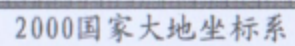


附件1：洛江经济开发区河市西片区西环大道彭殊段工程项目用地征收土地范围图



1: 9700

附件 2

洛江区 2021 年度第六批次建设用地征迁补偿标准

一、青苗补偿费

耕地青苗补偿费每亩补偿 1600 元，补偿款支付给土地承包经营者。

二、果树补偿费：

按统计口径及合理株树计算，突击种植的不予补偿。

（一）龙眼、荔枝的补偿价（每亩株树控制在 25-30 株，尺寸的计算标准为：高度 $\times$ 1/3+宽度 $\times$ 2/3）：

1、树苗	10 元/株；
2、0.5-1.0 米	50 元/株；
3、1.1-1.5 米	150 元/株；
4、1.6-2.0 米	200 元/株；
5、2.1-2.5 米	350 元/株；
6、2.6-3.0 米	450 元/株；
7、3.1-4.0 米	600 元/株；
8、4.1-5.0 米	700 元/株；
9、5.1-6.0 米	750 元/株；
10、6.1-7.0 米	800 元/株；
11、7.1 以上	1100 元/株；
12、特大树（老树）	1500 元/株；

（二）其他果树补偿价

1、枇杷、柑橘、芒果、柿子、洋桃等杂果每株补偿 30-200 元（果苗 10 元/株）；

2、香蕉（180-200 丛/亩）投产树每丛 10 元，未投产每丛 5 元；果苗每亩 300 元；

3、甘蔗、葡萄、菠萝等投产树每亩补偿 1000-2000 元，果苗每亩 300 元。

三、坟墓补偿费

1、皇金每穴补偿 550 元，同穴多个每增加一个补 100 元；

2、长墓每座补偿 1500 元。

四、地上建筑物和其他附着物

地上建筑物和其他附着物征收补偿安置按各片区制定的房屋拆迁补偿安置实施方案实施。

洛江区 2021 年度第六批次建设用地 房屋征收补偿安置实施方案

第一部分 总则

一、基本原则

坚持“以人为本依法依规、公开透明、权益保障、和谐征收”的原则,实行“六公开、二监督”的制度。征收补偿安置实施单位(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、征收补偿、选地顺序、安置情况等事项予以公示,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

洛江经济开发区河市西片区西环大道彭殊段(包括马甲镇彭殊、新庵村等,具体以征迁红线图为准)。

三、征收期限

以区政府发布的征收公告为准。

四、工作流程

基本流程分为宣传动员、实地测量、书证送达、面积核对、签订协议、腾空验收、发放选地证、建筑拆除、组织选地、财务结算、回迁安置。被征收人应及时提供身份证、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、用途认定

土地性质、房屋用途以《土地使用权》、《房屋所有权》登记的用途或规划、土地管理部门签发的合法有效文件为依据,结合实际情况确定。

六、面积计算

(一)房屋面积按现状实地测量计算,面积测量由具有房地长测绘资质的测量单位,依据国家、省、市现行产地测绘技术规范计算。

对本方案中所列价格无异议、按期搬迁腾空并签订协议的,其被征收房屋除按国家现行的房地产测量规范计算的建筑面积外,有下列情况的可按下述优惠方法计算征收面积:

