

# 关于第一期安置房产权登记 相关事宜的公开答疑

选择第一期安置房的被征收人：

中山市西区星月彩虹花苑小区（第一期）是西区旧城改造项目的安置房小区（以下简称一期安置房）。一期安置房将于 2023 年 4 月 24 日起开展办理产权登记工作。现将产权登记相关事宜作出公开答疑如下：

## 1、问：何时发放产权证？

答：《补偿协议》第八条第 4 款约定：“调换房屋的房屋所有权证，将在调换房交付之日后，700 天之内，甲方将办理完成，并交付给乙方。”一期安置房的交付期限为 2021 年 11 月 30 日，故，产权登记工作不晚于 2023 年 10 月 31 日完成（因被征收人不配合导致未能按期完成的除外）。

2、问：为什么要先缴清面积误差款项后才可以办产权证？因面积误差而增加的税费由谁承担？

答：《补偿协议》第五条第 3 款约定：“调换房屋交付后，若该调换房屋所有权证记载的建筑面积（含分摊面积）与本协议所列的建筑面积（含分摊面积）有出入，并调换房屋建筑面积误差数量占约定面积的 3%以内的，在发放房屋所有权证前，甲乙双方根据本项目房屋征收补偿方案房屋结算的相关规定及本协议，按多退少补方式互结差价。并且，

乙方选择的调换房屋超出可调换面积部分相关税费，由乙方在办证时自行缴纳（调换房屋建筑面积误差数量占约定面积的3%以外的，按本协议违约责任处理）。”

即，被征收人办理产权登记手续前须结清调换房屋建筑面积误差款项；被征收人应在办证时自行缴纳其选择的安置房超出可调换面积部分相关税费，具体缴纳税费的标准，最终以税局核定为准。

### **3、问：面积差指的是什么？**

答：根据《补偿协议》第五条第3款约定，面积误差指的是实测建筑面积和协议建筑面积之间的误差。

### **4、问：为什么会出现面积误差？**

答：《补偿协议》所列的安置房面积（含建筑面积、套内面积、分摊面积）是依据2015年华西设计院所设计的星月彩虹花苑一期规划图纸。第一期安置房建成后，2019年经广东锐建勘测设计有限公司对第一期安置房进行现场实测。为核查实测面积与协议面积出现误差的原因，我街道委托中山市测绘工程有限公司对各户型安置房实测图纸、协议图纸作了详细分析，分析表明广东锐建勘测设计有限公司现场实测数据准确，出现面积误差的原因主要如下：

第一、实测面积采用《房产测量规范》（GB/T17986-2000）的计算规则，经中山测绘公司核查，协议面积计算时，却采用了《住宅设计规范》（GB50096-2011）的计算规则。两种

计算规则的最大区别是：《房产测量规范》是将外墙墙体面积 50%计入套内面积（另外 50%计入分摊面积），而《住宅设计规范》则将外墙墙体面积 100%计入套内面积。即，协议面积计算用错了计算规则，使协议套内面积多计了 50%外墙墙体面积，也使协议分摊面积少计了该部分面积。这是面积归类出错，对房屋单元的净空面积没有影响。

第二、外阳台面积应按 50%计入套内面积，却按 100%计入协议面积，使得协议套内面积、协议建筑面积都多计了该部分面积。实测面积按《房产测量规范》重计后，也与协议面积出现了误差。

第三、协议套内面积与协议分摊面积存在其他微小的面积计算误差（如：增加烟道、华西设计院在匡算过程中存在图纸匡算面积误差）。

**5、问：我的安置房面积差超 3%了，如何处理？税费由谁负责缴纳？**

答：《补偿协议》第七条第 1 款第（2）项约定“A 属面积减少的情况.....减少 3%以外的面积，甲方按该调换房屋的最后购买价格的两倍支付给乙方（或两倍减少乙方应缴纳的该部分款项）。”“B 属面积增加的情况.....增加 3%以外的面积，由甲方承担，无需乙方购买。”“C 本条因面积增加而涉及的相关税费，则按正常情况支付。”即，例如张三的安置房面积差为+3.08%，则张三仅需购买 3%对应的面积差，

0.08%无需购买，但张三应在办证时需自行缴纳其选择的安置房超出可调换面积部分相关税费，具体缴纳税费的标准，最终以税局核定为准【注：二套住宅以内（含二套住宅）才能享受涉税优惠】。

