**东阳市东七里区块更新改造工程项目**

**房屋征收补偿安置方案**

**（征求意见稿）**

为加快城市更新步伐，提升城市品质，因吴宁街道东七里区块更新改造工程项目建设需要，根据项目实际情况，结合国家、省、市国有土地上房屋征收补偿相关法规政策和集体土地征收补偿相关法律法规政策，特制定本方案。

**一、征收目的**

吴宁街道东七里区块更新改造工程项目系由政府组织实施的交通等基础设施建设的需要和由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要，因该项目建设需要而须对相关房屋和相关集体土地予以征收，符合公共利益。

**二、征收范围和基本情况**

征收范围以市政府批准的《东阳市吴宁街道东七里区块个人住宅、集体公房房屋征收红线规划》范围为准，包括垂直式个人住宅房屋（因非住宅用途转为住宅用途、商住用途的房屋除外，下同）、经济合作社集体房屋和原化肥厂宿舍楼（平面式套间），涉及用地面积约30456平方米，总建筑面积约56932平方米。

**三、补偿依据**

《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《浙江省土地管理条例》等有关规定，参照原《东阳市城中村改造实施办法（试行）》（东委办发〔2017〕92号）等有关规定。

**四、实施主体、工作主体和建设活动组织实施单位**

实施主体：东阳市房屋征收服务中心。

工作主体：吴宁街道办事处。

建设活动组织实施单位：东阳市城市建设投资集团有限公司。

**五、征收实施时间和搬迁期限**

自本补偿方案公布之日起12个月内（具体以相关公告为准）。

**六、安置对象、被征收面积和安置面积等的确定**

（一）安置对象

1.本项目征收范围内具有合法房产凭证的被征收人。

（1）被征收房屋已登记的，按权属证书或登记簿记载的所有权人确认（权属证书与登记簿记载不一致的，原则上以登记簿记载为准）。

（2）有人民法院判决、裁定、或者仲裁机构裁决的，按人民法院生效判决、生效裁定，或者仲裁机构生效裁决的房屋所有权人确认。

（3）原房屋所有权人死亡，且公证部门出具过继承公证文书的，按公证部门出具的继承公证文书确认。

（4）其他产权人不明确的，由吴宁街道东七里片区城市更新改造指挥部（以下称指挥部）召集相关职能部门共同认定。

2.本项目征收范围内符合农村宅基地建房审批的户。

安置面积以本补偿方案公布之日属于卢三经济合作社实有登记在册的户籍人口为依据，以被征收户和农村宅基地建房审批户为基数，经吴宁街道办事处会同有关部门审核确认。

（二）被征收房屋面积、用途等的确定

被征收房屋的性质、土地使用权面积（包括建筑占地面积）、建筑面积和用途等以《房屋所有权证》、土地使用权证或其他合法房屋权属证明上的记载为准。如有异议的，由房屋征收服务中心、吴宁街道、市农业农村局、市自然资源和规划局等单位，结合实际情况，以共同审核认定后作出的书面依据作为房屋征收与补偿的依据。

对征收范围内未经登记建筑的认定和处理，由房屋征收服务中心、吴宁街道、市农业农村局、市自然资源和规划局等单位，结合实际情况，以共同审核、处理、认定后作出的书面依据作为房屋征收与补偿的依据。对认定为合法建筑和未超过批准期限的临时建筑给予补偿；对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑不予补偿，且不作为安置依据。

（三）可安置占地面积（垂直式个人住宅被征收的）

由吴宁街道、市农业农村局等部门审查、审核后确定。

1.安置对象为卢三经济合作社成员的，现有合法建筑占地面积超过可批面积的，按现有合法建筑占地面积予以确认；现有合法建筑占地面积不足限额的，补足限额；立户年龄为19虚岁（按本补偿方案公布之年计算）。

自本补偿方案公布之年后3年内，可批面积有增加因素的，可以申请按“有增有减”原则，重新认定可享受宅基地可批面积。新认定可享受的宅基地面积超过原认定部分，可以选择按可安置占地面积1:4比例计算的可安置建筑面积的回购价予以货币安置（不享受货币安置的奖励），也可以选择平面式房屋产权调换安置。

