

关于《中山门街广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目房屋征收补偿方案》

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《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》的有关规定，现对《中山门街广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目房屋征收补偿方案》（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：天津市东正房屋拆迁服务中心。

房屋征收评估机构：天津倚天房地产土地评估有限公司。

征求意见期限自 2019 年 10 月 1 日至 2019 年 10 月 30 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：广宁路与广瑞路交口（中山门街广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目指挥部）

附：《中山门街广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目房屋征收补偿方案》（征求意见稿）

天津市河东区人民政府

二〇一九年九月三十日

中山门街广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目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《关于中山门广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明》（津东审投备案【2018】13号）；《关于二号桥街水东里、中山门街等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目备案的证明》（津东审投备案【2018】8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《中山门街广瑞路平房等零散点棚户区改造（旧城区改建）项目房屋征收补偿方案》。

一、房屋征收范围：

该项目包括：中山门花园、团结北里后平房、龙潭里平房、广瑞路平房片、和盛公寓平房片、铁路平房片，四至范围为：

中山门花园东至中心北道 12 号院 1 号楼、中山门公园，南至现状平房，西至河东区第二幼儿园，北至中心北道；团结北里后平房东至和悦家园，南至团结北里，西至鸿运铁木加工厂，北至规划兰峰道；龙潭里平房东至中山门北里，南至现状道路，西至现状 6 层住宅，北至规划广瑞路；广瑞路平房片东至月牙河，南至广瑞路，西至广宁路，北至和悦馨苑现状住宅；和盛公寓平房片东至九十八中学，南至和盛公寓现状住宅，西至东兴路，北至和静家园现状住宅；铁路平房片东至月牙河，南至和悦馨苑现状住宅，西至和悦馨苑现状住宅，北至京山铁路范围内的住宅房屋。

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 2019 年 月 日起，至 2019 年 月 日止。

四、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；公有房屋承租人是执行政府规定租金标准承租公有房屋的单位和个人。

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在签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》前，应当取得合法有效的房屋权属证明。被征收人或公有房屋承租人凭有效《房地产权证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》或有效《天津市公有住房租

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《房地产权证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》或有效《天津市公有住房租赁合同》只能签订一份《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》，如被征收房屋存在共有关系或多个权利人共有的，该被征收房屋的产权人、共有权人或权利人凭相应房屋权属证明，也只能共同签订一份《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》。

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评估总价的 100% 给予被征收人补偿。

征收执行政府规定租金标准的公有房屋，按照评估机构评估的被征收房屋评估总价的 95% 给予公有房屋承租人补偿，按照评估机构评估的被征收房屋评估总价的 5% 给予被征收人（产权人）补偿。

七、货币补偿方案：

（一）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》。

（二）所需要件及办理程序：

1. 所需要件：选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人，持《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》等合法有效的房屋权属证明、《估价分户报告单》、身份证、户口簿、印章等。

2. 办理程序：被征收人或公有房屋承租人，持上述要件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《房屋征收补偿确认单》；并按照《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》的约定搬家封房（含未登记建筑），填写《封房验讫证》、《搬迁证明》。

（三）选择货币补偿的一次性临时安置费：

对选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人，发放一次性临时安置补助费，标准为：

被征收房屋建筑面积小于或等于 35 平方米的每协议户发放 95000 元；

被征收房屋建筑面积大于 35 平方米的每协议户发放 100000 元；

（四）选择货币补偿的自行安置补助费：

对选择货币补偿的被征收人或公有房屋承租人，发放自行安置补助费每协议户 200000 元。

（五）室内装修价值补偿详见第九条。

（六）奖励办法详见第十条。

（七）其它补助详见第十一条。

（八）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》、《封房验讫证》、《搬迁证明》、身份证、户口簿、印章等，于填写《搬迁证明》后十五个工作日内领取房屋价值补偿款、一次性临时安置费、自行安置补助费、室内装修价值补偿、奖励费、其它补助。

特殊人员、特殊家庭补助费的领取按有关程序另行通知。

八、房屋产权调换方案：

（一）产权调换房屋：

在房屋征收签约期限内，选择产权调换的被征收人或公有房屋承租人，可选择以下产权调换房屋。

1. 津南区泓春园公共租赁住房（安置类）（现房）：

（1）房屋地点：津南区微山路与浣水道交口。

（2）房屋户型及套数：一居空间房屋 60 套，每套建筑面积约 40 平方米；二居空间房屋 40 套，每套建筑面积约为 53 平方米，在房屋征收签约期限内选完为止。

