

温岭市城东街道虎头山村（9-16队）城中村 房屋改造安置补偿方案

为实施城市规划、改善群众居住条件，保障被改造房屋所有权人（以下简称被补偿人）合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《温岭市农村住房建设管理办法》及温岭市相关政策文件精神，结合温岭市规划所涉温岭市城东街道虎头山村被改造房屋等实际情况，特制定本补偿安置方案。

第一章 总 则

第一条 因实施城市规划、城中村改造等公共利益的需要，城东街道虎头山村9-16队列入城中村房屋改造范围，改造虎头山村9-16队全部国有、集体土地房屋。

第二条 为改善群众居住条件，决定实施虎头山村9-16队城中村改造。改造范围内的房屋（含建筑物、构筑物）改造、补偿、安置，适用于本方案。

第三条 温岭市城东街道办事处为城中村改造虎头山村9-16队的改造房屋补偿实施单位，具体承担改造区内的建筑物、构筑物和其他附属物的改造补偿工作。

市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市新城开发区等单位按各自职责全面做好规划、建设用地指标、资金等要素的保障工作。

发改、消防、综合执法、农业农村和水利、公安、税务、供电、广电、电信、银行等部门，要依照各自职能，积极配合做好相关工作。

虎头山村村民委员会（以下简称村委会）是实施城中村改造的责任主体，全力做好被改造房屋所有权人（以下简称被补偿人）的思想工作，发动党员、村民代表带头督促被补偿人按期签订改造协议书并做好搬迁腾空，保证改造工作顺利进行。

第二章 改造补偿安置的一般规定

第四条 房屋属个人住宅合法正屋的，被补偿人可以根据本方案规定，在公寓式安置、市场化安置两种方式中自由搭配选择。被补偿人在签订改造补偿安置协议时应按规定要求申报安置方式，列入协议内容。

房屋涉及非住宅房屋（除村集体所有的房屋外）的，原则上实行货币补偿，按照被补偿房屋市场评估价1.1倍系数进行偿。

住宅用房附属的禽畜棚舍、室外厕所、门斗等，均不作原住宅用房建筑面积计算，由改造房屋补偿实施单位给予相应的折价补偿。

产权属于学校、医疗机构、敬老院、福利院、幼儿园、居委会等用于社会公益事业的房屋及其附属设施，应当按照有关法律、法规的规定和国土空间规划的要求予以补偿。

补偿涉及村集体所有的小队屋、村办学校、办公场所、祠堂、上间、通道等房屋，房屋建筑按重置折旧价给予货币补偿，土地补偿参照征地区片综合价4倍予以补偿，不予房屋安置。

第五条 对未经审批的建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿，但在规定期限内交付拆除的，可按房屋重置成新评估价的60%给予建筑残值补贴。拆除未超过批准期限的临时建筑，结合已使用年限等因素，按照重置折旧价给予补偿，但不予安置。

第六条 房屋土地使用权、土地使用权面积、用途，以及建筑占地面积，依据合法有效的相关权证确认。

个人住宅登记为国有划拨的，收回土地使用权，房屋补偿安置标准参照集体土地使用权执行。

应拆未拆房屋由相关单位认定后按相关规定处置，不予补偿和安置。

第七条房屋的建筑面积按《房屋所有权证》记载认定。房产已登记未发证的，由市自然资源和规划局出具有效凭证。

对有合法《土地使用权证》但未登记申领《房屋所有权证》的未办理相关产权证的合法房屋，其合法建筑面积在基于“参照同区块、同排、同时期建造已办理相关权证房屋的合法建筑面积且不高于已办理权证房屋证载合法建筑面积”的前提下，可按以下方式计算：

①已办理建设规划许可证的，参照建设规划许可证确定的主体建筑面积确定合法建筑面积。

②未办理建设规划许可证的集体或国有划拨房屋，按占地进深13.24米，二层及以上最大允许出挑1.5米（夹层不计算建筑面积），层数最高按4.5层（不足的按实计算），确定合法建筑面积。原集体土地或国有划拨转为国有出让的，参照本条确定合法建筑面积。