2.安置对象为非集体经济组织成员的，按现有合法建筑占地面积予以确认。

（四）可安置建筑面积（个人住宅被征收的）

1.垂直式住宅被征收的

选择货币安置或者选择平面式房屋产权调换或者选择这两种方式组合安置的，按安置方式占用的可安置占地面积1:4的比例确定可安置建筑面积。

选择组合安置方式中有屋基安置（包括临街屋基和内屋屋基，下同）的，可安置占地面积优先用于屋基安置，剩余面积按占用的可安置占地面积1:3的比例计算可安置建筑面积。

2.平面式套间被征收的，按权证面积或审核面积确定可安置建筑面积。

**七、被征收房屋的价值补偿**

（一）个人垂直式房屋被征收的，实行房地分别补偿与安置。

1.被征收房屋（地上建筑物）的补偿，由依法选定的房地产价格评估机构（以下称评估机构）评估确定。

被征收房屋的重置价格由评估机构按照《东阳市房屋重置价格》（见附件1-1）、《住宅房屋成新率标准》（见附件1-2）评估确定。被征收房屋室内装饰装修价格的补偿，由评估机构根据《被征收房屋室内装饰装修补偿标准》（见附件1-3）评估确定。其中：

（1）被征收房屋建筑占地面积1：4以上部分的建筑面积按该部分房屋重置价结合成新评估的3倍补偿。

（2）被征收房屋的高档装修超过房屋重置价格标准的，由村、 社区见证且出具证明，指挥部组织相关部门审核同意，经评估机构按实际的房屋现状市场价评估后，给予适当补偿。

（3）被征收房屋有使用功能且不计算房屋建筑面积的地下室、阁楼等，由村、社区见证且出具证明，指挥部组织相关部门审核同意，由评估机构参照房屋重置价格结合成新进行评估后，给予适当补偿。

2.可安置建筑占地面积的补偿

（1）非沿路房屋（以下称内屋）被征收的，可安置建筑占地面积的补偿按可安置建筑面积的回购价计算。

前款中的可安置建筑面积的回购价的确定：由有资质的房地产价格评估机构以2022年06月15日为预评估时点，预测用于平面式产权调换房屋（不含车库或车位）的建设综合成本价为3059元/㎡（国有划拨）、中间层中间套的市场评估价为9414元/㎡（国有划拨），确定可安置建筑面积的回购价为6355元/㎡。

（2）沿东嵊公路、学士路房屋（以下称沿路房屋）被征收的，沿路房屋可安置建筑占地面积的补偿价格除可安置建筑面积的回购价外，增加沿路房屋与内屋的差价补偿（每平方米沿路房屋可安置建筑占地面积5542元）。

沿东嵊公路、学士路房屋由指挥部组织相关部门认定。

（二）经济合作社集体房屋和平面式套间的价值补偿

由评估机构评估确定。被征收房屋的价值补偿不得低于本补偿方案公布之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

前款所称的被征收房屋的类似房地产，是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、品质、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

其中：经评估机构评估确定，位于第一层中间套朝南向的自然成套水平套房（即平面式套间）的评估比准价格（国有出让）为10394元/㎡（1976年建造）、10493元/㎡（1981年建造）。

（三）被征收房屋的合法庭院，国有出让土地按 1200 元/㎡的标准给予一次性货币补偿，国有划拔、集体土地按 600 元/㎡的标准给予一次性经济补偿。

（四）附属物补偿按附件1-5标准补偿。

（五）垂直式住宅房屋经依法批准而实际用于生产或商业经营的停产停业损失补助费

1.沿路房屋经依法批准而实际用于生产经营、商业经营的停产停业损失补助费，每一年（按12个月计算）按沿路房屋评估价格（包括建筑占地面积的价格<30962元/㎡>、房屋重置结合成新价格、装饰装修补偿价格，下同）的2.5％进行补助。

