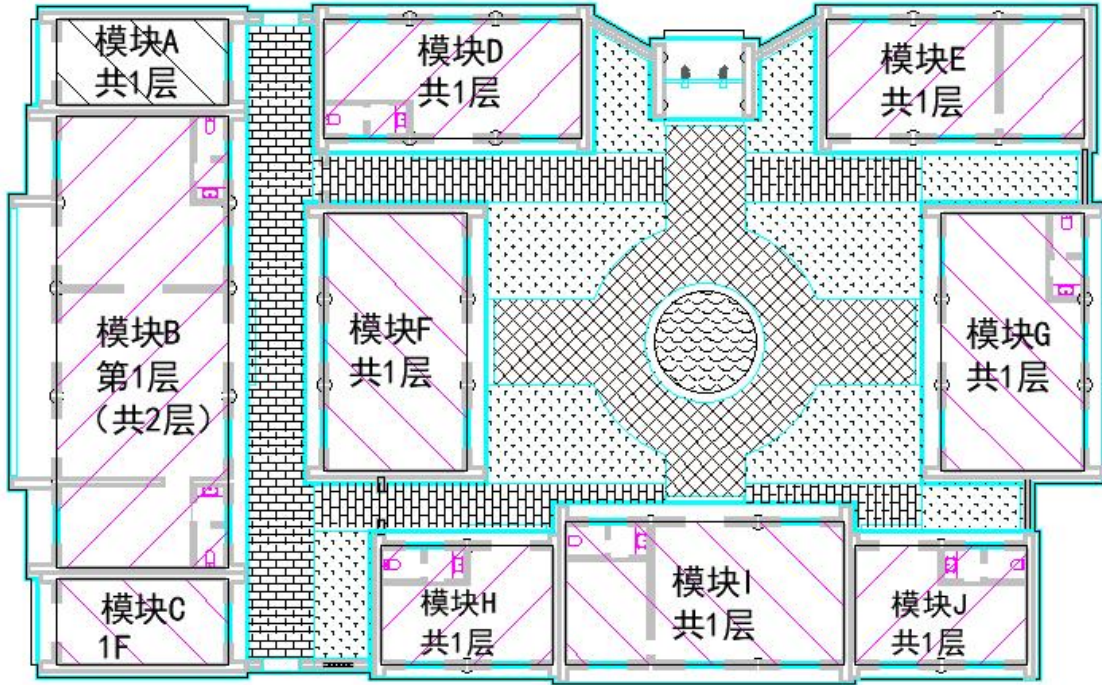
东岸 17#院一层



东岸 17#院二层



东岸 18#院一层



东岸 18#院二层