③未办理建设规划许可证的通过拍卖取得的国有土地出让房屋，一层按照土地出让合同面积或土地证确权面积，二层至五层最大允许出挑1.5米（夹层不计算建筑面积），层数最高按5层（不足的按实计算），确定合法建筑面积。

合法建筑面积由相关单位予以认定。在土地证范围内的其他建筑物认定为附属房，不予安置，按主体补偿标准的60%予以补偿，房屋装饰装修补偿按标准予以补偿。

第八条1987年1月1日前的合法有效祖传老屋未办理《土地使用权证》和《房屋所有权证》的，由相关单位联合确认其建筑占地面积和建筑面积。

第九条对被补偿人原有的房屋、装饰装修、附属物、构筑物等价值，以及公寓式安置房的市场评估价、楼层朝向差价等事项，由城东街道办事处委托同一家有资质的房地产评估机构按有关规定和技术规

范进行评估，并予以公示。

补偿评估标准按照《房屋补偿指导标准》（附件1）、《房屋成新率标准》（附件2）、《房屋装饰装修补偿指导标准》（附件3）和《其他地上附着物补偿指导标准》（附件4）执行。

第十条土地性质为集体或国有划拨的被改造房屋补偿人家庭报批有效人口计算按照《温岭市农村住房建设管理办法》（温政发【2018】35号）规定执行（户籍制度改革后，依据原户口簿或公安机关人口信息数据备份库历史信息，以改革前的户口性质为准）：

（一）本户在册人口（已婚女性应在男方计算人口数，入赘除外）；

（二）家庭成员中的现役军人（军官除外）、父母户口在本市的在校学生以及服刑人员；

（三）原农居混合户中温岭户籍城镇居民未享受集资建房、经济适用房等优惠政策的；

（四）回乡落户的职工、干部、军人以及返回农村定居的华侨、港澳台胞和外籍华人。

原村民转为居民且户口在本市的（在行政机关、事业单位、国企中正式在编或在编过的除外），经村民代表会议讨论通过，可在原籍村计入有效人口。

下列四类对象可按户口性质增加1人列入申报人数，同一对象符合两个以上条件的也只能增加1人计算：单独且未婚子女（离婚户除外）；未育夫妇；22周岁以上的未婚男性；有女无子户，20周岁以上的未婚女性（限1人）。

第十一条多子的家庭，父母、祖父母及未婚女性应共同挂靠到一户，并签订建房挂靠协议。在签订建房挂靠协议时，确因家庭实际原因一时无法全部签字的，可以由父母和被挂靠的儿子同意并签字，经村、街道证明属实，但必须挂靠合理。

涉及房屋析产的，应先办理析产手续。对因客观原因造成一时无法办证的，可采取家庭分家析产的方式，由家庭成员在分家契约上签字，经村委会同意，并经城东街道办事处确认。但分家析产必须符合《温岭市农村住房建设管理办法》的有关规定，杜绝不合理分家析产。

第十二条本次改造补偿安置涉及的人口界定时点，以签订改造补偿安置协议之日为准。协议签订后至安置房竣工验收后2个月期间，如家庭人口发生自然增长的，按增长的有效人口计算，人口减少的，不再重新计算。

第三章 公寓式安置、市场化安置

第十三条公寓式安置房源由政府根据规划建设，选址在万昌路以西、新锦峰路以北、后洋河以东区块，具体开发、回购方式待市政府统一确定。回购的安置房用于被补偿人、被补偿人之外的虎头山9-16队集体组织成员公寓式住宅安置和按规定预留的房屋后仍有多余的，归政府所有。公寓式住宅必须留有一定数量的预留公寓房、商业用房，村委会回购预留公寓房、商业用房的建筑面积均不得超过安置总建筑面积的5%，可通过开发回购方式置产，回购价格不得低于5000元/m²。