应补助的实际年限：被征收人选择屋基安置的，自搬迁公告期满之月（被征收人在协议约定的搬迁期限内完成搬迁并经验收合格，下同）起至被征收人屋基定位之月的后12个月止；选择平面式房屋产权调换和货币安置的，一次性补助6个月。

前款中经依法批准而实际用于生产或商业经营的沿路房屋由指挥部组织相关部门认定。

2.其他住宅房屋经依法批准而实际用于实际用于生产或商业经营的一次性停产停业损失补助费，根据合法经营年限（不足一年按一年计算）和建筑面积按每年每平方米6元的标准计算，补偿年限最多不超过10年。

前款中经依法批准而实际用于实际用于生产或商业经营的其他住宅房屋、合法经营年限和建筑面积，由指挥部组织认定。

（六）经认定为合法的经济合作社集体房屋经依法批准而实际用于生产或商业经营的停产停业损失补助费，每一年（按12个月计算）按沿路房屋评估价格（包括建筑占地面积的价格<30962元/㎡>、房屋重置结合成新价格、装饰装修补偿价格）的2.5％进行补助，补助年限为6个月。

前款中经依法批准而实际用于生产或商业经营的集体房屋，由指挥部组织认定。

（七）搬迁补偿费：每次按被征收住房建筑面积每平方米10元的标准计发，不足1000元的按1000元计发。选择屋基安置和平面式房屋产权调换的，计发2次；选择货币安置的，计发1次。

（八）临时安置费：被征收人自行解决周转用房，临时安置费按被征收住房建筑面积每平方米每月10元标准计发，每月不足800元的按800元计发。

应计发的实际年限：被征收人选择屋基安置的，自搬迁公告期满之月起至被征收人屋基定位之月的后12个月止；选择平面式房屋产权调换的，自搬迁之月起至平面式安置房交付之月的后6个月止；选择货币安置的，一次性计发6个月。

（九）国有出让土地上垂直式房屋被征收的，按本补偿方案公布之日办理国有划拨土地使用权转为国有出让土地使用权应缴纳的土地出让金标准，退回该房屋建筑占地面积部分应补缴的土地出让金，但合法庭院的补偿按本条第（三）款执行。

**八、货币安置方式**

（一）可以选择货币安置的安置对象

1.平面式套间被征收的安置对象，可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换。

2.垂直式住宅被征收的安置对象

（1）在本市行政区域内已经有房或全家户口在本市行政区域外的安置对象，可以全部选择货币安置。

其中可安置建筑面积小于52㎡的，只能选择货币安置；内屋可安置占地面积小于63㎡的，可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换。

（2）选择屋基安置后剩余的面积可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换，其中按剩余面积计算的可安置建筑面积小于52㎡的部分，只能选择货币安置。

3.选择平面式产权调换房屋后剩余的面积只能选择货币安置。

4.经济合作社集体房屋只能选择货币安置。

（二）货币安置款

1.个人垂直式房屋被征收的，货币安置款＝回购款+奖励款。

回购款＝用于货币安置的可安置建筑面积×回购价；奖励款＝回购款×15%。

2.平面式套间和经济合作社集体房屋被征收的，货币安置款＝被征收房屋的评估价格（包括装饰装修的补偿）+奖励款；奖励款＝被征收房屋的评估价格（包括装饰装修的补偿）×15%。

**九、屋基安置方式**

（一）安置区块

1.安置区块坐落于环城北路南侧、博士路西侧（四联安置区西侧）、二中西路北侧、岘龙路东侧，按国有划拨住宅用地供地，按照节约集约用地的原则进行安置。

规划为进深 12 米，宽为 3 米，前后间距10米，具体以规划单体方案为准。安置对象按规划批准的户型自行建设，其建筑立面、色彩、层数、高度、前后间距和绿化等严格按规划单体方案执行。

