## 附件：

## 珠山区征收农村集体所有权土地地面附着物及青苗补偿（含房屋）标准

为切实维护公共利益，结合珠山区经济发展水平、物价变动情况和征收土地工作中的实际情况，制定本标准。

一、征收房屋基本原则：

计算公式：

1、住宅：

①货币补偿方式结清补偿款＝被征收房屋建筑面积×被征收房屋评估单价＋附属设施补偿费＋搬迁费＋临时安置补助费+搬迁奖励等。

②产权调换回选安置房方式结清差价＝（安置房成本价×安置房成本价面积+超出的部分建筑面积×市场价）-（被征收房屋货币补偿等）。

2、“住改非”房屋：

①货币补偿方式结清补偿款＝被征收房屋建筑面积(有房屋所有产权证并办理工商营业执照和税务登记证）×“住改非”房屋评估单价＋附属设施补偿费＋搬迁费＋停产停业补助费用＋搬迁奖励等。

②产权调换回选安置房方式结清差价＝（安置房成本价×安置房成本价面积+超出的部分建筑面积×市场价）-（被征收房屋货币补偿等）。

3、直管公房和单位自管公房：

①货币补偿方式结清补偿款＝被征收房屋买断建筑面积×被征收房屋评估单价＋附属设施补偿费＋搬迁费＋临时安置补助费+（三证齐全）停产停业补助费+搬迁奖励等

②产权调换回选安置房方式结清差价＝（安置房成本价×安置房成本价面积+超出的部分建筑面积×市场价）-（被征收房屋货币补偿等）。

4、经营性店面房（含非住宅）：

货币补偿结清补偿款=被征收房屋建筑面积×被征收房屋评估单价×(1+10%奖励)＋附属设施补偿费＋搬迁费＋停产停业补助费用+搬迁奖励等。

5、建筑面积的确定按照《建筑面积计算规则》执行。

二、被征收房屋单价：

以被征收房屋结构为砖混作为参照物（依据 江西东审房地产评估有限公司评估基准价）价格如下：

1. 住宅房屋

|  |  |
| --- | --- |
| 范围  单价 结构 | 具体征收范围以规划红线为准 |
| 砖木 | 4560 |
| 砖混 | 4740 |
| 框架 | 5040 |

1. 经营性店面房：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **范围** | **路 段** | **市场评估单价（元/m2）** | | |
| **砖木** | **砖混** | **框架** |
|  | 里弄经营性房屋 | 5500 | 6000 | 6500 |

临街经营性非住宅（除临街经营性店面）在原住宅房屋价格基础上上浮30%，写字楼、办公用房、仓储等非住宅在原住宅房屋价格基础上上浮20%；生活区内里弄经营性的非住宅在原住宅房屋价格基础上上浮20%，非经营性的非住宅在原住宅房屋价格基础上上浮10%。

三、安置房屋单价：

|  |  |
| --- | --- |
| 地点 价格  比例 | 凰鸣东小区 |
| 成本价 | 5560元/m2 |
| 市场价 | 7500元/m2 |

注：从9楼以上（含9楼）开始，每层递增20元/m²楼层差价（最高封顶300元/m²）。

四、被征收人选择产权调换：

被征收人选择产权调换回选安置房的，先采取货币化计算，再回选安置房结算，安置房面积超出成本价的部分按市场价补足，另补按安置房面积计算的临时安置费18个月和一次搬迁费。

五、直管公房（含单位自管房屋）补偿安置：

1、对单位自管公房和政府确定租金标准的直管公有房屋，可按承租人的意愿，通过以下两种方式，依据房屋征收现场测量确定的建筑面积进行补偿：

（1）由原产权单位实行产权调换，产权调换的房屋由原房屋承租人继续承租，双方重新签订房屋租赁合同。

1. 由房屋承租人按照直管公房出售的有关规定结合建筑面积先行买断产权后再进行补偿安置（单位自管房可参照执行）。

2、对征收范围内未经依法登记的建筑，应当组织有关部门依法调查、认定和处理。对房屋征收决定公告之日起在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋，一律不予补偿；对房屋征收公告之日前新建、改建、扩建房屋部分，按评估价的最高可按95%进行补偿安置。

3、对被征收房屋全封闭阳台按全面积计算，门庭按半面积计算，室外楼梯计算公式为楼梯投影长度×楼梯宽度÷2=面积。公摊面积按房屋设计住户均摊计算。

六、买断直管公房住宅房屋产权价格：

2019年直管公房住宅房屋买断指导价（元/平方米）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 地段 | 框架 | 砖混 | 砖木 |
| 一类 | 905 | 875 | 835 |
| 二类 | 875 | 835 | 800 |
| 三类 | 835 | 800 | 760 |

七、经营性店面房的补偿：

1、经营性店面房的性质界定和面积的核定：

（1）性质的界定：以房产证上载明的信息为准。

（2）面积的核定：以产权证登记面积认定。

2、经营性店面房实行货币补偿，补偿标准详见细则第二条第2款。

八、“住改非”的补偿：

对征收范围内临街“住改非”房屋的补偿安置：

（1）无合法有效工商营业执照和税务登记证的，按征收私有住宅的办法进行补偿安置。

（2）有合法、有效的工商营业执照和税务登记证，并连续经营，有正常纳税记录，且房屋所有产权证、营业执照和税务登记证载明的营业地点、时间一致的，根据双方认定面积，由评估机构评估确定“住改非”房屋价值。

（3）征收将直管公有房屋改为非住宅的房屋，对其中三证齐全的承租户，可给予停产停业补助，非住宅的房屋原则上实行货币补偿，也可参照住宅实行产权调换。

九、奖励：

1、被征收人选择产权调换回选安置房的。从9楼以上（含9楼）开始，不论选择何层，取消楼层差价[即第三条备注部分：回选安置房超出部分面积楼层差价从9楼以上（含9楼）开始每层递增20元/m2（最高封顶300元/m2）]。

