

# 城南镇林岙等五村、石桥头镇洞桥等 三村房屋搬迁补偿安置方案

为顺利推进湖漫库区生态搬迁和环境治理工作，切实保障搬迁群众的合法权益，根据《浙江省饮用水水源保护条例》《浙江省土地管理条例》《温岭市农村住房建设管理办法》（温政发〔2018〕35号）和《温岭市农村住房建设管理办法补充意见的通知》（温政发〔2021〕16号）等规定，结合湖漫库区生态搬迁实际情况，特制定本搬迁补偿安置方案。

## 第一章 总 则

**第一条** 城南镇林岙村、横溪村、山岙村、坑洋村、彭家村等五村，石桥头镇洞桥村、双岙村、黄西岙村等三村范围内的房屋（含建筑物、附属物）搬迁、补偿、安置，适用于本方案。

**第二条** 城南镇人民政府和石桥头镇人民政府分别为本次搬迁实施单位（以下简称实施单位），负责各自辖区的房屋搬迁组织实施工作。搬迁范围内的有效房屋所有权人为本次搬迁安置的被补偿人。

## 第二章 搬迁补偿安置的一般规定

**第三条** 被补偿人拥有的有效房屋（集体土地性质）属个人住宅正屋的，在产权调换安置、异地复建、市场化安置、货币补

偿安置、“产权调换加市场化安置”、“异地复建加市场化安置”六种方式中选择一种。

国有出让、“村村通”等不计入农民建房报批用地限额的住宅房屋在产权调换安置、市场化安置、货币补偿安置、“产权调换加市场化安置”四种方式中选择一种。

被补偿人在签订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。

**第四条** 搬迁涉及非住宅用途的合法建筑(除村集体所有的房屋和工业企业外)，以及虽为住宅用途但有效正屋单间建筑占地面积不足25平方米(本方案另有规定的除外)的，原则上实行货币补偿安置。

房屋属村集体所有的“大队屋”、“小队屋”、村办企业、村办学校或者家族祠堂、“上间”等建筑按重置折旧价给予补偿，土地补偿按照征地区片综合价的4倍给予补偿，不再安置。

禽畜棚舍、室外厕所、门斗、厨房灶间、地下室等住宅附属用房，均不作原住宅用房建筑面积计算，按评估给予相应的补偿。

**第五条** 被补偿房屋用途按照不动产权证、房屋所有权证或者其他合法房产凭证登记记载的用途确定。房屋的合法建筑面积以房屋不动产权证、房屋所有权证或者其他合法凭证记载的面积为准(不包括不确权面积)。未经产权登记或所有权人不明确的房屋，由实施单位组织有关部门进行调查、认定和处理。

超过批准期限的临时建筑和依法需拆除的建筑，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。

**第六条** 被补偿房屋价值（含装饰装修、附属物等价值，下同）、用于产权调换房屋的价值、安置房屋回购单价，以及拟原地改造区块复建公寓式安置房的市场评估比准价格等，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被补偿房屋装饰装修、附属物补偿标准按照《被补偿房屋装饰装修补偿标准》（附件1）《被补偿房屋附属物补偿标准》（附件2）执行。

被补偿房屋价值、用于产权调换房屋的价值、安置房屋回购单价，以及拟原地改造区块复建公寓式安置房的市场评估比准价格等，由同一家房地产价格评估机构以公布本方案之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