沿环城北路、岘龙路、二中西路的为临街屋基，其他的为内屋屋基。内屋基类型按间数分为2间、3间、4间三类。

2.屋基自搬迁公告期满之月起 12个月内完成安置。

（二）可以选择屋基安置的安置对象（集体土地上房屋以“农村宅基地建房审批户”为单位）：

1.可以选择内屋屋基安置的安置对象

可安置占地面积大于等于63㎡以上的安置对象。

2.可以选择临街屋基安置的安置对象

有沿东嵊公路、学士路房屋的被征收人。

3.被征收人的父母和子女，由双方申请，经指挥部组织相关部门审核同意后，可以合并一起安置，合并安置视同一个安置对象。

（三）屋基的选择原则

1.集体土地上房屋被征收的，安置对象只能选择一处屋基安置；国有土地上房屋被征收的，安置对象选择一处屋基安置后，如果剩余的可安置占地面积大于等于63㎡时，可以继续再选择另一处屋基安置。

2.内屋屋基的选择

（1）安置对象的可安置占地面积全部选择内屋屋基安置的，大于等于63㎡少于72㎡时，可以选择2间的屋基；大于等于99㎡少于108㎡时，可以选择3间的屋基；大于等于135㎡少于144 ㎡时，可以选择4 间的屋基。

内屋屋基因凑间多排部分占地面积，由建设活动组织实施单位按市场评估价（按国有划拨）收取每平方米土地使用费25420元，凑间面积按国有划拨供地。

（2）内屋屋基选择后剩余的的面积可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换，其中按剩余面积计算的可安置建筑面积小于52㎡的，只能选择货币安置。

3.临街屋基的选择

（1）有沿东嵊公路、学士路房屋的，可以选择内屋屋基安置，也可以按经认定的沿东嵊公路、学士路房屋的沿路间数选择相同间数的临街屋基安置。

前款中的沿路间数由指挥部组织认定。

（2）有沿东嵊公路、学士路房屋且总可安置占地面积选择临街屋基的，因规划多排部分的可安置占地面积，由建设活动组织实施单位按市场评估价（国有划拨）收取土地使用费30962元/㎡，多排面积按国有划拨供地。

（3）有沿东嵊公路、学士路房屋且安置方式中有选择临街屋基安置的，可安置占地面积应优先用于临街屋基。其中内屋面积（包括新扩批宅基地面积）抵扣临街屋基部分，按5542元/㎡找出差价。

（4）沿东嵊公路、学士路房屋全部选择除临街屋基安置以外的其他安置方式的，按沿路房屋建筑占地面积5542元/㎡找补差价；选择临街屋基安置后剩余的沿路房屋占地面积选择其他安置方式的，按剩余沿路房屋建筑占地面积5542元/㎡找补差价。

（5）临街屋基选择后剩余的的面积可以选择货币安置，也可以选择平面式房屋产权调换，其中按剩余面积计算的可安置建筑面积小于52㎡的，只能选择货币安置。

4.具体屋基选择办法由指挥部组织相关部门另行制定。

**十、平面式房屋产权调换安置方式**

（一）用于平面式产权调换房屋（以下称平面式安置房）的安置房源

为建设活动组织实施单位所有，坐落于本市吴宁街道陈塘小区内，是平面式安置房期房中剩余的安置房，土地性质为国有划拨。

平面式安置房的户型以选房公告确定的户型为准，建筑面积以交房时实际建筑面积为准。户型分为144平方米、108平方米和72平方米三种。过渡期限为自被征收房屋搬迁期满之月起36个月。

交付方式为交付平面式安置房进户门钥匙及其初始登记的《不动产权证》。《平面式产权调换房屋交房标准》另行公布。

（二）可以选择平面式房屋产权调换的安置对象

1.平面式套间被征收的被征收人。

2.垂直式住宅被征收的，可安置建筑面积大于等于52 ㎡的安置对象。

3.选择屋基安置后按剩余面积计算的可安置建筑面积大于等于52 ㎡的安置对象。

（三）平面式安置房的选择

1.采用抽签方式进行选房，具体操作办法由指挥部组织另行制定。

2.垂直式房屋被征收的，安置对象可以根据户型自由组合，但最后选定的所有安置房总建筑面积，不得超过用于选择安置房的可安置建筑面积20㎡（含20 ㎡）。

安置对象选择的平面式安置房建筑面积，在用于选择的可安置建筑面积范围内的，按 3059 元/平方米结算；超出该范围10㎡（含10㎡）内的，超出部分按 3059 元/㎡进行结算；超出该范围10㎡至20㎡（含20㎡）的部分，超出部分按7531元/㎡元结算；超出部分建筑面积按国有划拔确权。