公寓式安置小区楼房不采用装配式建造，竣工验收后，公寓式安置房以毛坯房的标准（不采用全装修）交付。

第十四条公寓式安置、市场化安置的可安置建筑面积，根据原有房屋间数、建筑面积和家庭人口等因素，以“从多就高”原则确定，可安置建筑面积计算方式有以下三种：

（一）按照被改造住宅房屋的《房屋所有权证》记载面积，或者根据本方案第七条规定已予确认的面积，实行等面积安置。

（二）根据被补偿人家庭报批有效人口，以2人户安置建筑面积200平方米/户为基数，每增加1人增加可安置建筑面积65平方米；有效

人口1人户的，可安置建筑面积为100平方米。

（三）按每拆除合法房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上，下同）1间以200平方米建筑面积的标准实行安置，整体拆除合法房屋3间以上的按3间标准面积安置。

村内既有保留房屋又有被改造房屋的被补偿人，其涉及改造的房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上），按每间200平方米或者合法建筑面积计算公寓式可安置建筑面积，不再按有效人口数计算。

除父母挂靠政策已有规定的外，多子家庭如父母挂靠达不成一致的，可按父母挂靠后分户的最大值计算大家庭可安置建筑面积，改造补偿安置协议按大家庭统一签订。父母的安置面积可以按照该家庭共同协商的房屋分配意见办理权证，其他各户按各自安置面积办理权证。

第十五条被补偿人同户人员中涉及离异、未婚女性等情形的，在该离异、未婚女性为村集体经济组织成员且经村民代表大会讨论通过的前提下，可按以下标准申请安置：

（一）离婚5年内双方均未再婚的，不予安置；离婚满5年未再婚的，可作为家庭成员与父母合并计算人口；离婚满10年未再婚的女性，本人及其子女实际人口达到2人及以上的，可按人均65平方米单独申请公寓式安置房，单人可放宽至100平方米，已作为家庭成员与父母合并计算人口的，不再享受。

（二）未婚女性40周岁以上有兄弟的，可单独申请100平方米以内公寓式安置房。

（三）离婚户和40周岁以上未婚女性仅可申请公寓式安置房，不适用于房票安置。

第十六条住宅房屋的被补偿人选择公寓式安置的，被补偿人根据家庭可安置建筑面积，以“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房套型和数量。在尽可能符合安置区块规划要求、消防安全、

改造户需求等条件下，公寓式套型面积尽可能参照65平方米、85平方米、100平方米、125平方米、145平方米左右或采用大面积的平层、跃层公寓式套型模式进行设计，被补偿人在签订改造补偿安置协议时应按规定要求申报套型组合。具体幢号楼层（含车位）以及能否满足所申报的套型组合，以选房定位抽签为准。安置房的不动产权证登证面积和购房款结算以房产实测面积为准，可安置建筑面积和套型面积包含公寓式安置房的公摊面积。

土地性质为集体或国有划拨的被改造房屋补偿人选择的公寓式安置房在可安置建筑面积范围内的，按1300元/平方米（具体按楼层朝向差价修正）支付购房款。

因套型结构不可分割等原因，超面积部分按市场评估价的70%支付购房款。每户被补偿人因套型结构不可分割等原因所增加的面积，累计不得超过该户可安置建筑面积的5%。

每户被补偿人的套型组合中，每套必须配购1个地下停车泊位，普通停车泊位按每个10万元结算，电动车停车泊位按每个12万元结算，每户首个车位享受5万元的优惠。

因公寓房套型组合致使土地性质为集体或国有划拨的被改造房屋补偿人无法选足可安置建筑面积，或者被补偿人自愿减少安置建筑面积的（自愿减少建筑面积13平方米以内），面积差价按照14500元/平方米予以结算。