以行政村为单位选定房地产价格评估机构。房地产价格评估机构由各自行行政村的被补偿人协商选定，若无法协商选定的，由实施单位采取摇号、抽签等方式确定。

### **第三章 产权调换安置方式**

**第七条** 产权调换采用公寓式安置房。城南镇林岙等五村安置区块位于本镇鸣鹤路南侧地块；石桥头镇洞桥等三村安置区块位于本镇西环路东侧地块和振兴南路东侧地块（具体位置以安置地块规划批准为准）。公寓式安置房以毛坯房的标准交付。

集体土地上的住宅房屋产权调换的可安置房屋建筑面积，根

据其有效的房屋间数、建筑面积因素，按照“从多就高”原则确定，计算方式有两种，任选其中一种：

（一）根据被补偿的有效正屋间数计算确定。

1. 正屋单间建筑占地面积在25平方米以上的，每间可安置房屋建筑面积为200平方米。

2. 正屋建筑占地面积不足25平方米的，但属本村村民唯一合法权源房屋的，可安置房屋建筑面积为200平方米。

3. 多间正屋单间建筑占地面积均不足25平方米的，可以自行组合计算，每一组合合并后正屋建筑占地面积在25平方米以上的，可安置房屋建筑面积为200平方米。

4. 有效房屋可安置房屋建筑面积最多不超过600平方米。

（二）根据被补偿房屋的有效建筑面积（不包括不确权面积、地下室面积、附属房面积）实行等面积安置，被补偿房屋不超过3间，剩余房屋以《被补偿房屋建筑补偿标准》（附件3）给予房屋建筑补偿费。

国有出让、“村村通”等不计入农民建房报批用地限额的住宅房屋产权调换的可安置房屋建筑面积，根据被补偿房屋有效建筑面积、间数等因素，按照“从多就高”原则确定，计算方式有两种，任选其中一种：

（一）根据被补偿房屋的有效建筑面积（不包括不确权面积、地下室面积、附属房面积）实行等面积安置。

（二）根据被补偿房屋有效正屋间数，每间可安置房屋建筑

面积为200平方米。

被补偿人根据可安置房屋建筑面积，以“套数就少、面积就近”的原则，依次选择安置房套型和数量。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，可安置房屋建筑面积和套型面积包含公寓式商品房的公摊面积。

**第八条** 安置房停车泊位满足配置的前提下，每套安置房须配购一个地下停车泊位，在有多余停车泊位的前提下，可以另行增购。城南镇安置区块的停车泊位按6万元/个结算，石桥头镇安置区块的停车泊位按5万元/个结算。

**第九条** 选择产权调换安置的被补偿人可自愿减少可安置房屋建筑面积，实施单位对减少的安置建筑面积采用政府回购方式予以补偿，具体回购办法按照本方案第十二章第三十条实行。

#### **第四章 异地复建**

**第十条** 异地复建实行联排立地式住宅安置。城南镇林岙等五村异地复建区块位于吉捕岙公寓式住宅安置地块南侧、欣南佳园南侧；石桥头镇洞桥等三村复建区块位于沙角村拆迁安置地块南侧（具体位置以规划批准为准）。联排立地式住宅的用地权属性质为集体用地。

按照被补偿房屋间数计算。补偿1间有效正屋建筑占地面积在25平方米及以上的（以下简称有效正屋），可安置1小套联排立地式房屋；补偿2间有效正屋，可安置2小套或1大套联排立地

式房屋；补偿3间有效正屋及以上的，最多可安置3小套或1小套加1大套联排立地式房屋。补偿1间有效正屋建筑占地面积在25平方米以下的，原则上实行货币补偿，但属本村村民唯一合法权源房屋的，可安置1小套联排立地式房屋；多间正屋单间建筑占地面积不足25平方米的房屋可以自行组合计算，每一组合合并后正屋建筑占地面积在25平方米以上的，安置1小套联排立地式房屋。每户最高补偿不得超过3小套或1小套加1大套联排立地式房屋。

## 第五章 市场化安置方式

**第十一条** 市场化安置，是指实施单位向被补偿人提供《温岭市市场化安置购房凭证》（以下简称房票），被补偿人持房票在温岭市范围内购买房地产开发企业（已与实施单位签订同意使用房票协议的房企，下同）尚未出售的商品房（含住宅、商业用房等）、政府（含市属国企）提供的市场化安置房屋（具体房源以实施单位公告为准）、二手房屋。

**第十二条** 房票使用人为被补偿房屋的所有权人，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，有效期自房屋腾空公告载明的搬迁期限截止日起开始计算。

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，实施单位收回原发放的房票。

房票使用人选择向房地产开发企业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、面积、用途类型，享受与其他业主同等权利，履行同等义务。

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。

房票使用人购房后，可以凭搬迁补偿协议享受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，但购房后不能享受搬迁补偿安置相关税收减免政策，不能申请兑现货币。