（3）房屋价格：每平方米建筑面积均价约为 10763 元。

（具体的房屋户型、套数、建筑面积，以现场公示为准。）

2. 河西区惠众家园公共租赁住房（安置类）（现房）：

（1）房屋地点：河西区微山路与绿水道交口。

（2）房屋户型及套数：二居空间房屋 18 套，每套建筑面积约为 50.48、60.36 平方米；三居空间房屋 9 套，每套建筑面积约为 76.61 平米，在房屋征收签约期限内选完为止。

（3）房屋价格：每平方米建筑面积均价约为 10763 元。

（具体的房屋户型、套数、建筑面积、房屋价格，以现场公示为准。）

3. 河东区万东路 3522 厂定向安置商品房（期房）：

（1）房屋地点：河东区万东路。

（2）房屋户型及套数：二室房屋 51 套，每套建筑面积约 78 至 92 平方米，在房屋征收签约期限内选完为止。

（3）房屋价格：每平方米建筑面积暂定均价为 24500 元。

（4）房屋入住时间：2022 年 12 月 31 日。

（具体的房屋户型、套数、建筑面积，以现场公示为准，最终房屋价格以相关部门认定为准。）

4. 东丽区国山道定向安置经济适用房（期房）：

(1)房屋地点：东丽区国山道。

(2)房屋户型及套数：一室房屋2套，每套建筑面积约为56平方米；二室房屋49套，每套建筑面积约为81至92平方米，三室房屋43套，每套建筑面积约为101至103平方米，在房屋征收签约期限内选完为止。

(3)房屋价格：每平方米建筑面积均价约为16000元。

(4)房屋入住时间：2021年12月31日。

(具体的房屋户型、套数、建筑面积，以现场公示为准，最终房屋价格以相关部门认定为准。)

(二)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提供被征收人或公有房屋承租人选择，具体以现场公示为准。

(三)房屋选购方式：

1.被征收人或公有房屋承租人，按以下方式选择产权调换房屋。

(1)被征收房屋建筑面积小于或等于35平方米的，可按以下方式之一选择产权调换房屋。

①选择河东区万东路3522厂定向安置商品房房屋一套，可增选津南区泓春园公共租赁住房一居空间房屋一套；

②选择东丽区国山道定向安置经济适用房房屋一至二套，选择一套的可增选津南区泓春园公共租赁住房一居空间房屋一套；

③选择津南区泓春园公共租赁住房房屋不超过二套（选择二套的，其中至少一套为一居空间房屋）；

④选择河西区惠众家园房屋一套，可增选津南区泓春园公共租赁住房一居空间房屋一套；

(2)被征收房屋建筑面积大于35平方米的，可按以下方式之一选择产权调换房屋。

①选择河东区万东路3522厂定向安置商品房房屋一套，可增选津南区泓春园公共租赁住房一套；

②选择东丽区国山道定向安置经济适用房房屋一至二套，可增选津南区泓春园公共租赁住房一套；

③选择津南区泓春园公共租赁住房房屋一至二套；

④选择河西区惠众家园房屋一套，可增选津南区泓春园公共租赁住房一套；

2.被征收房屋的补偿价款减去所购房屋价款，结算差价，多退少补。

3.选择经济适用房须按照天津市定向安置经济适用房有关规定办理。

4.选择河西区惠众家园和津南区泓春园公共租赁住房的，租赁期内不再进行公共租赁住房承租资格年度审核。房屋征收实施单位按所选房屋建筑面积均价10763元/平方米（具体每套房屋价款以现场公示为准）标准预留被征收人或公有房屋承租人的购房款。公共租赁住房租赁期内的租金标准按照我市公共租赁住房有关规定执行，由房屋征收实施单位承担。购房款由被征收房屋补偿款冲抵，多退少补。

(四)选购房屋资格、所需要件及程序：

1.选购房屋资格：本次征收范围内的被征收人或公有房屋承租人具有选购房屋资格。

2.所需要件：选择产权调换的被征收人或公有房屋承租人，持《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》等合法有效的房屋权属证明、《估价分户报告单》、身份证、户口簿、印章等（选择经济适用房，须办理天津市统一的定向安置经济适用房资格证明；选择公共租赁住房的，须按照天津市有关规定办理）。

3.办理程序：

被征收人或公有房屋承租人搬家封房后，持有效《封房验讫证》、《房地产权证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》或有效《天津市公有住房租赁合同》、《估价分户报告单》、身份证、户口簿、印章等，到房屋征收部门领取《选择产权调换确认单》，并按有关程序确定选房顺序号，具体办法详见《关于确定房屋产权调换选房顺序号的办法》。

