附件1

义乌市征收农村村民住宅补偿标准

一、农村村民住宅重置价格

| 房屋结构 | 主要条件 | 重置价格（元/平方米） |
| --- | --- | --- |
| 钢砼二等 | 钢筋混凝土结构，有地下室，钢砼满堂基础或桩基础，标准砖或轻质墙体，钢混楼地面，铝合金或塑钢窗，胶合板门；外墙较好抹灰，内墙水泥砂浆。水电卫管线预埋。 | 1400 |
| 钢砼三等 | 钢筋混凝土结构，钢砼独立基础或桩基础，标准砖或轻质墙体，钢混楼地面，铝合金或塑钢窗，胶合板门，外墙普通抹灰，内墙水泥砂浆。水电卫管线预埋。 | 1200 |
| 砖混一等 | 砖墙砌筑或部分钢砼梁、柱承重、构造柱、钢砼圈梁，带型基础，部分桩基础，全现浇楼板，普通楼地面，现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦，铝合金或塑钢窗，胶合板门，外墙普通抹灰，内墙水泥砂浆。水电卫管线预埋。 | 900 |
| 砖混二等 | 砌墙，部分钢筋混凝土梁或小梁。毛石钢筋混凝土条形基础或桩基础，预制或部分现浇楼板，水泥砂浆楼地面，刚性屋面或加盖平瓦屋面，外墙普通抹灰，内墙水泥砂浆，铝合金窗，木门，水电卫管线预埋。 | 800 |
| 砖混三等 | 砌墙承重，毛石钢筋混凝土条形基础或桩基础，预制或部分现浇楼板，水泥砂浆楼地面，刚性屋面或加盖平瓦屋面，外墙普通抹灰，内墙水泥砂浆，铝合金窗，木门，水电管线预埋。 | 750 |
| 砖木结构一等 | 砌墙或木梁柱承重，毛石钢筋混凝土条形基础，较好木屋架，一般水泥地面，外抹灰较好，内墙普通抹灰，铝合金窗，木门，小青瓦或平瓦屋面，水电卫管线预埋。 | 630 |
| 砖木结构二等 | 砌墙承重，浆砌块石基础，较好木屋架，一般水泥地面，内外抹灰较一般，普通木门窗，小青瓦或平瓦屋面，水电管线预埋。 | 550 |
| 砖木结构三等 | 砌墙或木柱承重或三合土，砖基础，一般木屋架，普通水泥地面，内外抹灰较一般，较差旧式窗或板门窗，小青瓦或平瓦屋面，水电管线预埋。 | 450 |
| 木结构一等 | 较好木结构；较好旧式木门窗；板条吊顶；一般内外抹灰；普通企口楼地板；水电管线预埋。 | 860 |
| 木结构二等 | 一般木结构；较好旧式木门窗；一般内外抹灰；一般木楼地板；水电管线预埋。 | 660 |
| 木结构三等 | 稍差木梁柱；稍差旧式木门窗；一般内外抹灰；一般木楼地板；水电管线预埋。 | 560 |
| 泥木结构一等 | 木屋架，正规木梁柱，泥墙，瓦屋面，木门，木窗，内外墙一般粉刷，水泥地面。水电管线预埋。 | 450 |
| 泥木结构二等 | 木屋架，木梁柱，泥墙，瓦屋面，木门，木窗，内外墙一般粉刷，一般地面。水电管线预埋。 | 400 |

注：外墙装修如与上表不符的，由评估公司根据实际情况进行相应修正。

二、农村村民住宅成新率

 房屋成新率为1减已使用年限折旧率。其计算公式为：房屋成新率=1－年折旧率×已使用年数

房屋年折旧率表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋结构 | 钢混 | 砖混 | 砖木 | 木 | 其他 |
| 年折旧率 | 0.7% | 1% | 1.1% | 1.2% | 1.3% |
| 备注 | 最低不低于55% | 最低不低于50% | 最低不低于45% | 最低不低于40% | 最低不低于35% |

注：1.房屋经有权部门批准经过大修，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.建房不满二年且属完好房的，其成新可按全新房评定；