第十七条选择公寓式安置的被补偿人在改造补偿安置协议生效后，原房屋的改造补偿费、按期签约奖励费、按期腾空奖励费等折抵第一期购房款，具体安置实施意见由温岭市城东街道办事处、新城开发区另行制定。在公寓式安置房定位抽签认购后15日内，被补偿人结清安置房购房款（包括停车泊位费用）、物业维修资金等款项，改造房屋补偿实施单位随即提供安置房钥匙和不动产权证申请办理相关证明材料。

选择公寓式安置的被补偿人自取得安置房产权之日起，享有所在安置小区的业主权利，履行业主相关义务。

第十八条选择市场化房票安置方式安置的，市场化房票安置是指房屋改造实施单位向被补偿人提供《温岭市房票购房凭证》（以下简称房票），被补偿人持房票在温岭市范围内向房地产开发企业（已与我市政府部门签订同意使用房票协议的房企）购买其尚未出售的商品房（含住宅、商业用房等），或者选购政府（含市属企业）提供的市场化安置房屋或者二手房屋。

市场化房票安置补偿标准=（被补偿人在可安置房屋建筑面积范围内选择市场化安置的建筑面积×市场比准价（15800元/m²）-选择市场化房票安置建筑面积参照拟公寓式安置应支付的结算款）。

实行市场化房票安置的被补偿人，其按期签约奖、按期腾空奖励以及被改造房屋价值中的主体建筑补偿费、装饰装修补偿费、附属物补偿费、临时安置费、搬迁费等，按被补偿人选择市场化安置占可安置建筑面积的比例计算后并入票面总金额。

房票使用人为被改造房屋的所有权人，房票实行实名制，不得转让、买卖、赠与。房票有效期限为36个月，有效期一般自房屋腾空公告截止日起开始计算。房票使用人可根据购房金额申请房票拆票，拆票后的房票有效期为剩余期限。拆票后，房屋改造实施单位收回原发放的房票。逾期未使用的票面金额，视同房票使用人自行放弃市场化安置，可由房屋改造实施单位直接按未使用房票票面金额的50%兑现货币。

房票使用人选择向房地产开发企业（已与我市政府部门签订同意使用房票协议的房企）购买其尚未出售的商品房时，由房票使用人直接与房地产开发企业签订商品房买卖合同，不限购买套数、不限购买面积、不限用途类型。可供房票购买的房企项目汇总表，房屋改造实施单位应当至少每半年对外公布更新一次。房票使用人选择购买政府

(含市属国企)提供的市场化安置房屋的,采取一房一价公开摇号或抽签方式选房,选购房屋的总价不得超过选房时所持有的房票票面金额的150%。

房票使用人选择购买二手房屋的,买卖双方自愿协商确定。房票使用人、售房人(房票受让人)应当到房票出具部门办理房票更名手续,房票有效期限不变。使用房票购买二手房屋的,仅限于房票第一次出具后两年内,不限更名次数。

房票使用人(被补偿人)购房后,可以凭改造补偿协议享受改造补偿安置相关税收减免政策。房票受让人享受房票使用人同等购房权利,但购房后不能享受改造补偿安置相关税收减免政策,不能申请兑现货币。享受与其他业主同等权利,履行同等义务。

房票使用人购房总价少于房票总金额的,余额部分由房屋征收实施单位在房票有效期内重新开具房票。余额在原房票总金额的20%以内且少于30万元的,房票使用人可在房票有效期内向房屋改造实施单位申请直接兑现货币。房票使用人购房总价超过房票金额的,超出部分由被补偿人自付。

第十九条改造范围内国有出让土地性质或认定为“村村通”等不占“人间比”报批的住宅房屋,可安置建筑面积按以下方式确定:

(一)已办理《房屋所有权证》的,按每间200平方米或者按《房屋所有权证》记载的合法建筑面积加20平方米计算可安置建筑面积。

(二)未办理《房屋所有权证》,每间房屋合法建筑面积小于200平方米的,按每间200平方米计算可安置面积;每间房屋合法建筑面积经确认后大于200平方米的,按确认的合法建筑面积进行安置。

在可安置建筑面积范围内,原房屋合法建筑面积部分按建筑结构差价结算,超过原合法建筑面积安置部分按2000元/平方米支付购房款,因套型结构不可分割等原因,超面积部分按市场评估价的70%支

付购房款。

装饰装潢价值、附属物价值与集体土地上房屋改造相同标准予以补偿。

原建筑合法面积认定、套型不可分割、套型组合、停车泊位等其它事项，按照本方案有关规定执行。

第四章 其它补助和奖励

第二十条 搬迁补助费。

改造住宅房屋的，按被改造房屋建筑面积20元/平方米支付，每户不低于1200元，两次支付等额搬迁补助费。

改造非住宅房屋的，参照住宅房屋搬迁补助费标准或被改造房屋市场评估价格的1%支付。

第二十一条 临时安置补助费。

被补偿人一律自行解决临时周转用房。改造房屋补偿实施单位按被改造房屋建筑面积每月每平方米12元标准，或者按报批实际人口1-3人家庭每户每月1200元、4-6人家庭每户每月2200元、7人及以上家庭每户每月3200元的标准支付临时安置补助费。改造涉及四代的或同时拥有国有出让和集体土地房屋的，可按两户分别计算临时安置补助费。临时安置补助费每季支付一次。

过渡期限自房屋腾空搬迁并经验收合格之月开始计算。选择市场化安置方式的，临时安置过渡期限为36个月；选择公寓式安置的，临时安置过渡期限为高层建筑36个月。

选择公寓式安置方式的，超过过渡期限未交房的，自逾期之月起按原标准的2倍支付临时安置补助费。

第二十二条 改造非住宅房屋造成停产停业损失的，其停产、停业和临时安置补助费合计按被改造房屋市场评估价值(不包括附属物、临时建筑、装修补偿)的5%一次性支付。

第二十三条 签约和腾空奖励费。

被补偿人在改造房屋补偿实施单位公告规定的集中签约期限内到指定地点签订改造补偿安置协议的，按被改造房屋建筑面积每平方米奖励150元。

被补偿人在改造房屋补偿实施单位公告的搬迁期限内腾空的，经验收合格，按被改造房屋建筑面积每平方米奖励50元，每提前一天另按被改造房屋建筑面积每平方米奖励6元，腾空奖励每平方米最高不超过100元。

第五章 生效及其他

第二十四条改造房屋补偿实施单位与被补偿人签订的改造补偿安置协议，在公告确定的签约总期限完成签约的，经改造实施单位公告生效。

第二十五条对有产权纠纷的、产权人下落不明的、暂时无法确定产权人的、设有抵押权房屋、抵押人与抵押权人暂时未达成协议并未办理抵押注销手续的，改造房屋补偿实施单位可就被改造房屋有关事项，向公证机关办理证据保全手续。

第二十六条被补偿人之外的其他虎头山村9-16队集体组织成员申报公寓式住宅的（不适用市场化安置），按以下规定办理：

（一）对房屋位于保留区内不属于改造被补偿人的，原已报批建造小康型大套（大户）或通天式2间，人口增加的，不再批准；原已报批建造小康型小套（小户），现有效人口增至5人及5人以上（达大户条件）的，按100平方米的标准核定公寓式住宅可安置建筑面积；原已报批建造通天式1间，现有效人口增至5人及5人以上（达2间通天式条件）的，可按200平方米的标准核定公寓式住宅可安置建筑面积。

