

海丝先行区泉港枢纽中心示范区项目 土地征收房屋补偿安置实施方案

为加快海丝先行区泉港枢纽中心示范区项目建设步伐，积极稳妥推进项目土地征收过程中涉及的房屋征收补偿安置工作，维护被征收人的合法权益，结合项目实际情况，制定本实施方案。

第一部分 总 则

一、基本原则

坚持“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则。征收补偿安置实施机构（下称“征收人”），通过公示栏、宣传材料等形式，将征收补偿安置有关政策、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、被征收补偿安置对象（下称“被征收人”）及社会各界人士的监督。

二、征收范围

海丝先行区泉港枢纽中心示范区项目征地涉及范围，具体以项目征收红线图为准。

三、动迁期限

具体以项目启动公告为准。

四、工作流程

基本流程分为发布公告、宣传动员、测量评估、书证送达、成果核对、签订征收协议、协议审核、款项办理、腾空验收、房屋拆除、购房、财务结算、档案整理等步骤。被征收人应按规定

期限提供身份证、户口簿、产权证明等材料，配合征收人办理补偿安置相关手续。

五、房屋手续认定

(一) 宅基地、居住性质房屋用途以《土地使用证》《房屋所有权证》《不动产证》登记的用途或其它经认定为有效的文件材料为依据。被征收房屋具备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) 居住性质房屋无有效权属证明或建房批准手续，被征收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.房屋在泉港区 2017 年航拍图上有标注的，可结合实际丈量认定面积，参照有手续房屋补偿安置。

2.属政府回拨地安置房屋的，按原批准建设面积参照手续有效房屋认定补偿安置。

3.其他属于泉港区 2017 年航拍后违建的新增建筑物原则上不予补偿安置或材料费补贴。

六、面积计算

被征收房屋面积按现状实地测量计算，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测量计算。宅基地面积以《土地使用证》《房屋所有权证》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

实行货币补偿与购房奖励（在泉港区内购买商品住房实行购房奖励安置）相结合的补偿安置方式。

(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) 购房奖励金面积认定计算

购房奖励金面积指被征收人签订完补偿协议后，两年内在我区购买商品住房（含二手房），可享受的最大购房奖励金面积，具体计算方式如下：

1.被征收人人均建筑面积（含奖励面积）小于 70 m²的，购房奖励金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 m²的，按人均面积 70 m²计算购房奖励金面积。

2.人均建筑面积超过 70 m²的，家庭中有在项目公告之日前达到法定婚龄（男满 22 周岁、女满 20 周岁）但未婚的人员，原则上每个符合条件的未婚人员可再增加不超过 50 m²的购房奖励金面积，但家庭购房奖励金总面积不得超过被征收房屋认定面积（含奖励面积）。

3.被征收人在征收范围内有多处房屋（含祖厝析产及手续有效的未建宅基地）的，应合并计算购房奖励金面积。

第二部分 手续有效居住性质房屋的补偿安置

八、财务结算

被征收人在签订协议、腾空房屋经验收合格后，由征收人在规定期限内以银行现金存单形式支付征收补偿款。

九、房屋补偿标准

(一) 住宅房屋征收补偿费

住宅房屋征收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/m²，最低 300 元/m²，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/m²，最低 100 元/m²，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；若符合“一户一宅”政策，且在本项目征收范围内

无其他自建房或合建房的，可再按批准面积的 1.8 倍给予补足购房奖励，最大享受面积不超过人均 70 m²。地上有基础及其它地面物的另按附属物补偿。

3.宅基地上有房屋的，整宗地按 100 元/m²进行补偿，不再对已建、未建部分进行分割补偿。

4.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（由房屋所在地镇自然资源所牵头，镇工作组配合，结合房屋建筑结构具体认定，同时，由被征收人出具具结保证书，村委会给予证明），宅基地参照手续有效宅基地补偿安置。

5.未建宅基地无有效手续或者手续不完整的，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

按照“房屋附属物补偿标准表”（附件 3）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）经营性用房征收补偿费

