附件1

苍南县2023年被征收房屋重置基准价等8个房屋补偿安置基准价和参考标准（征求意见稿）

一、苍南县2023年被征收房屋重置基准价

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋  类别 | 编号 | 房屋等级 | 重置价  （元/m2） | 标准说明 |
| 钢混  结构 | 1 | 钢混结构 | 1100 | 钢砼框架结构，钢砼独立基础或桩基础，标准砖墙，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，外墙较高档块料饰面或高档喷涂，内墙普通抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 砖 混  结 构 | 2 | 砖混一等 | 900 | 标准砖墙彻筑或部分钢砼梁、柱承重、构造柱，钢砼圈梁，浆砌块石基础（或毛石砼条形基础），预制或全现浇楼板，普通楼地面，刚性屋面或小青瓦屋面，外墙贴普通块料饰面或较高档喷涂，内墙普通抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 3 | 砖混二等 | 850 | 标准砖墙彻筑或部分钢砼梁、柱承重、构造柱，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，刚性屋面或小青瓦屋面，外墙抹灰好（贴普通块料饰面或较高档喷涂），内墙普通抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 4 | 砖混三等 | 800 | 砖墙砌筑，部分钢砼梁、预制楼板或较少现浇楼板，浆砌块石基础，普通楼地面，小青瓦屋面或多孔加盖平瓦屋面，外墙一般装饰抹灰，内墙普通抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 砖 木  结 构 | 5 | 砖木一等 | 750 | 条块石基础，较好正规木屋架，较好正规木梁柱，部分砖墙承重，木楼梯、杉木楼板，门窗玻璃齐全，有阳台，小青瓦或平瓦屋面，屋面板或吊板条天棚，水泥地面，内外墙为一般抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 6 | 砖木二等 | 680 | 条块石基础，正规木屋架，正规木梁柱，部分砖墙承重，木楼梯，杉木或松木楼板，门窗玻璃齐全，无阳台，小青瓦或平瓦屋面，水泥地面，内外墙一般抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 7 | 砖木三等 | 600 | 块石基础，木屋架，大梁柱，砖墙，木门，木窗，小青瓦或平瓦屋面，三合土地面，内外墙为一般抹灰。水、电、卫齐全。 |
| 木结构 | 8 | 木结构一等 | 600 | 木屋架，木梁柱，泥墙，瓦屋面，木楼板，木楼梯，木门，木窗，内外墙一般粉刷，水泥地面。水、电、卫齐全。 |
| 9 | 木结构二等 | 550 | 木料较差，较差旧式窗或板门窗，一般内外抹灰，简易水泥地面。 |
| 简 易  结 构 | 10 | 简易一等 | 250 | 结构、材料达不到标准 ，房屋简陋，如简易楼、平房、土草房、竹木捆绑等房屋。 |
| 11 | 简易二等 | 200 |
| 12 | 简易三等 | 150 |

备注：

1.本房屋重置价测算标准是指多层建筑。

2.房屋重置价值是指价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润，包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

3.估价人员可根据现场查勘情况进行适当调整。

4.工业、仓储用房标准层高为 4.2 米。工业、仓储用房以标准层高为基础，每增加0.1米，重置价增加0.5%，增加幅度按实际调整，不足标准层高的不予以扣减。

二、苍南县2023年房屋成新率参考标准

成新折旧按每使用一年折旧1％计算，折旧后最低不低于重置价的50％。

三、苍南县2023年新建安置住宅用房重置基准价

单位：元/平方米

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋结构 | 高层（一类） | 高层（二类） | 多层 |
| 价格 | 2900 | 2100 | 1350 |

根据项目的特殊性，可另行评估确定

四、苍南县2023年临时安置费、搬家补助费补偿基准价

根据国务院和浙江省《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，结合我县实际情况，对我县2023年房屋征收临时安置费、搬家补助费补偿标准作以下规定：

**（一）临时安置补助费标准：**住宅每平方米每月7-12元，由房屋征收实施单位按不同区域在各项目的具体征收补偿方案中确定；营业用房、工业、办公等用房按照相关的补偿政策，由有资质的房地产评估机构评估后给予补助。

**（二）搬家补助费标准：**

搬家补助费标准：标准为：15元/平方米,不足1500元的按1500元计算。选择产权调换的被征收户，按标准给予2次计算。营业用房、工业、办公等用房按照相关的补偿政策，由有资质的房地产评估机构评估后给予补助。

1. 苍南县2023年房屋朝向差价率参考标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 结构主方向 | 部位 | 差价率（%） |
| 朝东 | 南 | +1 |
| 中 | -2 |
| 北 | -1 |
| 朝南 | 东 | +3 |
| 中 | 0 |
| 西 | +1 |
| 朝西 | 南 | -1 |
| 中 | -3 |
| 北 | -2 |
| 朝北 | 东 | -2 |
| 中 | -4 |
| 西 | -3 |

备注：主方向是指本幢住房正方向左右各45度范围内的方向

六、苍南县2023年房屋层次差价率参考标准（%）

**多层套房（楼梯）层次差价率参考标准（%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 层次  楼层 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 | 八 |
| 一 | 5 |  |  |  |  |  |  |  |
| 二 | 2 | 2 |  |  |  |  |  |  |
| 三 | 1 | 1 | 1 |  |  |  |  |  |
| 四 | 1 | 0 | 2 | 2 |  |  |  |  |
| 五 | 1 | 0 | 2 | 3 | 1 |  |  |  |
| 六 | 1 | 0 | 2 | 3 | 2 | 0 |  |  |
| 七 | 1 | 0 | 2 | 3 | 2 | 1 | -2 |  |
| 八 | 1 | 0 | 2 | 3 | 2 | 1 | -2 | -4 |