（二）对改造范围内无房且符合农民建房申请条件的，可参照本方案第十四条规定的标准申报公寓式住宅。

（三）上述申报对象在虎头山村9-16队城中村改造公告确定的签约总期限截止日前提出申请，可与被补偿人同步规划、同步抽签、同步

交房。申报公寓式住宅涉及的购房款价格、套型不可分割、套型组合、停车泊位等标准及要求，参照本方案对选择公寓式安置方式的规定执行。各申报户均不享受搬迁补助费、临时安置补助费、签约腾空奖励费。

（四）在虎头山村9-16队城中村改造公告确定的签约总期限截止日后的5年内，因虎头山村9-16队村民家庭人口变化提出公寓式安置申请的，经村民代表大会讨论通过、报政府相关部门审定批准后，在预留的公寓房内安置，若预留公寓房安置完毕则不再安置。

第六章 附 则

第二十七条本方案由改造安置领导小组负责解释，未尽事宜按有关法律法规和政策执行。改造房屋补偿实施单位可在法律法规和本方案规定的框架内，制订出台具体的操作意见。

第二十八条本方案自发布之日起施行。

附件：1、房屋补偿指导标准

2、房屋成新率标准

3、房屋装饰装潢补偿指导标准

4、其他地上附着物补偿指导标准

5、被改造房屋（国有出让等不计入人间比）产权调换结构差价

附件1

房屋补偿指导标准

单位：元/m

结构类别	等级	主要结构标准	补偿标准
钢混	一等	基础及主体为钢筋混凝土结构，现浇板楼地面，外墙面砖或涂料，内墙中级抹灰，铝合金窗或塑钢窗，水电卫配置完善。	1000
	二等	基础及主体为钢筋混凝土结构，多孔板楼地面，局部现浇板，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，木门窗或部分铝合金窗、塑钢窗、钢窗，水电卫配置一般。	900
砖混	一等	基础为混凝土，主体梁柱齐全或有圈梁，多孔板或现浇板楼地面，结构完整，内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配备完整，水电卫配置较完善。	800
	二等	基础为块石，承重墙与隔墙完整，多孔板楼地面，内外墙粉刷一般，小青瓦注泥屋面或平屋面，门窗配置一般，水电卫配置一般。	700
砖石(木)	一等	基础为块石，砖墙承重或较好木立柱承重，较好隔墙与围护砖墙，内外墙粉刷一般或木板壁较完好，门窗油漆完整较好，水泥或石板地面，木楼板、阁柵较好，木桁条，椽一般，小青瓦注泥屋面，水电卫配置一般。	600
	二等	基础为块石，砖石墙承重或木立柱承重，围护墙、隔墙粉刷差、木门窗，一般水泥地面，木楼板，阁柵桁条较差，屋面尚好，水电卫配置一般。	550
木结构	一等	基础为块石，较差木柱承重，护围结构和内结构材料较差，水泥或石板地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置一般，无卫生设施。	400
	二等	基础为一般块石，较差木柱承重，房屋不完整，混合土地面，楼板面较差，较差小青瓦屋面，水电卫配置不全，无卫生设施。	350

- 说明：1. 工业企业被补偿房屋层高超过5米的，建议修正系数上调0.2。
 2. 补偿标准根据被补偿房屋成新、重置等因素进行修正。
 3. 相邻等级可根据实际情况增设副等。

附件2

房屋成新率标准

房屋结构 \ 成新率%	建房期				
	1949年底前	1950年至1989年底	1990年至1999年底	2000年至2009年底	2010年以后
砖混结构	40-70	50-80	70-85	80-90	90-100
砖石(木)	40-70	50-80	70-85	80-90	90-100
木结构	30-70	50-80	70-85	80-90	90-100