3.房屋成新的确定应根据此标准，结合房屋的实际保养、使用状况综合确定。

三、农村村民住宅装修补偿标准

农村村民住宅装修评估标准表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 等级 | 楼、地面（50%） | 墙面（35%） | 顶棚（15%） | 基本条件 | 评估标准 （元/平方米） |
| 一 | 高档实木地板、高档花岗石、大理石或抛光砖 | 高档的大理石、面砖、木纹饰板、铝塑板等 | 高档的金属装饰板、木质装饰板、石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 1500 |
| 二 | 中高档的实木地板、花岗石、抛光砖、地面砖 | 中高档的木纹饰板、大理石、面砖、铝塑板等 | 中高档的金属装饰板、木质装饰板、石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 1200 |
| 三 | 普通的实木地板、花岗石、高档复合地板、中高档地面砖 | 高档的涂料、内墙 漆、墙纸（布）、 普通的木纹饰板、 大理石、铝塑板等 | 普通的金属装饰板、木质装饰板、中高档石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 900 |
| 四 | 中低档实木地板、普通地砖 | 一般木纹饰板、中高档的墙纸（布）、内墙漆、涂料、普通通面砖等 | 高档塑料装饰板、普通石膏装饰板等吊顶 | 主材料完好 | 600 |
| 五 | 拼木地板（底下无搁栅）、普通复合地板 | 普通的墙纸（布）、 内墙漆、涂料、一般面砖（瓷砖）等 | 普通塑料装饰板吊顶、中高档涂料 | 主材料完好 | 300 |
| 六 | 油漆、塑料地毯、水泥地 | 瓷砖、一般涂料、油漆 | 普通涂料 | 主材料完好 | 150 |

注：1.房屋装修评估价格=表内评估标准×建筑面积×成新率；

2.装修等级的确定以地面装修为主。装修材料的档次标准见下表（农村村民住宅征收装修主材评估标准）。某分部单项与本等级不符时，按相符的等级分部进行调整，同一等级的分部标准占其评估标准为：楼、地面50%，墙面35%，顶棚15%；

3.本标准已包含：装修设计费用及隐蔽在装饰表面内部的管线工程和结构工程的价值，不同材料的防盗门（窗）、纱门、纱窗的价值，室内固定家具（含壁橱、吊橱、柜橱、门窗包角等）的价值。当与上述装修项目有差异时，由评估机构参考标准酌情增减；