#### 6、问：面积误差金额是怎样计算的？

答：为准确计算面积误差金额，我街道按程序聘请了广州健德会计师事务所作为第三方，对一期安置房面积差价款、一期安置房应开具销售发票内容和金额等情况进行了审计。其出具的《审计报告》显示，“安置房根据被选房屋测绘面积（确权面积），按照被选房屋[安置房（一期）]调换的一般规定，计算出被选房屋[安置房（一期）]的总价格（包括调换价格、优惠价格、市场价格），减去相关征地补偿协议上的总价格（包括调换价格、优惠价格、市场价格），计算出被选房屋[安置房（一期）]应补房差（面积差）”，然后再扣减非房屋类补偿、房屋遮挡补偿等后为最终需要补（收）金额。

#### 例一

基本情况：A先生被征收房屋的房屋类补偿465,081.78元，协议调换房屋5栋1202房，置换单价4390元/m<sup>2</sup>，优惠单价5300元/m<sup>2</sup>，出售单价5740元/m<sup>2</sup>，协议建筑面积96.98 m<sup>2</sup>，实测建筑面积99.16 m<sup>2</sup>。

第1步：计算面积差2.18 m<sup>2</sup>（实测面积99.16 m<sup>2</sup>-协议

面积  $96.98 \text{ m}^2$ ), 差异率  $2.25\%$  ( $2.18 \text{ m}^2/96.98 \text{ m}^2$ )

第 2 步: 计算可置换的面积: 房屋类补偿  $465,081.78$  元  $\div$  调换单价  $4390 \text{ 元/m}^2=105.9412 \text{ m}^2$ , 5 栋 1202 房的实测建筑面积  $99.16 \text{ m}^2$  小于可置换面积  $105.9412 \text{ m}^2$ , 即 A 先生仅需使用置换单价

第 3 步: 计算 5 栋 1202 房按实测面积计算的总价格  $4390 \text{ 元/m}^2 \times 99.16 \text{ m}^2=435,312.40$  元

第 4 步: 查找征收补偿协议 5 栋 1202 房总价格  $425,742.20$  元 (按协议面积计算)

第 5 步: 计算应补房屋面积差=按实测面积计算的总价格  $435,312.40$  元-征收补偿协议总价格  $425,742.20$  元  $=9,570.20$  元

## 例二

基本情况: B 先生被征收房屋的房屋类补偿  $579,520.35$  元, 调换房屋 13 栋 901 房, 置换单价  $4420 \text{ 元/m}^2$ , 优惠单价  $5340 \text{ 元/m}^2$ , 出售单价  $5780 \text{ 元/m}^2$ , 协议建筑面积  $132.04 \text{ m}^2$ , 实测建筑面积  $132.99 \text{ m}^2$ , 车位 1 个。

第 1 步: 计算面积差  $0.95 \text{ m}^2$  (实测面积  $132.99 \text{ m}^2$ -协议面积  $132.04 \text{ m}^2$ ), 差异率  $0.72\%$  ( $0.95 \text{ m}^2/132.04 \text{ m}^2$ )。

第 2 步: 计算可置换面积: 房屋类补偿  $579,520.35$  元  $\div$  调换单价  $4420 \text{ 元/m}^2=131.1132 \text{ m}^2$ , 13 栋 901 房的实测建筑面积  $132.99 \text{ m}^2$  比可置换面积  $131.1132 \text{ m}^2$  大  $1.8768 \text{ m}^2$  (10

m<sup>2</sup>以内)，超出置换面积的 1.8768 m<sup>2</sup>属于优惠面积可享受优惠单价，即 B 先生需使用置换单价、优惠单价。

第 3 步：计算 13 栋 901 房按实测面积计算的总价格=房屋类补偿(置换总价格)579,520.35 元+优惠总价格 10,022.10 元 (优惠单价 5340 元/m<sup>2</sup>×优惠面积 1.8768 m<sup>2</sup>) =589,542.45 元

第 4 步：查找征收补偿协议 13 栋 901 房总价格 584,469.45 元(按协议面积计算)

第 5 步：计算应补房屋面积差=实测面积计算的总价格 589,542.45 元-征收补偿协议总价格 584,469.45 元 =5,073.00 元

### 例三

基本情况:C 先生被征收房屋的房屋类补偿 231,538.98 元，调换房屋 2 栋 1001 房，置换单价 4010 元/m<sup>2</sup>，优惠单价 4840 元/m<sup>2</sup>，出售单价 5240 元/m<sup>2</sup>，协议建筑面积 47.32 m<sup>2</sup>，实测建筑面积 49.25 m<sup>2</sup>。

第 1 步：计算面积面积差 1.93 m<sup>2</sup> (实测面积 49.25 m<sup>2</sup>-协议面积 47.32 m<sup>2</sup>)，差异率 4.08% (1.93 m<sup>2</sup>/47.32 m<sup>2</sup>)

