

附件

城中村改造征收补偿类目一览表

类别	分项	补偿对象	补偿原则	补偿方式		
集体土地房屋征收补偿安置	集体所有土地补偿安置	土地补偿费和安置补助费	土地所有权人（村集体）	区片综合地价	货币	
		征地留用地补偿	土地所有权人（村集体）	实际征地面积的 10%-15%，按市场评估价（物业（房屋）补偿）/不低于基准地价并结合镇街其他项目征收补偿做法实施（货币补偿）	物业（房屋）补偿，货币补偿，或物业（房屋）与货币相结合	
		社会保障费用	分配到人	现行标准 2.04 万元/亩	货币，划入养老保险个人账户	
		限时交地奖励	土地所有权人（村集体）	1 万元/亩	货币	
	住宅房屋补偿	住宅房屋价值补偿（含宅基地）	价值补偿（含宅基地及室内简易装修）	房屋所有人	市场评估价	原则物业（房屋）补偿
			奖励	房屋所有人	限期签约和交付的，物业（房屋）补偿，奖励 20%；货币补偿，奖励 10%	原则物业（房屋）补偿
			安置房市场价差额补助	房屋所有人	安置房市场价，与集体所有用地范围内住宅房屋平均单价的差额	原则物业（房屋）补偿
			室内装饰装修补偿	房屋所有人	市场评估价	原则计算物业（房屋）补偿
		果树、苗木搬迁及围墙等其他地上附着物补偿	房屋所有人	按照其他公益性项目有关规定，特殊情况按市场评估价	货币	

类别		分项	补偿对象	补偿原则	补偿方式		
		搬迁（家）费	房屋所有人	1万元/宗（间）；选择期房物业（房屋）补偿的增加一倍	货币		
		临时安置费	房屋所有人	属地住房平均租金标准， ≥ 1800 元/宗（间）/月；物业（房屋）补偿的安置期从房屋交付起至安置房交付后另加不超过3个月，货币补偿的安置期 ≤ 18 个月	货币		
		特殊情况	存在租赁关系	原则房屋所有人	补偿 ≤ 6 个月租金损失（不与临时安置费同时补偿）	货币	
			历史形成“住改商”	房屋所有人	“住改商”部分，参照“非住宅房屋”据实给予搬迁和停产停业损失补偿	货币	
		补助	安置房不可分割因素补助	房屋所有人	$\leq 5\text{m}^2$ 部分，按照建安成本价； $> 5\text{m}^2$ 部分，按照市场价	仅限选择物业（房屋）补偿	
			安置小区物业管理费	房屋所有人	≤ 5 年期物业费补助	仅限选择物业（房屋）补偿	
			安置小区车位购置	房屋所有人	给予一定比例的车位购置补助。其中小汽车车位价格补助 $\leq 30\%$ ，按每宗（间）不超过1个。	仅限选择物业（房屋）补偿	
			困难家庭补助	困难家庭	人均 $< 18\text{m}^2$ ，可额外增加20%；增加后仍 $< 18\text{m}^2$ 的，按人均 18m^2 计，无需结算差价	仅限选择物业（房屋）补偿	
			非住宅房屋补偿	非住宅房屋补偿（含	价值补偿	原则为土地使用权人	市场评估价
				奖励	原则为土地	限期签约和交付的奖励10%；	鼓励物业（房

类别		分项		补偿对象	补偿原则	补偿方式
		集体建设用地使用权)		使用权人	现状为工业、规划为安置区的，额外奖励 20%	屋) 补偿
		装饰装修补偿		原则为土地使用权人(土地使用权人与承租人按照租赁协议协商补偿)	市场评估价	货币
		果树、苗木搬迁及围墙等其他地上附着物补偿			按照其他公益性项目有关规定，特殊情况按市场评估价	货币
		搬迁和临时安置费			临近地段同类物业租金，物业(房屋)补偿的安置期限从房屋交付之日起，至安置房交付之日，另加不超过 3 个月；货币补偿的安置期≤18 个月	货币
		停产停业损失费			市场评估价，补偿期限≤6 个月	货币
	特殊情况(存在租赁关系)		≤6 个月租金损失		货币	
	集体建设用地使用权补偿	价值补偿		土地使用权人	市场评估价	货币或物业(房屋) 补偿
		果树、苗木搬迁及围墙等其他地上附着物补偿		土地使用权人	按照其他公益性项目有关规定，特殊情况按市场评估价	货币
		奖励		土地使用权人	宅基地性质选择物业(房屋) 补偿的，按评估价 20%给予奖励	鼓励物业(房屋) 补偿
	国有土地上房屋征收	住宅房屋补偿	住宅房屋价值补偿	价值补偿(含土地及室内简易装修)	房屋所有人	市场评估价

