**天津市地铁11号线一期西延工程一中心医院站、澄江路站**

**房屋征收项目补偿安置方案**

**（征求意见稿）**

为落实天津市城市建设总体规划，进一步推进我市轨道交通建设，南开区人民政府对征收范围内建筑物依法征收。依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》及其他相关法律、法规和政策，制定本征收补偿方案。

**一、基本情况**

（一）房屋征收范围：

一中心医院站：东至海友良品酒店与一中心医院、南至津河东侧假山、西至红旗路辅路与晋宁道交口、北至星环里小区1号楼。澄江路站：东至保山道与淦江路交口、南至家美澄江菜市场、西至南开翔宇学校、北至市食品公司冷冻厂与龙陵里。

注：具体范围以房屋征收范围四至图为准。

（二）房屋征收部门：天津市南开区住房和建设委员会

（三）房屋征收实施单位：天津市南开区房产服务中心

（四）房屋征收评估机构：天津津港房地产咨询评估有限公司

**二、补偿方式**

该片征收采取货币补偿和房屋产权调换两种方式，被征收人或者公有房屋承租人只能选择其中一种方式。

**三、被征收住宅房屋补偿情况**

私产房屋价值补偿：详见《分户评估报告单》。

公有房屋价值补偿：依据《天津市国有土地上房屋征收与补偿规定》，住宅房屋按照被征收房屋价值（详见分户报告单）的5%给予被征收人补偿，依照被征收房屋价值的95%给予公有房屋承租人补偿。

（一）选择货币补偿

1、私产房屋价值补偿：详见《分户评估报告单》

2、公有房屋价值补偿：被征收房屋价值（详见《分户评估报告单》）×95%。

（二）选择房屋产权调换

1、房屋价值补偿

私产房屋价值补偿：详见《分户评估报告单》；

公有房屋价值补偿：被征收房屋价值（详见《分户评估报告单》）×95%。

2、产权调换房屋

（1）定向安置产权调换房屋情况

A.南开区红日南路怡美家园（余房），按建筑面积计算均价为11800元/㎡（不含楼层差价），此房为定向安置商品房。

B.南开区苏堤路春晓花园（余房），按建筑面积计算均价为14300元/㎡（不含楼层差价），此房为定向安置经济适用房。选择该处房屋产权调换的被征收人或公有房屋承租人，须符合天津市住房保障政策并办理相关手续。

C.南开区云川里（余房），按建筑面积计算均价为13006元/㎡（不含楼层差价），此房为定向安置经济适用房。选择该处房屋产权调换的被征收人或公有房屋承租人，须符合天津市住房保障政策并办理相关手续。

D.南开区锦园东里（余房），按建筑面积计算均价为13791元/㎡（不含楼层差价）此房为定向安置经济适用房。选择该处房屋产权调换的被征收人或公有房屋承租人，须符合天津市住房保障政策并办理相关手续。

E.西青区恒惠佳园（余房），按建筑面积计算均价为9881元/㎡（不含楼层差价），此处房源为公租房。按照天津市公租房用于拆迁安置房源的相关规定，住户办理入住租期满两年后需按相关规定办理房屋所有权证。

（2）产权调换房屋房型图在现场进行公示，房型及建筑面积以规划主管部门批准文件及实际测绘数据为准。

（3）选房条件：

**非成套单元一居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 云川里（C）房源内60㎡以下一居室单元一套；
2. 锦园东里（D）房源内60㎡以下一居室单元一套；
3. 选择恒惠佳园（E）房源内1+2或4+5或6+7或9+10任意一个组合。

**非成套单元二居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 云川里（C）房源内80㎡以下两居室单元一套；
2. 锦园东里（D）房源内72㎡以下两居室单元一套；
3. 选择恒惠佳园（E）房源内1+2或4+5或6+7或9+10任意一个组合及3、8中任意一套。

**成套单元一居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 怡美家园（A）房源内70㎡以下一居室单元一套；
2. 春晓花园（B）房源内71㎡以下一居室单元一套；
3. 云川里（C）房源内60㎡以下一居室单元一套；
4. 锦园东里（D）房源内60㎡以下一居室单元一套；
5. 选择恒惠佳园（E）房源内1+2或4+5或6+7或9+10任意一个组合。

**成套单元70㎡以上二居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 春晓花园（B）房源内109㎡以下三居室一套；
2. 云川里（C）房源内108㎡以下三居室单元一套；
3. 怡美家园（A）房源内95㎡以下二居室单元一套；
4. 云川里（C）房源内80㎡以下二居室单元一套；
5. 锦园东里（D）房源内72㎡以下二居室单元一套；
6. 恒惠佳园（E）房源内1+2或4+5或6+7或9+10任意一个组合及3、8中任意一套。

**成套单元70㎡以下二居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 怡美家园（A）房源内81㎡以下二居室单元一套；
2. 春晓花园（B）房源内87㎡以下二居室一套；
3. 云川里（C）房源内80㎡以下二居室单元一套；
4. 锦园东里（D）房源内72㎡以下二居室单元一套；
5. 恒惠佳园（E）房源内1+2或4+5或6+7或9+10任意一个组合及3、8中任意一套。

