

关于《工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目非住宅房屋征收补偿方案》

征求意见的通告

依据国务院 590 号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》和天津市政府 27 号令《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》的有关规定，现对《工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目非住宅房屋征收补偿方案》（征求意见稿）予以公布，征求被征收人或公有房屋承租人意见。

房屋征收人：天津市河东区人民政府。

房屋征收部门：天津市河东区住房和城乡建设委员会。

房屋征收实施单位：天津市诚达房屋拆迁中心。

房屋征收评估机构：天津津港房地产咨询评估有限公司、天津倚天房地产土地评估有限公司。

征求意见期限自 2020 年 6 月 19 日至 2020 年 7 月 20 日止。被征收人或公有房屋承租人如有意见和建议，可在征求意见期限内，凭有效《房地产权证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》或《天津市公有住房租赁合同》、身份证、户口簿领取《征求意见表》，并通过以下两种方式提出意见和建议：

一、将《征求意见表》直接交给现场办公处。

二、将《征求意见表》投送到现场征集意见箱。

现场办公地点：河东区成林道 63 号（原天津工业大学校区内主楼）

附：《工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目非住宅房屋征收补偿方案》（征求意见稿）

天津市河东区人民政府

○二〇年六月十八日

工业大学周边棚户区改造（旧城区改建）项目非住宅房屋

征收补偿方案

(征求意见稿)

按照天津市河东区行政审批局《关于工业大学周边棚户区改造(旧城区改建)项目备案的证明》(津东审投备案[2018] 4号),依据国务院590号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》和天津市政府27号令《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》的有关规定,制定《工业大学周边棚户区改造(旧城区改建)项目非住宅房屋征收补偿方案》。

一、房屋征收范围:

该项目包括工业大学周边棚户区,金盾里、韶山道平房,四至范围为:工业大学周边棚户区第一部分东至红星路、工业大学,南至工大家属院、工业大学、成林道,西至韶山道、河东区实验小学、长征小区,北至韶山道、长征楼现状住宅、红星路178/2、178/1;工业大学周边棚户区第二部分东至规划嘉盛路,南至工业大学,西至工业大学,北至红星路;金盾里、韶山道平房第一部分东至金盾里现状住宅,南至金盾里现状住宅,西至新阔路,北至华昌道;金盾里、韶山道平房第二部分东至韶山道,南至成林道,西至新阔路,北至顺泰公寓现状住宅南侧道路范围内的非住宅房屋。

二、房屋征收实施时间:自房屋征收决定发布之日起实施房屋征收。

三、房屋征收签约期限:本次房屋征收签约期限为10天,自2020年 月 日起,至2020年 月 日止。

四、非住宅房屋征收补偿方式:

房屋征收范围内的被征收人或公有房屋承租人,可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。被征收人是指被征收房屋所有权人;公有房屋承租人是指执行政府规定租金标准承租公有租赁房屋的单位和个人。

以上两种安置方式只能选择其中一种。

《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》一经签订不得更改。

五、房屋征收补偿依据:

被征收人或公有房屋承租人,凭有效《房屋所有权证》、《不动产权证书》或有效《天津市公有非住宅房屋租赁合同》以被征收房屋建筑面积为依据签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》。每份《房屋所有权证》、《不动产权证书》或《天津市公有非住宅房屋租赁合同》只能签订壹份《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》。《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》一经签订不得更改。

在签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》前,房屋所有权人或公有房屋承租人已故的,应当依法办理相关手续确定房屋所有权人或公有房屋

承租人；被征收房屋如已设有他项权登记的，被征收人应自行办理他项权登记撤销相关事宜。

六、被征收房屋价值补偿：

征收私产房屋，按照评估机构评估的被征收房屋价值的 100% 给予被征收人补偿。

征收执行政府规定租金标准的公有租赁房屋，按照评估机构评估的被征收房屋价值的 80% 给予房屋承租人补偿，按照评估机构评估的被征收房屋价值的 20% 给予被征收人（产权人）补偿。

七、补偿方案：

（一）货币补偿方案：

1. 被征收房屋价值补偿：每户具体房屋价值详见《估价分户报告单》。

2. 所需要件及办理程序：

（1）选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人为自然人的，持有效《房屋所有权证》、《不动产权证书》或《天津市公有非住宅房屋租赁合同》、身份证、户口簿、图章等与房屋征收部门签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》，并填写《房屋征收补偿确认单》。

（2）被征收人或公有房屋承租人为法人或其他组织的，持有效《房屋所有权证》、《不动产权证书》或《天津市公有非住宅房屋租赁合同》、法人或其他组织营业执照、组织机构代码证、税务登记证、法定代表人身份证、图章、公章等与房屋征收部门签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》，并填写《房屋征收补偿确认单》，法定代表人不能到场的，代理人须持有效委托证明及代理人身份证办理。

（3）被征收人或公有房屋承租人按《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》的约定搬迁后填写《封房验讫证》及《搬迁证明》。

