

惠安县人民政府办公室文件

惠政办〔2025〕12号

惠安县人民政府办公室关于印发惠安县省道 209线（螺城段）改造提升工程土地房屋 征收补偿实施方案的通知

螺城镇人民政府，县直有关单位：

《惠安县省道209线（螺城段）改造提升工程土地房屋征收补偿实施方案》已经县政府第67次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

惠安县人民政府办公室
2025年5月27日



（此件主动公开）

惠安县省道 209 线（螺城段）改造提升工程 土地房屋征收补偿实施方案

为了规范省道 209 线（螺城段）改造提升工程土地房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益，统一征收补偿办法，本着“规范项目征收补偿行为、保障征收当事人合法权益、维护项目建设科学有序实施”的宗旨，根据有关法律、法规及政策的规定，结合工程项目实际情况，制订本实施方案。

一、总则

（一）本实施方案参照《惠安县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（惠政文〔2023〕93 号）、《惠安县人民政府关于印发惠安县被征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（惠政规〔2024〕3 号）、《惠安县线性工程（交通基础设施建设工程）土地房屋征收与补偿安置实施方案（修订）》（惠政文〔2022〕59 号）精神制定，仅适用于惠安县省道 209 线（螺城段）改造提升工程的土地房屋征收与补偿工作。

（二）土地房屋的征收与补偿应当遵循“以人为本、补偿公平、决策民主、程序正当、公开透明”的基本原则，实行“六公开、二监督”制度。土地房屋征收部门（下称“征收人”）通过公开、宣传材料等形式，将征收补偿有关政策、实施方案、工作流程、征收补偿等事项予以公示，主动接受监督部门、征收补偿对象（下称“被征收人”）及社会各界人士的监督。

（三）征收机构

1. 土地房屋征收部门：惠安县自然资源局。

2. 土地房屋征收实施单位：惠安县螺城镇人民政府。

（四）征收范围：惠安县省道 209 线（螺城段）改造提升工程地形图范围内，具体详见有关征收红线图。

（五）征求意见、报批方案：征收实施单位对外公开征求《惠安县省道 209 线（螺城段）改造提升工程土地房屋征收补偿实施方案》意见和建议，根据意见、建议论证修改后报县政府审定批复。

（六）签订协议：征收实施单位根据《惠安县省道 209 线（螺城段）改造提升工程土地房屋征收补偿实施方案》，组织被征收人签订《惠安县省道 209 线（螺城段）改造提升工程土地房屋征收补偿协议书》（以下简称“征收补偿协议”），征收补偿协议自惠安县人民政府发布征收公告后生效。

（七）发布公告：惠安县人民政府根据征收补偿协议签订情况及房屋腾空情况，适时发布征收公告、明确征收期限。征收期限分为第一时段和第二时段两个时段，具体时间以征收公告规定为准。在公告规定的征收期限正式开始之前签订征收补偿协议并将房屋腾空移交征收实施单位拆除的，视为提前签约并腾空。

（八）土地房屋的征收补偿基本工作流程为土地房屋认定、实地测量及评估、宣传动员、面积核对、发布签约通告、书证送达、签订协议、发布征收公告、补偿结算、腾空验收、建筑拆除。

（九）土地房屋征收与补偿工作应当依法公开，主动接受

上级机关、监督部门、被征收人及社会各界的监督。任何组织和个人对违法违纪行为有权进行举报。接到举报的有关部门对举报应当及时核实、处理。

（十）工作人员在土地房屋征收与补偿工作中不依法履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由上级人民政府或者本级人民政府责令改正，通报批评；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（十一）在土地房屋征收与补偿过程中，煽动群众闹事，采取暴力、威胁等方法，辱骂殴打工作人员，阻碍依法进行的房屋征收与补偿工作、阻碍执行公务、阻挠建设，威胁、敲诈勒索、弄虚作假等，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（十二）房地产测绘、估价机构及从业人员出具虚假或者有重大差错的测绘、评估报告的，按相关规定依法予以处理；造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