**第十三条** 房票使用人购房总价少于房票总金额的，余额部分由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。

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，由实施单位按前款规定兑现后，票面剩余金额按50%兑现货币。

## **第六章 货币补偿安置方式**

**第十四条** 被补偿人选择货币补偿安置方式的，补偿标准 of 被补偿房屋市场评估价的1.1倍。

## 第七章 产权调换加市场化安置方式

**第十五条** 拥有多间（最多不超过3间）集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上）的被补偿人，可按以下两种标准，任选一种进行安置：

（一）以“间”为单位，按有效建筑面积（不包括不确权面积、地下室面积、附属房面积）分别选择产权调换安置和市场化安置进行组合。

（二）以“间”为单位，按每间折算可安置房屋建筑面积200平方米的标准，分别选择产权调换安置和市场化安置进行组合。

拥有多间国有出让、“村村通”等不计入农民建房报批用地限额的住宅房屋的被补偿人，可以“间”为单位，分别选择产权调换安置和市场化安置进行组合。

## 第八章 异地复建加市场化安置

**第十六条** 拥有多间（最多不超过3间）集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上）的被补偿人，以“间”为单位分别选择异地复建和市场化安置。若被补偿房屋有效建筑面积（不包括不确权面积、地下室面积、附属房面积）均在200平方米以上的，市场化安置部分每间按有效建筑面积结算；若被补偿房屋任意1间有效建筑面积小于200平方米的，则市场化安置部分按每间折算安置面积200平方米的标准结算；异地复建部分按1间安置1小套联排立地式房屋，2间安置2小套或1大套联排立



地式房屋标准计算。

## 第九章 搬迁补偿结算

**第十七条** 住宅房屋实行产权调换结算标准=等面积部分×结构差价+产权调换增加面积部分×成本均价。

等面积部分，是指拟安置建筑面积与被补偿房屋有效建筑面积相等部分，加上针对低层房屋额外增加的系数面积。被补偿正屋层数为一层的，等面积部分增加50%；正屋层数为二层的，等面积部分增加20%；正屋层数为三层及以上的，不增加系数面积。

结构差价，按不超过1000元/平方米的标准结算，具体按成新率、规模、结构等因素修正。

产权调换增加面积部分，是指产权调换可安置房屋建筑面积减去等面积部分。

成本均价，以4000元/平方米的标准，结合楼层朝向差价修正结算。

不可分割部分，是指因套型结构不可分割等原因超出可安置房屋建筑面积（每户不得超过20平方米且不得超过该户可安置房屋建筑面积的5%）。选择回购的被补偿人，其不可分割部分按安置房屋回购单价支付购房款；没有选择回购的被补偿人，其不可分割部分按市场评估价的70%支付购房款。若该户可安置房屋建筑面积仍无法就近选择合适套型，超出不可分割部分，按市场评估价的90%支付购房款。

选择产权调换的被补偿人在补偿安置协议生效后，被补偿房屋装修补偿费、附属物补偿费、按期签约奖励费、按期腾空奖励费、地下停车泊位购置费补助等作为第一期购房款。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（包括购买停车泊位费用）、物业维修资金等款项。

**第十八条** 实行异地复建的被补偿人要严格按照建设规划要求复建，被补偿房屋以《被补偿房屋建筑补偿标准》（附件3）给予房屋建筑补偿费。房屋建筑补偿费在房屋腾空经验收合格后两个月内支付。

**第十九条** 集体土地上住宅房屋实行市场化安置的，市场化安置补偿金额=（拟原地改造区块复建公寓式安置房市场评估比准价格×拟产权调换可安置房屋建筑面积-市场化安置应结算款）×1.2。

市场化安置应结算款计算方式为：

（一）被补偿房屋以“间”为单位，有效建筑面积小于或等于200平方米的，应结算款=等面积部分×结构差价+市场化安置增加面积×拟原地改造区块复建公寓式安置房市场评估比准价格55%。

（二）被补偿房屋以“间”为单位，有效建筑面积大于200平方米的，应结算款=200平方米×结构差价+超出200平方米以外的面积×拟原地改造区块复建公寓式安置房市场评估比准价格60%。