2、征收奖励

（一）提前搬迁奖

1.被征收房屋在1—45天时段内签订征收协议并搬迁完毕的，按建筑面积每平方米给予100元奖励。2.被征收房屋在46—90天时段内签订征收协议并搬迁完毕的，按建筑面积每平方米给予50元奖励。

（二）集中签约首签奖励

为鼓励被征收人积极签约，以项目部片区启动签约（见项目部纪要）之日起1-60天内集中现场签约的发放首签奖20000元，逾期一律不予发放。

3、因征收部门的责任延长过渡期的。产权调换回选安置房房屋到期未交付的，应当自逾期之日起按原标准1.5倍支付临时安置补助费，逾期超过12个月的，从超过之日起按原标准2倍支付临时安置补助费。

十、院场土地赔偿：

A.凡持有国有土地使用权证的院场按景德镇市城区基准地价的50%予以补偿，无证院场按108元/m2予以补偿。

B.凡持有集体土地宅基地证明的（根据公安机关登记户籍信息属本村村民户籍的）房屋占地面积每平方另给予350元/m2补偿。有证院场按280元/m2予以补偿，无证院场按108元/m2予以补偿。

C.凡持有集体土地宅基地证明的（不属本村村民户籍的）房屋占地面积不予补偿，无论有无证明的院场均按108元/m2予以补偿。

十一、附属设施补偿费：

被征收房屋的水、电、天燃气、有线电视、电话、宽带等附属设施补偿根据被征收人选择的安置方式确定补偿方式。

1、选择货币补偿的。原有的设施按本细则各项附属设施补偿标准给予补偿。

2、选择产权调换回选安置房的。原有的水、电、气、空调、有线电视、电话、宽带网络等附属设施由征收部门按相应标准补偿给乙方。安置房内设施由被征收人按相关部门要求的收费标准缴纳。

附各项附属设施补偿标准

（参照景府办[2017]65号） 可重新评估适当调整

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | 标准 | 备注 |
| 电话移装 | | 120元/部 |  |
| 有线电视移装 | | 120元/户 |  |
| 宽带网移装 | | 120元/户 |  |
| 空调拆装费 | | 挂机150元/台  柜机200元/台 |  |
| 太阳能热水器拆装费 | | 300元/台 |  |
| 电表 | | 独户1300元/户  分表200元/户 | 独户指单独在供电公司立户缴费的用户 |
| 水表 | | 独户1300元/户  分表200元/户 | 独户指单独在自来水公司立户缴费的用户 |
| 管道煤气 | | 3000元/户 |  |
| 砖砌围墙 | | 120元/m2 |  |
| 片石挡土墙（护坡） | | 150元/m2 |  |
| 压水机或水井 | | 1000元/口 |  |
| 公用水井或机井 | | 2500-3000元/座 |  |
| 隔热层 | | 55元/m2 | 高度50cm以上 |
| 隔热层 | | 45元/m2 | 高度50cm以下 |
| 钢制雨棚 | | 200元/m2 |  |
| 木制雨棚 | | 100元/m2 |  |
| 不锈钢防盗窗 | | 120元/m2 |  |
| 普通钢筋防盗窗 | | 80元/m2 |  |
| 果树（挂果） | | 100元/棵 |  |
| 普通果树直径15-30cm | | 50元/棵 |  |
| 普通果树直径31-60cm | | 100元/棵 |  |
| 普通果树直径60cm以上树木 | | 200元/棵 |  |
| 砖混晒台（有围栏） | | 120元/m2 |  |
| 简易砖木晒台（有围栏） | | 50元/m2 |  |
| 简易装修 | | 240元/m2 | 住宅装修耐用年限为6年，  非住宅装修耐用年限为4年 |
| 普通装修 | | 360元/m2 |
| 豪华装修 | | 480元/m2 |
| 无烟灶台 | | 1000元/户 |  |
| 铁皮棚 | | 200元/m2 |  |
| 简易棚（杂物间） | | 80元/m2 |  |
| 2.2m以下至1.7m以上的简易房（有砖墙） | | 900元/m2 | （含板房、玻璃房） |
| 砖木房屋内阁楼 （有围护在使用） | | 200元/m2 | （最低高度应在1.2米以上） |
| 二次供水系统 | | 400元/户 |  |
| 空气能热水器补装费 | | 300元/台 |  |
| 下水道 | 直径50cm以下 | 80元/m2 |  |
| 直径50cm以上 | 100元/m2 |  |
| 混凝土蓄水池 | | 120元/m2 |  |
| 化粪池 | | 1000元/口 |  |
| 护栏 | | 80元/m2 |  |
| 门楼门墩 | | 450元/m2 |  |
| 门楼平板 | | 650元/m2 |  |
| 砖地坪 | | 30元/m2 |  |
| 室外水池 | | 100元/个 |  |
| 土锅灶 | | 1000元/个 |  |
| 厕所、猪圈 | | 80元/m2 |  |
| 沼气池 | | 1000元/座 |  |
| 金属大门 | | 500元/个 |  |
| 梭式窑 | | 5000元/个 |  |
| 烤花炉 | | 1000元/个 |  |
| 坟墓 | | 12000元/座 |  |

十二、其他：

1、对被征收房屋的建筑结构、年代和房屋用途的认定，以房屋所有权证标注的为准，房屋所有权证未标注的，以原始档案记载、产籍资料标注的为准。

2、安置房建筑面积的确定以具备相应资质的房屋建筑面积测绘部门出具的《测绘报告》为准。