

大鹏新区南澳畔湾花园安置房住宅 房源第二批次分配实施方案

(征求意见稿)

大鹏新区南澳办事处

2025年1月

目 录

一、总则	- 1 -
二、项目概况	- 1 -
三、第一批次分房剩余房源	- 11 -
四、分配对象和分配房源	- 11 -
五、分配原则	- 12 -
六、选房规则	- 13 -
七、选房顺序	- 13 -
八、差额结算	- 14 -
九、工作流程	- 14 -
十、注意事项	- 18 -

一、总则

为公开、公平、公正、科学开展大鹏新区南澳畔湾花园安置房第二批次分配工作,充分保障被安置对象的合法权益,根据《大鹏新区安置房建设管理办法》规定和新区相关工作要求,参照《大鹏新区南澳畔湾花园安置房住宅房源分配实施方案》(第一批次),充分总结第一批次安置房分房经验,结合本批次房源和安置对象实际,特制定本方案。

二、项目概况

南澳畔湾花园安置房项目于2018年10月立项(以下简称“项目”),建设单位为原大鹏新区城市更新和土地整备局。项目位于大鹏新区南澳街道水头沙社区,用地面积29282平方米,规定计容建筑面积79956平方米,其中住宅66286平方米,公配8570平方米,商业5100平方米,住宅部分共有8栋安置楼宇836套房屋(《建设工程规划许可证》),设计共6种户型(45 m^2 、 60 m^2 、 75 m^2 、 80 m^2 、 100 m^2 、 120 m^2)。

该项目主要用于安置枫木浪水库饮用水水源一级保护区、南澳河综合整治工程、杨梅坑河综合整治工程、大碓涌综合整治工程、西涌统建用地整备清理、东部海堤重建工程(三期)、大龙香车水库征转地历史遗留问题等7个重大房屋征拆项目以及历史遗留原村民未建房户的回迁和安置。项目由新区建筑工务署代建,目前项目已完成竣工验收,计划于2025年1月移交南澳办事处。项目区位图、效果图、平面图、户型分布图、技术指标、户型配

