

区政府关于印发《南通市海门区关于贯彻落实〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的实施意见》的通知

(海政规〔2025〕1号)

各区镇（街道）政府（管委会、办事处），区各委办局，区各直属单位，各垂直管理部门（单位）：

经十八届区政府第34次常务会议研究同意，现将《南通市海门区关于贯彻落实〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的实施意见》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

南通市海门区人民政府

2025年3月27日

(此件公开发布)

南通市海门区关于贯彻落实《国有土地上房屋征收与补偿

第一条 为规范国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《江苏省贯彻实施〈国

海门区行政规范性文件

有《土地征收与补偿条例》等有关规定，结合本区实际，制定本意见。

第二条 本区行政区域内国有土地上的住宅、商业、办公等房屋涉及征收补偿安置的，适用本意见。

第三条 房屋征收部门应当对被征收人给予补偿。补偿包括：被征收房屋价值的补偿、装饰装修及附属设施的补偿、搬迁费补偿、临时安置补偿、奖励等。

第四条 被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，但符合本意见第十三条规定的情形除外。

第五条 被征收房屋的价值，由通过法定程序选定的具备相应资质的房地产价格评估机构按照《国有土地上房屋征收评估办法》《南通市市区国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则》评估确定。对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

第六条 对装饰装修及附属设施的补偿，应当结合被评估对象的档次、价格、折旧年限等因素评估补偿（详见附表）。

第七条 搬迁费补偿、临时安置补偿、奖励应以合法建筑面积作为计算依据。

1.征收住宅房屋搬迁费补偿标准为 20 元/平方米，不足 500 元的按 500 元补偿。

2.征收非住宅房屋的搬迁费补偿标准：商业营业用房 50 元/平方米，办公用房（含教学、医疗用房、办公设施）35 元/平方

米。

第八条 临时安置补偿标准可由评估机构按照该地块被征收房屋或同类型地块房屋的市场平均租金评估确定。

选择货币补偿或者现房产权调换的，一次性支付 6 个月临时安置补偿；选择期房产权调换的临时安置过渡期限，自被征收人腾空房屋并交付之日起至安置房交房公告发布之日为止，临时安置补偿根据实际过渡期限按月计算。

被征收人选购现房的，如有剩余面积符合选购安置期房的，按剩余面积计算临时安置补偿。

期房换购现房的，临时安置补偿结算期限至换购审批之日止，超过该过渡期限多支付的临时安置补偿按照原支付渠道退还。

在房屋征收签约期限内，配合完成搬迁的租赁经营者，给予三个月的临时安置补偿。

第九条 在房屋征收签约期限内，签订房屋征收补偿安置协议并完成搬迁的，给予 70 元/平方米奖励。

第十条 被征收营业用房实际用作经营，因征收房屋造成停产停业损失的，应当对被征收人进行停产停业损失补偿，被征收人可选择以下一种方式：

1.按被征收房屋价值的 0.5%，给予一次性停产停业损失补偿。

2.由评估机构根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素评估确定。房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定作出

海门区行政规范性文件

前3年的平均效益计算；不满3年的，按照实际年限计算。计算平均效益应当结合纳税情况，以会计核算及其他有关资料为依据。被征收人选择货币补偿的，停产停业期限为三个月；被征收人选择产权调换的，停产停业期限自被征收人腾空房屋并交付之日起至安置房交房公告发布之日为止；被征收人使用房屋征收部门提供类似房屋周转的，使用周转房屋的时间相应扣减。

第十一条 被征收人擅自将住宅房屋改变为生产、经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

被征收住宅房屋改为商铺、餐饮、娱乐、旅馆类等商业经营，并取得工商营业执照和纳税证明，房屋被征收时仍在持续经营的，可按实际经营面积给予100元/平方米补偿。实际经营面积不含维持正常起居生活的建筑面积。

第十二条 征收住宅房屋给予综合补助。其中60平方米以下的，综合补助1.5万元；60至100平方米（含60平方米）的，综合补助2万元；100平方米以上（含100平方米）的综合补助2.5万元。

第十三条 征收按政府定价缴纳房租的国有直管或单位自管公有住宅房屋（1998年12月1日前已租赁），房屋承租人在海门区范围内无其他住房且未与被征收人就解除租赁关系达成协议的，应当对被征收人进行产权调换，被征收人与承租人重新订立租赁合同，产权调换后的房屋依约由原房屋承租人承租。房屋