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）连续经营一定年限以上；（3）持有有效营业执照，营业执照上登记的经营地址与被征收房屋地址一致；（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，但认定为经营性用房部分的面积，其房屋征收补偿费（包含房屋主体结构和室内二次装修两部分），至项目启动公告之日止，连续经营 3 年以上的（含 3 年），按 2 倍计算；连续经营时间满 2 年、不满 3 年的，按 1.9 倍计算；连续经营时间不满 2 年的，按 1.8 倍计算。因征收造成停产停业的，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，但项目启动公告发布前已停产停业的，不再发放停产停业补偿费。

十、安置办法与标准

经认定手续有效的被征收房屋，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。

十一、奖励措施

被征收人在规定动迁期限内对征收范围内所有被征收房屋合并签订协议并全部完成腾空拆除的，经验收确认后，可享受下列奖励：

（一）按期签约和提前拆除奖励

按照经认定手续有效的被征收房屋建筑面积给予 400 元/m²、且每户人均不少于 8000 元的按期签约奖励，宅基地及简易搭盖

不予奖励。同时，若被征收人在项目征收指挥部确定的提前拆除时段内，完成拆除本征收范围内所有被征收房屋的，按照经认定手续有效的被征收房屋建筑面积，给予增加 150 元/m²提前拆除奖励。

(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，分别按单层房屋建筑面积的 1.8 倍计算（含房屋征收补偿费、按期签约腾空奖励金和货币补偿补助金）。

2.两层房屋。经认定手续有效的两层房屋，分别按两层房屋建筑面积的 1.2 倍计算（含房屋征收补偿费、按期签约腾空奖励金和货币补偿补助金）。

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），其第一、第二自然层重叠部分享受两层房屋奖励措施；其余建筑结构为单层房屋的部分享受单层房屋奖励措施。

4.二层半房屋。经认定手续有效的二层半房屋，其第一至第三层重叠部分按三层房屋认定和补偿；剩余第一至第二层重叠部分，按两层房屋认定和补偿；剩余建筑结构为单层房屋的部分，按单层房屋认定和补偿。

(三) 购房奖励及结算方式

被征收人签订完补偿协议经审核通过后，且两年内在我区购买商品住房（含二手房）的，按所购商品住房合同销售面积给予被征收人区内购房奖励金：其中，第一时段签订协议的，购房奖

励金标准按 1810 元/m²计；第二时段签订协议的，购房奖励金标准按 1610 元/m²计；购房奖励金累计申请总面积不得超过认定的可享受的最大购房奖励金面积。若被征收人选择购买海丝先行区泉港枢纽中心示范区征收范围内新建商品住房的，与所在乡镇签订《购房意向书》后，待该片区范围内首个商品住房项目可备案销售后，两年内购买商品住房的，可按签约时段享受对应的购房奖励。

1.被征收人有其他未征收住处，且人均居住面积超过35m²（需提供《房屋所有权证》《不动产证》等其它经认定为有效的文件依据），在签订补偿协议后，两年内在我区内购买店面、铺位、办公用房、地下车位、储藏间等非住宅用房（含二手房），同等享受上述购房奖励政策。

2.被征收人属住房困难户的，人均居住面积不足 35 m²（包括本征收区域内的住房面积和区域以外的其他住房面积），在签订补偿协议后，两年内在我区购买商品住房（含二手房）的，购房奖励金安置面积可补足至人均 35 m²。

3.按上述购房奖励金安置面积的认定方式，被征收人在签订补偿协议后，两年内累计在我区购买商品住房（含二手房）达到可奖励面积 75%及以上的或累计购买达人均 35 m²以上的，剩余部分可奖励面积按签约时段对应的购房奖励金标准给予返现结算；已签订《购房意向书》的，视同购房返现结算。

4.按上述购房奖励金安置面积的认定方式，被征收人在签订补偿协议后，两年内累计在我区购买商品住房（含二手房）达到可

奖励面积100%及以上的，在办理结算时，按最大可奖励安置面积给予增加40元/m²的全额购房奖励金，全额购房奖励金可直接按现金结算方式拨付给被征收人征收协议签订的户主或户主委托该户其他被征收人。