1.征收面积计算以建筑物的外墙算起,阳台按 50%计算建筑面积。

2.平屋外墙至滴水线的水平投影面积部分,可按 50%计算征收面积。

3.平屋的天井按 50%计算征收面积。

4.利用坡屋顶空间作为阁楼的建筑,其楼底高度在 2.4 米以上,阁楼层高最低处净高不低于 1.6 米,按其阁楼使用面积的 50%计算征收面积。

5.通往屋面的风楼,其层高低于 2.2 米的,按附属物给予补偿;层高超过 2.2 米的,按 100%计算建筑面积。

6.骑楼下公共通道不计算建筑面积。

(三)对本方案中所列价格有异议而未达成协议的,其被征收房屋建筑面积按国家现行房地产测量规范计算,不再适用上述计算面积的优惠方法。

七、补偿安置方式确定

1.可选择单一货币补偿、货币补偿附带“连排式宅基

地”安置两种方式其中一种。

2. 选择货币补偿的,被征收房屋必须权属清楚、没有纠纷。

3. 选择货币补偿附带“连排式宅基地”安置的,必须坚持“一户一宅”原则。若被征收户另有农村住宅的,则只能选择单一货币补偿。

4. 征收祖厝的,原则上只能选择单一货币补偿。

5. 厂房、仓库及配套设施均只能选择货币补偿,标准见附表 4。违法违章建筑按本方案相关规定处理。

6. 征收临时建筑一律按货币补偿,补偿标准见附表 5。

7. 征用附属设施、空地和地上物补偿标准见附表 6,被征收人选择货币补偿附带“连排式宅基地”安置的,有线电视、宽带、电话机费用按双倍补偿;选择单一货币补偿的按单倍补偿。

8. 征收违法违章建筑按本方案相关规定处理。

第二部分 手续认定

八、手续完整

(一)依照法律法规和政策规定,持有有效土地使用权证及房屋所有权证的房地产为完全产权;

(二)为照顾被征收人利益,结合我镇实际情况,虽不具有前款有效证件,但在征收公告规定期间内完成搬迁腾空并签订协议,被征收房屋具有以下有效手续之一的,可视为完全产权。

1. 持有解放前相关契证的房屋。

2. “土改”时县级人民政府颁发的“土地房产所有

证”记载的房屋。

3.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》颁布实施前经公社(乡、农场)批准基建的房屋。

4.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施后至1999年1月1日新的《中华人民共和国土地管理法》实施前,经原鲤城区人民政府或洛江区人民政府批准使用耕地基建的房屋,或经乡(镇)政府批准使用非耕地(宅基地)基建的房屋。

5.1999年1月1日新的《中华人民共和国土地管理法》实施以后,经有权机关批准基建的房屋。

九、手续不完整

下列情况属手续不完整,被征收人如在规定征收期限内搬迁腾空并签订协议的,按建设年限分别折扣后认定可补偿安置面积,折扣的面积不予补偿安置,也不予材料费补贴。

1.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以前建设,经生产队,大队二级同意基建用地并缴付相关费用的房屋,按批准基建用地范围内建筑面积的100%给予补偿安置。对于手续遗失的,应有当地村委会提供证明方可补偿。

2.1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后,至1999年1月1日新的《中华人民共和国土地管理法》实施以前建设,虽经生产队(村民小组)、大队(村委会)同意基建,但未经乡(镇)批准使用非耕地进行基建的房屋,或经生产队(村民小组)、大队(村委会)、乡(镇)同意基建,但未经原鲤城区人民政府或洛江区人民政府批准使用非耕地进行基建的房屋,按同意基建用地范围内建筑面积的

100%给予补偿安置；对于未能提供有关手续的，按建筑面积的 90%给予补偿安置。

3.1999 年 1 月 1 日新的《中华人民共和国土地管理法》实施后，至 2005 年 9 月 26 日《泉州市洛江区人民政府关于印发贯彻〈福建省农村村民住宅建设用地管理方法〉实施意见的通知》下发前，持有乡（镇）政府农村宅基地审核审批手续并已缴纳相关费用的房屋，按同意基建用地范围内建筑面积的 100%给予补偿安置；对于未能提供有关手续的，按建筑面积的 80%给予补偿安置。