比等如下：

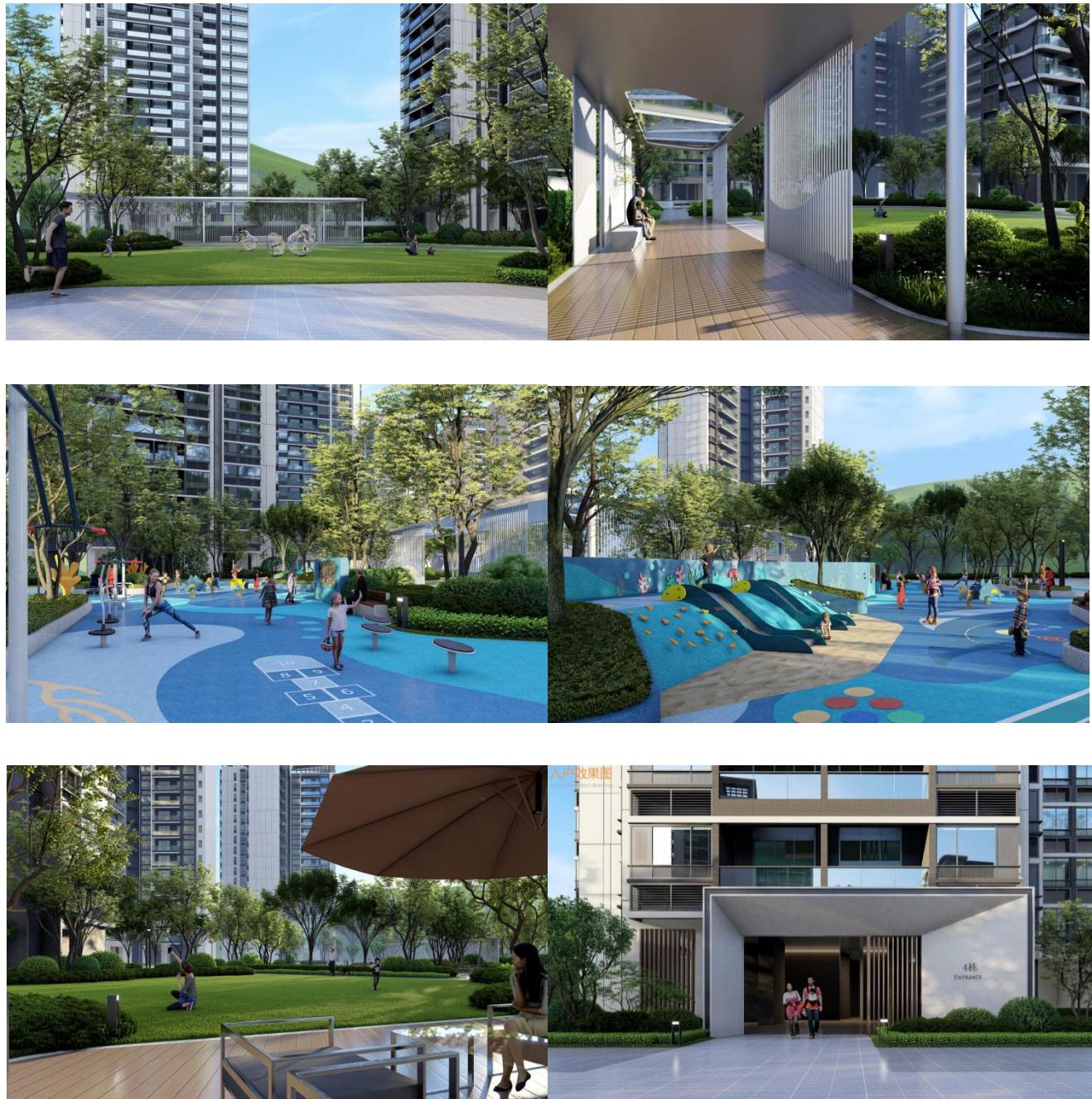
(一) 项目区位图



(二) 项目立面效果图



(三) 小区景观效果图



说明: 效果图非实景图。

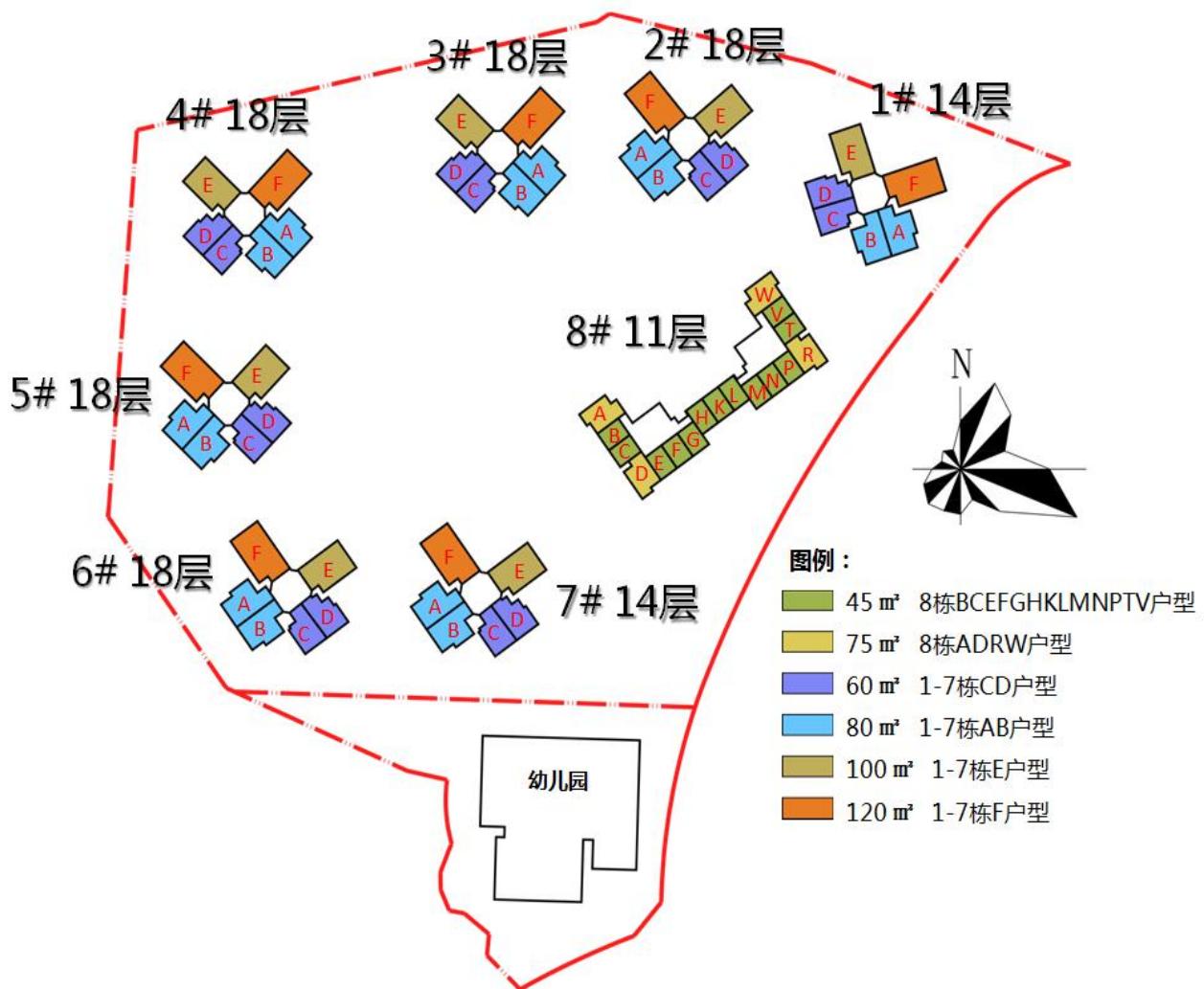
(三) 项目俯视效果图



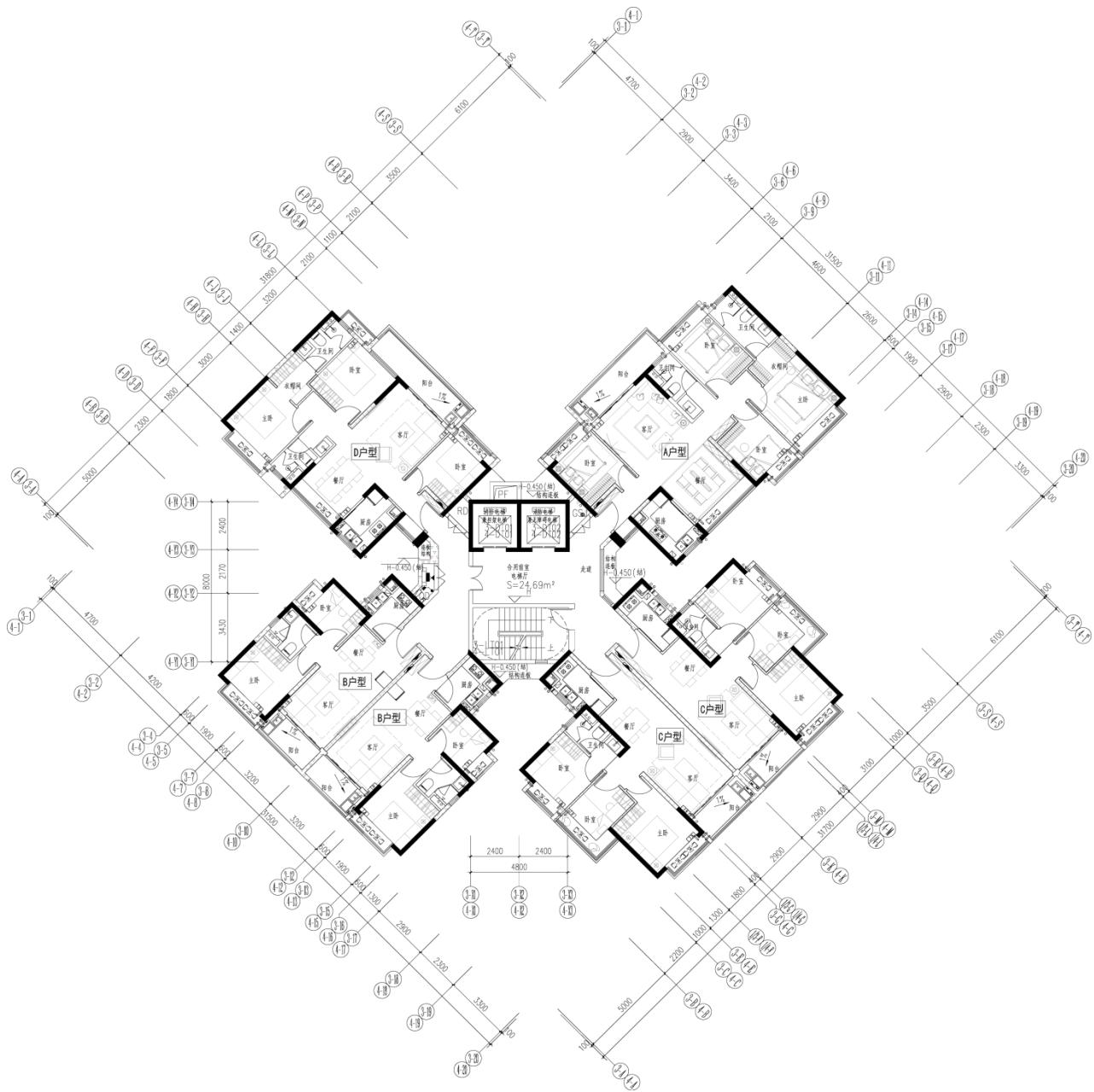
(四) 项目总彩平图

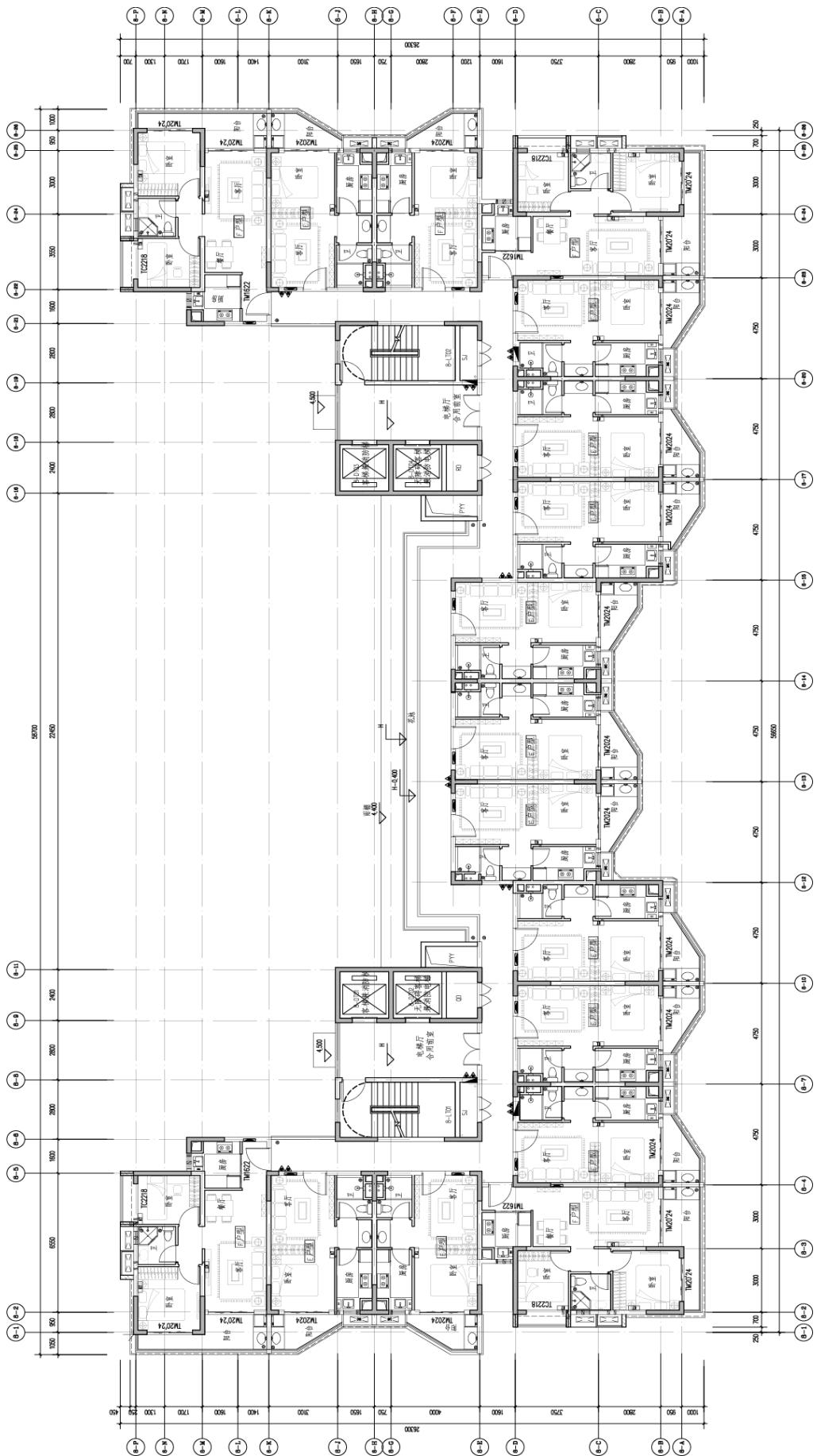


(五) 项目平面户型分布图



(六) 标准层平面图





(七) 主要技术经济指标

深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字DP202400886号

用地单位	深圳市大鹏新区城市更新和土地整备局																			
项目名称	南澳畔湾花园																			
用地位置	大鹏新区南澳街道水头沙社区																			
宗地号	G17101-8033																			
