

泉州市泉港区人民政府文件

泉港政综〔2020〕33号

泉州市泉港区人民政府关于印发泉港区涂岭镇 朝阳公路扩宽改造和香蜜湖连接道路工程项目 房屋征迁补偿安置实施方案的通知

石化工业园区管委会，涂岭镇人民政府，区政府各部门，各直属机构，省市直驻泉港各单位，区属各国有企业：

《泉港区涂岭镇朝阳公路扩宽改造和香蜜湖连接道路工程项目房屋征迁补偿安置实施方案》已经区政府第54次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

泉州市泉港区人民政府
2020年6月22日



泉港区涂岭镇朝阳公路扩宽改造和香蜜湖连接道路工程项目房屋征迁补偿安置实施方案

泉港区涂岭镇朝阳公路扩宽改造和香蜜湖连接道路工程已列为 2020 年省级乡村振兴试点镇重点基础设施建设项目和区级在建重点建设项目，为积极稳妥推进项目房屋征迁补偿安置工作，保障被征迁人的合法权益，根据国家、省、市相关法律及政策规定，结合本地实际情况，制定本实施方案。

一、基本原则

坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障、和谐征迁”的原则。征迁补偿安置实施机构（下称“征迁人”），通过电视、网络、公示栏、宣传材料等形式，将征迁补偿安置有关政策、实施方案、工作流程、补偿标准等事项予以公示，主动接受监督部门、被征迁补偿安置对象（下称“被征迁人”）及社会各界人士的监督。

二、征迁范围

泉港区涂岭镇朝阳公路扩宽改造和香蜜湖连接道路工程项目用地涉及范围，具体以项目用地红线图为准。

三、动迁期限

具体以区政府发布的签约、腾空通告规定时间为准。

四、工作流程

基本流程分为发布通告、宣传动员、测量评估、书证送达、

成果核对、签订征迁协议、腾空验收、房屋拆除、房票购房、财务结算、档案整理等步骤。被征迁人应按规定期限提供身份证、户口簿、产权证明等材料，配合工作人员办理补偿安置相关手续。

五、房屋手续认定

(一) 宅基地、房屋用途以《土地使用证》、《房屋所有权证》登记的用途或其它经认定为有效的文件材料为依据。被征迁房屋有有效权属证明或建房批准手续的，按有效权属证明、建房批准手续记载的面积，结合实际丈量认定面积补偿安置。

(二) 被征迁房屋无有效权属证明或建房批准手续，被征迁人如在规定期限内签订协议并腾空房屋的，将结合房屋实质用途按下列方式补偿安置或给予材料费补贴：

1. 房屋在 2011 年 5 月 18 日航拍图上有标注的，可结合实际丈量认定面积，参照有手续房屋补偿安置。

2. 属于 2011 年 5 月 18 日航拍后至 2017 年 1 月 1 日前新增建筑物，原则上只给予材料费补贴，不予安置、不享受方案中设定的其他补助和奖励措施。

3. 属政府回拨地安置房屋按原批准的手续补偿安置。

4. 其他属 2017 年 1 月 1 日后新增建筑物一律不予补偿安置或材料费补贴。

六、面积计算

被征迁房屋面积按现状实地测量计算，选房时安置房面积按图纸测算，交房时按产权登记面积结算。房屋面积测量由具备房地产测绘相应资质的测量单位，依据国家、省、市现行房地产测

绘技术规范计算。宅基地面积以《土地使用证》或其它经认定的有效文件登记的面积为准。

七、补偿安置

(一) 补偿安置方式

原则上以货币补偿为主、产权调换为辅。其中全部选择货币补偿的还可在区内购买商品住房实现住房安置(即“房票安置”)。企业用房、经营性用房原则上实行货币补偿。

(二) 补偿金额计算

补偿内容由房屋、宅基地、其他附属物、补助和奖励组成。签订协议时各项补偿金额合并结算。

(三) 可安置面积计算

可安置面积指选择房票安置最大享受购房奖励面积,或者选择产权调换最大调换面积,具体计算方式如下:

1. 被征迁人人均建筑面积(含奖励面积)小于 70 m^2 的,可安置面积等于房屋认定面积(含奖励面积);人均建筑面积(含奖励面积)超过 70 m^2 的,按人均面积 70 m^2 计算安置面积,超过部分实行货币补偿。

2. 人均建筑面积超过 70 m^2 , 家庭中有达到法定婚龄但未婚的青年,如果选择房票安置的,原则上每个符合条件的未婚青年可再增加不超过 50 m^2 的安置面积,但家庭总安置面积不得超过被征迁房屋认定面积(含奖励面积)。