**多层套房（电梯）层次差价率参考标准（%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 层次  楼层 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 | 八 |
| 五 | 1 | 0 | 2 | 3 | 2 |  |  |  |
| 六 | 1 | 0 | 2 | 3 | 4 | 2 |  |  |
| 七 | 1 | 0 | 2 | 3 | 4 | 5 | 3 |  |
| 八 | 1 | 0 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 3 |

**落地房屋层次差价率参考标准（%）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 总层数 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 | 八 |
| 系数 | +5 | +2 | +1 | 0 | -1 | -2 | -3 | -5 |

七、苍南县2023年房屋装修补偿基准价

**1-门窗类**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 项目 | 价格 | | |
| 一等 | 二等 | 三等 |
| 1-1 | 铝合金、塑钢门窗（元/㎡） | 200 | 160 | 140 |
| 1-2 | 铝合金弹簧门（元/㎡） | 250 | 200 | 140 |
| 1-3 | 铝合金卷闸门（元/㎡） | 120 | 90 | 70 |
| 1-4 | 不锈钢防盗门窗（元/㎡） | 200 | 160 | 140 |
| 1-5 | 10MM以上厚无框玻璃门  （元/㎡） | 280 | 220 | 160 |
| 1-6 | 不锈钢防盗窗罩（元/㎡） | 90 | 70 | 60 |
| 1-7 | 铁拉门、防盗窗罩（元/㎡） | 50 | 40 | 30 |
| 1-8 | 夹板门（元/扇） | 280 | 220 | 160 |
| 1-9 | 实木门（元/扇） | 550 | 410 | 280 |
| 1-10 | 钢板防盗门（元/扇） | 900 | 650 | 500 |
| 1-11 | 遥控自动门、单元电控门 | 650元/扇或1000元/户 | | |

**2-墙面类**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 项   目 | 价格 | | |
| 一等 | 二等 | 三等 |
| 2-1 | 墙纸（元/㎡） | 40 | 20 | 10 |
| 2-2 | 油漆（元/㎡） | 30 | 20 | 10 |
| 2-3 | 瓷砖、面砖（元/㎡） | 60 | 40 | 20 |
| 2-4 | 吊顶、护墙、隔墙（元/㎡） | 90 | 70 | 50 |
| 2-5 | 塑料材质护墙（元/㎡） | 40 | 30 | 15 |
| 2-6 | 文化石（元/㎡） | 90 | 70 | 50 |
| 2-7 | 钢结构木龙骨不锈钢包柱（元/㎡） | 280 | 180 | 140 |

**3-地面类**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 项   目 | 价格 | | |
| 一等 | 二等 | 三等 |
| 3-1 | 水磨石地面（元/㎡） | 70 | 50 | 25 |
| 3-2 | 普通地砖（元/㎡） | 70 | 60 | 50 |
| 3-3 | 抛光地砖（元/㎡） | 140 | 110 | 80 |
| 3-4 | 席纹木料地、夹板贴地地板、强化复合地板（元/㎡） | 90 | 70 | 50 |
| 3-5 | 实木地板（元/㎡） | 230 | 200 | 100 |
| 3-6 | 普通花岗岩（大理石）  （元/㎡） | 150 | 100 | 70 |
| 3-7 | 中、高档花岗石（大理石）（元/㎡） | 360 | 300 | 240 |

**4-设备及其它类**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 项   目 | 价格 | | |
| 一等 | 二等 | 三等 |
| 4-1 | 座便器（元/套） | 500 | 250 | 130 |
| 4-2 | 洗脸盆 （元/套） | 380 | 190 | 90 |
| 4-3 | 浴缸（元/套） | 500 | 250 | 150 |
| 4-4 | 淋浴房（元/套） | 1800 | 1300 | 800 |
| 4-5 | 厨房工作台（元/M） | 220 | 170 | 110 |
| 4-6 | 吊柜、壁柜、立面面积  （元/㎡） | 300 | 220 | 150 |
| 4-7 | 木扶手（元/M） | 200 | 130 | 100 |
| 4-8 | 不锈钢扶手（元/M） | 200 | 130 | 100 |
| 4-9 | 踢脚线（元/M） | 20 | 15 | 8 |
| 4-10 | 铝纱窗、木纱窗（元/㎡） | 50 | 40 | 30 |

八、苍南县2023年房屋附属物补偿基准价

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编 号 | 项  目 | 价格 | 备  注 |
| 5-1 | 一般绿地（元/㎡） | 35 |  |
| 5-2 | 园林绿地（元/㎡） | 65 | 含园林设施 |
| 5-3 | 围墙（元/M） | 60 |  |
| 5-4 | 室外水混地坪（元/㎡） | 30 |  |
| 5-5 | 水井(元/个） | 500 | 独户使用水井 |
| 5-6 | 化粪池(元/个） | 500 |  |
| 5-7 | 单灶(元/个） | 300 |  |
| 5-8 | 双灶(元/个） | 500 |  |
| 5-9 | 不锈钢水塔(元/个） | 500 |  |
| 5-10 | 砖砌水池(元/个） | 300 |  |

说明：

1.上述表格中等级的评定标准主要规定如下：

（1）一等：材料质量好，使用时间短，外观完好。

（2）二等：材料质量较好，使用时间较短，外观基本完好。

（3）三等：材料质量一般，使用时间较长，外观一般或有一定程度损坏。

2.未列入上述表格中的项目参照类似项目，对于未列入上述表格中的特殊项目可在具体评估时确定。