确定选房顺序号后，被征收人或公有房屋承租人持《选择产权调换确认单》、身份证、户口簿、印章等，换取《选房证明》，按《选房证明》上的选房时间、选房地点和选房顺序号选房，签订《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》、《搬迁证明》，并办理相关征收补偿事项。

(五)选择房屋产权调换的临时安置费：

1.选择房屋产权调换的被征收人或公有房屋承租人自行解决周转，每协议户只能领取一份临时安置费。

临时安置费标准：

被征收房屋建筑面积小于或等于35平方米的每协议户3000元/月；

被征收房屋建筑面积大于35平方米的每协议户3200元/月。

2.选购安置房为期房的：

选择河东区万东路3522厂定向安置商品房的，临时安置费自开具《搬迁证明》当月起发放至2022年12月31日。

选择万东路3522厂定向安置商品房并增选其他安置房项目的，临时安置费自开具《搬迁证明》当月起发放至2022年12月31日。

选择东丽区国山道定向安置经济适用房的，临时安置费自开具《搬迁证明》当月起发放至2021年12月31日。

选择东丽区国山道定向安置经济适用房并增选其他安置房项目的，临时安置费自开具《搬迁证明》当月起发放至2021年12月31日。

3.选购安置房为现房的：

临时安置费自搬家填写《搬迁证明》当月起发放六个月。

4. 因房屋建设原因逾期不能按时入住，从逾期月起每月按原临时安置费标准增加一倍临时安置费。

(六) 室内装修价值补偿详见第九条。

(七) 奖励办法详见第十条。

(八) 其它补助详见第十一条。

(九) 结算办法：

被征收人或公有房屋承租人选定安置房屋后，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》、《封房验讫证》、《搬迁证明》、《选房确认单》、身份证、户口簿、印章等结算差价，于选定安置房屋后十个工作日结清差额。逾期视为放弃选定的房屋，所选房屋将重新列入公示房源，由其他被征收人或公有房屋承租人选购。

特殊人员、特殊家庭补助费的领取按有关程序另行通知。

(十) 房屋产权调换其他相关规定：

办理房屋产权证书时，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。

九、室内装修补偿标准：

被征收房屋室内装修补偿标准为按建筑面积每平方米 600 元补偿。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并由评估机构评估确定。一经评估，室内装修补偿价值以评估为准。

十、奖励办法：

凡在房屋征收签约期限内签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》，并搬家封房取得《搬迁证明》的，每协议户发放一次性搬迁奖励费 100000 元，逾期不予发放：

按建筑面积分档奖励费：

被征收房屋建筑面积小于或等于 35 平方米的每协议户发放 45000 元；

被征收房屋建筑面积大于 35 平方米、的每协议户发放 50000 元；

十一、其它补助：

(一) 搬迁费：每协议户发放一次性搬迁费 2000 元。

(二) 空调拆装补助费：经核实后每台发放拆装补助费 200 元。

(三) 固定电话迁移补助费：凭安装电话的有关凭证或收据，每部发放迁移补助费 200 元。

(四) 一户一表电力迁移补助费：凭安装的有关凭证或收据，每块发放迁移补助费 100 元。

(五) 有线电视迁移补助费：凭安装的有关凭证或收据，每个发放迁移补助费 200 元。

十二、特殊人员、特殊家庭补助费：

凡符合《关于对特殊人员、特殊家庭实施补助的具体办法》规定的，可按照该办法的相关规定申请办理。

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

十四、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) 被征收人或公有房屋承租人隐瞒、虚报、不据实向征收部门提供情况的，需承担相关法律责任。

(三) 按照上述条款，明确了补偿和安置后，被征收人或公有房屋承租人无正当理由拒不搬迁者，按照《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。

关于对特殊人员、特殊家庭实施补助的具体办法

为做好本次房屋征收范围内特殊人员及家庭的房屋征收工作，特制定具体办法如下：

一、补助范围及标准

（一）生活困难家庭。以《天津市最低生活保障金领取证》或《天津市城镇居民特困救助证》为准，凡在河东区享受低保或特困补助的，每户可获得一次性补助人民币 50000 元。

（二）残疾人员。以《中华人民共和国残疾人证》或《中华人民共和国残疾军人证》为准，每位持证人可获得一次性补助人民币 50000 元。

（三）烈属、因公牺牲军人家属、病故军人家属。以《革命烈士证明书》或《天津市定期抚恤人员证》为准，每位持证人可获一次性补助人民币 100000 元。

（四）在乡老复员军人、带病还乡退伍军人和参战参试人员等重点优抚对象。以《天津市定期补助人员证》或相应证明为准，每位持证人可获一次性补助人民币 80000 元。

（五）丧失劳动能力人员。以《因病或非因工（公）伤残劳动能力鉴定申请表》及《因病或非因工（公）伤残劳动能力鉴定结论书》为准；或在本次征收区域内，在征收决定发布日之前，经劳动部门鉴定达到丧失劳动能力程度的，每位持证人可获一次性补助人民币 50000 元。