海门区行政规范性文件

承租人在海门区范围内有其他住房的，被征收人有权选择补偿方式。被征收人选择货币补偿的，按照被征收房屋价值的 90% 补偿给被征收人，10% 补偿给房屋承租人，租赁关系在协议签订时自行解除。搬迁费、临时安置补助费、奖励、综合补助补偿给房屋承租人。

征收按政府定价缴纳房租的国有直管或单位自管非住宅房屋（1998 年 12 月 1 日前已租赁），按照被征收房屋评估市场价的 90% 对被征收人进行补偿，10% 补偿给房屋承租人，租赁关系在征收补偿后自行解除。搬迁费、临时安置补助费、奖励补偿给房屋承租人。

第十四条 被征收人在海门区范围内仅有一处住房且可能获得的货币补偿金额低于征收补偿最低标准的，应当按照征收补偿最低标准给予补偿。征收补偿最低标准为 45 平方米乘以所在区域市场基准价的 40%。

第十五条 征收住宅房屋选择产权调换的，自征收补偿协议生效之日起两年内不予支付补偿款利息，两年后按照银行同期存款基准利率支付利息。利息自协议生效两年后计算至交房公告发布之日止，此期间时间跨度小于 1 年的，按 1 年期基准利率计算，时间跨度小于 2 年的，按 2 年期基准利率计算，依此类推。

征收住宅房屋，以合法建筑面积作为安置面积选购安置房。选购多套安置房的，需遵循“由大到小”原则，第二套安置房面积不得大于第一套安置房面积，两套以上的依此类推。选购安置房

海门区行政规范性文件

后剩余安置面积小于 10 平方米的，不得再选购安置房。

第十六条 选择产权调换的住宅房屋面积原则上不大于安置面积加 32 平方米（电梯房不大于安置面积加 48 平方米）。安置面积部分享受“拆一还一”价，超安置面积的部分 32 平方米内（电梯房为 48 平方米）享受优惠商品价，其余面积享受商品价。

“拆一还一”价参考安置房市场基准价核定。优惠商品价以市场基准价的 40% 确定。商品价城区以市场基准价的 90% 确定，区镇以市场基准价的 80% 确定。安置小区年度市场基准价格由征收部门委托评估机构评估并经区发改委审核后确定。

第十七条 征收经规划批建的车棚、车库，征收时按市场价补偿，安置时根据所选安置小区车棚、车库或车位的规划配建情况，由被征收人按市场价选购。具体方案在各征收项目补偿方案中明确。

第十八条 征收商业办公用房，选择产权调换的，可以以被征收房屋价值中用于产权调换的金额部分作为补助基数，按下列累进制标准给予被征收人购房补助。购房补助在结算产权调换房屋时予以兑付。