二、土地房屋认定与处理

（十三）被征收土地房屋的性质、用途、权属的认定，以现行合法有效的房屋所有权证书、土地使用权证书、不动产权证书或规划、建设、土地等行政管理部门签发的合法有效文件记载为依据。手续不完整和无手续的房屋用途，由征收人根据历史沿革、使用情况、房屋结构、建筑特征等因素，参照相关规定进行综合认定。

（十四）土地房屋的认定与处理原则

1. 集体土地上私人自建住宅手续认定与处理

（1）手续完整

①已经确权登记的，以合法有效的土地权利证书和房屋权属证书的记载为依据，给予 100%认定补偿；

②被征收集体土地上的房屋虽未经确权登记，但符合以下条件之一的，视同手续完整，按批准用地范围内的土地和房屋给予 100%认定补偿：

a. 持有本乡（镇）及以上人民政府在 1998 年 12 月 31 日前批准使用土地建设手续的；

b. 持有县人民政府在 1999 年 1 月 1 日后批准使用土地建设手续的；

c. 属 1998 年 12 月 31 日前的土地清查补办范畴，持有县、乡（镇）土地清查补办手续及缴款有效发票的；

d. 属 2007 年 6 月 20 日至 2014 年 1 月 28 日进行新建、翻建、扩建的住宅，并已按规定补办有关手续的。

超出手续完整部分，根据其建成年限按照手续不完整和无手续相应条款认定处理。

（2）手续不完整

以下情形属手续不完整，被征收人如签订征收补偿协议并在征收期限内将土地房屋腾空移交给征收人的，根据房屋建成年限按以下办法处理：

①因项目建设需要由政府拆迁并予安置土地或允许异地重建，持有拆迁协议等相关手续的，在该拆迁协议约定用地范围

内的土地和房屋给予 100%认定补偿；

②房屋仅办理房屋所有权证的，房屋所有权证记载的房屋底层建筑占地部分视同手续完整，按 100%给予补偿；

③被征收人提供相关证据材料，经镇政府和村委会确认并公示无异议后，属 1987 年 1 月 1 日前建成的旧房屋（处于旧建成区，现状整体结构为土木、砖木、石木、石结构），按原建成的房屋及主体建筑占地面积的 100%给予认定补偿；

④属 1999 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 19 日动用土地建成的房屋，经镇政府审核同意但未经县政府批准，土地按同意动用面积补偿标准的 90%给予补偿，被征收房屋在经审核同意用地范围内的给予 100%认定补偿；

⑤属 2007 年 6 月 20 日至 2010 年 5 月 11 日动用土地建成的房屋，经镇政府审核同意但未经县政府批准，土地按同意动用面积补偿标准的 80%给予补偿，被征收房屋在经审核同意用地范围内的给予 100%认定补偿。

（3）无手续

被征收人无法提供上述手续的视为无手续土地房屋（含房屋及用地超出手续完整和手续不完整部分），原则上不予补偿，如被征收人签订征收补偿协议并在征收期限内将土地房屋腾空移交给征收人的，根据房屋建成年限按以下办法处理：

①属 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 6 月 19 日建成的，经镇政府和村委会确认并公示无异议后，建筑占地按未经批准的集体建设用地给予补偿，被征收房屋给予 100%认定补偿；

②属 2007 年 6 月 20 日至 2014 年 1 月 28 日建成的，经镇

政府和村委会确认并公示无异议后，原则上其房屋层数、占地面积、建筑面积等符合本地个人建房审批政策的，建筑占地按未经批准的集体建设用地给予补偿，被征收房屋给予 100% 认定补偿。如房屋层数、占地面积、建筑面积超过本地个人建房审批政策的，超出部分给予适当材料费补贴，不享受补助、奖励；