根据补偿协议违约责任条款的约定，C 先生需购买面积差为协议面积 1.4196 m<sup>2</sup> (47.32 m<sup>2</sup>×3%)，结算面积(实测面积修订后)为 48.7396 m<sup>2</sup> (47.32 m<sup>2</sup>+1.4196 m<sup>2</sup>)

第 2 步：计算可置换的面积：房屋类补偿 231,538.98

元÷置换单价 4010 元/=57.7404 m<sup>2</sup>，大于 2 栋 1001 房的结算面积(实测面积修订后)48.7396 m<sup>2</sup>，即 C 先生仅需使用置换单价。

第 3 步：计算 2 栋 1001 房结算面积(实测面积修订后)总价格=4010 元/m<sup>2</sup>×48.7396 m<sup>2</sup>=195,445.80 元。

第 4 步：查询征收补偿协议 2 栋 1001 房总价格 189,753.20 元(按协议面积计算)

第 5 步：计算应补面积差=结算面积(实测面积修订后)总价格 195,445.80 元-征收补偿协议总价格 189,753.20 元=5,692.60 元

#### 例四

基本情况：D 先生被征收房屋的房屋类补偿 613696.29 元，调换房屋 12 栋 1201 房，置换单价 4540 元/m<sup>2</sup>，优惠单价 5480 元/m<sup>2</sup>，出售单价 5930 元/m<sup>2</sup>，协议建筑面积 131.92 m<sup>2</sup>，实测建筑面积 130.66 m<sup>2</sup>。

第 1 步：计算面积差-1.26 m<sup>2</sup>（实测面积 130.66 m<sup>2</sup>-协议面积 131.92 m<sup>2</sup>），差异率-0.96%（-1.26 m<sup>2</sup>/131.92 m<sup>2</sup>）。

第 2 步：计算可置换面积：房屋类补偿 613696.29 元÷调换单价 4540 元/=135.1754 m<sup>2</sup>，12 栋 1201 房的实测建筑面积 130.66 m<sup>2</sup>比可置换面积 135.1754 m<sup>2</sup>小 4.5154 m<sup>2</sup>，即 D 先生仅需使用置换单价。

第 3 步：计算 12 栋 1201 房按实测面积计算的总价格 4540

元/m<sup>2</sup> × 130.66 m<sup>2</sup> = 593,196.40 元

第 4 步：查找征收补偿协议 12 栋 1201 房总价格  
598,916.80 元(按协议面积计算)

第 5 步：计算应补房屋面积差=实测面积计算的总价格  
593,196.40 元-征收补偿协议总价格 598,916.80 元  
=-5720.40 元，即应退款 5720.40 元给 D 先生。

各被征收人如需了解具体一期安置房（含商铺）的面积  
误差及金额的计算，请到西区旧城改造现场办公室 B 幢一楼  
咨询。咨询电话：88639609

**7、问：若有退款，多久能到账？**

答：被征收人在结算一期安置房面积误差款时，部分被征收人还需支付/收取补偿余款、临迁款、车位款。为便于被征收人办理，被征收人收、付各款项现场直接抵扣办理。抵扣之后，若仍需被征收人缴纳的，则现场缴纳；若需退回款项给被征收人的，西区试验区公司将于结算面积误差款当日后三个月内将款项退还至被征收人指定账户。

**8、问：我缴费后多少天能收到房屋/商铺/车位发票？**

答：被征收人缴清各款项之后，西区试验区公司三个工作日内开具对应房屋/商铺/车位发票给居民。居民当日可留存发票 POS 单。

**9、问：办证时，我需要缴纳什么税费，是多少？**



答：根据财税[2012] 82号文，市、县级人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。

因此，被征收人按其房屋/商铺/车位款的来源分为两类：一是使用征收补偿款购买的，没有自费缴纳产权调换差价的部分，免征契税；二是缴纳产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税等，由被征收人（买受人）交纳契税等。具体缴纳税费的种类和标准，最终以税局核定为准【注：二套住宅以内（含二套住宅）才能享受涉税优惠】。

**10、问：我交齐办证、缴税所需资料后，多久可以把产权证办下来？需要产权人走多少趟办理？**

答：被征收人办证、缴税资料齐全后，且满足办证条件的，一般在次月月底前能办出产权证。产权人至少需要走三趟，首先到西区旧城改造现场办公室进行款项结算和交齐办证、缴税所需材料，然后按工作指引按时到中山市行政服务中心缴税并办理产权登记入件手续，最后到中山市行政服务中心领取不动产权证。