4.2005 年 9 月 26 日《泉州市洛江区人民政府关于印发贯彻〈福建省农村村民住宅建设用地管理方法〉实施意见的通知》下发后至 2013 年 12 月 31 日前，持有乡（镇）政府农村宅基地审核审批手续并缴纳相关费用的房屋，其三层以下（含三层）按建筑面积的 100%给予补偿安置，四层以上（含四层）按建筑面积的 70%给予货币补偿。对于未能提供有关手续的，其三层以下（含三层）按建筑面积的 70%给予补偿安置，四层以上（含四层）给予相应的材料补贴。

5.2013 年 12 月 31 日后根据国土航拍图没有体现的住宅房屋且没有任何相关手续的，原则上不予补偿，若有其他特殊情况，在规定期限内完成搬迁腾空并签订协议的，由洛江区西环路（马甲段）征迁建设指挥部依照相关规定研究处置。

第三部分 补偿安置方法

十、补偿安置方式

分为选择单一货币补偿、货币补偿附带“连排式宅基地”安置两种方式其中一种。

十一、补偿安置原则

(一)单一货币补偿计算方式

根据认定为合法的土地、房屋可补偿面积和房屋结构、层数和装修档次不同情况,按附表 1、2、3 所列标准进行补偿所列标准进行补偿,实行土地、房屋分开计算征收补偿,合并结算,即:

房屋补偿价值=土地补偿金额+房屋补偿金额。其中:

1. 土地补偿金额=土地补偿价格×土地可补偿面积;

土地补偿价格为:经批准的集体建设用地(用地性质为居住用地)划拨权益补偿价格按 45 万元/亩(675 元/m²)计算;未经批准的集体建设用地及非建设用地的补偿价格按当地征地补偿标准计算。

2. 房屋补偿金额=(房屋补偿单价+室内二次装修×二次装修成新率)×房屋可补偿面积。

(二)货币补偿附带“连排式宅基地”安置原则

1. 选择货币补偿附带“连排式宅基地”安置的,其搬迁过渡期限为:从被征迁房屋搬迁腾空后开始至交地后 6 个月止。

2. 采取“先腾空,先选地”的办法,以腾空验收时间为准确定选地顺序号,按照选地顺序号进行选地。

3. 征收一宗房屋,被征收人原则上只能选择一宗统一规划设计“连排式宅基地”的宅基地,该宗宅基地应缴纳征地、土地报批、“三通一平”和公共配套设施建设等费用 8 万元。

4. 征收一宗房屋,被征收人原则上只能选择一宗统一规划设计宅基地,被征收人必须按照审批的规划设计方案自行

出资、自行建设,并预交建设保证金1万元,建设期限为6个月,层高统一为3层(10米)。若被征收人按设计要求在交地后6个月内完成建设且无违建行为的,将退回保证金。对于不能按要求完成建设的,收回宅基地安置权,另行协商安置。

(三)灭失宅基地的补偿安置

对于坍塌等原因造成房屋灭失的宅基地,或持有乡(镇)政府农村宅基地审核审批手续,并已缴纳相关费用但尚未建设的宅基地,按675元/m²标准给予货币补偿,但不予安排安置地,且不再享受搬迁过渡补助和本方案规定的奖励政策。

(四)关于征收总一层、总二层房屋的优惠问题

被征迁房屋具有宅基地审核、审批手续的,要求选择单一货币补偿或货币补偿附带“连排式宅基地”安置的,除按“征收方案”给予补偿外,若在征迁指挥部规定的时间内签订征迁补偿协议开按时腾空的,总一层房屋另按建筑面积530元/m²给予奖励补助,总二层另按建筑面积155元/m²给予奖励补助;超过规定时间的,总一层房屋另按建筑面积330元/m²给予补助,总二层另按建筑面积55元"给予补助