③属 2014 年 1 月 29 日后建成的，经认定属“违法占地、违法建设”房屋，原则上不予补偿。

2. 国有土地上的房屋手续认定与处理

（1）手续完整

已经确权登记的，以合法有效的土地权利证书和房屋权属证书的记载为依据，给予 100% 认定补偿。

（2）手续不完整

私人自建住宅持有合法用地手续，或持有土地使用权出让合同及缴款发票，按批准用地范围内的土地及房屋给予 100% 认定补偿。

（十五）土地房屋面积计算。土地房屋面积按现状由具有房地产测绘资质的测量单位依据《房产测量规范》（GB/T17986-2000）及省、市现行房地产测量相关技术规定，结合我县《关于进一步规范惠安县城改造项目土地房屋测量工作的通知》（惠城指〔2011〕21 号）、《关于对房屋原未封闭阳台及无柱走廊（廊道）进行改建问题处理意见的通知》（惠城指〔2012〕4 号）等土地房屋测绘相关规定进行实地测量计算。

（十六）被征收的土地房屋如有其他项权利限制的（如抵押担保等），应按相关法律法规办理，征收人不承担被征收土地

房屋因其他权利限制所产生的经济责任及法律责任。

征收无产权证明、产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，由征收部门委托公证机关就被征收土地房屋的有关事项办理证据保全后予以先行拆除，待产权明晰后予以补偿。

三、土地和房屋补偿

（十七）被征收土地和房屋补偿价格按以下原则确定

1. 被征收土地的补偿价格：收回国有出让的土地使用权、国有划拨的土地使用权及征收集体建设用地使用权的补偿标准，按土地所在区段的级别基准地价或征收方案确定的区片地价进行确定（具体详见附件1）。

征收临时用地及未经批准集体建设用地的补偿标准，按照县人民政府批准的征地补偿标准执行。

2. 被征收集体土地上的私人自建房屋的补偿价格：根据房屋用途及房屋结构、装修及成新等情况确定。

房屋的补偿价格包括房屋重置价格以及二次装修补偿价格，按照附件2、3、4、5确定。

（十八）被征收房屋的附属物及简易搭盖的补偿按照附件6、7确定。

（十九）本段土地和房屋征收统一采取货币补偿。

1. 按经认定的房屋可补偿面积计算，对在规定的征收期限第一时段内（含“提前签约并腾空”）按期签约并将土地房屋腾空移交给征收实施单位拆除的，给予1300元/平方米的货币补偿奖励；第二时段内按期签约并将土地房屋腾空移交给征收实

施单位拆除的给予 1000 元/平方米的货币补偿奖励。

2. 被征收人，在签订征收补偿协议并将土地房屋腾空移交给征收实施单位拆除后，所有补偿、补助、奖励等款项由征收部门在约定期限内一次性支付给被征收人，由被征收人自行安置。

四、搬迁、临时安置补偿

（二十）被征收房屋搬迁补偿费以经认定的房屋可补偿面积为基数，按 6 元/平方米·次的标准一次计取。

（二十一）对被征收人选择自行过渡的，被征收的房屋临时安置补偿按以下办法确定：

1. 住宅的临时安置补偿以经认定的房屋可补偿面积，按 6 元/平方米·月标准予以补偿。

2. 已签订征收补偿协议并在征收补偿协议约定的期限内将土地房屋移交给征收实施单位的，一次性给予 6 个月的临时安置补偿。

（二十二）自行改变为商业经营性用房的认定处理

1. 对符合住改商认定条件的房屋，被征收人已签订征收补偿协议并在签约期限内将土地房屋腾空移交给征收人的，可给予适当补助。

2. 认定条件

沿路用房（外观为原始店面门面结构）认定为住改商必须具备以下两个条件：

（1）项目签约通告发布前已作为商业经营使用且签订征收补偿协议时仍在作为商业经营使用；

(2) 持有签约通告发布之日的三年前颁发的工商营业执照等证照。

3. 住改商认定：以原建筑结构临主要街道或临主要道路第一层第一自然间计算，如第一自然间进深超过 12 米的，按 12 米计算，进深超出 12 米以上部分及二层以上部分（含二层），均按住宅用途认定。