用地规划许可证/规划要点号	地字第440307202310010号/DP202300017																			
分期建设子项名称	-																			
本期报建指标																				
本期建筑面积及分配				地上 计规定容积率 建筑面积 79956.00 m ²	地下 不计容积率 建筑面积 29602.92 m ²	建筑功能	建筑面积m ²													
规定	核减	合计																		
总建筑面积 113734.18 m ²	住宅建筑	66286	0			66286														
	商业建筑	5100	0			5100														
	社区菜市场	500	0			500														
	社区管理用房 (居委会)	300	0			300														
	社区健康服务中心	1400	0			1400														
	文化活动室	1000	0			1000														
	社区警务室	100	0			100														
	社区服务中心	400	0			400														
	社区老年人日间照料中心	750	0			750														
	邮政所	100	0			100														
	物业服务用房	287	0	287																
幼儿园	3600	0	3600																	
垃圾收集点	133	0	133																	
地上核增 建筑面积4175.26 m ²				架空绿化休闲			4175.26													
建筑覆盖率(一/二级) %		机动车停车位		非机动车停车位																
						停车位					地上 0个 地下 646个		占地面積m ²							
															总计0个(含充电桩位个)					
公共设施和 公共空间占地	1、公共开放空间, 占地面积: 1465.00 m ² 。 2、社区体育活动场地, 占地面积: 570.00 m ² 。 3、儿童游戏场地, 占地面积: 600 m ² 。 4、幼儿园, 占地面积: 3600.00 m ² 。																			

(八) 项目总户型配比

户型面积 (m ²)	总套数	套数占比
45	130	15.55%
60	222	26.56%
75	40	4.78%
80	222	26.56%
100	111	13.28%
120	111	13.28%
合计	836	100%

说明:以上户型面积为名义设计户型面积。

三、第一批次分房剩余房源

南澳畔湾花园安置房住宅房源第一批次分房工作已于2024年11月完成。第一批次共完成分配363套住宅，约3万平方米。房源池剩余169套，其中45平方米户型39套、60平方米户型45套、75平方米户型5套、80平方米户型9套、100平方米户型47套、120平方米户型24套，面积约1.3万平方米。

四、分配对象和分配房源

本批次分房对象全部为原村民未建房屋，共27户，其中南澳办事处21户，大鹏办事处6户，总安置需求12960平方米。

第一批次分房剩余房源和8号楼所有房源作为本批次分房房源，其中45平方米户型119套、60平方米户型45套、75平方米户型25套、80平方米户型9套、100平方米户型47套、120平方米户型24套，共约1.8万平方米。