附件3

房屋装饰装潢补偿指导标准

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(一) 楼地面装饰项目	1	地砖	普通地砖	m ²	60	5	
	2	抛光地砖	正品(60x60)	m ²	90	5	
			中档抛光玻化砖(80x80)		130-150		
	3	微晶体地砖	高档	m ²	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	m ²	100	10	
	5	油漆地面	/	m ²	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	m ²	50	10	
			嵌铜条	m ²	100	5	
	7	马赛克地面	普通	m ²	40	10	
			装饰	m ²	100-300	10	根据材料确定
8	大理石地面	高档	m ²	300	8	根据材料,按市场价格确定	
		中档	m ²	200	8	含硬质基层	
		低档	m ²	120	8	含硬质基层	
9	实木地板	普通	m ²	150	10	含木踢脚板、油漆	
		高档	m ²	150-300	10	含木踢脚板、油漆,根据品牌、材料,按市场价格确定	
10	复合木地板	普通	m ²	50-80	10	板材厚1.2厘米、粘帖安装、企口式	
		高档		80-150	10	板材厚0.8厘米、粘帖安装	
(二) 贴面类	11	夹板墙裙、墙面	普通夹板	m ²	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	m ²	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	m ²	35	15	
	13	软包	一等	m ²	90-130	10	九厘板以上衬板,海绵厚度2cm以上,面料好,做工考究,含线条
			二等	m ²	60-90	10	五厘板以上衬板,海绵厚度2cm以上,面料较好,质量符合工程验收标准,含线条
			三等	m ²	40-60	10	五厘板以下衬板,海绵厚度1.5cm以上,面料一般,含线条
14	贴墙纸	普通		45-60	10	材料25-30,人工15-20	
		高档		60-120	10	据材料确定(特殊材料按市场价确定)	
15	喷塑墙面	/	m ²	25	10		

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
	16	油漆墙面	/	m ²	25	10	
	17	木、铝合金踢脚线	/	m	20	6	
(三)门窗类	18	木门窗套	大	只	300	8	含油漆
			小	只	200	8	含油漆
	19	铝合金纱窗	铝合金、塑钢纱门窗	m ²	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	m ²	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	m ²	120-180	10	壁厚1mm以上,有衬管、国标
			/		60-90	10	壁厚0.8mm以上,有衬管、国标
	22	合成防盗门	子母门	m ²	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	m ²	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	m ²	100	10	
	24	木制过间门	高档	m ²	1000	5	含人工费、材料费、油漆
普通			600		5		
25	卷帘门	/	m ²	120-150	10	含人工费、材料费、按装费	
(四)天棚类	26	普通板吊顶(造型)	/	m ²	50	10	含龙骨、油漆(三夹板)
	27	石膏板吊顶	/	m ²	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	m ²	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	m ²	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	m ²	70	10	含龙骨
(五)楼梯类	31	扶手	木	m	200	10	根据材料确定(含油漆、柱)
			铁	m	100	10	根据竖向支撑密度
			不锈钢	m	150	10	根据竖向支撑密度
(六)雨蓬类	32	简易雨蓬	/	m ²	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	m ²	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	m ²	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	m ²	20-25	15	含不锈钢骨架
(七)家具类	36	厨房吊柜	/	m ²	250-300	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
	37	灶柜	/	m ²	450	10	大芯板衬底,樱桃木、枫木板贴面,带柜门
			/	m ²	380	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
			/	m ²	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	m ²	480-680	8	根据材料确定, 含木工板+油漆, 带柜门
	39	其他固定柜	(鞋柜、隔堂柜、壁柜等)	m ²	430	10	含木工板+油漆, 带柜门
(八) 装修的设备设施	40	不锈钢水槽	单眼	只	90	10	
			双眼	只	150	10	
	41	普通水槽	/	只	40	5	含下水管
	42	陶瓷水槽	/	只	60	5	含下水管
	43	座便器(普通)	/	套	350	5	含水箱、下水道等
	44	蹲坑	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	45	洗脸盆	/	套	350	10	含水箱、下水道等
	46	洗脸盆组合柜	/	套	350-1000	10	根据材料确定
	47	立式陶瓷便槽	/	只	200	5	含水箱、下水道等
	48	浴缸(普通)	/	只	500	10	根据材料、品牌确定
	49	整体浴房	/	套	1200	8	普通品牌
	50	镜面装饰玻璃	/	m ²	90	10	含人工及材料费
	51	玻璃	雕花	m ²	300	10	
磨砂			m ²	100	10		