(五)关于宅基地安置问题

安置地采取就近安置方式,安置地必须符合规划、土地用地等要求。

(六)关于同一宗房屋居住多户的问题

1.认定原则。在征收公告发布前,一宗房屋居住2户以上(原则上父母应跟随一个儿子组成一户;兄弟均已组建家庭或已达婚龄的),持有本村户口,在该村均无其它居住用

房的,可以定为一宗房屋居住多户。

2. 对于符合前款条件,一宗房屋居住 2 户以上,要求选择 2 宗以上联排式宅基地安置的,第一宗宅基地按规定需缴纳相关费用 8 万元;第二宗宅基地需缴纳相关费用 10 万元;第三宗宅基地需缴纳相关费用 12 万元,以此类推。同宗房屋各户如何分担该费用,由各被征迁户执行协商决定。

(七)关于违法违章建筑的土地补偿问题

对于违法违章建筑的土地补偿金额,按相应年限、相应比例折扣认定土地可补偿面积,土地补偿价格按 45 万元/亩(675 元/ m^2)进行计算,地上建筑物补偿按“征收方案”有关规定执行。

十二、搬迁过渡

(一)搬迁补助

根据被征收的合法建筑面积,按 5 元/ m^2 . 次的标准计算;如选择货币补偿附带“连排式宅基地”的,一次性发给被征收人两次搬迁补助费。

(二)临时过渡

1. 选择货币补偿附带“连排式宅基地”安置的,其搬迁过渡期限为从被征迁房屋搬迁腾空后开始至交地后 6 个月止。

2. 搬迁过渡方式:被征收人实行自行过渡,按标准发放给临时安置补助费。

3. 临时安置补助费时间计算:在搬迁过渡期限内,根据被征收的安置面积,以 5 元/ m^2 . 月的标准按季度发放给被征收人,但临时安置费不足 1000 元/月. 户的,按每月每户 1000 元发放。选择单一货币补偿的不享受临时安置补助费。

(三)企业厂房、仓库及其他配套用房搬迁过渡补助标准

1. 搬迁补助费按合法建筑面积 5 元/m². 次计算, 发放一次搬迁费。其中: (1) 对于可恢复使用的设备由被征收人处置, 按标准给予补助。(2) 对于因搬迁丧失使用功能的大型机器设备, 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评估, 根据评估结果进行补偿。

2. 征收造成工厂停产、停业的补偿费, 按征收合法建筑面积每月 10 元/m². 月计算, 一次性给予 6 个月的补偿。征收前已停产停业的, 不再给予补偿。

十三、奖励措施

1. 按期签约腾空奖励。在《房屋征收公告》规定的征收期限内, 截至奖励时间前, 腾空房屋、签订协议并验收合格的被征收户、给予计算以下奖励:

(1) 每征收一宗房屋, 面积在 80 m² (含 80 m²) 以上的, 若在征迁指挥部规定的时间内签订征迁补偿协议并按时腾空的, 第一阶段搬迁腾空并签订房屋征收补偿协议的, 房屋给予奖励 5 万元, 知足、祖厝奖励 8 万元; 第二阶段搬迁腾空并签订房屋征收补偿协议的, 给予 2.5 万元, 祖厝奖励 4 万元。

(2) 每征收一宗房屋, 面积在 80 m² 以下的, 若在征迁指挥部规定的时间内签订征迁补偿协议并按时腾空的, 第一阶段搬迁腾空并签订房屋征收补偿协议的, 给予 625 元/m² 奖励; 第二阶段搬迁腾空并签订房屋征收补偿协议的, 给予 300 元/m² 奖励。

(3) 同时, 对于选择单一货币补偿或货币补偿附带"连排

式宅基地”安置的,第一阶段再给予 200 元/m²,第二阶段给予 150 元/ m² 的奖励。

2. 企业厂房、仓库及其它配套用房被征收人在征收公告规定的征收期限内搬迁的,第一阶段搬迁腾空并签订协议的,按被征收的建筑面积给予 200 元/m²奖励。第二阶段搬迁腾空并签订协议的。按被征收的建筑面积给予 150 元/m²奖励。