选择后剩余或少排的可安置建筑面积按6355元/㎡给予补偿。

**3.**平面式套间被征收的，每套平面式套间可以在就近户型上靠选择1套平面式安置房。

安置对象选择的平面式安置房建筑面积按 9414 元/㎡结算。

（四）平面式安置房逾期交付的，临时安置费自超过过渡期限之月起按照公布的最新标准的2倍支付。

**十一、其他奖励和补助**

（一）垂直式房屋被征收的

1.签约奖

（1）按时签约奖：

垂直式房屋被征收，在签约期限内签约的，给予被征收房屋建筑面积 30 元/㎡的奖励。

（2）提前签约奖：提前签约的，按提前天数同时给予提前签约奖，提前签约奖按照项目签约实际支付，最多不超过 120 元/㎡。

2.腾空奖

（1）按时腾空奖：在协议约定的搬迁期限内完成搬迁并经验收合格的，给予被征收房屋建筑面积 10 元/㎡的按时腾空奖；

（2）提前腾空奖：提前腾空的，按提前天数同时给予提前腾空奖，提前腾空奖按照项目签约实际支付，最多不超过被征收房屋建筑面积 90 元/㎡。

具体搬迁腾空时间及奖励标准另行公告。

规定期限内未签约或未搬迁腾空的，不予上述腾空奖励。

（二）平面式套间被征收的

1.评估奖

被征收人在规定时间内，配合房地产价格评估机构做好被 征收房屋评估工作的，每户奖励 2000 元。

平房车库、独立地下车库、储藏间等附属用房不单独计户。

2.签约奖

(1)按时签约奖

在规定期限内签约的，给予房屋主体建筑面积每平方米 1000 元的奖励。

规定期限内未签约的，不予奖励。

（2）提前签约奖

被征收人在规定签约期限的不同时段内签订补偿协议的， 按被征收房屋评估总价值的 1%-3%再给予奖励。

前款中的房屋总价值包括房地产价值、装饰装修价值和附属物价值，下同。

具体签约时间及奖励标准另行公告。

3.搬迁奖

被征收人在规定搬迁腾空期限的不同时段内腾空被征收 房屋、交付钥匙并结清水电等费用，按被征收房屋评估总价值 的 1%-2%给予奖励。

具体搬迁腾空时间及奖励标准另行公告。

规定期限内未签约或未搬迁腾空的，不予上述腾空奖励。

（三）100%签约奖：在签约第一时段内，征收范围内所有被征收人100%签约的，给予被征收人每户 1万元的奖励。具体签约时间、签约时段和奖励标准另行公告。

前款中的“户”的确定：

（1）集体土地上房屋被征收的

以经认定的被征收房屋所有权人计户；共有产权的，所有共有产权人按一户计算；同一被征收人在征收红线范围内有多处房屋的，应合并签约和安置，按一户计算。

（2）国有土地上房屋被征收的，同一被征收人有多处房屋的，每一处均视为一户。

规定期限内未签约的，不予奖励。

（四）选择平面式房屋产权调换的奖励

个人住宅被征收人购买车位时，可按一个标准车位市场评估价的50%给予奖励。

（五）选择产权调换的安置对象在签订产权调换协议后不按协议约定支付房款的，视为自动放弃选择产权调换的补偿方式，实施主体有权直接按货币安置方式扣除签约奖后予以补偿。

**十二、**因个人房屋被征收而选择货币安置，在本市行政区域内重新购置房屋的，成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税，对超过货币补偿的，对差价部分按有关规定征收契税。

**十三、征收范围内所有的被征收人90%以上（含90%）签约且未签约的被征收人房屋不严重影响本项目征收实施的，签订的房屋征收补偿安置协议始生效，如达不到90%的，签订的房屋征收补偿安置协议不生效。其中征收范围内平面式套间被征收人与实施主体的签约率应达到100%。**