5.被征收人完成购房并申请购房奖励金后原则上不得退房，如因特殊原因确需退房的，被征收人应在办理商品房合同备案解除手续前主动全额退还相应的购房奖励。

6.被征收人选择购买海丝先行区泉港枢纽中心示范区征收范围内新建商品住房的，与所在镇签订《购房意向书》后，因被征收人原因不履行约定的，取消被征收人《购房意向书》约定的购房奖励金。

7.被征收人未在两年内按认定的购房奖励安置总面积足数购房并办理购房合同备案、申请购房奖励金的，视为自动放弃剩余（或全部）购房奖励安置面积的购房奖励。

十二、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。同一户名下多处房屋的应合并计算搬迁补助费。

（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，被征收人签订协议后，在规定时间内搬迁，自腾空房屋经验收合格之日起

计算，具体标准如下：临时安置补助费标准为 280 元/月·人，按 36 个月一次性给予包干核发。

十三、保障措施

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

(二) 被征收人属住房困难户，本征收区域内的房屋全部补偿款不足以购买任何 1 套商品住房实现安置的，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。被征收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。

十四、多次征收房屋增加补偿费

经认定属于政府回拨地安置的房屋（仅限原征收项目被征收人本人建设房屋），除按照本方案补偿安置外，属于二次征收的增加 30 元/m²、三次征收的增加 50 元/m²，增加补偿费按实际丈量面积计算。

第三部分 异地建房认定和处置

十五、异地建房认定和处置

外村人在征收区域内建设房屋，如当事人积极配合搬迁工作，且房屋在泉港区 2017 年航拍图上有标注，并独立开设水电户的，参照有手续房屋全部实行货币补偿，但不予安置、不享受临时安置补助费和生活过渡补助费。

第四部分 临时和违法建筑

十六、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。

十七、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。

第五部分 商品房的补偿安置

十八、商品房、集资房的补偿安置

征收商品房、集资房等用地性质为国有的房屋，可以参照本方案同类房屋进行补偿安置，其中土地价值（楼面地价）和室外公共配套设施另行委托评估机构按分户评估方式进行补偿。对参照本方案补偿有异议的，可以选择房屋、室外公共配套设施和土地全部按市场价分户评估确定补偿价值，根据评估结果计算应补差价，且不再享受本实施方案有关的补助、奖励、保障措施。

第六部分 企业用房的补偿

十九、企业用房的补偿安置

(一) 被征收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) 对因征收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，但征收前已停产停业的，不予发放停产停业补偿费。

(三) 对被征收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，由被征收人提出申请，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。

第七部分 集体公产的补偿

二十、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、寺庙、戏台、公厕、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。宗教活动场所补偿权益归场所集体所有，民间信仰场所补偿权益归村集体或村民小组集体所有。

(二) 集体公产房屋除参照住宅房屋标准实行货币补偿外，另外给予补助 1810 元/m²，不再享受购房奖励。

第八部分 其他规定

二十一、房屋的测量与评估方式

(一) 征收房屋面积的确定：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，并由征收人对被征收房屋按幢建立档案。

(二) 征收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。

二十二、制约措施

(一) 被征收人对补偿标准有异议，可由双方协商委托 1 家评估公司对房屋按照市场价值进行个案评估补偿，但不再享受本实施方案有关的补助、奖励、保障措施。

(二) 被征收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) 自 2017 年 6 月 1 日以来，被征收人家庭人口已享受过区内购房奖励金等安置政策，本项目征收时不再重复享受人口涉及的相关安置政策（包含人口挂钩的区内购房奖励金、过渡费、新增建筑物参照手续有效房屋认定面积等），未足额享受上述政策的可按“多项目统筹计算”原则补足相应差额。

(四) 因被征收人原因造成补偿协议退签的，被征收人应及时足额退还全部补偿款项，并按银行同期贷款利率支付该款项的相应利息。

二十三、被征收房屋的拆除

(一) 被征收人已签订征收协议并搬迁腾空的，其房屋由政府统一组织拆除，建筑材料由政府统一处置。

(二) 原被征收房屋及土地的证件、证明材料在房屋征收协议签订后收回，交由相关部门统一注销。

二十四、安置人口数确定办法

(一) 动迁人口确定的截止时间项目启动公告之日，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。房屋实际共有产权人应当符合下列条件之一：