3. 被征迁人在征迁范围内有多处房屋(含祖厝析产及手续有效的未建宅基地)的,应合并计算可安置面积。

八、财务结算

(一) 被征迁人选择货币补偿或房票安置的,在签订协议、腾空房屋经验收合格后,由征迁人在规定期限内(购买泉港区内商品房享受限价优惠期限截止 2020 年 12 月 31 日)以现金或房票形式结算,并支付征迁补偿款。

(二) 被征迁人选择产权调换的,在签订协议、腾空房屋经验收合格后,除应安置房屋对应的补偿款外,其他款项以现金形式结算并支付。选房后预留补偿款与安置房购房款一并结算,补偿金额超出应缴金额部分由征迁人在结算后规定期限内付清,不足部分由被征迁人在交房时按规定期限缴清。

九、房屋补偿标准

(一) 住宅房屋征迁补偿费

住宅房屋征迁补偿费分为房屋主体结构和室内二次装修两部分,分别按照相应档次结合成新率给予补偿。

1. 房屋主体结构补偿标准

房屋主体结构补偿标准根据房屋主体结构情况分为 7 种类型,最高 760 元/ m^2 ,最低 300 元/ m^2 ,详见“住宅房屋主体结构补偿标准表”(附件 1)。

2. 房屋室内二次装修补偿标准

房屋室内二次装修补偿标准根据实际装修情况分为 8 个等级,最高 700 元/ m^2 ,最低 100 元/ m^2 ,并根据实际在 1 至 6 档次之间增加一档调节价,调节幅度为 50 元/ m^2 ,详见“住宅房屋室内二次装修补偿标准表”(附件 2)。

(二) 宅基地补偿标准

1. 经认定手续有效的已建宅基地 (包括多批少建), 按批准宅基地面积每平方米补偿 100 元。

2. 经认定手续有效的未建宅基地 (包括已批未建、地上房屋已倒塌或只有房屋基础的), 根据批准的宅基地面积每平方米补偿 200 元, 并可以选择房票安置, 最大可安置面积按批准宅基地面积的 1.8 倍计算。地上有基础及其它地面物的另按附属物补偿。

3. 经认定属政府回拨地安置的房屋或者 1987 年 1 月 1 日前建成的房屋, 宅基地参照手续有效宅基地补偿安置。

4. 未建宅基地无有效手续或者手续不完整, 地上有基础及其它地面物的按附属物补偿。

(三) 其他附属物补偿费

参照附件 4 标准补偿, 附表中未列出的特殊附属物的补偿方式通过评估确定。

(四) 经营性用房拆迁补偿费

集体土地上的建筑物原则上不存在经营性店面, 但考虑到我区的实际情况, 本着尊重历史的原则, 对符合下列条件的“住改非”房屋的底层, 可认定为经营性用房。

1. 住宅底层按经营性用房补偿需具备以下四个条件: (1) 按时签订协议并完成腾空搬迁; (2) 连续经营三年以上; (3) 持有有效营业执照, 营业执照上登记的经营地址与被拆迁房屋地址一致; (4) 该经营性用房属于非新增建筑物。

2. 经营性用房进深认定方法: 以原建筑结构临街或临主要道

路第一层第一自然间计算；如第一自然间进深超过 8 米的，按 8 米计算；进深超出 8 米以上部分及二层以上部分，均按住宅用途认定。

3. 补偿标准及安置方式：经营性用房补偿标准及安置方式参照住宅执行。认定为经营性用房部分的面积，再增加补偿一倍的房屋征迁补偿费（包含房屋主体结构和室内二次装修两部分）。因征迁造成停产停业的，另按认定经营性用房面积一次性给予 6 个月的停产停业补偿费，标准为 12 元/m²·月，但征迁前已停产停业的，不再发放停产停业补偿费。

十、安置办法与标准

（一）货币补偿安置办法

1. 货币补偿。经认定手续有效的被征迁房屋，被征迁人选择货币补偿的面积部分，除按照房屋补偿标准给予房屋补偿费外，另行给予货币补偿补助金 900 元/m²，不再享受政府产权调换安置。

2. 房票安置。被征迁人全部选择货币补偿，并有意向在区内购买商品住房实现住房安置的，征迁人将可安置面积内的房屋征迁补偿款、补助和奖励金以等值“房票”形式作为补偿资金凭证。被征迁人持房票购买泉港区域内的商品房，并通过房票与结算部门进行资金结算。