（三）等面积部分、结构差价的认定及标准按本章第十七条第二款、第三款执行。市场化安置增加面积，是指200平方米减去等面积部分。

国有出让、“村村通”等不计入农民建房报批用地限额的住宅房屋实行市场化安置的，市场化安置补偿标准=（拟原地改造区块复建公寓式安置房市场评估比准价格×拟产权调换可安置房屋建筑面积-参照拟产权调换应支付的结算款）×1.2。

选择市场化安置的被补偿人，其按期签约奖励费、按期腾空奖励费，以及被补偿房屋的装饰装潢补偿费、附属物补偿费、地下停车泊位购置费补助等，不再单独兑现，与市场化安置补偿金额一起并入房票票面总金额。临时安置费、搬迁费，可根据被补偿人的要求并入票面总金额，也可以按规定直接兑现货币。

**第二十条** 实行货币补偿安置的，货币补偿款在告知腾空搬迁前支付20%，腾空验收合格并注销相关权证后6个月内结清余款。

**第二十一条** 拥有多间（最多不超过3间）集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上）的被补偿人实行“产权调换加市场化安置”组合式的，以“间”为单位，分别按本章第十七条、第十九条规定进行结算。

拥有多间国有出让、“村村通”等不计入农民建房报批用地限额的住宅房屋的被补偿人实行“产权调换加市场化安置”的，按照本章第十七条、第十九条规定进行结算。

实行“产权调换加市场化安置”组合式的，不再适用政府回

购政策。

**第二十二条** 异地复建加市场化安置，以“间”为单位分别按本章第十八条、第十九条规定进行进行结算。若有效建筑面积超出200平米的被补偿房屋以200平方米的结算标准选择市场化安置，超出200平方米部分按《被补偿房屋建筑补偿标准》（附件3）结算的补偿费不再单独兑现，并入房票票面总金额。

**第二十三条** 被补偿人属于特困、低保、低保边缘家庭，实行产权调换的，小于60平方米的部分，被补偿房屋和产权调换房屋互不结算差价，并可自愿选择是否购买停车泊位。

## 第十章 补助和奖励

### 第二十四条 搬迁补助费和临时安置费

（一）补助标准。搬迁补助费按被补偿房屋有效建筑面积20元/平方米支付，每户不低于1200元。临时安置费按被补偿住宅房屋有效建筑面积每月每平方米15元标准支付，或每户每月500元计算。

（二）计发方式。实行产权调换安置、异地复建、市场化安置的搬迁费按两次计发，选择货币补偿安置的搬迁费按一次计发。搬迁费在补偿安置协议生效后一次性结算。

（三）临时安置过渡期限。

1. 选择产权调换安置的，过渡期限为自腾空搬迁验收合格之日起36个月。超过过渡期限未交付用于产权调换房屋的，应当自

逾期之月起按照补偿安置协议约定标准的二倍支付临时安置费。

2. 选择异地复建的，过渡期限为腾空之月至办理建设规划许可后10个月。临时安置过渡期限最长不得超过18个月。

3. 选择市场化安置的，在补偿安置协议生效后，一次性支付36个月的临时安置费。

4. 选择货币补偿安置的，在补偿安置协议生效后，一次性支付6个月的临时安置费。

5. 选择产权调换加市场化安置、异地复建加市场化安置的，以“间”为单位分别按照上述规定的过渡期限对应执行。

## **第二十五条 签约和腾空奖励费**

被补偿人在规定期限内与实施单位签订补偿安置协议的，按被补偿房屋有效建筑面积每平方米奖励150元。

被补偿人在公布的搬迁期限内腾空搬迁，并经验收合格的，按被补偿房屋有效建筑面积每平方米奖励50元，每提前一天另按被补偿房屋有效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。同时，给予有效住宅正屋的被补偿人每户5万元的地下停车泊位购置费补助。