已选+剩余+增加																		
4#17F (102套)																		
	A户型	B户型	C户型	D户型	E户型	F户型	A户型	B户型	C户型	D户型	E户型	F户型	A户型	B户型	C户型	D户型	E户型	F户型
14层	81.14	81.14	61.94	61.74	101.73	(21.81)	81.14	81.13	61.93	61.73	101.73	(21.82)	81.13	81.13	61.93	61.73	101.73	(21.86)
	81.14	81.14	61.94	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.95	61.75	101.73	121.82	81.17	81.17	61.97	61.77	101.77	121.86
1#13F (78套)					81.14 81.14 61.94 61.74 101.73 121.81 81.14 81.15 61.95 61.75 101.73 121.82 81.17 81.17 61.97 61.77 101.77 121.86													
A户型	B户型	C户型	D户型	E户型	F户型	81.14 81.14 61.94 61.74 101.73 121.81 81.14 81.15 61.95 61.75 101.73 121.82 81.17 81.17 61.97 61.77 101.77 121.86												
13层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
12层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
11层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
10层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
9层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
8层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
7层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
6层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
5层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
4层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
3层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
2层	81.47	81.47	61.99	61.99	102.14	122.30	81.14	81.14	61.74	61.74	101.73	121.81	81.14	81.15	61.75	61.75	101.73	121.82
	1059.11	1059.11	805.87	805.87	1327.82	1589.90	1379.38	1379.38	1049.58	1049.58	1729.41	2070.77	1379.38	1379.55	1049.75	1049.75	1729.41	2070.94
	6647.68						8658.10						8658.78					8661.67
7#13F (78套)					81.31 81.31 61.87 61.87 101.94 122.06 81.31 81.31 61.87 61.87 101.94 122.06 81.31 81.31 61.87 61.87 101.94 122.06													
8#10F (170套)																		
14层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06
13层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
12层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
11层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
10层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
9层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
8层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
7层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
6层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
5层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
4层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
3层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
2层	81.31	81.31	61.87	61.87	101.94	122.06	71.61	46.18	46.31	72.82	46.18	46.31	46.18	46.18	46.06	46.18	46.18	46.18
	1057.03	1057.03	804.31	804.31	1325.22	1586.78	716.10	461.80	463.10	728.20	461.80	461.80	461.80	461.80	460.60	461.80	461.80	461.80
	6634.68						8893.40						5138.80					

五、分配原则

(一)公平、公正、公开原则。安置房分配严格按照规定的程序进行，在现场选房过程中安排公证人员进行监督，并对全程进行录像存档，确保安置房分配工作公平、公正、公开。

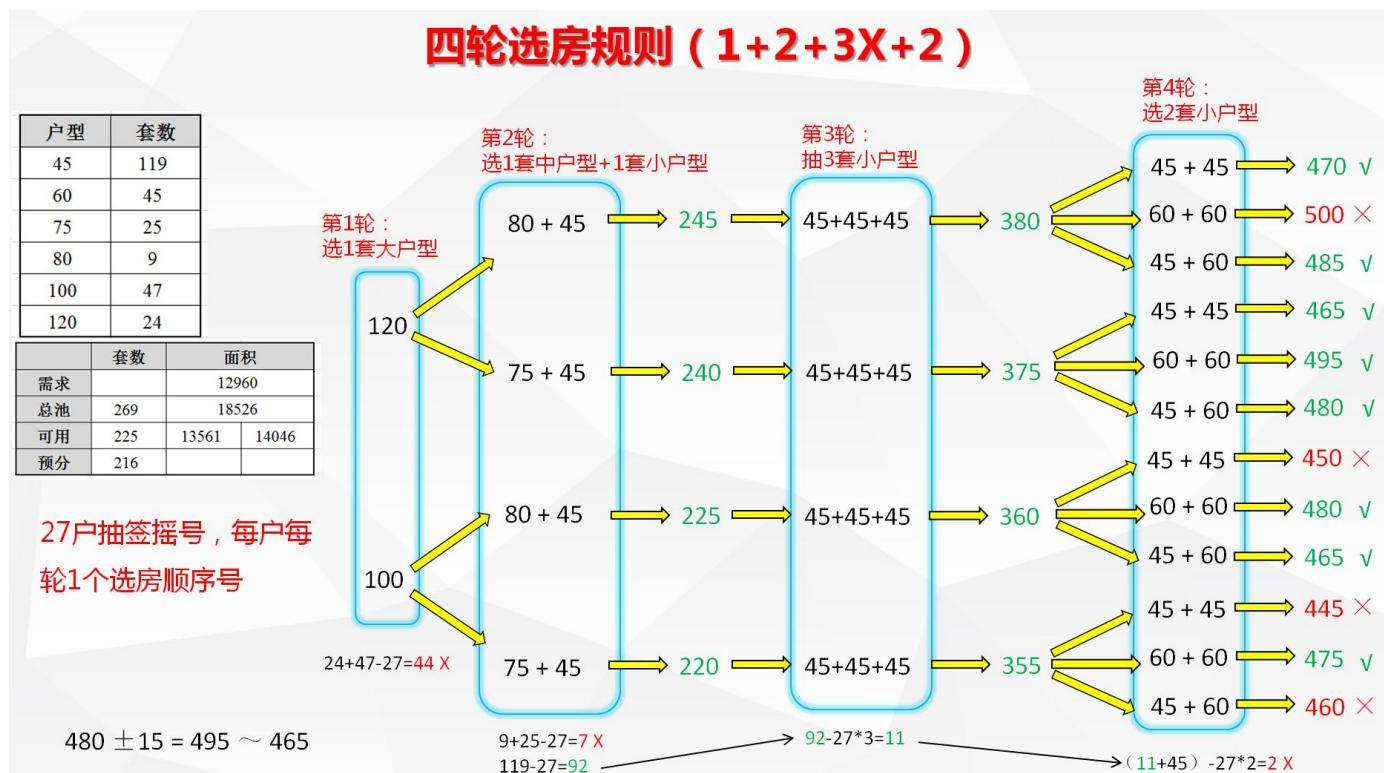
(二)套餐组合原则。根据南澳畔湾花园安置房房源以及分配对象可分配安置建筑面积的具体情况,合理设计分房规则,实现分配对象对不同面积房源安置需求。