（1）房票初始面额由可安置面积内的房屋征迁补偿款（包含主体结构补偿、室内二次装修补偿、货币补偿补助金、按期签约腾空奖励金）和区内购房奖励金两部分组成。

其中，区内购房奖励金=可安置面积×奖励金标准。被征迁

人每购买一套商品房，可以兑现等面积的购房奖励金用于抵付购房款。

(2) 房票仅限在泉港区域内使用。可用于购买商品住房(含二手房)。被征迁人人均居住面积超过 35 m² 的，房票还可用于购买店面、铺位、办公用房、地下车位、储藏间等非住宅用房(含二手房)。

(3) 房票有效期截止 2020 年 12 月 31 日，仅限被征迁人本人或其配偶、父母、子女等被征迁房屋产权共有人使用。被征迁人使用房票购房，累计购房面积必须达到人均 35 m² 后，剩余房票不超过总安置面积 25% 部分所对应的购房奖励金可提前以现金形式返现。使用房票购房和返现后仍有剩余的可安置面积，被征迁人可继续使用、授权他人使用或声明放弃。

(4) 被征迁人购买一手商品房的，房地产开发企业凭商品房买卖合同和房票先按“容缺预审”向房屋交易部门申请办理合同备案手续，再与房票结算部门进行购房款结算。购买二手房商品房的，被征迁人与房屋出卖人先办理房产过户手续，再与房票结算部门进行购房款结算。

(5) 被征迁人使用房票抵付购房款时，不足部分由被征迁人自行支付。房票到期后(或者被征迁人提前要求结算)尚有可用余额的，可用余额部分由征迁人在购房款项结算完成后，在规定时间内退还被征迁人。

(6) 在房票购房款项拨付后发生退房行为的，违约一方应承担该套房产在房票面值中的对应的购房奖励金额。房地产开发

企业必须将该笔购房奖励金全额退还征迁人，房屋登记部门据此办理合同注销手续。

(7) 房票由征迁人委托区会计核算中心出具并结算。

(二) 产权调换安置办法

1. 被征迁人属于住房困难户确实需采取产权调换安置方式的，经申请同意后，安置房源从锦川、柳山等安置区结余安置房中调剂解决。

2. 产权调换面积按照可安置面积实行“等面积调换、差价互补、严控超购”的原则进行。被征迁人必须根据安置房户型以最接近可安置面积的原则选择安置房，不得超面积扩购。

3. 可安置面积内安置房价格按安置价计算，选房时因安置房户型、建筑设计、施工误差等原因，导致实际产权调换面积超出可安置面积的，超出部分的面积按市场价计算。其中，多层安置房（楼梯房）安置价 1080 元/m²、市场价 1970 元/m²；高层安置房（电梯房）安置价自二层起从 1060 元/m²起算、市场价自二层起从 2350 元/m²起算，实行层次调节价，即每增一层单价加 40 元/m²、顶层和倒数第二层的价格相同。

4. 可安置面积大于实际产权调换面积，超出部分另行给予货币补偿补助金 900 元/m²。

十一、搬迁补助费和临时安置补助费

(一) 搬迁补助费

搬迁补助费根据房屋可补偿面积按 10 元/m²一次性发放、且最低不少于 2000 元。

(二) 临时安置补助费

临时安置补助费按公安部门登记的常住人口计算,被征迁人签订协议后,在指挥部通告规定时间内搬迁,自腾空房屋经验收合格之日起计算,具体标准如下:

1. 选择房票安置的,临时安置补助费标准为 280 元/月·人,按 12 个月一次性包干核发。结算时房票完全未使用(指没有成功购买 1 套商品房)的,临时安置补助费按房票持有期限(自开具之日起至结算之日止)计发,不足 6 个月的按 6 个月发放,超过 12 个月的按 12 个月发放。

2. 选择货币补偿安置的,临时安置补助费标准为 280 元/月·人,按 6 个月一次性给予包干核发。

3. 选择产权调换的,临时安置补助费标准为 180 元/月·人,核发至通知交房时间并予以多发 3 个月(作为补偿装修期间过渡费)。

十二、奖励措施

被征迁人在规定动迁期限内签订协议并腾空房屋经验收确认后,可享受下列奖励:

(一) 按期签约腾空奖励

按照经认定手续有效的被征迁房屋建筑面积给予 400 元/ m^2 、且每户人均不少于 8000 元的奖励,宅基地及简易搭盖不予奖励。

(二) 单层和两层房屋奖励措施

1. 单层房屋。经认定手续有效的单层房屋,若全部选择货币

补偿的,分别按单层房屋建筑面积的 1.8 倍计算(房屋征迁补偿费、按期签约腾空奖励金和货币补偿补助金);若选择房票安置的,最大可安置面积按单层房屋建筑面积的 1.8 倍计算;若选择产权调换安置方式的,可安置面积和房屋征迁补偿费分别按单层房屋建筑面积的 1.2 倍计算。

2. 两层房屋。经认定手续有效的两层房屋,若全部选择货币补偿的,分别按两层房屋建筑面积的 1.2 倍计算(房屋征迁补偿费、按期签约腾空奖励金和货币补偿补助金);若选择房票安置的,最大可安置面积按两层房屋建筑面积的 1.2 倍计算。

3. 一层半房屋。经认定手续有效的一层半房屋(即第二层建筑面积不超过第一层面积),若全部选择货币补偿的,其第一、第二自然层重叠部分享受两层房屋补偿安置奖励措施;其余建筑结构为单层房屋的部分享受单层房屋补偿安置奖励措施。

(三)选择房票安置的,按下列标准计算区内购房奖励金:

第一时段签订协议的,购买房票安置签约商品房(含二手房),购房奖励金标准按 1810 元/ m^2 计;购买非房票安置签约商品房,购房奖励金标准按 1210 元/ m^2 计。

第二时段签订协议的,购买房票安置签约商品房(含二手房),购房奖励金标准按 1610 元/ m^2 计;购买非房票安置签约商品房,购房奖励金标准按 1010 元/ m^2 计。

十三、保障措施

(一)为保障被征迁人逐步适应新的生活方式,一次性发给 2 年的生活过渡补助费,标准为 100 元/人·月。

(二)被征迁人属住房困难户的,人均居住面积不足 35 m² (包括本征迁区域内的住房面积和区域以外的其他住房面积),可安置面积全部选择房票安置后,购房奖励面积可照顾购买至人均 35 m²。

(三)被征迁人属住房困难户,本征迁区域内的房屋全部实行货币补偿的补偿款不足以购买任何 1 套商品住房实现安置,可以选择政府提供的保障房过渡使用,但不再发放临时安置补助费,住房保障面积不少于人均 35 m²。被征迁人不再符合住房保障要求或者去世的,该套保障房由政府收回。

(四)被征迁人属于农村五保对象(由民政部门出具证明文件并经征迁实施单位审核确定),若选择产权调换安置方式的,其所有补偿款还不足以购买人均建筑面积 35 m²安置房的,不足部分可由被征迁人与政府签订协议,享受先安置后分期还款的优惠政策。

十四、二次、三次征迁房屋增加补偿费

经认定属于政府回拨地安置的房屋,除按照本方案补偿安置外,属于二次征迁增加 30 元/m²、三次征迁增加 50 元/m²,增加补偿费按实际丈量面积计算。

十五、临时建筑的补贴

超过批准期限的临时建筑不予补偿,未超过批准期限的临时建筑,给予适当材料费补贴。

十六、违法建筑的认定和处理

(一)违法建筑的认定以法律法规,现有的地形图、航拍图和有权机关出具的相关记录等为依据。

(二)经认定为违法建筑的一律不予以补偿。

十七、企业用房的补偿安置

(一)被征迁企业用房实行货币补偿,由具有相应资质的评估公司按市场价值进行评估,按评估结果补偿。不享受本方案中针对住宅设定的各类补助、奖励、保障措施。

(二)对因征迁造成停产停业的企业,按厂房建筑面积给予12元/月·m²的停产停业补偿费,按6个月的标准给予一次性补偿,但征迁前已停产停业的,不予发给停产停业补偿费。

(三)对被征迁的企业按厂房面积发给4元/m²的搬迁补助费。对于大型机械设备的搬迁,搬迁补助费确实不足,需超补助标准的,由被征迁人提出申请,经现场核实后,由具有相应资质的评估公司进行搬迁费评估,按评估结果补助。但办公设备、存货、可移动的设备及房屋固有的水电、通风、消防等设备,不能纳入大型机械设备评估。

十八、村集体或村民小组集体公产的补偿安置

(一)集体公产包括村办公楼、老人活动中心、祖厝、祠堂、官庙、戏台、公共道路等,村集体或村民小组集体公产实行货币补偿,补偿权益归村集体或村民小组集体所有。村集体或村民小组购房可享受购房奖励,购房类型为商业、办公用房。