说明: 1. 装修项目年折旧率见上表, (残值为30%); 如保养, 使用状况较好, 评估机构可根据使用年限, 折旧率按使用状况调整。

2. 本表所列各项价格为综合平均指导价, 评估操作中, 如装修材料特殊或单价未涉及的项目, 由评估机构按实调整。

附件4

其他地上附着物补偿指导标准

一、硬化的村道每平方米80元，三面光渠道60元/米，水泥排水渠60元/米。

二、砖砌围墙每平方米100元；天井庭院中的水泥地面、石板地面每平方米50元。水井每口500元，化粪池每只500元；鱼池、花池80元/m。

三、花坛每只50—100元(盆栽一律不补)。

四、三眼灶每座400元，铺瓷砖增加800元；二眼灶每座300元，铺瓷砖增加600元；单眼灶每座200元，铺瓷砖增加400元。特殊炉灶酌情估价。

五、空调迁移补偿费150元/台，太阳能热水器迁移补偿费1000元/只，电热水器、燃气热水器迁移补偿费150元/只，电话移机补偿108元/只，有线电视凭证补偿300元/户，三相电表凭证补偿1800元/户，自来水表凭证补偿1000元/户，宽带网、管道煤气等具体按征收时初安装收费标准补偿。

六、非公墓搬迁一次性补偿4200元/对，公墓搬迁一次性补偿5000元/对。

附件5

被改造房屋(国有出让等不计入人间比) 产权调换结构差价

单位: 元/m

结构类别	等级	主要结构标准拆	结构差价
砖混	一等	基础为混凝土, 主体梁柱齐全, 多孔板或现浇板楼地面, 结构完整, 内外墙面砖、涂料或均为中级抹灰以上, 小青瓦注泥屋面或平屋面, 门窗配备完整, 水电卫配置较完善。	685
	二等	基础为混凝土, 主体有圈梁, 多孔板楼地面, 局部现浇板, 结构基本完整, 内外墙均为中级抹灰, 小青瓦注泥屋面或平屋面, 门窗配备完整, 水电卫配置一般。	730
	三等	基础为块石, 承重墙与隔墙完整, 多孔板楼地面, 内外墙粉刷一般, 小青瓦注泥屋面或平屋面, 门窗配置一般, 水电卫配置一般。	760
砖石(木)	一等	基础为块石, 砖墙承重或较好木立柱承重, 较好隔墙与围护砖墙, 内外墙粉刷一般或木板壁较完好, 门窗油漆完整较好, 水泥或石板地面, 木楼板、阁栅较好, 木桁条, 椽一般, 小青瓦注泥屋面, 水电卫配置一般。	760
	二等	基础为块石, 砖石墙承重或木立柱承重, 围护墙、隔墙粉刷差、木门窗, 一般水泥地面, 木楼板, 阁栅桁条较差, 屋面尚好, 水电卫配置一般。	780
	三等	基础为块石, 石板墙承重或较差木立柱承重, 护围结构和内结构材料很差或较差, 屋面地面差或一般, 阁栅及楼板面较差, 水电卫配置一般。	800
木结构	一等	基础为块石, 较差木柱承重, 护围结构和内结构材料较差, 水泥或石板地面, 楼板面较差, 较差小青瓦屋面, 水电卫配置一般, 无卫生设施。	800
	二等	基础为一般块石, 较差木柱承重, 房屋不完整, 混合土地面, 楼板面较差, 较差小青瓦屋面, 水电卫配置不全, 无卫生设施。	850

说明: 被改造房屋(仅限国有土地出让住宅、村村通住宅等不计入人间比的)产权调换结构差价根据房屋楼层、成新、朝向等因素进行修正。