4.住宅装修成新年折旧率一般为10%，最低成新率不低于35%。具体由房地产估价师根据装修时间、使用保养情况等判断确定。

5.如被征收住宅装修实际价格与本标准相差较大，被征收人应提供可靠依据经认定后作为评估参考依据。

农村村民住宅征收装修主材评估标准（已含材料、人工费）

| 序号 | 项 目 | 价格（元/平方米） |
| --- | --- | --- |
| 一、地面 |
| 1 | 马赛克、水磨石 | 30 |
| 2 | 普通地砖、踢脚（一般60\*60cm以下地砖） | 50 |
| 3 | 普通抛光地砖、踢脚（60\*60cm及以上抛光地砖地面） | 90 |
| 4 | 高级抛光地砖、踢脚（80\*80cm及以上抛光地砖地面） | 130 |
| 5 | 普通花岗岩、大理石（如芝麻白、桃花红） | 130 |
| 6 | 中档花岗岩、大理石（如石榴红、五莲花、玉红） | 240 |
| 7 | 高档花岗岩、大理石（如印度红、金花米黄、爵士白、南非红） | 450 |
| 8 | 席纹木地板、板贴面地板、普通强化地板、踢脚 | 90 |
| 9 | 普通实木地板、较好强化地板、踢脚（如菠萝格、碳化竹板、南洋红木、金橡木、金不换） | 210 |
| 10 | 中级实木地板、踢脚（玉檀、黄檀、红檀、花梨、孔雀木、摘亚木） | 410 |
| 11 | 高级实木地板、踢脚（如芸香、柚木王、紫檀） | 600 |
| 12 | 油漆、涂料 | 25 |
| 二、墙面 |
| 13 | 普通木制护墙、木隔断、背景墙 | 100 |
| 14 | 造型护墙、隔断、背景墙 | 130 |
| 15 | 普通瓷砖、面砖（一般瓷砖、花瓷砖） | 70 |
| 16 | 中高档瓷砖、面砖（高级内墙砖、抛光砖） | 130 |
| 17 | 普通花岗岩、大理石（见地面） | 130 |
| 18 | 中档花岗岩、大理石（见地面） | 240 |
| 19 | 高档花岗岩、大理石（见地面） | 450 |
| 20 | 喷塑、油漆、涂料、墙纸布 | 25 |
| 三、顶面 |
| 21 | 铝合金天花方板（含线条） | 110 |
| 22 | 铝合金天花条板（含线条） | 150 |
| 23 | 普通木制吊顶（含线条） | 110 |
| 24 | 多层造型木制吊顶（含线条） | 160 |
| 25 | 普通石膏吊顶（含线条） | 85 |
| 26 | 造型石膏吊顶（含线条） | 105 |
| 27 | 阴角线 | 9（元/米） |
| 28 | 塑扣板吊顶（含线条） | 70 |
| 29 | 喷塑、油漆、涂料、墙纸布 | 25 |
| 30 | 塑泡吊顶 | 20 |
| 四、门窗 |
| 31 | 木制门窗套 | 90（元/米） |
| 32 | 人造石门窗套 | 160（元/米） |
| 33 | 花岗岩、大理石门窗套 | 230（元/米） |
| 34 | 窗帘厢 | 40（元/米） |
| 35 | 石材、人造石窗台 | 200（元/米） |
| 36 | 隐形纱窗 | 120 |
| 37 | 木塑框纱窗 | 30（元/扇） |
| 38 | 铁框纱窗 | 50（元/扇） |
| 39 | 普通饰面门 | 200（元/扇） |
| 40 | 实木门 | 350（元/扇） |
| 41 | 木框纱门 | 50（元/扇） |
| 42 | 铁框纱门 | 90（元/扇） |
| 43 | 普通铝合金、塑钢门窗 | 150 |
| 44 | 高档铝合金塑钢门窗（抗风压性能、气密性、水密性，同时保温、隔声性能好） | 220 |
| 45 | 铝合金弹簧门 | 240 |
| 46 | 铝合金卷帘门 | 80 |
| 47 | 无框玻璃门 | 240 |
| 48 | 钢、不锈钢防盗门 | 90 |
| 49 | 铁制防盗窗 | 70 |
| 50 | 钢板防盗门 | 950（元/扇） |
| 51 | 铁制防盗门 | 300（元/扇） |
| 52 | 遥控自动门、单元电控门 | 350（元/扇） |
| 五、固定家具、设施 |
| 53 | 固定木柜 | 350 |
| 54 | 玻璃装饰柜 | 250 |
| 55 | 普通厨房上、下柜（防火板设施） | 400（元/米） |
| 56 | 较好厨房上、下柜（石材、人造石等台面） | 900（元/米） |
| 57 | 瓷洗涤池 | 70（元/只） |
| 58 | 单不锈钢洗涤池 | 350（元/只） |
| 59 | 双不锈钢洗涤池 | 650（元/只） |
| 60 | 普通洗脸盆 | 250（元/只） |
| 61 | 较好洗脸盆（天然石材、人造石材，造型新颖） | 700（元/只） |
| 62 | 普通坐便器 | 350（元/只） |
| 63 | 较好坐便器（釉面抛光、重量100斤左右） | 850（元/只） |
| 64 | 普通浴缸 | 500（元/只） |
| 65 | 较好浴缸 | 1200（元/只） |
| 66 | 自制淋浴房 | 1500（元/只） |
| 67 | 成品淋浴房 | 2200（元/只） |
| 68 | 普通水电工程（包括普通灯具水龙头插座开关等） | 80 |
| 69 | 较好水电工程（包括高级灯具水龙头插座开关等） | 120 |

注：1.本表中的装修是指房屋结构以外的，且搬迁时不可移动，无利用残值的装饰、装修；

2.本价格内已包含所有材料费、制作安装费及相应的管理综合费等；

3.表中未列明的装修项目由房地产估价师根据市场价格结合成新评估确定。

四、农村村民住宅地面附属物补偿标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | 单位 | 规 格 | 单价(元) | 备 注 |
| 简易房(棚) | ㎡ | 普通棚（无围护） | 80 | 不考虑成新 |
| 普通棚（有围护） | 120 | 不考虑成新 |
| 钢棚（无围护） | 100 | 不考虑成新 |
| 钢棚（有围护） | 200 | 不考虑成新 |
| 围墙 | ㎡ | 空斗砖砌围墙 | 60 | 单粉70元；双粉80元 |
| 12单砖砌围墙 | 40 | 单粉50元；双粉60元 |
| 24整砖实砌围墙 | 80 | 单粉90元；双粉100元 |
| 铸铁（铁艺）围墙 | 130 | 含铁艺花 |
| 空斗砖砌围墙 | 60 | 单粉70元；双粉80元 |
| 12单砖砌围墙 | 40 | 单粉50元；双粉60元 |
| 泥围墙 | 30 | 单粉40元；双粉50元 |
| 院墙大门 | 樘 | 现浇板压顶，含单面铁皮大门（含无压顶、柱贴面） | 2000 | 门樘：门洞宽2.0至2.2米,超过可根据实际情况增加,低于此宽度降低 |
| 水泥地 | ㎡ | 土地使用权范围内 | 30 | 不考虑成新 |
| 水泥道路 | ㎡ | 土地使用权范围内 | 70 | 不考虑成新 |