(二)征迁祖厝、祠堂、官庙等特殊民俗建筑实行货币补偿后,可根据实际需要经有关部门审批后选址重建,重建费用由相关权利人自理。

十九、房屋的测量与评估方式

(一)征迁房屋面积的确定:委托有相应资质的专业测量机

构按照规定据实测量，出具测量成果，并由征迁人对被征迁房屋按幢建立档案。

(二)征迁房屋补偿费用的确定：委托具有相应资质的房地产价格评估机构按照本方案进行评估，出具估价成果，作为补偿依据。

二十、制约措施

(一)被征迁人对补偿标准有异议，由双方协商委托评估公司进行评估补偿，选择产权调换的应同时对新建安置房价格进行评估，根据评估结果计算应补差价，且不享受本实施方案有关的补助、奖励、保障措施。

(二)被征迁人超过规定动迁期限仍未签订协议、腾空房屋的，不享受本方案有关的补助、奖励、保障措施。

(三)选择产权调换的被征迁人，应在规定期限内办理安置房分配和交接手续，否则视为默认房屋已交付，临时安置补助费计算至通知交房的时间为止，被征迁人的其他相关义务，按原签订的协议履行。

(四)选择产权调换的被征迁人签订协议并腾空房屋经验收后，要求改变补偿方式的，应在通知分房前提出书面申请，征迁人有权同意或拒绝。

二十一、被征迁房屋的拆除

(一)被征迁人已签订征迁协议并搬迁腾空的，其房屋概由政府统一组织拆除，建筑材料由政府统一处置。

(二)原被征迁房屋及土地的证件、证明材料在房屋征迁协议签订后由征迁实施单位收回，交由相关部门统一注销。

二十二、安置人口数确定办法

(一) 动迁人口确定的截止时间为项目征迁公告发布之日，原则上以公安部门户籍登记情况为准，结合房屋实际共有产权人认定。

(二) 若户主的直系亲属属于现役军人、在校大学生等临时性或政策性户口迁出的，同样享受补偿安置。

二十三、房屋权属不清的处理

被征迁房屋的产权人下落不明、暂时无法确认产权或其他产权不清的房屋，由征迁人对被征迁房屋办理证据保全后予以拆除。

二十四、设定他项权利的处理办法

被征迁房产设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前向登记部门注销抵押关系。

二十五、其他类别房屋补偿安置

(一) 层高 2.2 米及以上且有上盖的公厕、骨灰堂等公用设施，不予安置，建筑部分参照住宅标准计算补偿款，但不享受住宅补助和奖励办法。

(二) 军事设施、文物古迹等其他类型房屋，依据有关法律、法规规定执行。

二十六、土地补偿按照《泉港区人民政府关于印发泉港区项目用地征收补偿方案的通知》(泉港政综〔2017〕27 号文)执行。

二十七、本方案由泉港区住房和城乡建设局和泉州市泉港区自然资源局负责解释，未尽事宜，按照泉港区人民政府相关规定执行。

二十八、本方案自印发之日起实施。

- 附件：1. 住宅房屋主体结构补偿标准表
2. 住宅房屋室内二次装修补偿标准表
3. 房屋附属物补偿标准表

附件 1

住宅房屋主体结构补偿标准表

单元：元/m'

序号	房屋结构	类型	补偿价格	主要特征
1	框架结构	一类	760	主要墙体厚度18cm，三面以上外墙有瓷砖贴面等装饰，铝合金窗；水电到位；基础为孔桩或满堂基础；总体成新率90%以上。
		二类	720	主要墙体厚度18cm，主要外墙面有瓷砖贴面等装饰，铝合金或塑钢窗，水电到位；总体成新率90%以上。
		三类	690	主要墙体厚度18cm，外墙面水泥砂浆抹面，铝合金或塑钢窗，水电到位；总体成新率85%以上。
		四类	620	主要墙体厚度18cm以上，大部分外墙面无水泥砂浆抹面等装修，铝合金或塑钢窗或小部分其他用材窗，水电到位；总体成新率75%以上。
		五类	530	只完成主体工程，有内间隔墙，无安装门窗。
2	砖混结构	一类	630	有完整构造柱，主要墙体厚度24cm，三面以上外墙面有瓷砖贴面等装饰，铝合金窗；水电到位；总体成新率90%以上。
		二类	580	有构造柱，砖墙厚度18-24cm，主要外墙面有瓷砖贴面等装饰，铝合金或塑钢窗，水电到位；总体成新率90%以上。
		三类	530	有构造柱，主要墙体厚度18-24cm，外墙面水泥砂浆抹面，铝合金或塑钢窗，水电到位；总体成新率85%以上。
		四类	480	有构造柱，主要墙体厚度18cm以上，大部分外墙面无水泥砂浆抹面等装修，铝合金或塑钢窗或小部分其他窗，水电到位；总体成新率75%以上。
		五类	380	只完成主体工程，有内间隔墙，无安装门窗。
3	石混结构	一类	550	墙体方整条石用料，外墙正面水磨抛光或细凿或部分装饰能体现本地特色及风格，其他斩凿或剔斧，外墙面灰浆勾缝，或外墙面整体有瓷砖装饰；石质磨光或细凿窗框，水电到位；总体成新率90%以上。
		二类	500	墙体条石用料，外墙正面斩凿或剔斧或部分装饰，其他条石粗打，外墙面灰浆勾缝；石质细凿门窗框，水电到位；总体成新率90%以上。
		三类	450	外墙条石粗打，外墙面灰浆勾缝；石质细凿门窗框，水电到位；总体成新率85%以上。
		四类	400	外墙条石粗打，外墙面灰浆勾缝；石质门窗框，基本用电到位；总体成新率70%以上。
		五类	350	普通不规则石料外墙，外墙面灰浆勾缝；石质门窗框，基本用电到位；总体成新率60%以上。