(三) 平稳有序原则。平稳有序开展分房工作，最大限度避免产生信访维稳风险。

六、选房规则

四轮选房规则（ $1+2+3X+2$ ）：第1轮选择1套大户型（120或100户型）；第2轮选择1套中户型（80或75户型）和1套小户型（45户型）；第3轮随机抽取3套小户型（45户型）；第4轮选择2套小户型（60或45户型）。选房全过程通过智慧化选房软件实施。

为延续第一批分房整体公平性，本批次每户只能选择一套100或120平方米大户型。



七、选房顺序

27户原村民未建房屋为一组，每户每轮通过公证摇号的方式确定一个选房顺序号，按所属轮次的顺序号选房。

八、差额结算

(一) 结算规则

每户选房面积应不超过 480 平方米，由原村民未建房户按项目建设成本价购买。如实际选房面积小于 480 平方米的，未选房部分安置指标权益由原村民未建房户书面放弃，不予差额结算；如因户型组合、建筑误差等客观原因不得超过 480 平方米，超出 15 平方米内的部分由原村民未建房户按建设成本价购买，超出 15 平方米外的部分按市场评估价购买。

(二) 结算价格

1. 市场评估价

根据《大鹏新区城市更新和土地整备局关于 01-03 地块建成使用后安置房价格备案的复函》（深鹏城整〔2019〕225 号），结合项目实际情况，安置房市场评估价为 17000 元/平方米。

2. 建设成本价

根据《大鹏新区发展和财政局关于南澳 01-03 地块拆迁安置房项目项目总概算的批复》（深鹏发财〔2021〕354 号）、《土地出让金缴费凭证》、《建设工程规划许可证》等，并参照坝光、东涌、下沙等安置房成本价计算方式，结合南澳畔湾花园建设成本等情况，核算项目收取成本价为 5800 元/平方米。

两种结算价格与第一批次保持一致。

九、工作流程

为保证本次房源分配工作顺利推进，结合房源分配系统的选

房流程，按照前期工作、分配实施、后续工作等三个阶段，组织开展本次房源分配工作。

（一）前期工作阶段

1. 信息录入与核查

梳理分配对象及房源信息，严格检查录入数据和实际数据是否一致，确保信息无误。

2. 方案制定

根据本次房源需求计划及可分配房源情况，编制房源分配实施方案，并在提请新区城市更新和土地整备工作领导小组审议前，在大鹏新区政府在线网站、办事处、社区工作站及项目现场予以公示，公示时间不少于 15 个工作日。公示期内有异议的，由南澳办事处负责处理。房源分配实施方案经新区城市更新和土地整备工作领导小组审定后，开展安置房的具体分配工作。

3. 政策宣讲及模拟选房

组织各社区开展分房业务培训，组织分配对象分批开展政策宣讲，使社区工作人员及分配对象充分了解分房原则及流程，开展智慧分房软件预选测试，确保各面积区间户型组合适配，分房流程有序高效。