**11、问：不动产登记费是多少？何时缴纳？由谁承担？**

答：不动产登记费由不动产登记机构收取，收费标准为住宅类：80元/件；非住宅类：550元/件；证书工本费：核

发一本不动产权属证书的不收取证书工本费。向一个以上不动产权利人核发权属证书的，每增加一本证书加收证书工本费 10 元。以上费用最终以不动产登记机构核定为准。不动产登记费由不动产登记申请人（即：被征收人）在领取不动产登记证时缴纳。

**12、问：取得不动产权证后是否可以进行买卖交易？是否视同二手房屋买卖？**

答：是的，取得不动产权证后，可进行二手房买卖交易。

**13、问：为什么要按通知的时间去办理，如果我临时有事，当天到不了场办理，能否提前来办理？**

答：不能提前来办理。由于现行办理产权证的政策是“先税后证”，即买卖双方（西区街道办事处、被征收人）都应先缴纳税款，后办理产权证书，且一期安置房涉及超 2000 户居民单位，为节约被征收人办理时间，加快办理效率，本次办理产权登记的顺序为分批分楼栋。请被征收人务必按照通知的时间来办理。若当天因故未办理，西区旧城改造项目工作人员第二轮再次通知该被征收人，顺延（或指定时间）三次不到场的，将视为放弃按该排序办理。

**14、问：我同时选了 3 栋和 9 栋各一套住宅，为什么要按 9 栋的时间来办证？**

答：因为开发商是分批分楼栋移交给西区的，因此西区移交给被征收人也需要分批分楼栋进行。故，当 3 栋可以办

证时，9栋是尚未完成转移登记至西区名下的手续。为节约被征收人办理时间和来回办理次数，请选择多套安置房的被征收人，按工作人员通知时间前来办理。

**15、问：为什么商铺不能与住宅、车位同步办证？**

答：因安置房总量庞大，开发商把住宅、车位作为第一批移交给西区，商铺作为第二批移交给西区。故，西区移交给被征收人也需要按此批次处理。若居民同时选取了住宅和商铺且不方便分开办理产权证（跑两趟），则可以在办理商铺产权证时一并办理住宅产权证。

**16、问：在西区旧城改造现场办公室缴纳各款项、提交产权登记所需材料时，是否要签协议的全部产权人同时到场？**

答：是的。根据市登记中心办证要求，被征收人需提交补偿协议全部签订人签字确认的产权登记材料。为节约被征收人来回办理时间，补偿协议全部签订人应到现场办公室办理；若补偿协议签订人在外地、港澳台或国外，不方便回到中山的，代理人应办理公证委托。

**17、问：在中山市行政服务中心办理产权登记时，是否要签协议的全部产权人同时到场？**

答：是的。根据市登记中心办证要求，补偿协议签订人应到场办理；若补偿协议签订人在外地、港澳台或国外，不方便回到中山的，代理人应办理公证委托。

**18、问：协议签订人已身故，且部分权利人在国外未能办理继承公证，我应如何做？**

答：协议签订人已身故的，权利人应尽快办理继承公证或者司法继承，取得公证书或者法院判决书之后，与我街道签订补充协议，办理产权登记。部分权利人在国外的，建议联系当地律师事务所，或者咨询中国驻当地的大使馆。

**19、问：如果我在规定时间未完成缴费和交齐办证资料，会怎样？**

答：若被征收人存在款项未缴纳、办证资料不齐全情况，则无法按时办理产权证，取得产权证的时间将顺延。请各被征收人务必按规定时间前来办理。

**20、问：我能否要求产权证按自己提供的名字，而非协议签订人？**

答：不能。因为不动产登记证的办理依据是补偿协议，不动产登记证的名字和协议签订人名字必须一致。

**21、问：签订补偿协议时，我和家人共3人一起签约的（同一份补偿协议），选了3套安置房，现在我们可以分开办证吗？每人一套安置房。**

答：不可以。因为不动产登记证的办理依据是补偿协议，不动产登记证的名字和协议签订人名字必须一致。

**22、问：我还没收楼，怎么办？**

答：尚未收楼的居民，应在接到电话通知时过来西区旧

城改造现场办公室按指引办理收楼手续，结清调换房屋建筑面积差等款项之后，即可办理产权登记手续。

**23、星月彩虹花苑小区是征收（拆迁）安置房，对我日后交易有影响吗？**

答：是没有影响的。安置房的地类（用途）：商业住宅。这在补偿方案实施细则中，也有清楚描述：

**9.1 星月小区的房屋属性、质量、配套承诺**

（1）房屋产权性质为商品房，即被征收人获得房屋后，无交易时间限制与出租限制（注：选择继承承租的福利承租人，不得转租）。

中山市人民政府西区街道办事处

2023年4月17日