4	石结构	一类	530	墙体方整条石用料,外墙正面水磨抛光或细凿或部分装饰能体现本地特色及风格,其他斩凿或剥斧,外墙面灰浆勾缝,或外墙面整体有瓷砖装饰;石楼板二次凿平,石质磨光或细凿窗框,水电到位;总体成新率90%以上。
		二类	480	墙体条石或规格块石用料,外墙正面斩凿或剥斧或部分装饰,其他条石粗打,外墙面灰浆勾缝;石楼板一次凿平,石质细凿门窗框,水电到位;总体成新率85%以上。
		三类	430	墙体条石或规格块石用料,外墙条石粗打,外墙面灰浆勾缝;石质细凿门窗框,水电到位;总体成新率75%以上。
		四类	380	墙体条石或规格块石用料,外墙条石粗打,外墙面灰浆勾缝;粗打石质门窗框,基本用电到位;总体成新率65%以上。
		五类	340	墙体为普通不规则石料,外墙面灰浆勾缝;粗打石质门窗框,简单照明;总体成新率60%以上。
5	石木结构	一类	500	墙体条石用料,外墙正面细凿或部分装饰能体现本地特色及风格,木屋架、木瓦屋面,用料较好,或前落石屋面,石质细凿门窗框,门窗齐全,水电到位;总体成新率85%以上。
		二类	450	墙体条石或规格块石用料,外墙正面斩凿或剥斧,其它条石粗打,普通木屋架、木瓦屋面,或前落石屋面,石质细凿门窗框,外门窗齐全,水电到位;总体成新率85%以上。
		三类	400	墙体普通不规则石料,普通木屋架,木瓦屋面,或前落石屋面,石质门窗框,门窗齐全,用电到位,总体成新率70%以上。
		四类	360	墙体普通不规则石料,普通木屋架,木瓦屋面,或前落石屋面,外门窗齐全,基本用电到位,总体成新率60%以上。
		五类	320	墙体普通不规则石料,普通木屋架,木瓦屋面,总体成新率40%以上。
6	砖石土木混合结构	一类	450	砖、规格石混合用料外墙,外墙正面有细凿或部分装饰能体现本地特色及风格,少部分土料内墙,木屋架、木瓦屋面,用料较好,石质细凿门窗框,门窗齐全,水电到位;总体成新率85%以上。
		二类	420	砖、石混用料外墙,外墙正面斩凿或剥斧,少部分土料内墙,普通木屋架、木瓦屋面,石质细凿门窗框,门窗齐全,水电到位;总体成新率75%以上。
		三类	380	砖、石、土混用料外墙,外墙比例较大,简易木屋架,瓦屋面石质门窗框,门窗齐全,用电到位;总体成新率65%以上。
		四类	340	砖、石、土混用料外墙,外墙比例较大,简易木屋架,瓦屋面、门窗;总体成新率60%以上。
		五类	300	砖、石、土混用料外墙,简易木屋架,瓦屋面;总体成新率40%以上。
7	古厝、祠堂	一类	800	闽南风格古厝、祠堂造型,外墙出砖入石或清水砖砌筑、有石雕砖雕,梁柱用料较好,梁柱有图案雕刻或整体雕刻及其它风格造型,木质隔墙、门窗,有雕刻图案,水电到位;总体成新率65%以上。
		二类	650	闽南风格古厝、祠堂,外墙红砖贴面或清水砖砌筑,梁柱用材较好,结构复杂,有部分雕刻、木质隔墙、门窗,水电到位;总体成新率65%以上。
		三类	400	闽南风格古厝、祠堂,整体格局完整,梁柱用料一般、结构简单,木门窗,用电基本到位;总体成新率65%以上。
说明	1. 具体补偿价格以具有房地产估价资质的评估机构评定为准。 2. 房屋各层结构不同,应逐层根据实际的结构情况来分别确定适用的标准。 3. 具体补偿价格应根据房屋具体构件建造完整性参考本表及设定特征进行调整,如砖混结构无构造柱应扣20元/m ² ,成新率不足该类别要求的应扣减补偿价。			