补助基数（万元）	补助比例
50（含 50）以下	20%
50-100（含 100）	10%
100-500（含 500）	8%

海门区行政规范性文件

500-1000 (含 1000)	7%
1000-5000 (含 5000)	6%
5000 以上	5%

第十九条 本实施意见生效前已公布实施方案的征收项目，仍按原规定标准执行。

第二十条 本实施意见自 2025 年 5 月 1 日起实施，至 2030 年 4 月 30 日失效。

附件：房屋装饰装修项目、设备及附属物补偿指导价

附件

房屋装饰装修项目、设备及附属物补偿指导价

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
(一) 地面	1.1	预制水泥方块		m ²	40	用于室外
	1.2	水磨石地面	镶玻璃条	m ²	90	含垫层, 地面装饰画补每幅
			镶铜条、彩色	m ²	100-120	50-300元
	1.3	塑料压花地面		m ²	20	包括塑料地毯, 地板革
	1.4	地缸砖	玻化 800×800	m ²	100-150	正规粘贴, 600*1200
			玻化 600×600	m ²	80-120	正规粘贴
			镜面抛光	m ²	70	500×500
				m ²	80	600×600
	1.5	普通花岗岩、大理石地面	600×600	m ²	130-180	碎拼 60
			高档	m ²	200-300	
	1.6	油漆地面、胶地面		m ²	15	环氧树脂地面 35
	1.7	马赛克地面	普通	m ²	80	
	1.8	普通实木地板		m ²	180-300	含龙骨、油漆等
	1.9	小拼木地板		m ²	100	包括油漆
	1.10	复合地板		m ²	60-90	不规则 20元
	1.11	实木复合地板		m ²	100-150	
	1.12	橡胶地板		m ²	80	塑胶地面
	1.13	室外砖地	标准砖	m ²	30	
	1.15	水泥地面 (室外)	简易	m ²	20	
			普通	m ²	50	
普通中厚, 水泥路			m ²	70	含垫层, 10cm 厚	
加厚场心、水泥路			m ²	90	15cm 厚, 厚度每增减 1cm, 单价增减 6 元/ m ²	
加钢筋网、厂区加厚场心、道路			m ²	150	20cm 厚, $\Phi 6 @ 300$ 双向	
1.16	楼板架空场心 (室外)	加钢丝网找平	m ²	100	包括地垄墙	
		找平	m ²	80	包括地垄墙	
		未找平	m ²	60	包括地垄墙	
1.17	踢脚线	不锈钢、石材	m	30		
		缸砖, 木质	m	20	油漆, 复合板 15	

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
(二) 墙面	2.1	白瓷砖		m2	50	含压顶砖
	2.2	花瓷砖	不规则	m2	25	含压顶砖
			一般	m2	70	含压顶砖, 普通
			较好	m2	80-120	30*45、40*80 等
			腰线	m	60-100	
	2.3	马赛克		m2	60	
	2.4	墙砖贴面	普通	m2	50-70	外立面
			仿麻石	m2	90	外立面
	2.5	普通花岗岩、大理石贴面		m2	130-200	文化石 200
	2.6	墙裙	普通三合板	m2	10-20	含龙骨、油漆、线条
			普通夹板	m2	20-30	
			高档夹板	m2	45-80	
			凹凸式造型	m2	60-120	
	2.7	软包墙面		m2	100-200	含夹板衬底
	2.8	墙纸墙面	普通	m2	20-40	
	2.9	墙布墙面	普通	m2	20-40	
	2.10	隔断类	单层夹板	m2	50	含油漆
			双面木夹板	m2	150	含双面油漆, 龙骨
花架			m2	300-500	含双面油漆	
普通玻璃			m2	100-200	包括边框	
2.11	铝塑板墙面		m2	80	防水的 120 元	
2.12	普通涂料		m2	10-15	类似106 涂料10 元/m2	
2.13	乳胶漆	一般	m2	10-20	含刮腻层	
		较好, 平整	m2	20-25	含刮腻层	
2.14	油漆墙面		m2	15		
2.15	外墙真石漆		m2	40-50		
2.16	水刷石		m2	50		
2.17	干粘石		m2	40		
2.18	喷涂墙面		m2	20	喷砂、喷塑	

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
	2.19	白水泥墙面		m2	8	
	2.20	竹纤维墙面		m2	50-80	集成墙面, 塑扣板墙
(三) 门窗	3.1	铝合金门窗、塑钢门窗	双层铝合金夹心工艺进户门	m2	600	主体结构内补差价扣减 200元/ m2 补偿
			断桥铝窗	m2	550	主体结构内补差价扣减 200元/ m2 补偿
			平开门, 推拉门	m2	160-300	房屋主体结构外
			纱门窗	m2	80	
	3.2	普通铝合金、塑钢隔断	推拉	m2	250	双层玻璃加 40
			固定窗	m2	150	
	3.3	绿纱木门窗	开启式	m2	50	
	3.4	贴纱窗		m2	5	
	3.5	封阳台	铝合金、塑钢	m2	150-250	有框无玻璃、简易的 60 元,
			木窗、钢窗	m2	60-120	固定窗 120
	3.6	卷帘门	彩钢板	m2	120	按洞口尺寸, 高度加 60cm 计算面积, 电动遥控装置另加 800 元/樘
			铝合金	m2	150	
			不锈钢	m2	200	
	3.7	无框玻璃门	全玻	m2	450	含不锈钢龙门架、地弹簧、门拉手、门夹, 主体结构内补差价扣减 200 元/ m2 补偿
	3.8	防盗窗、晒被架	木质	m2	40	
			钢管	m2	60	
			304 不锈钢	m2	100-130	正标管
			不锈铁, 镀锌管	m2	80	
	3.9	防盗网	铝网	m2	60	
			铁、钢丝网	m2	15	
3.10	防盗门	普通铸铁	扇	200-400		
		复合	扇	500-1500	防撬门	
		不锈钢	m2	500-800	双面镜面不锈钢皮 800、单面不锈钢皮 500	
3.11	装饰门	切片贴面	扇	200	含线条、油漆等。补差价	
		实木门	扇	400-600	含五金、补差价	
		品牌成品木门	樘	800-1600	含五金、门套	
3.12	门窗套	双面	m	70	含线条、油漆等	
		单面	m	35	含线条、油漆等	
3.13	木线条	套框	m	10	含油漆	