**三居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 春晓花园（B）房源内109㎡以下三居室一套；
2. 恒惠佳园（E）房源内1+2或4+5或6+7或9+10任意二个组合。

**四居室的住户，可以选择下列任一选项其中一项：**

1. 春晓花园（B）房源内141㎡以下三居室一套和锦园东里（D）房源内47㎡以下一居室一套；
2. 恒惠佳园（E）房源内1+2+3+4+5或6+7+8+9+10任意一个组合。

以上房型组合不得拆分选择，具体房型以公示房型图为准。

（4）房屋产权调换办法

选择房屋产权调换的住户在搬离征收现场同时，持封房凭证及相关手续资料在现场办理产权调换选房序号的公证手续，选房时统一按照公证处公证的选房序号进行选房，选房时间另行通知。

3、被征收房屋价值与产权调换房屋价值结算

以被征收房屋价值补偿及其他费用（不含设备设施迁移费、一次性搬迁补助费、临时安置周转费）抵扣所选择产权调换房屋的价格，超过或不足部分按选房价格多退少补，房屋差价一次结清。

（三）其他费用

1、设施设备迁移（一户一表、电话、宽带、有线电视、空调等迁移费）1000元/户及一次性搬迁补助费2000元/户。

2、临时安置补助费（周转费）标准

自被征收人签订征收补偿协议并办理封房手续，凭房屋有效契证载明为一居室，2500元/月；房屋有效契证载明为二居室，3000元/月；房屋有效契证载明为三居室，3500元/月；房屋有效契证载明为四居室，4000元/月。

3、本片采取自行周转的方式

选择货币补偿方式的住户：每户一次性发放3个月周转费。

选择产权调换的住户：周转费的发放自封房当月起，至征收实施单位通知办理入住手续当月顺延一个月。

4、装修补偿费：按被征收房屋的建筑面积，给予一次性500元/㎡补贴。

**四、签约期限（搬迁奖励期限30天）**

自2023年 月 日起至2023年 月 日止（共30天）。

**五、住宅搬迁奖励**

凡在2023年 月 日前封房并搬离现场，签订《天津市国有土地上房屋征收补偿协议》的住户，每户凭有效契证一次性奖励25万元，逾期不再奖励。

**六、对特殊困难家庭的补助**

（一）资格认定

1、申请人必须为本次房屋征收范围内被征收人或公有房屋承租人。补助范围包括被征收人或公有房屋承租人及其户口簿在此登记并共同居住的直系亲属。

2、本片户口簿登记人口，截止征收决定公告前落户的方可享受补助。

3、《特困人员救助供养证》《天津市最低生活保证金领取证》《天津市城乡居民低收入救助证》《中华人民共和国残疾人证》需在征收决定前取得，有效期届满的需街道办事处开具确认证明。

（二）补助范围及标准

1、本片享受低保或特困补助的依据《特困人员救助供养证》《天津市最低生活保证金领取证》或《天津市城乡居民低收入救助证》，每户（以被征收房屋产权证或公有房屋租赁合同为准）可获得一次性补助5万元。

2、以《中华人民共和国残疾人证》为准，本片残疾人员可获得一次性补助3万元。

3、高龄老人，截止区政府发布房屋征收决定公告之日年满80周岁的，凭居民身份证及户口簿，可获得一次性补助2万元。

（三）办理程序

1、提出申请。申请人本人须携带房屋有效契证、户口簿、身份证等相关证件和证明材料的原件及复印件到现场征收指挥部向房屋征收实施单位提出书面申请。

2、受理申请。征收实施单位对申请材料进行审核。合格的正式受理，不合格的退还申请材料。

**七、其他事项**

（一）被征收房屋均以有效契证（《房屋所有权证》《房地产权证》《不动产权证书》或有效《天津市公有住房租赁合同》等房屋权属证明）载明的面积和适用性质为依据。

（二）凡房屋相关权利存在纠纷的住户，应先搬离征收现场，后持有效司法文书和有关证件补办征收补偿安置手续。

（三）凡需委托代办征收手续的，代办人必须持产权人或公有房屋承租人的委托书到公证机关公证后方可办理（公证费自理）。

（四）严禁各类房屋非法买卖和转让，对各类违法交易行为将由有关部门依法处理。

（五）被征收人或者公有房屋承租人符合住房保障条件的，可根据有关政策和规定到相关部门办理。

（六）为保证居民安全，被征收房屋及水、电、燃气、供热等设施由专业部门统一拆除，凡自行拆除者后果自负。

（七）各户在搬迁前必须自行与有关部门结清水费、电费、采暖费、房租及房屋贷款等各项费用。

（八）本方案里“面积”均为建筑面积；“户”为一证一户，以《房屋所有权证》《房地产权证》《不动产权证书》或《天津市公有房屋租赁合同》为准。

（九）对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑的，不予补偿。

依据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》《天津市国有土地房屋征收与补偿规定》，现对上述《房屋征收补偿安置方案》征求意见，期限为30日。

天津市南开区人民政府

2023年8月29日