第四部分 其他规定

十四、开展经营行为的住宅底层的补偿安置办法

对未经建设、国土等部门批准,擅自改变用途,将具有宅基地审核审批手续的住宅底层开展经营行为的,一律按住宅给予补偿安置。对于已连续经营三年以上,征收公告发布时仍在经营的,持有工商、税务等相关手续,若按期搬迁腾空并签订协议的,位于主干道的给予 800 元/m²一次性终止经营补贴,其余给予 500 元/ m²一次性终止经营补贴。经营性用房进深以原建筑结构临街或临主要道路第一层第一自然间计算,进深最多不得超过 8 米。

十五、企业厂房、仓库及土地、其它配套用房的补偿安置办法

(一)征收红线范围内的企业厂房、仓库及其它配套用房等地上建筑物,原则上按重置价均价(总三层及成新率)实行货币补偿。

(二)已取得土地使用权证或经批准土地手续齐全的,收回国有土地出让使用权的按现行的基准价(中间价)为基础参考市场给予补偿,部分土地规费未缴清的按收回时的标准

如实扣除。

(三) 厂房、仓库合法建筑物按附表六标准给予补偿, 拆除企业厂房、仓库建筑物每年按 5 元/ m² 折旧计算, 折扣年限最高不超过 30 年, 其中厂房层高超过 4 米的, 层高每增加 1 米, 按房屋重置价增加 5% 给予补偿。层高计算从室内地面至檐口计算高度。持合法手续在建房屋按评估价格补偿。未缴清的相关规费按实扣除。

(四) 对于被征收的工业用地面积达 5 亩(含 5 亩)以上, 被征收土地面积占总用地面积 30% 以上的, 自行安置确有困难的被征收企业, 可视情况采取下列措施协助解决安置: 1、协助被征收企业购买或租用标准化厂房; 2、按现行规定依法依规协助被征收企业解决用地问题。

(五) 使用未经批准建设用地的违法建设工业用房, 土地按当地征地标准给予补偿; 地上建筑物按重置价(附表一)的 70% 给予货币补偿, 但不予奖励及安置。

十六、其他类别房屋补偿安置

1. 经文物主管部门认定有保护价值的居民并确定给予保护的, 补偿安置后产权纳入国有资产管理。

2. 寺庙根据实际情况给予整合迁建或补偿拆除。

3. 村集体公共财产, 按本实施方案规定标准补偿安置, 权益归村集体所有。

4. 军事设施等其他类型房屋, 根据有关法律规定补偿安置。

十七、保障措施

1. 对低收入、经济困难或居住确有困难的家庭, 包括三口及以上的家庭成员选择“连排式宅基地”安置, 经征迁指

挥部研究决定,酌情给予适当减免宅基地申请报批等相关费用。

2.前款规定的家庭成员必须是具有本村常住户口、在被征收房屋实际居住且在本村无其他房源的对象,家庭成员之间必须具有法定赡养、抚养义务关系。在征收公告发布之日后析产或迁入户口的,除学生毕业、军人复员转业、结婚、出生的落户外,不适应本条规定。

3.低收入、经济困难或居住确有困难的家庭及其征收补偿安置情况应张榜公布,接受社会监督。

十八、制约措施

1.被征收人房屋应按补偿安置方案确定的标准进行补偿安置,若被征收人对补偿安置决定不服的,可以依法申请行政复议,也可以依法提起行政诉讼。

2.被征收人在征收公告规定的期限内,未完成房屋征收腾空,未能达成补偿安置协议的,征收人可根据《国有土地房屋征收与补偿条例》申请法院强制执行。

3.凡超过征收期限搬迁腾空并签订协议或实施强制征收的房屋均不再适用上述的优惠、奖励措施。

十九、房屋权属不清的处理方法

征收无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确认产和其他产权不清的房屋,征收前,征收人应就被征收房屋的有关事项向公证机关申请办理证据保全后实施征收。