**十四、其它事项**

（一）企业房屋和因非住宅用途转为住宅用途、商住用途的房屋的征收补偿方案，由指挥部另行制定。

（二）本方案中的“大于”均包含本数，“小于”均不包含本数，“以上”均包含本数，“以下”均不包含本数。

（三）被征收人在签订协议时，应提供身份证、户口簿、被征收房屋权属证书、土地使用证、不动产权证、工商营业执照、税务登记证明等证明文件。

（四）实施主体凭征收清单及收回的权属证书等统一向不动产登记机构办理注销登记手续。权属证书遗失的，由实施主体在不动产所在地公告，凭授权委托书统一向不动产登记机构门户网站办理遗失声明公告，公告到期后办理注销登记。

（五）被征收人应当在规定期限内签订协议、搬迁完毕及办理房屋腾空移交手续，并将被征收房屋交给实施主体验收接管。被征收人在搬迁时应向水电等相关部门缴清费用。腾空验收合格后的被征收房屋由工作主体统一拆除。

（六）本方案未尽事宜和其他特殊情形，会同相关部门根据依法依规、科学合理的原则另行确定。

**十五、本方案未提及的事项按国家及省、市有关法规规定执行。**

**十六、本方案自公布之日起实施。**

**附件：1-1东阳市房屋重置价格**

**1-2住宅房屋成新率标准**

**1-3被征收房屋室内装饰装修补偿标准**

**1-4平面式住宅层次差价率**

**1-5被征收房屋附属物补偿标准**

附件1-1

东阳市房屋重置价格

| **房屋**  **结构类别** | | **价格** | **主要条件** |
| --- | --- | --- | --- |
| 钢  筋  混  凝  土  结  构 | 钢砼  一等 | 1430 | 框架——剪力墙（或剪力墙）结构，层数在17层以上（含17层），有地下室，钢砼满堂基础或桩基础，砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，刚性屋面。水电卫齐全，消防喷淋系统管理设施完好。 |
| 钢砼  二等 | 1240 | 框架——剪力墙（或剪力墙）结构，层数在12－16层，有地下室，钢砼满堂基础或桩基础，砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，刚性屋面。水电卫齐全，消防喷淋系统管理设施完好。 |
| 钢砼  三等 | 1060 | 框架结构，层数在8－11层，有地下室，钢砼满堂基础或桩基础，标准砖墙或砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，刚性屋面。水电卫齐全，消防喷淋系统管理设施完好。 |
| 钢砼  四等 | 840 | 框架结构，层数在7层以下（含7层）地下室，钢砼独立基础或桩基础，标准砖墙或砌块墙，全现浇楼板，普通楼地面，现浇楼梯，现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦。水电卫齐全。 |
| 砖混  结构 | 砖混  一等 | 784 | 标准砖墙或砌块墙，部分钢砼梁、柱承重，构造柱、钢砼圈梁，满堂基础或杯形基础，全现浇楼板，普通楼地面，现浇楼梯，现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦，内墙普通抹灰。水电齐全、厨卫设施配套。 |
| 砖混  二等 | 680 | 标准砖墙、部分钢砼梁、构造柱承重，钢砼圈梁，浆砌块石基础或毛石砼条形基础，预制或部分现浇楼板，普通楼地面，刚性屋面，内墙普通抹灰。水电齐全、厨卫设施配套。 |
| 砖混  三等 | 600 | 砖墙砌筑，部分钢砼梁，部分钢砼圈梁，浆砌块石基础，预制楼板或较少现浇楼板，普通楼地面，预制屋面加盖平瓦，内墙普通抹灰，外墙一般抹灰或普通涂料。水电齐全、按层或幢卫生设施。 |
| 砖混  四等 | 500 | 砖墙砌筑，块石基础，少量钢砼梁，预制楼板，普通楼地面，平瓦屋面或预制屋面（隔热层），内外墙普通抹灰。水电齐全。 |
| 砂混结构 | 砂混  一等 | 440 | 沙墙承重，预制小梁现浇薄板或预制楼板，较好内外粉刷，水泥楼地面，水电卫齐全。 |
| 砂混  二等 | 380 | 沙墙承重，较差预制小梁现浇薄板，一般内外抹灰，水泥楼地面，普通水、电。 |
| 砖木结构 | 砖木  一等 | 530 | 较好木梁柱或标准砖墙、砖柱承重，木屋架，条石或块石基础，水泥地面，木楼地板，内外墙粉刷，琉璃瓦或平瓦、小青瓦屋面，水电卫齐全。雕刻工艺好。 |
| 砖木  二等 | 400 | 较差砖墙砌筑或木柱承重，一般木屋架或木檩条，条石或块石基础，水泥地面或三合土地面，木楼地板，内外墙一般粉刷或无粉刷，一般瓦屋面。简易雕刻工艺。 |
| 其它结构 | 其它  一等 | 379 | 承重墙为泥木或沙墙承重，较好木屋架，普通木楼地板，小青瓦或平瓦屋面，一般内外抹灰，水泥地或三合土地面。 |
| 其它  二等 | 279 | 承重墙为泥木或沙墙承重，一般木屋架，较差木楼板，小青瓦或平瓦屋面，局部或较差内外抹灰。 |
| 其它  三等 | 159 | 较差简易、泥、木（竹）结构；较差旧式木门窗；一般内抹灰；煤屑地或泥地。 |