1.与房屋所有产权人共同居住生活的直系亲属，且户籍登记地址与房屋坐落一致。

2.房屋所登记的户籍人口有迁出的，房屋共有产权人仅限于房屋所有产权人的配偶及其三代以内直系亲属，并提供相关户籍迁移记录及血缘关系证明。

(二) 房屋所有权人户籍全部迁出的，户籍人口按房屋所有产权人的三代以内直系亲属认定，并提供血缘关系证明。

(三) 被征收群众为“纯女户”（含独女户、二女户等）家庭，在项目启动公告发布前女儿已全部外嫁且户籍不在征收范围内的，可指定一户女儿家庭（含女婿及政策内生育的外孙子、外孙女）纳入该征收群众家庭人口认定范围，享受相关补偿安置政策。

(四) 户籍登记在征收范围内，但本人名下无住房的，不认定安置人口。

(五) 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。

(六) 自项目启动公告之日起至两年内，动迁户政策内婚育和女方嫁入的新增人口，同等享受补偿安置方案设定的购房奖励金、临时安置补助费和生活过渡补助费。新增人口的购房奖励金面积认定与原签订协议认定的人口合并计算，核增相应的购房奖励金总面积，再扣除达到法定婚龄未婚人员已认定的额外购房奖励金面积。

(七) 祖厝或老房屋总面积（或拆分面积）35 m²以下（含35 m²）的，最多认定2人，不分辈分；总面积36 m²到70 m²的最多认定3人；总面积71 m²到105 m²的最多认定4人，依此类推。

二十五、房屋权属不清的处理

被征收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，由征收人对被征收房屋办理证据保全后予以拆除。

二十六、设定他项权利的处理办法

被征收房产设定抵押的，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。

二十七、其他类别房屋设施补偿安置

(一) 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) 属于国家机关、国有企事业单位的房屋，一律实行货币补偿，相应补偿由具有相应资质的评估公司进行评估，按评估结果补偿。如有生产经营的，可以参照企业用房予以享受搬迁补助费和停产停业补偿费，但不享受本方案中针对住宅设定的各类补助、奖励、保障措施。

二十八、其他地上物补偿按照《泉州市泉港区人民政府关于公布泉港区被征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（泉港政规〔2024〕3号）执行，土地补偿按照《泉州市泉港区人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（泉港政综〔2023〕100号）执行。本方案与上述文件内容如有冲突，按照本方案标准执行。

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

- 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/m²

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，其他斩凿或剁斧，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，外墙正面斩凿或剁斧或部分装饰，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，其他斩凿或剁斧，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

序号	房屋结构	类型	补偿价格	主要特征
				到位；总体成新率90%以上。
4	石结构	二类	480	墙体条石或规格块石用料，外墙正面斩凿或剁斧或部分装饰，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，外墙正面斩凿或剁斧，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	墙体普通不规格石料，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	墙体普通不规格石料，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	墙体普通不规格石料，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，外墙正面斩凿或剁斧，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/m²、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,榉木墙面;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	600-650	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	500-550	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;卫生间瓷砖地板,瓷砖贴内墙面,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	400-450	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	300-350	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。
6	200-250	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。

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 ²	50-120	畜禽舍面积按建筑滴水线确定, 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	m ²	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 ²	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 ²	180-210		
	墙体为机砖(空心砖), 屋面为砖瓦, 安装门窗	m ²	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 ²	240-270		
	砖混结构, 内外水泥抹面, 安装门窗	m ²	270-300		
未建房屋基础	石基	m ²	100-180	未建基础, 不少于三皮。	
	混凝土	m ²	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	m ²	250		
	砖	m ²	180		
	砖混	m ²	300		
	框架	m ²	380		
	1米以上每递增0.5米增加15元/m ²				
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	
排水沟及配套检查井	无盖明沟	M ³	300	
	有盖明沟	M ³	400	
	暗沟	M ³	500	
	检查井	M ³	300-800	
屋顶避雷针	根据房屋顶层面积区分大中小三档	套		小1000、中2000、大3000
庭院内花池、树池	裸砖砌筑、有贴瓷砖	M ³	250-350	
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。				