二十、设定他项权利的处理

被征收人房屋设定抵押的,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。

二十一、其他

1.被征收人签订协议后,要求改变补偿安置方式的,应提出书面申请,征收人有权同意或拒绝。现在单一货币补偿要去改为“连排式宅基地”的,如在征收动迁期限内提出申请的,经征收人同意后,可补发"选地证",其顺序号按征收人同意之日的当日最后一号给予认定。

2.所有被征收房屋必须保持原房屋构件设施完整,不得随意拆卸房屋构件及附属设施,否则按定额价格抵扣补偿款。

第五部分 附则

二十二、使用范围

本实施方案仅适用于洛江区西环大道马甲段房屋征收补偿安置,不作为其他项目征收补偿安置的依据。

二十三、解释权

本方案解释权归洛江区住房和城乡建设局。

附表 1

被征收各类住宅货币征收补偿单价

房屋结构	房屋重置补偿价格 (元/平方米)	按时签订协议并腾空奖励金 (元/平方米)
框架	900	300
砖、石混结构	350	350
石、砖木、石木结构	580	320

附表 2

房屋室内二次装修补偿表

(一) 房屋室内二次装修分档重置价格表 (单位: 元/平方米)						
等级	一等	二等	三等	四等	五等	六等
装修重置价	900	800	700	600	500	400
等级	七等	八等	九等			
装修重置价	300	200	100			
(二) 房屋室内二次装修成新率等级表						
等级	一等	二等	三等	四等	五等	
成新率	98%	90%	80%	70%	60%	
备注: 住宅房屋室内二次装修分类等级说明详见附表 3。						

附表 3

房屋室内二次装修分类等级说明表

(一) 房屋室内二次装修重置价格档次分类说明表	
一等	地面为豪华高级花岗岩、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);高级实木木门(入户式防盗门);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、吊顶、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、出现座等弱电;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。
二等	地面为豪华高级花岗岩、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;天棚为木吊顶仅四周石膏角线;带灯座;室内设有组合式壁柜及高技组合式床柜(不可动);入户门为实木门及防盗门,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,吊顶,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、出现座等弱电;楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。
三等	入户为防盗门,地面为高级花岗岩、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及组合式床柜(不可动);铝合金窗外加防盗网、窗帘盒,不锈钢防盗网(内含钢条),阳台有防盗网;厨房石板材(或瓷砖)铺地,瓷砖墙面,吊顶;卫生间瓷地板,磁砖贴面内墙面,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、出现座等弱电;梯实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。
四等	入户为防盗门,地面为高级花岗岩或缸砖;瓷砖踢脚线,内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、木作墙裙;天棚为四周木作吊顶、带灯座;室内设有组合式衣柜;木门铝合金窗外加防盗网,窗帘盒,阳台有防盗网;厨房瓷砖铺地,瓷砖墙面,铝塑板吊顶;卫生洁具(带有不可移动卫浴);电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出现座等弱电。

五等	入户为防盗门,地面为中档花岗岩或缸砖;瓷砖踢脚线,内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、木作墙裙;天棚为吊顶或四周石膏角线、带灯座;室内设有部分壁柜;铝合金窗外加防盗网,窗帘盒,阳台有防流网;厨房瓷砖铺地,瓷砖铺面,铝塑板吊顶;卫生间吊顶,洁具齐全;电话、电视、对讲等预埋管、线、盒出现座等弱电。
六等	入户为防盗门,地面为中档花岗岩或缸砖;瓷砖踢脚线,内墙面为涂料粉刷、瓷砖墙裙;天棚四周石膏角线、带灯座;铝合金窗外小部分加防盗网,阳台有防盗网;厨房点砖地面,瓷砖墙面;卫生洁具齐全,吊顶;普通电照。
七等	入户铁门及木门,地面为普通瓷砖或普通花岗岩,墙体部分贴砖,墙面及天棚普通墙漆粉刷及四周贴脚线。木门窗,卫生间洁具齐全,吊顶,普通电照。
八等	地面为普通瓷砖,厅后墙贴瓷砖,墙面部分贴瓷砖,内墙面及天棚普通墙漆粉刷;木门窗,简单铁门、防盗栅。普通水卫电照。
九等	地面为地板砖或斗地砖;内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷;木门窗,简单铁门、防盗栅。简单水卫电照。