4. 住改商不予认定情形

(1) 沿路的简易搭盖、空地（含已批未建用地）以及未具店面门面结构的住宅，不予认定。

(2) 属原住宅配套功能为底层门厅、门廊、柱廊、庭院等自行改变建筑功能增设店面门面结构或增加进深的，不予认定。

5. 补助标准

住改商补助金标准由土地房屋征收部门根据项目及有关路段所处的路段区位、商业氛围、交通等因素，对符合住改商认定条件的房屋，按照门面结构、经营性手续（持有征收前三年工商营业执照、税务登记证）以及经营现状进行分类，并根据不同分类测定，具体补助标准由征收实施单位依据市场评估价确定。

（二十三）奖励、补助

1. 被征收人在规定的期限内签订征收补偿协议，并将土地房屋搬迁腾空移交给征收实施单位的，给予按期签约（含提前签约并腾空）奖励。按房屋可补偿面积计算，第一时段内（含提前签约）给予 220 元/平方米奖励；第二时段内给予 50 元/平方米奖励。

2. 自行过渡奖励：已签订征收补偿协议并在征收公告规定的征收期限内将土地房屋腾空移交给征收实施单位的，按房屋可补偿面积计算，一次性给予 20 元/平方米奖励。

五、其他规定

（二十四）本项目根据本实施方案的相关规定，由征收人与被征收人协商确定补偿。被征收人对本实施方案土地房屋补偿标准有异议的，可由依法选定的房地产价格评估机构对被征收土地房屋价值进行分户评估，并以评估结果作为补偿依据。选择分户评估结果作为补偿依据的被征收人，不再享受本实施方案有关的补助、奖励、照顾、优惠、保障措施等政策。

（二十五）被征收人未按期签订征收补偿协议并将土地房屋搬迁腾空移交给征收实施单位的，不享受本实施方案规定的奖励、保障、补助等相关优惠政策。

（二十六）征收行政事业单位用房的，原则上实行货币补偿。

（二十七）征收宗教场所、军事设施等特殊用房的，根据相关规定给予补偿。

（二十八）本实施方案未明确的其他征收与补偿问题，按国家、省、市有关法规和政策执行。

（二十九）本实施方案由惠安县自然资源局、惠安县住房和城乡建设局、惠安县交通运输局负责解释。

附件：1. 住宅建设用地补偿标准表

2. 多层房屋（住宅）重置补偿价格分类表
3. 房屋成新率评定表
4. 房屋二次装修重置补偿价分类表
5. 房屋室内二次装修成新率评定表
6. 附属物补偿价格表
7. 简易搭盖（临时建筑、材料补贴）补偿格表

附件 1

住宅建设用地补偿标准表

(一) 征收(收回)经批准的住宅建设用地的补偿标准				
征收区域	土地级别	土地补偿标准(万元/亩)		
		国有出让	国有划拨	集体建设用地
螺城	三级	145	87	84
(二) 征收未经批准建设用地补偿标准				
不分地类,按县政府公布的征收耕地的征地补偿标准执行。				