## **第十一章 搬迁补偿以外的其他符合建房条件的农村住房申请**

**第二十六条 公寓式住宅申请。**在公告签约之日至政府确定的选房定位抽签时间前，本村村民按照《温岭市农村住房建设管理办法》（温政发〔2018〕35号）和《温岭市农村住房建设管理

办法补充意见的通知》（温政发〔2021〕16号）规定可申报的农房用地限额，即“有效人口1人的可申请80平方米的公寓式住宅；有效人口2人的200平方米；有效人口3-4人的300平方米；有效人口5人及以上400平方米”。城南镇林岙等五村申请公寓式住宅位于本镇鸣鹤路南侧地块；石桥头镇洞桥等三村申请公寓式住宅位于本镇西环路东侧地块和振兴南路东侧地块（具体位置以规划批准为准）。申请公寓式住宅建筑面积的户（拥有的被补偿房屋全部选择产权调换安置），可实行公寓式住宅建筑面积回购。

申请户家庭人口增加后达到“有效人口5人及以上400平方米”标准，若存在下列情形之一的，则在扣减200平方米/间的公寓式住宅建筑面积后，有剩余200平方米的可按规定程序申请：

（一）在本次搬迁范围外有保留房屋的（指集体、国有划拨等计入农村住房用地限额的房屋）。

（二）原房屋在1987年1月1日后出卖及以其他形式转让地上房屋或城市拆迁过程中其宅基地还基已通过货币、产权调换、市场化安置进行补偿的。

（三）已享受过库区搬迁政策安置的。

拥有1间集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上），且家庭有效人口数达到5人及以上的申请户，有效房屋按200平方米的标准选择市场化安置后，可申请公寓式住宅200平方米。

拥有1间集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25

平方米以上），且家庭有效人口达到3-4人的申请户，有效房屋按200平方米的标准选择市场化安置后，可申请公寓式住宅100平方米。

采用上述方式计算后的面积，在扣除该户搬迁范围内的住宅房屋（或国有划拨土地上房屋）补偿安置面积后，村民向村集体申请公寓式住宅，村集体审查通过之后，报实施单位审核批准后同步解决。

拥有有效住宅房屋，且已选择异地复建安置、货币补偿安置或申请联排立地式住宅的户，不得申请公寓式住宅。

**第二十七条** 申请公寓式住宅建筑面积的结算。公寓式住宅按成本均价结算。成本均价以4000元/平方米的标准，结合楼层朝向差价修正结算。

因套型结构不可分割等原因，超出申请面积部分的结算：

1. 无有效住宅房屋的申请户、有有效住宅房屋且选择回购的申请户，超出申请面积部分按公寓式住宅回购单价支付购房款；
2. 有有效住宅房屋且没有选择回购的申请户，超出申请面积部分按市场评估价的70%支付购房款。

因套型结构不可分割原因允许增加的面积，不得超过20平方米且不得超过该户可申请公寓式住宅面积限额的5%。

拥有1间集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上），且家庭有效人口数达到3-4人或5人及以上的申请户，被补偿房屋以200平方米的标准按第九章第十九条进行市场

化安置结算。申请的公寓式住宅按本条第一款结算，若被补偿房屋有效建筑面积大于200平米，超出200平方米部分作为申请公寓式住宅的等面积部分结算。符合本款规定情形的，不适用公寓式住宅建筑面积回购政策。

公寓式住宅停车泊位满足配置的前提下，每套公寓式住宅须配购一个地下停车泊位，在有多余停车泊位的前提下，可以另行增购。城南镇安排区块的停车泊位按6万元/个结算，石桥头镇安排区块的停车泊位按5万元/个结算。

**第二十八条** 联排立地式住宅申请。申请户须在签约公告截止日之前向属地镇人民政府提出建房申请。其家庭有效人口计算的时间节点为申请受理日。城南镇林岙等五村联排立地式住宅建房用地位于吉捕岙公寓式住宅安置地块南侧、欣南佳园南侧；石桥头镇洞桥等三村联排立地式住宅建房用地位于沙角村拆迁安置地块南侧（具体位置以规划批准为准）。用地权属性质为集体用地。

本村村民按照《温岭市农村住房建设管理办法》（温政发〔2018〕35号）和《温岭市农村住房建设管理办法补充意见的通知》（温政发〔2021〕16号）规定可申报的农房用地限额：有效人口2人的家庭宅基地用地面积不得大于55平方米（小套）；有效人口3-4人的家庭宅基地用地面积不得大于85平方米（中套）；有效人口5人及以上的家庭宅基地用地面积不得大于110平方米（大套）。