备注:以上装修档次区分应同时结合装修用料档次、做工精细度、造型细木面积的多少等进行综合判断。除毛坯房外,《房屋室内二次装修分档重置价格表》中最低等级原则上按七等认定。

(二) 房屋室内二次装修成新率定级说明表

等级		基本评定标准
较好	一等	楼地面:完好、平整;门窗:开启灵活,五金完好,漆面光亮;内粉饰:完好,无痕迹,漆面光亮;顶棚:完好;细木:完好,无痕迹表面光亮;洁具、灯具:使用正常,外观颜色无变化。整体装修外观如同新做。
	二等	楼地面:基本完好、平整;门窗:开启基本灵活,五金略有锈点,漆面略有褪色;内粉饰:基本完好,局部有损痕,漆面缺乏保养;顶棚:基本完好;细木:基本完好,个别损痕,漆面光亮;洁具、灯具:使用正常,外观颜色基本无变。整体装修外观较新。
普通	三等	楼地面:有一定磨损、起砂,但基本平整;门窗:开关有杂音,个别处腐朽变形,五金锈蚀,漆面褪色;内粉饰:个别处破损,老化,个别处轻度裂缝、剥落;顶棚:一般;细木:较旧,局部有损痕,个别处开裂;洁具、灯具:使用基本正常。洁具外观颜色发黄,灯具金属锈蚀褪色。整体装修外观一般。
	四等	楼地面:磨损严重、起砂、不平;门窗:尚能开关,局部腐朽变形,五金锈蚀,油漆老化;内粉饰:部分开裂,剥落;顶棚:较旧;细木:陈旧、局部碱蚀;洁具、灯具:尚能但简单陈旧。整体装修外观陈旧。

附表 4

工厂、仓库及配套用房房屋征收重置价标准

(单位: 元/m²)

	较好	一般	较差	备注
框架	1000	900	700	多层建筑一般指 7 层以下建筑物, 层面 3.5 米以上。
砖石混	900	800	600	多层建筑一般指 6 层以下建筑物, 层面 3.2 米以上。
砖石木石结构	750	700	600	二层以下建筑, 层高 3 米以上。
土木	650	550	500	单层建筑, 层高 3.5 米以上。
简易钢结构	900	800	650	单层建筑, 四周砖墙体或铁皮围护, 铁皮屋盖。金属用材尺寸较大, 如承重为槽钢、工字钢等。层高 4 米以上。
装修说明	地面花岗岩、水磨石。瓷砖等; 对于框架、砖石混、砖(石)木结构的建筑, 内墙天棚为中级粉刷; 铁门, 铝合金窗或型钢窗。	水泥地面或局部瓷砖地面等; 对于框架、砖石混、砖(石)木结构的建筑, 内墙天棚为普通粉刷。铁门, 钢窗或木门窗。	只完成主体工程, 框架建筑已填充内外墙但无门窗, 砖石建筑含门窗。简易钢结构四周无砖墙或无铁皮围护。	其他说明: (1) 本表重置价为假设在估价时点重建造全新状态的估价对象所需的一切合理、必要的费用、税金和应得的利润之和(含厂房装修)。介于本表等级区域之间的工业房屋, 可参照其一做小幅调整。对于工业房屋局部面积装修为住宅或办公的, 其装修补偿价为参照装修标准另行调整。厂区内若有整幢作为办公或宿舍的房屋, 其重置价格按每种类型的结构各增加 200 元/平方米给予补偿。