附件 2

多（低）层房屋（住宅）重置补偿价格分类表

序号	房屋结构	类型	重置补偿价	主要特征
1	框架结构	一类	1150	三面以上外墙面有磁砖贴面、外墙漆装饰，铝合金或塑钢窗，屋面斜板，窗套等造型装饰或幕墙等构件。
		二类	990	外墙一面及以上磁砖贴面、外墙漆装饰，铝合金或塑钢窗。
		三类	890	外墙水泥砂浆抹面或涂料装饰，铝合金或塑钢窗。
		四类	790	完成主体工程，有内外填充墙，铝合金或塑钢窗。
		五类	590	只完成主体工程，无填充墙。
2	砖混结构	一类	980	有完整构造柱，三面以上外墙面有磁砖贴面、外墙漆装饰，铝合金或塑钢窗，屋面斜板，窗套等造型装饰或幕墙等构件。
		二类	860	有构造柱，一面及以上外墙面有磁砖贴面及其他构件等装饰，铝合金或塑钢窗。
		三类	780	有构造柱，外墙水泥砂浆抹面或涂料装饰，铝合金或塑钢窗。
		四类	700	有构造柱，大部分外墙面无水泥砂浆抹面等装修，有外窗。
		五类	600	无构造柱，有内间隔墙，无内外装修，有外窗。
		六类	480	无构造柱，墙厚小于 18 厘米，无内间隔墙，无内外装修
3	石混结构	一类	890	外墙正面水磨抛光或细凿，其它斩凿或剁斧，外墙面灰浆勾缝；石质磨光或细凿门窗框。
		二类	780	外墙正面斩凿或剁斧或部分装饰，其它条石粗打，外墙面灰浆勾缝；石质门窗框。
		三类	680	外墙条石粗打，外墙面灰浆抹缝；石质门窗框。
4	石结构	一类	830	外墙正面水磨抛光或细凿，其它斩凿或剁斧，外墙面灰浆勾缝；石质磨光或细凿门窗框。
		二类	730	外墙正面斩凿或剁斧或部分装饰，其它条石粗打，外墙面灰浆勾缝；石质门窗框。
		三类	620	外墙条石粗打，外墙面灰浆抹缝；石质门窗框。

序号	房屋结构	类型	重置补偿价	主要特征
5	砖木结构	一类	780	墙厚度 24 厘米以上，外墙正面清水砖，木屋架、瓦屋面，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。
		二类	680	墙厚度 24 厘米以上，外墙正面清水砖，普通木屋架、瓦屋面，梁柱用材一般，木隔断，门窗齐全。
		三类	570	墙厚度 18-24 厘米，用材粗糙、简单，普通木屋架、瓦屋面。
6	石木结构	一类	770	墙体方整条石用料，外墙正面水磨抛光或细凿或部分装饰能体现特色及本地风格，木屋架、木瓦屋面，或前落石屋面，石质门窗框，门窗齐全。
		二类	650	墙体条石或规格块石用料，外墙正面斩凿或剁斧，其它条石粗打，普通木屋架、木瓦屋面，或前落石屋面，石质门窗框，门窗齐全。
		三类	540	墙体普通不规格石料，普通木屋架、木瓦屋面，或前落石屋面，石质门窗框，门窗齐全。
7	土木结构	一类	670	窗下方整条石或块石墙，外墙正面清水砖，有用材较好砖柱、石柱或木柱，较好木屋架、木瓦屋面、木门窗。
		二类	570	土墙厚度 35 厘米，窗下条石或块石墙，外墙正面清水砖，普通木屋架、木瓦屋面，普通木门窗，用材一般。
		三类	470	土墙厚度 35 厘米以上，普通木屋架、木瓦屋面，普通木门窗，用材粗糙、简单。
说明	1. 本标准中的重置补偿价为假设在估价时点重新建造全新状态的估价对象所需的合理、必要的费用之和。 2. 房屋各层结构不同，应逐层根据实际的结构情况来分别确定适用的标准。 3. 具体补偿价格可根据房屋具体构件建造完整性参考本表价格及设定特征进行调整。 4. 个别特别类型的房屋如建筑用材、建筑制式较为特殊的旧式古厝、祖屋、倒塌的房屋及特殊地质的房屋基础可根据估价时点的造价指标另行测定其重置价格。			