4. 发布分房通告及通知

在大鹏新区政府在线网站发布分房通告，通告时间不少于 15 个工作日。通过电话通知、书面函件等渠道发布房源分配通知，告知分配对象及时申报。

5. 房源申报

符合分配方案规定条件的原村民未建房户根据公告及通知的时间和地点，携带相关证件到指定地点领取相关资料并进行申报。

6. 审核

根据申报的资料确定参加房源分配的分配对象，核查相关申报资料，经审核符合条件的，方可确认其分配资格，并建立分配对象档案。

7. 选房顺序名单确认

结合分配对象申报情况，确定分配对象选房名单与顺序，同时将选房顺序名单在大鹏新区政府在线、办事处、社区工作站及项目现场进行公示，公示时间不少于 7 个工作日。公示期间内有异议的，由南澳办事处负责核查及处理。

8. 组织参观毛坯房活动

根据项目实际情况，正式分房前择机组织分配对象现场参观毛坯房活动。

（二）分配实施阶段

根据确定的选房顺序通知分配对象带齐本人身份证明材料、委托书等相关材料分批次在预定时间前往选房现场进行选房。

1. 现场签到及资格审核

（1）现场签到。分配对象按通知的预定时间准时到达选房现场并签到。

(2) 资格审核。分配对象须携带本人身份证明材料等相关资料到场选房。本人无法参加现场选房需委托他人代为选房的，须携带授权委托书原件及受托人的身份证明材料等资料到指定地点进行选房。涉及继承的，需提前办理继承公证或持有法院、仲裁机构生效的法律文书，由继承人携带相关资料参与选房。

2. 等候叫号。分配对象按照现场指引到候选区等待叫号。

3. 正式选房。每一轮次现场选房时间为 5 分钟。

若选房人未按指定时间到达选房现场导致现场叫号时未到达选房区的，视为放弃本轮次选房顺序排位，由该选房人后一排位的选房人选房；如该选房人在本轮次选房结束前到场的，可在本轮次所有人选完后补选；如本轮次选房未到场但本批次选房到场的，不可在正实施的轮次补选，可在本批次所有人选房完成后补选；多名选房人未及时到场的处理原则同上，补选顺序按实际到场先后顺序确定；选房人在本批次选房结束前仍未到场的，视为放弃本批次选房。

4. 签署选房确认书

分配对象确认选房结果后，现场签署《选房确认书》（一式两份）。分配对象放弃部分或全部选房结果，视为放弃选房，现场签署《放弃选房承诺书》。

（三）后续工作阶段

1. 分配结果公示

选房结果在大鹏新区政府在线网站、办事处、社区工作站及

项目现场予以公示，公示期间不少于 15 个工作日。公示期内对选房结果有异议的，由南澳办事处负责核查及处理。

2. 差额结算

开展房源分配后的面积差额结算工作，确定分配对象应缴金额，同时通知分配对象至指定地点领取结算通知书，办理付清房款等相关手续。分配对象应在接到办事处电话、短信或书面通知后 30 个工作日内付清应缴金额。如分配对象逾期未办理结算手续，办事处有权不予办理入伙手续并作废已选所有房源。

3. 签订《购买合同书》

开展签订《购买合同书》具体工作。分配对象应按规定付清应缴金额并在接到办事处电话、短信或书面通知后 5 个工作日内执结算通知书、缴款回执单、身份证件原件，签订《购买合同书》。

4. 办理入伙事宜

差额结算期限届满后，给予手续完善的分配对象统一核发入伙通知书。

以上工作流程与第一批次分房保持一致。

十、注意事项

(一) 分配对象有下列行为之一的，取消当次选房结果：

1. 扰乱现场工作秩序、妨碍房源分配工作正常进行的；
2. 选房程序已经完成，但拒绝接受选房结果的；
3. 不在规定时间内办理差额价款结算的。

(二) 分配对象有下列行为之一的，不予办理入伙手续：

1. 自收到结算通知书 30 个工作日内未办理差额结算手续的，但因项目结算价未明确的除外；
2. 未签订《购买合同书》的；
3. 其他不宜办理入伙手续的情形。

(三) 分配对象不就已放弃的房源购买指标权益向政府主张任何补偿或提出任何诉求。

(四) 分配对象采取弄虚作假等不正当手段获取房屋分配，或者重复获取房屋分配，经办事处会同大鹏新区相关主管部门查实的，由相关部门责令退回已取得房屋，同时按照此地区同类型的普通商品住房的市场租赁指导价向分配对象追收自办事处通知领取入伙通知书之日起以后的租金。

(五) 本方案未尽事宜，按照相关法律、法规、规章和有关政策办理。

(六) 本方案由南澳办事处负责解释。