（六）获得省、直辖市、自治区及以上级别的劳动模范或荣誉称号。以荣誉证书为准，每位持证人可获一次性补助人民币 30000 元。

（七）离休老干部。以《中华人民共和国老干部离休荣誉证》和《中国人民解放军离休干部荣誉证》为准，每位持证人可获得一次性补助人民币 30000 元。（离休老干部已故的，其配偶可以享受）

（八）截至房屋征收补偿方案确定的签约期限到期之日，年满 70 周岁的老人，以居民身份证为准，每位持证人可获一次性补助人民币 30000 元。

（九）患重大疾病人员。凭三级甲等医院《医疗诊断证明书》、住院病历等相关证明材料，每位患重大疾病人员可获得一次性补助人民币 50000 元（参照中国保险行业协会《重大疾病保险的疾病定义使用规范》中重大疾病范围）。

二、资格认定

（一）申请人必须为本次房屋征收范围内被征收人本人或其配偶；执行政府规定租金标准的公有房屋承租人本人或其配偶；被征收房屋户口簿记载人口为被征收人或公有房屋承租人有亲属关系的人员，其他人不予享受。

（二）必须已签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》，并持有《搬迁证明》。

注：必须同时具备上述资格认定中（一）和（二）两个条件。

（三）如遇同一人同时符合上述补助范围及标准中第（二）条至第（九）条内容，只享受其中一种，不重复累加计算。

（四）在本次征收范围内，同一人因同一种特殊类型只享受一次补助，不能重复享受。

（五）户籍登记时间截止到该片征收决定发布之日，在此时间之后的不予享受。

（六）上述补助范围及标准中第（一）条至第（四）条、第（六）条、第（七）条、第（九）条内容中所述各种证件的取得日期，截止到该片征收补偿方案确定的签约期限到期之日，在此时间之后取得的不予享受。

三、办理程序

（一）提出申请。申请人本人须携带相关证件和材料到房屋征收现场办公室提出申请，如实填写《特殊人员及家庭认定申请表》并做出诚信承诺。

（二）受理申请。特殊人员及家庭审核认定工作组对申请材料进行审核。合格的正式受理，不合格的讲明原因并退还申请材料。

（三）公示结果。经工作组审核，申请材料将在被征收范围内公示 7 天，广泛听取公众意见，如有公众提出异议，并经工作组核实认定后，不合格者将被取消申请资格。

（四）发放补助。经审核和公示后，完全符合特殊人员及家庭补助条件的，将依据补助标准，五个工作日后予以发放补助费。补助费必须由申请人本人领取，如因特殊原因申请人不能到场，可委托同户籍他人代为领取，代理人须提供经公证的委托书和代理人本人及申请人的身份证原件。

关于确定房屋产权调换选房顺序号的办法

为保证本次房屋征收产权调换补偿工作顺利进行，按照公平、公开、公正的原则，按不同时段，分别以“摇号”和“办理换发产权调换确认单顺序”的方式确定被征收人或公有房屋承租人的选房顺序号，具体办法如下。

一、摇号方式确定选房顺序号

(一) 在房屋征收提前封房期内（2019年10月4日至2019年10月18日）选择提前封房并选择产权调换方式补偿的被征收人或公有房屋承租人，以摇号方式确定选房顺序。摇号工作将在签约期内进行，具体时间另行通知。届时将邀请河东区公证部门、被征收居民代表、区人大代表、区政协委员和居委会代表监督摇号过程。

(二) 在房屋征收提前封房期内（2019年10月4日至2019年10月18日）封房的被征收人或公有房屋承租人办理换发产权调换确认单手续的先后顺序与选房顺序无关。

(三) 通过摇号方式确定选房顺序后，将在现场进行公示，选房时间另行通知。

(四) 摇号工作安排不超过5名被征收居民代表进行现场监督，由摇号方式确定选房顺序号的被征收人或公有房屋承租人中产生，额满为止。

二、以办理换发产权调换确认单的顺序确定选房顺序号

在房屋征收提前封房期结束后办理封房手续并选择房屋产权调换补偿方式的，选房顺序以办理换发产权调换确认单的顺序为准，将在现场进行公示。选房时间另行通知。