单位：元/平方米

附件 3

房屋成新率评定表

房屋标准	成新率	基本评定指导标准
完好房	90%-100%	结构构件完好，外装修和设备完好规整，管道畅通，现状良好，使用正常或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好房	80%-90%	结构、外装修基本完好，设备、管道现状基本良好，但缺乏保养；少量构部件有轻微损坏，经过一般性的维修就能恢复的。
一般损坏房	65%-80%	基本不能正常使用，结构一般性破坏，部分构件有损坏或变形，屋面局部漏雨，外装修局部有破损、老化，设备、管道不够畅通，水、电照管线有部分老化、损坏残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件
严重损坏房	55%-65%	不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，外装修严重变形、破损、老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，需进行大修或翻修、改建
危险房	30%-55%	不能正常使用承重构件已属危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全。

说明：

成新率的确定是根据建筑的结构类型、建筑风格、建筑形式确定建筑年代，然后考虑以下几项或合部的因素进行综合分析后确定：

1. 房屋及装修的自然老化（建造年代）；
2. 维修及保养状况；
3. 正常使用损耗程度；
4. 建筑形式及装修式样的协调性（包括建筑风格）；
5. 建筑及装修用材、构件、结构的协调性；
6. 设备设施损耗程度；
7. 设备设施的配套协调性；
8. 环境条件的协调性。

附件 4

房屋二次装修重置补偿价格分类表

类别	重置补偿价格（元/M ² ）	主要特征
一类	950-1400	地面高级石板材、缸砖或实木地板，内墙面高级乳胶漆、高级墙纸或高级木质饰面，天棚木作造型艺术吊顶、豪华装饰，厨房卫生间铝塑板吊顶；室内组合式壁橱及高级组合床柜；进户高级不锈钢防盗门、大门高级不锈钢门，内房门高级实木包门，不锈钢或锻铁防盗网；梯台高级石板材或实木踏步，高级实木或铁花艺术扶手；厨房高级板材灶台或整体厨具及吊柜，卫生间高级卫生洁具、整体浴房；高级灯饰。
二类	750-950	地面高级缸砖或石板材、部分实木地板，内墙面及天棚高级乳胶漆，木作墙裙及造型装饰，厅房天棚木作吊顶，厨房卫生间铝塑板吊顶；厅房木作组合橱柜；进户高级不锈钢双层防盗门、大门高级不锈钢门，内房门高级胶合板门或实木门，不锈钢防盗网；梯台高级板材踏步，实木扶手；厨房高档板材灶台或整体厨具，卫生间高级洁具或整体浴具；高级灯饰。
三类	550-750	地面中高档缸砖或石板材，内墙面及天棚水泥漆或高级涂料，墙面部分贴高级缸砖或木作墙裙，天棚局部木作吊顶，厨房卫生间铝塑板或集成吊顶；室内局部木作橱柜；进户铝合金或不锈钢防盗门，内房门胶合板包门，不锈钢防盗网；梯台板材踏步，不锈钢或实木扶手；厨房中高档板材灶台，卫生洁具齐全且较高档；较高级灯饰。
四类	450-550	地面中档缸砖或石板材，内墙面及天棚水泥漆，墙面局部贴砖，缸砖或板材踢脚线，天棚石膏角线，厨房卫生间扣板或铝塑板吊顶；进户铝合金或不锈钢防盗门，内房门合板包门，方铁或不锈钢防盗网；梯台板材或缸砖踏步，不锈钢扶手；厨房普通板材灶台，卫生洁具齐全且较好；较好灯饰。
五类	400-450	地面普通缸砖或石板材，内墙面及天棚半成品水泥漆，墙面局部贴砖，缸砖或板材踢脚线，天棚石膏角线，厨房卫生间扣板或铝塑板吊顶；进户铝合金或不锈钢防盗门，内房门合板包门，方铁或不锈钢防盗网；梯台板材或缸砖踏步，不锈钢或其他材料扶手；厨房瓷砖贴面灶台或普通板材灶台，卫生洁具齐全；普通灯饰。
六类	350-400	地面普通缸砖，部分普通石板材，内墙面涂料粉刷，部分贴砖或瓷砖墙裙，瓷砖或板材踢脚线，天棚石膏角线，厨房卫生间扣板吊顶；进户铁防盗门，内房门普通夹板门，部分防盗网；不锈钢或其他材料扶手；普通水电，卫生洁具齐全；普通灯饰。