注：房屋的重置价格包括前期工程费、建筑安装工程费、小区内配套费。

附件1-2

住宅房屋成新率标准

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建房期**  **房屋结构** | **1954年**  **以前** | **1955年至1964年** | **1965年至1974年** | **1975年至1984年** | **1985年至1994年** | **1995年**  **以后** |
| 钢混结构 | 48% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80-90% | 90%以上 |
| 砖混结构 | 43% | 45-55% | 55-65% | 65-75% | 75-85% | 85%以上 |
| 砂混结构 | 38% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80%以上 |
| 砖木结构 | 38% | 40-50% | 50-60% | 60-70% | 70-80% | 80%以上 |
| 其它结构 | 30% | 30-40% | 35-50% | 40-55% | 55-70% | 70%以上 |

备注：1．房屋经有关部门批准经过大修，改变房屋结构类别的，按改变后的房屋结构类别评定房屋成新，大修日期视同建房日期。

2．房屋主体结构经有关部门批准经过大修的，但未改变房屋结构类别，其房屋的成新标准提高一成。

3．房屋建成不满三年且属完好的，其成新可按全新房评定。

4．非住宅房屋成新率标准参照住宅房屋成新率标准并结合实际情况确定。

附件1-3

被征收房屋室内装饰装修补偿标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **编号** | **装修**  **等级** | **补偿标准**  **（元/㎡）** | **主要条件** |
| 1 | 一等 | 400 | 1.地面：中、高档实木地板，高档抛光砖，中、高档仿古砖，中、高档花岗岩。  2.墙面：高档乳胶漆或中、高档墙纸，局部墙面带装饰造型。  3.天棚：艺术造型吊顶。  4.门窗：高档饰面板造型门、实木门，铝合金（塑钢）窗及高档木制窗套、不锈钢防盗窗。 |
| 400 | 厨卫：高档饰面板厨柜，中、高档洁具，高档防滑地砖，中、高档墙砖，铝扣板吊顶。 |
| 2 | 二等 | 300 | 1.地面：普通实木地板、抛光砖，普通仿古砖，中、低档花岗岩。  2.墙面：普通乳胶漆、墙纸。  3.天棚：石膏板吊顶。  4.门窗：胶合板门、饰面板双包门，铝合金（塑钢、钢）窗及包窗套、不锈钢防盗窗。 |
| 300 | 厨卫：普通饰面板厨柜，中档洁具，普通防滑地砖，普通墙砖，塑扣板吊顶。 |
| 3 | 三等 | 200 | 1.地面：复合地板、小拼木地板或釉面地砖。  2.墙面：低档墙纸、油漆墙面或喷塑墙面。  3.天棚：墙纸或局部少量吊顶。  4.门窗：胶合板门，木窗、钢窗或部分铝合金（塑钢）窗、铁制防盗窗。 |
| 200 | 厨卫：普通防滑地砖，普通墙砖，塑扣板吊顶。 |
| 4 | 四等 | 100 | 1.地面：马赛克、水磨石地面。  2.墙面：涂料。  3.天棚：同墙面材料粉刷。  4.门窗：木门，木窗。 |
| 100 | 厨卫：普通防滑地砖，部分墙砖。 |
|  | | 200 | 固定式衣柜 |