3. 奖励办法详见第八条。

4. 装修价值补偿详见第九条。

5. 停产停业损失费详见第十条。

6. 其它补助详见第十一条。

7. 安置补偿费领取：

被征收人或公有房屋承租人持《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》、《房屋征收补偿确认单》、身份证、户口簿、图章等或法人、其他组织的营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证、图章、公章、《搬迁证明》等领取房屋征收补偿款。

（二）产权调换补偿方案：

1. 产权调换房屋：

盛东家园北园商业用房（现房）

(1) 房屋地点：天津市东丽区登州路与尧山道交口南侧

(2) 房屋户型及套数：具体的房屋户型、套数、建筑面积，以现场公示为准，选完为止。

(3) 房屋价格：具体房屋价款以现场公示为准。

(4) 房屋入住时间：办理房屋购房手续后。

2. 在房屋征收签约期限结束后，根据签约期限内的签约情况，上述产权调换房屋中的部分房屋将不再供被征收人或公有房屋承租人选择，具体以现场公示为准。

3. 房屋选购方式：

被征收人或公有房屋承租人签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》并搬家封房取得《搬迁证明》的可选购产权调换房屋。

4. 选购房屋资格、所需要件及程序：

被征收人或公有房屋承租人为自然人的，持有效《房屋所有权证》、《不动产权证书》或《天津市公有非住宅房屋租赁合同》、身份证、户口簿、图章与房屋征收部门签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》及《选房证明》，按《选房证明》上的选房时间和选房顺序号到选房处选购房屋。

被征收人或公有房屋承租人为法人或其他组织的，持有效《房屋所有权证》、《不动产权证书》或《天津市公有非住宅房屋租赁合同》、法人或其他组织营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证、公章与房屋征收部门签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》及《选房证明》，按《选房证明》上的选房时间和选房顺序号到选房处选购房屋。法定代表人不能到场的，代理人须持有效委托证明及代理人身份证办理。

5. 临时安置办法：

(1) 被征收人或公有房屋承租人自行解决周转。

(2) 临时安置费标准：按被征收房屋建筑面积每平方米每月 60 元发放，临时安置费自开具《搬迁证明》当月起发放六个月。

6. 奖励办法详见第八条。

7. 装修价值补偿详见第九条。

8. 停产停业损失费详见第十条。

9. 其它补助详见第十一条。

10. 结算办法：

被征收人或公有房屋承租人持《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》、《房屋征收补偿确认单》、身份证、户口簿、图章等或法人、其他组织的营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证、图章、公章、《搬迁证明》

等结清产权调换房屋差价。

11. 房屋产权调换其他相关规定：

(1) 在产权调换后安置房屋签订正式购房合同时，购房人须按照合同约定的房屋总价款交纳契税、公共部位维修基金等相关费用。

(2) 办理《不动产权证书》时，如与选购房屋建筑面积不一致，以房屋管理部门核定为准，由购房人与售房单位办理购房款多退少补手续。

八、奖励办法：

凡在规定 10 天签约期限内，签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》并搬迁完毕的，每协议户按照被征收房屋建筑面积每平方米 1000 元发放一次性搬迁奖励费，每协议户一次性搬迁奖励费总额不足 100000 元的，按 100000 元发放。逾期不予发放。

九、装修补偿标准：

考虑被征收房屋装修的现实状况，按照被征收房屋建筑面积每平方米 600 元予以补偿。被征收人或公有房屋承租人如对上述标准有异议，须在征收签约期限起始之日起 7 日内向征收部门书面申请，由评估机构评估确定。一经评估，装修补偿价值以评估价值为准。

十、停产停业损失费：

(1) 因征收房屋造成的停产停业损失，按照被征收房屋价值的 10% 给予被征收人或者公有房屋承租人一次性补偿。

(2) 被征收人或者公有房屋承租人认为停产停业损失超过上述补偿标准的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前实际经营效益情况的证明材料。由房屋征收部门委托房地产价格评估机构对停产停业损失进行评估，并按照评估结果给予补偿。被征收人、公有房屋承租人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，可以按照《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》第三十八条、第三十九条的规定申请复核、鉴定。

(3) 被征收人或者公有房屋承租人认为停产停业损失超过被征收房屋价值的 10% 的补偿标准，但在签约期限内未提供房屋被征收前实际经营效益情况证明材料的，按照被征收房屋价值的 10% 的标准给予补偿。

十一、其它补助：

搬迁费：每协议户按照被征收房屋建筑面积每平方米 30 元发放一次性搬迁费，每协议户搬迁费总额不足 2000 元的，按 2000 元发放。

十二、违法建筑和超过批准期限的临时建筑处理：认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

十三、其它：

(一) 凡被征收房屋相关权利存在纠纷的，应先搬离被征收房屋，后持

有效司法文书和有关证件补办房屋征收补偿手续。

（二）被征收人隐瞒、虚报、不据实向征收部门提供情况，承担相关法律责任。

（三）按照上述条款，明确了补偿和安置后，被征收人无正当理由拒不搬迁者，按照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》中相关规定执行。