拥有1间集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上），且家庭有效人口数达到5人及以上的申请户，有效房屋按200平方米的标准选择市场化安置后，可申请1小套联排立地式住宅建房用地。

存在下列两种情形的户，不得申请联排立地式建房用地：

（一）家庭有效人口3-4人，但其拥有有效住宅房屋已选择市场化安置补偿的；

（二）拥有有效住宅房屋的户已选择产权调换安置、货币补偿安置或申请公寓式住宅的。

**第二十九条** 联排立地式住宅的结算。申请户要严格按照建设规划要求复建。

拥有有效住宅房屋且未选择市场化安置的申请户，其有效房屋以《被补偿房屋建筑补偿标准》（附件3）给予房屋建筑补偿费。搬迁补偿款在房屋腾空经验收合格后两个月内支付。

拥有1间集体土地上有效住宅房屋（正屋建筑占地面积在25平方米以上）以200平方米的标准择市场化安置，且家庭有效人口数达到5人及以上的申请户，若选择市场化安置的被补偿房屋超出200平方米，超出部分按《被补偿房屋建筑补偿标准》（附件3）结算补偿费和按期签约奖励费、按期腾空奖励费、装饰装潢补偿费、附属物补偿费、地下停车泊位购置费补助等，不再单独兑现，并入房票票面总金额。

## 第十二章 公寓式住宅建筑面积回购

**第三十条** 因公寓式住宅套型组合致使被补偿人无法选足可安置房屋建筑面积，或者被补偿人自愿减少可安置房屋建筑面积的，实施单位应对上述不足或减少的安置建筑面积（称为“回购面积”）采用政府回购方式予以补偿。

回购结算金额=公寓式住宅回购单价×回购面积-应支付金额（包括产权调换应支付结算款、申请公寓式住宅应支付结算款、购买停车泊位费用）。

在符合公寓式住宅套型结构的前提下，实施单位给予每户回购结算金额加上被补偿房屋装修补偿费、附属物补偿费、按期签约奖励费、按期腾空奖励费、地下停车泊位购置费补助，总额不超过25万元。搬迁范围内无有效住宅房屋的申请户，每户回购结算金额不超过10万元。