附件 2

住宅房屋室内二次装修补偿标准表

装修档次	全新单价 (元/m ²)	主 要 特 征
1	700	地面为高级花岗岩、高级缸砖、瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI或立邦涂料粉刷、高级乳胶漆、高级墙纸、高级质感涂料及墙衣,桦木墙面;天棚为木作造型吊顶及四周角线、带灯座(豪华);室内设有组合式壁柜及高级组合式床柜(不可动);高级实心木门(入户门为防盗门);铝合金窗及纱窗,木质窗帘盒,不锈钢防盗门(内含钢条),部分双层防盗网;阳台有防盗网;厨房高级缸砖(或高级防滑瓷砖)铺地,瓷砖墙面,组合式吊柜,吊顶,木质隔厨,木质或铝合金推拉门;卫生间高级缸砖贴内墙面,吊顶,卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电;楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手,高级花岗岩或高级缸砖踏步。
2	600	地面为花岗岩、缸砖、木地板,瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI涂料粉刷、乳胶漆、墙纸、木墙裙;天棚为木吊顶及四周石膏角线;带灯座;室内设有组合式壁柜及高级组合式床柜(不可动);入户门为实心木门及防盗门,铝合金窗及纱窗,木质窗帘盒,不锈钢防盗门(内含钢条),部分双层防盗网;阳台有防盗网;厨房缸砖(或防滑瓷砖)铺地,瓷砖墙面,组合式吊柜,吊顶,带有高级组合式灶台,木质隔厨,木质或铝合金推拉门;卫生间高级钢砖贴内墙面,吊顶,卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电;楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。
3	500	入户门为防盗门,地面为花岗岩、缸砖,瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、部分木作墙裙;天棚为木吊顶及四周石膏角线、带灯座;室内设有组合式壁柜;铝合金窗外加防盗网,窗帘盒,阳台有防盗网;厨房石板材(或瓷砖)铺地,瓷砖墙面,吊顶,带有组合式灶台,木吊柜;卫生间磁砖地板,磁砖贴内墙面,吊顶,卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电;楼梯实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。
4	400	入户门为铁门,地面为花岗岩或缸砖;瓷砖踢脚线,内墙面为涂料粉刷;天棚为吊顶或四周石膏角线、带灯座;室内设有部分壁柜;铝合金窗,窗帘盒,阳台有防盗网;厨房瓷砖铺地,瓷砖墙面,带有组合式石板材灶台;卫生间吊顶,洁具齐全;电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电。
5	300	入户门为铁门,地面为花岗岩式缸砖;瓷砖踢脚线;墙体部分贴砖,内墙面为涂料粉刷;天棚四周石膏角线;木门窗或铝合金窗,阳台有防盗网;厨房地板砖地面,瓷砖墙面,带有简单的石板材灶台;卫生洁具齐全,吊顶。普通电照。

装修档次	全新单价 (元/m ²)	主 要 特 征
6	200	入户门铁门或木门，地面为地板砖或斗地砖，墙体部分贴砖，内墙面及天棚部分粉刷。木门窗或铝合金窗，卫生间洁具齐全。普通电照。
7	150	地面为地板砖或斗地砖；墙面部分贴瓷砖，内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；木门窗（或铝合金窗）。简单水电照明。
8	100	楼地面为粘土砖或水泥砂浆地面，内墙面简单抹灰，木门窗，简单照明。

说明：评估作业单位可结合实际情况在每个档次之间增加一档调节价，调节幅度为 50 元/m²，即在 1 档与 2 档之间增设调节价 650 元/m²；2 档与 3 档之间增设调节价 550 元/m²；3 档与 4 档之间增设调节价 450 元/m²；4 档与 5 档之间增设调节价 350 元/m²；5 档与 6 档之间增设调节价 250 元/m²；其他档次标准不变。