七 类	300-350	地面普通瓷砖或釉面砖，墙面贴瓷砖墙裙或局部贴瓷砖，天棚及内墙面普通涂料粉刷，天棚灯花角线；室内木门窗、部分铝合金门窗；普通水电卫设施。
八 类	250-300	地面普通瓷砖或釉面砖，墙面贴瓷砖墙裙或局部贴瓷砖，天棚及内墙面普通涂料粉刷，室内木门窗，普通水电卫设施。
九 类	200-250	地面斗底砖或水泥花砖，天棚及内墙面白灰粉刷或简单涂料粉刷，室内木门窗，简单水电设施。
十 类	150-200	地面斗底砖或水泥扫平，内墙面简单粉刷，室内木门窗，简单水电设施。
说 明	1. 本标准中的重置补偿价格为假设在估价时点重新建造全新状态的估价对象所需的合理、必需的费用之和，但不包括计算在建筑主体的房屋外墙装饰及门窗、管线等房屋初装项目； 2. 个别装修项目及用料较为特殊且超出本补偿标准的，可另行委托估价机构进行估价；	

附件 5

房屋室内二次装修成新率评定表

装修新旧程度	成新率	基本评定标准
新	90%以上	楼地面：完好、平整；门窗：开启灵活，五金完好；漆面光亮；内粉饰：完好，无痕迹，漆面光亮；顶棚：完好；细木：完好，无痕迹，漆面光亮；洁具、灯具：使用正常，外观颜色无变化。整体装修外观如同新做。
较新	80%-90%	楼地面：基本完好、平整；门窗：开启基本灵活，五金略有锈点，漆面略有褪色；内粉饰：基本完好，局部处有损痕，漆面缺乏保养；顶棚：基本完好；细木：基本完好，个别处有损痕，漆面略有褪色；洁具、灯具：使用正常，外观颜色基本无变化。整体装修外观较新。
一般	60%-80%	楼地面：有一定磨损、起砂，但基本平整；门窗：开关有杂音，个别处腐朽变形，五金锈蚀，漆面褪色；内粉饰：个别处破损，老化，个别处轻度裂缝、剥落；顶棚：一般；细木：较旧，局部有损痕，个别处开裂；洁具、灯具：使用基本正常，洁具外观颜色发黄，灯具金属锈蚀褪色。整体装修外观一般。
较旧	40%-60%	楼地面：磨损严重、起砂、不平；门窗：尚能开关，局部腐朽变形，五金锈蚀，油漆老化；内粉饰：部分裂缝、剥落；顶棚：较旧；细木：陈旧、局部咸蚀、开裂；洁具、灯具：尚能但简单陈旧。整体装修外观较旧。
旧	40%以下	楼地面：严重破损、起砂、剥落、不平；门窗：大部腐朽变形，普通开关不灵，五金残损，油漆老化见底；内粉饰：部分空鼓、裂缝、剥落；顶棚：陈旧；细木：陈旧、有咸蚀；洁具、灯具：器具和零部件残缺及严重损坏。基本无人维护保养。