附表 5

征收临时建筑的货币补偿标准

序号	临时建筑类别	补偿单价
1	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦）	80-100 元/平方米
2	墙体为机砖（空心砖），木屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）	100-200 元/ 平方米
3	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）	200-250 元/ 平方米
4	铁支架、角铁屋架，屋面为彩钢板，无围护的简易搭盖	200-250 元/ 平方米
5	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为铁皮	250-300 元/ 平方米
6	工业厂房类的简易建筑（含地面基础，类同建筑物），四周砖墙体或铁皮围护，铁皮屋盖。屋架及承重架为轻型构架。	400-600 元/ 平方米
说明：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		

附表 6

附属设施、空地和地上物补偿标准

项目	种类	计算单位	单价（元）	备注
水井	条石	立方米	250—300	
	砖	立方米	200—250	
	乱石	立方米	180—250	
	土井	立方米	100—150	
	水泥墙	立方米	150—200	
	废井	口	200—500	
机井	民用	米	180	根据实际深度计算
围墙	条石	立方米	250—300	
	砖	立方米	320—380	
	土	立方米	25—35	
	空心砖	立方米	150—200	
	乱石	立方米	150—180	
挡土墙	条石	立方米	200—250	
	乱毛石	立方米	70	
庭埕	石板	平方米	80—100	以石材不同价值计算补偿
	砖	平方米	80—100	
	水泥	平方米	50—80	
厕所	茅厕	个	600	室外
	普通公厕	平方米	500	室外
	室内蹲位	个	100	
	室内坐盆	个	200	

项目	种类	计算单位	单价（元）	备注
炉灶	砖	个	250-350	分别有带烟囱的双连灶、无窗双连灶、单口灶等
	瓷砌	个	400-500	
	焙灶	个	300	
	合成	个	200	
	上柜	米	350	厨房成套整体灶台
	下柜	米	600	
门	电动	平方米	600	电机每台补偿 1200 元
	不锈钢	平方米	600	
	镀锌板	平方米	260	室外围墙全封闭
水池水柜	砖抹水泥面	个	80-100	指厨房或浴室内洗刷用小水池、小水柜
	砖贴瓷砖	个	100-150	
	洗手盆	个	350	
水塔	普通	个	400-600	
	不锈钢	个	500-800	
	砖混	个	800	3 吨及以下
	砖混	个	1300	4 吨-6 吨
	混凝土	个	1300	小 3 吨及以下
	混凝土	个	1800	中 6 吨以下
	混凝土	个	2800	大 10 吨
	混凝土	立方米	300	10 吨以上
变压器				按供电部门安装价格补偿，迁移的，按供电部门迁移费用补偿

洗面台		个	300~400	
阁楼		平方米	200~250	和房屋同时建筑
风楼		平方米	250~500	
浴室		平方米	100~300	不连房屋结构另独立盖
衣柜		米	1000	
沼气池		立方米	600	适用企业
化粪池		立方米	400	适用企业
路灯		杆	200	庭院或露台照明的路灯，一般为 5 个灯头，钢管为 $\Phi 80$ 。
鸡鸭舍		个	50	
猪舍		平方米	80	区分建筑材料和高度
水泥面菜台		平方米	30	
贴瓷砖菜台		平方米	50	
有栏杆晒台		平方米	150	
雨遮		平方米	380	
柴间		平方米	50	室外独立建（包括杂物储放间）
三化厕		个	1500	适用民宅
机井（农田灌溉）		个	5000-10000	口径在 8 米以上
真空井		个	1500	
楼梯（铁、不锈钢）		台阶	80	室外
三相电	20A	户	2000	应提供相应的发票或证明材料
	40A	户	3500	
	60A	户	5000	
太阳能热水器		台	2000	指迁移费用
空气能热水器		台	5000	指迁移费用

空调移机	台	150	指移机费用
电话移机	户	150	
有线电视	户	800	第二部加 400 元/台
宽带移机	户	200	