附件 3

房屋附属物补偿标准表

项目名称	种类	计算单位	单价	说 明
			(元)	
生活水井	机井	口	3000	以深度30米为基础, 每加1米增加40元。
	条石、砖	M ³	300-350	
	水泥圈、乱石	M ³	220-300	
	土井	M ³	180-250	
风楼		m ²	200-250	和房屋同时建设的、层高H < 2.2m
阁楼		m ²	150-200	
炉灶	土	口	200-300	分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计补偿。
	砖	口	400-500	
	瓷贴	口	800-1000	
厕所	茅厕	间	500-800	指室外另行独立搭盖
	公厕	m ²	600-750	
	三化厕	个	1500-2500	
院埕	石板、瓷砖	m ²	75-150	根据材质进行调整
	砖	m ²	55-120	根据实际用料进行调整
	水泥	m ²	40-60	根据水泥用料情况进行调整
	三合土	m ²	15-25	
围墙(含女儿墙)	石	M ³	200-300	裸石浆砌, 可根据表层实际装饰调整。
	砖	M ³	250-350	裸砖浆砌, 可根据表层实际装饰调整。
	琉璃瓦、石栏杆围水等特殊装饰	M ³	350-500	可根据表层实际用料调整。
	土	M ³	20-30	

项目名称	种类	计算单位	单价	说 明
			(元)	
畜禽栏舍建筑物	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体	m'	50-120	畜禽舍面积按建筑滴水位确定，补助资金包含室内土建设施、水电设施等。
	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），墙体为机砖（空心砖），没有安装门窗	m²	120-150	
	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，层面为油毛毡（木棉瓦），没有安装门窗	m'	150-180	
	墙体为机砖（空心砖），铁支架、角铁屋架，层面为彩钢板的简易搭盖，安装门窗	m'	180-210	
	墙体为机砖（空心砖），屋面为砖瓦，安装门窗	m²	210-240	
	墙体为机砖（空心砖），屋面为砖瓦，安装门窗，屋内有分隔	m'	240-270	
	砖混结构，内外水泥抹面，安装门窗	m²	270-300	
未建房屋基础	石基	m'	100-180	未建基础，不少于三皮。
	混凝土	m³	200-300	未建基础，指混凝土条形基础、孔桩基础含圈梁。
未封顶房屋(含基础), 1米以下含1米	石	m²	250	
	砖	m²	180	
	砖混	m²	300	
	框架	m²	380	
	1米以上每递增0.5米增加15元/m²			
水池水柜	石板材、组合台柜	个	500-800	指洗刷用小水池、小水柜。
	其他材质	个	100-450	
水塔	不锈钢	个	700-800	
	砖混600-900以下	个	800-1000	砖混砂浆抹面，3吨以下
	砖混1000-1600	个	1100-2000	砖混砂浆抹面，4吨-6吨
	混凝土水塔	个	1400-2000	混凝土水塔 小 3吨以下
	混凝土水塔	个	2500-3000	混凝土水塔 中 6吨以下
	混凝土水塔	个	3000-4500	混凝土水塔 大 10吨

项目名称	种类	计算单位	单价	说 明
			(元)	
浴室		间	800-1200	是指室外另行独立搭盖
线路移机费	电话、宽带、有线电视、电表、三相电	部	应提供电信、广电、供电部门的相应发票或证明材料,按相关部门统一规定移机费用补贴	
水泥路面	厚度10cm	m ²	45—60	
	厚度15cm	m ²	60—70	
	厚度20cm	m ²	80—90	
挡土墙	乱石	M ³	150-230	
	条石	M ³	250-350	
	抛石方(乱土石方)	M ³	50-70	
简易搭盖	一等	m ²	140	砖墙、杂石墙或部分条石墙,墙高3m以下,木瓦屋盖或其他材料,简单装修不可住人。
	二等	m ²	90	砖墙围护,墙高3m以下,竹或杂木檩条,油毡或木棉瓦屋面,简单装修不可以住人。
空调		部	200	指移机费用
热水器		台	100-200	指移机费用,太阳能200元/台
油烟机		台	100	指移机费用
说明: 1. 本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。 2. 本表中未列出项目的补偿价值可由征迁实施单位委托专业评估机构依据项目实际造价结合新旧程度另行评估确定。				

抄送：区委各部门，区人武部，各人民团体。

区人大办、政协办，区纪委监委，区法院、检察院。

泉港区人民政府办公室

2020年6月22日印发