说明：1．面积按实际装修房屋（间）的使用面积计算。

2．主要条件中每一项单价为同等级补偿标准的四分之一。

附件1-4

平面式住宅层次差价率（%）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **楼层**  **层次**  **系数**  **总层次** | **四** | **三** | **二** | **一** |
| **一** | 0 | 0 | 0 | +1 |
| **二** | +3 | +3 | +3 |  |
| **三** | +5 | +2 |  |  |
| **四** | +1 |  |  |  |

备注：边套系数考虑1%-2%。附件1-5

被征收房屋附属物补偿标准

1．深水井：3500-4500元／口。

2．人工井：1500元／口。

3．管子井：600元／口。

4．灶头：单眼400元／眼、双眼750元/眼。

5.泥围墙：60元／平方米。

6．砖围墙：120元／平方米。

7．化粪池：1500元／个。

8．有水泥砼雨棚的台门：420元/平方米。

9．预制台门：130元/平方米。

10．现浇台门：280元/平方米。

11．现浇坡顶台门：400元/平方米。

12．老式砖木台门：130元/平方米。

13．室外水泥地坪：75元/平方米。

14．宽带迁移费：178元/个（2次）。

15．柜式空调：200元／台（2次）。

16．挂式空调：150元／台（2次）。

17．太阳能热水器：300元／台（2次）。

18．电话机：108元/门（2次）。

19．有线电视：300元（按每户一个输出口计）（2次）。

20．单相电表：100元/户、电表集体分表：50元/户。

21．三相电表：200元/户。

22．水表：1150元/户；水表集体分表：800元/户。

23．临时建筑物：砖混结构260元/平方米；砖瓦结构120元/平方米；有玻璃钢瓦屋顶的220元/平方米；彩钢棚的120元/平方米；其他简易棚的80元/平方米。

24．屋顶隔热层：230元/平方米。

25．屋顶混凝土水箱：160元/立方米。

26．27．鱼池、水池：90元/立方米。

28．沼气池（仍在使用）：125元/立方米。

29．假山（石笋）：400元/立方米。

30．花坛：50元/平方米。

31．灌木丛：50元/平方米。

32．以下项目已计入房屋的搬家补助费中，不予补偿：热水器（煤气、电、气电两用）、净水器、活性水生成器、离子水处理器、吊扇、壁扇、吊灯、浴霸、取暧器、卫生间暧风器、煤气灶、油烟机、不锈钢水箱、整体浴房、煤气灶台等。

33．以下项目已在装修评估中解决或属于房屋主体结构的组成部分，不另行补偿：铝合金卷帘门、推拉门、防盗门、防盗窗、钢闸门、顶楼平台隔墙、栏杆（铁、水泥等）、不锈钢檐口、阳台花架、走廊水槽、地下室排水沟、下水排污沟、烟囱等。

34．以下项目不予补偿：卫星接收器、窨井、台阶、现浇水泥板、洗衣板等。

35.树木、果树和其他附属物补偿标准参见《东阳市人民政府关于印发<东阳市征收集体土地地上附属物和青苗补偿标准>的通知》（东政发〔2021〕27号）文件规定。