类别		分项		补偿对象	补偿原则	补偿方式
补偿安置		奖励	房屋所有人	限期签约和交付的，物业（房屋）补偿，奖励 20%；货币补偿，奖励 10%	原则物业（房屋）补偿	
		安置房市场价差额补助	房屋所有人	安置房市场价，与国有土地范围内住宅房屋平均单价的差额	原则物业（房屋）补偿	
		室内装饰装修补偿	房屋所有人	市场评估价	原则计算物业（房屋）补偿	
		果树、苗木搬迁及围墙等其他地上附着物补偿	房屋所有人	按照其他公益性项目有关规定，特殊情况按市场评估价	货币	
		搬迁（家）费	房屋所有人	1 万元/宗（间）；选择期房物业（房屋）补偿的增加一倍	货币	
		临时安置费	房屋所有人	属地住房平均租金标准， ≥ 1800 元/宗（间）/月；物业（房屋）补偿的安置期从房屋交付起至安置房交付后另加不超过 3 个月，货币补偿的安置期 ≤ 18 个月	货币	
	特殊情况	存在租赁关系	原则房屋所有人	补偿 ≤ 6 个月租金损失（不可与临时安置费同时补偿）	货币	
		历史形成“住改商”	房屋所有人	符合规定的“住改商”部分，参照“非住宅房屋”据实给予搬迁和停产停业损失补偿	货币	
	补助	安置房不可分割因素补助	房屋所有人	$\leq 5\text{m}^2$ 部分，按照建安成本价； $> 5\text{m}^2$ 部分，按照市场价	仅限选择物业（房屋）补偿	
		安置小区物业管理费	房屋所有人	≤ 5 年期物业费补助	仅限选择物业（房屋）补偿	
		安置小区车位购置	房屋所有人	给予一定比例的车位购置补助。其中小汽车车位价格补助 $\leq 30\%$ ，按每宗（间）不超过 1 个。	仅限选择物业（房屋）补偿	

类别		分项		补偿对象	补偿原则	补偿方式
非住宅房屋补偿			困难家庭补助	困难家庭	人均<18m ² ,可额外增加20%;增加后仍<18m ² 的,按人均18m ² 计,无需结算差价	仅限选择物业(房屋)补偿
		价值补偿(含土地)		原则为房屋所有人	市场评估价	鼓励货币补偿
		装修装饰补偿		原则为房屋所有人(房屋所有人与承租人按照租赁协议协商补偿)	市场评估价	货币
		果树、苗木搬迁及围墙等其他地上附着物补偿			按照其他公益性项目有关规定,特殊情况按市场评估价	货币
		搬迁和临时安置费			临近地段同类物业租金,物业(房屋)补偿的安置期限从房屋交付之日起,至安置房交付之日,另加不超过3个月;货币补偿的安置期≤18个月	货币
		停产停业损失费			市场评估价,补偿期限≤6个月	货币
		特殊情况(存在租赁关系)			补偿≤6个月租金损失	货币
	奖励		原则为房屋所有人		限期签约和交付的,奖励10%;证载为工业、规划为安置区的可额外奖励20%	鼓励货币补偿
收回国有建设用地使用权补偿	国有建设用地使用权补偿	价值补偿		土地使用权人	市场评估价	货币或物业(房屋)补偿
		果树、苗木搬迁及围墙等其他地上附着物补偿		土地使用权人	按照其他公益性项目有关规定,特殊情况按市场评估价	货币