附件 6

附属物补偿价格表

项目	类别	单位	单价 (元)	说明
宅地基础	一等	平方米	300	钢筋砼条形基础 (指无上部建筑的构筑物)
	二等	平方米	240	条石基础, 地圈梁。(指无上部建筑的构筑物)
	三等	平方米	150	旧厝倒塌基础, 石砌外围不完整基础, 乱石基础 (指无上部建筑的构筑物)
水井	手泵井	口	1500	
	水泥圈或石砌	米	250-300	根据口径、深度计算
	深机井	口	5000	以 30 米为基价递加 1 米增加 300 元, 最高不超过 15000 元
围墙	石	立方米	350-450	可根据实际装饰调整
	砖	立方米	450-550	可根据实际装饰调整
埕院	石板	平方米	110-160	根据石板材材质进行调整
	砖	平方米	80-110	根据实际用料进行调整
	水泥	平方米	70-90	根据水泥用料情况进行调整
挡土墙	乱石	立方米	280-340	
	条石	立方	350-450	
炉灶	土	口	200-300	带烟囱双联灶, 无烟囱双联灶, 单口灶等按炉口计
	砖	口	400-500	带烟囱双联灶, 无烟囱双联灶, 单口灶等按炉口计
	磁贴	口	800-1000	带烟囱双联灶, 无烟囱双联灶, 单口灶等按炉口计
室外厕所	茅厕	间	500-1200	指室外单独建造
	公厕	平方米	500-850	指室外单独建造
	三化厕	个	1500-3000	指室外单独建造
项目	类别	单位	单价 (元)	说明

猪舍	-	平方米	80-150	指室外单独建造
鸡舍	-	平方米	30-80	指室外单独建造
沼气池		立方米	350	
室外浴室		平方米	350-450	
室外洗衣池	预制板		100-200	(指不可移动或移动可能损坏的)
	砖砌、石材板	格	150-400	
水池水箱	不锈钢	个	600-950	根据容积大小评定
	砖混、砼	立方米	300-600	
风楼		平方米	100-420	层高 < 2.2 米
阁楼		平方米	150-350	
空调移机	挂机	台	200	指移机费用
	柜机	台	300	指移机费用
太阳能热水器移机		台	300	指移机费用
油烟机		台	100	指移机费用
三相电	20A	部	1520	应提供电部门的相应发票或证明材料
	40A	部	3040	应提供电部门的相应发票或证明材料
	60A	部	4560	应提供电部门的相应发票或证明材料

备注：1. 其他地面附着物补偿标准按《惠安县人民政府关于全面实行征地区片综合地价的通知》执行。

2. 具体补偿价格按各个项目征收范围内的附属物类型重新确定重置补偿价。

3. 具体补偿价格可根据附属物具体构件建造完整性参考本表价格及设定特征进行调整。

4. 个别特别类型的附属物如建筑用材、建筑制式较为特殊的围墙等可根据估价时点的造价指标另行测定其重置价格。

附件 7

简易搭盖（临时建筑、材料补贴）补偿价格表

类别	建造特征	补偿单价 (元/m ²)
一类	无墙体围护或简单围护，主架为竹（木），屋面为油毛毡或石棉瓦	50-100
二类	简易围护，屋面为木板等其他材料	80-120
三类	无墙体围护或简单围护，钢管等支架，无屋架，屋面为彩钢板	100-150
四类	无墙体围护或简单围护，钢管等支架，角铁或其他屋架，屋面为彩钢板或水泥预制板等较好材料	150-200
五类	有墙体围护，屋面为油毛毡、石棉瓦或其他简易材料	200-250
六类	有墙体围护，屋面为木板或其他材料加水泥扫平	220-280
七类	有墙体围护，角铁或木屋架，屋面为油毛毡或石棉瓦	250-280
八类	有墙体围护，角铁或木屋架，彩钢板屋面或水泥预制板等材料	280-380
九类	有砌砖固定墙体，不完整窗门围护，钢筋混凝土屋面等	380-480
十类	有砌砖固定墙体、钢筋混凝土梁柱构件，完整窗门围护，钢筋混凝土屋面等	480-600
说明：本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。		

县直有关单位:县发改局、司法局、财政局、资源局、住建局、
交通运输局、农业农村局、水利局、审计局、城管执法局、
文旅集团、税务局、公路分中心、
省道 209 线惠安段改造提升项目指挥部。

抄送:县委办、县人大办、县政协办。

惠安县人民政府办公室

2025 年 5 月 27 日印发