回购的搬迁户，在抽签选房前，若家庭有效人口增加的，需重新申请并确定回购方案。

## 第十三章 附 则

**第三十一条** 本次搬迁范围内涉及国有划拨的房屋，被补偿人家庭中有搬迁范围村村民的，参照本方案规定的集体土地上房屋的补偿标准进行补偿安置；被补偿人家庭中无搬迁范围村村民的，则按照本方案规定的国有出让房屋的补偿标准进行补偿安置。

**第三十二条** 本方案自发布之日起施行，本方案未尽事宜按有关政策执行。

- 附件：1. 被补偿房屋装饰装修补偿标准  
2. 被补偿房屋附属物补偿标准  
3. 被补偿房屋建筑补偿标准

## 附件 1

## 被补偿房屋装饰装修补偿标准

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 装修项目	1	地砖	普通地砖	m <sup>2</sup>	60	5	
	2	抛光地砖	正品(60cmx60cm)	m <sup>2</sup>	90	5	
			中档抛光玻化砖(80cmx80cm)		130-150	5	
	3	微晶体地砖	高档	m <sup>2</sup>	300-500	5	
	4	瓷砖	普通瓷砖	m <sup>2</sup>	100	10	
	5	油漆地面	/	m <sup>2</sup>	30	10	
	6	水磨石地面	不嵌铜条	m <sup>2</sup>	50	10	
			嵌铜条	m <sup>2</sup>	100	5	
	7	马赛克地面	普通	m <sup>2</sup>	40	10	
			装饰	m <sup>2</sup>	100-300	10	根据材料确定
8	大理石地面	高档	m <sup>2</sup>	300	8		
		中档	m <sup>2</sup>	200	8	含硬质基层	
		低档	m <sup>2</sup>	120	8	含硬质基层	
9	实木地板	普通	m <sup>2</sup>	150	10	含木踢脚板、油漆	
		高档	m <sup>2</sup>	150-300	10	含木踢脚板、油漆	
10	复合木地板	普通	m <sup>2</sup>	50-80	10	板材厚1.2cm、粘贴安装、企口式	
		高档		80-150	10	板材厚0.8cm、粘贴安装	
(二) 贴面类	11	夹板墙裙、墙面	普通夹板	m <sup>2</sup>	50-80	10	普通夹板、切片板含木龙骨、油漆
			高档夹板	m <sup>2</sup>	120-150	10	柚木、樱桃木、枫木
	12	乳胶漆	/	m <sup>2</sup>	35	15	
	13	软包	一等	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(二) 贴面类	14	贴墙纸	普通	m <sup>2</sup>	45-60	10	材料25元-30元,人工15元-20元
			高档	m <sup>2</sup>	60-120	10	据材料确定
	15	喷塑墙面	/	m <sup>2</sup>	25	10	
	16	油漆墙面	/	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	100	10	按照纱门窗框外围面积计算
	20	纱木门窗	简易	m <sup>2</sup>	45	10	按照纱门窗框外围面积计算
	21	不锈钢防盗窗	/	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1500	5	含门眼、门铃、门锁
			单面门	m <sup>2</sup>	1200	5	含门眼、门铃、门锁
	23	铁防盗窗、门	/	m <sup>2</sup>	100	10	
	24	木制过间门	高档	m <sup>2</sup>	1000	5	含人工费、材料费、油漆
普通			600		5		
25	卷帘门	/	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	50	10	含龙骨、油漆(三夹板)
	27	石膏板吊顶	/	m <sup>2</sup>	50	10	含龙骨、油漆
	28	塑料扣板吊顶	/	m <sup>2</sup>	30	10	含龙骨、压条
	29	三夹板吊顶	/	m <sup>2</sup>	70	10	含龙骨
	30	铝塑板吊顶	/	m <sup>2</sup>	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

类别	序号	项目名称	等级规格	单位	单价(元)	年折旧率(%)	备注
(六) 雨蓬类	32	简易雨蓬	/	m <sup>2</sup>	40	15	
	33	玻璃钢雨蓬	/	m <sup>2</sup>	80	10	
	34	彩钢雨蓬	/	m <sup>2</sup>	180	10	含钢骨架
	35	布遮阳	/	m <sup>2</sup>	20-25	15	含不锈钢骨架
(七) 家具类	36	厨房吊柜	/	m <sup>2</sup>	250-300	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
	37	灶柜	/	m <sup>2</sup>	450	10	大芯板衬底,樱桃木、枫木板贴面,带柜门
			/	m <sup>2</sup>	380	10	大芯板衬底,木夹板贴面,带柜门
			/	m <sup>2</sup>	260	10	普通夹板贴面
	38	衣柜、电视机柜	/	m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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	根据材料确定
	49	整体浴房	/	套	1200	8	
	50	镜面装饰玻璃	/	m <sup>2</sup>	90	10	含人工及材料费
51	玻璃	雕花	m <sup>2</sup>	300	10		
		磨砂	m <sup>2</sup>	100	10		

说明:1. 装饰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,如装修材料特殊或本表未涉及的项目,由评估机构按实调整。

## 附件 2

# 被补偿房屋附属物补偿标准

一、砖砌围墙 100 元/m<sup>2</sup>；天井庭院中的水泥地面、石板地面 50 元/m<sup>2</sup>。水井 500 元/口，化粪池 500 元/只；鱼池、花池 80 元/m<sup>2</sup>。

二、花坛 50—100 元/只。（盆栽一律不补）。

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

四、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、管道煤气等具体按搬迁时初安装收费标准补偿。

五、电梯、中央空调、地热等，按拆装费或残值补偿。

## 附件 3

## 被补偿房屋建筑补偿标准

单位：元/m<sup>2</sup>

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、阁栅较好，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，阁栅桁条较差，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、补偿标准根据被补偿房屋成新、重置等因素进行修正。

2、相邻等级可根据实际情况增设副等。