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
	3.14	窗帘盒	木质	m	30	含油漆
			铝合金	m	40	
	3.15	窗轨	双轨	m	50	单轨 30 元
	3.16	压窗板	大理石、花岗岩	m	100-200	
(四) 天 棚 类	4.1	平夹板吊顶	简易	m ²	20-40	含龙骨、油漆、线条
			普通	m ²	60	含龙骨、油漆、线条
			高档	m ²	100	含龙骨、油漆、线条
	4.2	凹凸吊顶	普通	m ²	100	含龙骨、油漆、线条
			中高档	m ²	120-150	含龙骨、油漆、线条
	4.2	云彩玻璃吊顶		m ²	80-150	含龙骨、线条
	4.3	塑料扣板吊顶	一般	m ²	30-50	含龙骨、线条
			好	m ²	50-80	含龙骨、线条
	4.4	石膏吊顶	老式石膏片	m ²	20	
			石膏面板	m ²	70	含龙骨、油漆
	4.5	集成吊顶	普通	m ²	80-100	金属扣板
				m ²	120-200	含灯具, 封边
	4.6	石膏灯座	直径 80cm 以上	只	100	
			直径 80cm 以下	只	80	
4.7	阴角线	石膏, 8cm 以上	m	10-15		
		石膏, 8cm 以下	m	8-10		
(五) 水 电 卫 浴 设 备 设 施	5.1	吊扇、排风扇		台	30	拆卸费
	5.2	油烟机		台	250	拆装费
	5.3	热水器	电, 燃气、空气能	台	250	拆装费
			太阳能	台	1500	拆装费
	5.4	空调	挂壁式、窗式	台	400	拆装费, 含制冷剂
			立式	台	500	拆装费, 含制冷剂
	5.5	浴霸、凉霸		只	100	拆装费
	5.6	灯具	普通吊灯	只	100	拆工、大型吊灯视规格另估算
	5.6	灯具	吸顶灯、牛眼灯, 筒灯、射灯、壁灯	只	20	拆工
	5.7	天线	普通	只	20	拆工
共用			只	50	拆工	
5.8	电话	移机费	部		按市价	

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
	5.9	有线、数字电视		户		按市价补初装费
	5.10	管道燃气		户		按市价补初装费
	5.11	宽带	移端口费	口		按市价补初装费
	5.12	家用灶	单眼	座	600	
双眼			1200			
三眼, 七星			1500			
	5.13	水池	普通、预制	只	100	含管件、基座
搪瓷			只	200	含管件、基座	
自砌砼水池			只	200	含管件, 基座	
单槽不锈钢			只	200	含管件	
双槽不锈钢			只	400	含管件	
立式半元洗脸盆			只	300	含管件,	
成套大理石			只	500	含管件	
	5.14	浴缸		只	500-1500	含砌体及管件,
砖砌			只	500	含管件	
	5.15	座便器		套	300-1000	含水箱、管件等,
	5.16	洗脸台面柜	组合式	套	500-1200	含水池, 管件等,
	5.17	淋浴房	成套	套	1000	拆装费
	5.18	冷热水龙头	花洒	套	200	拆装费
	5.19	镜面玻璃	梳妆镜、堂镜	m ²	40-100	包括边框
	5.20	电表	普通	只	40	
电子表			只	120	包括表箱	
电正表 (4KW)			只	140	一级表	
三相四线动力组合表			套	1800		
三相四线动力控制箱			套	1000		
	5.21	监控器	监控器探头	只	200	
	5.22	水表		只	40	
	5.23	广播		只	30	
	5.24	挂壁式电视机		只	100	拆装费
	5.24	毛巾架		只	10	拆装费

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
(六) 屋面	6.1	阁楼	1.7m 以上	m2	300	包括边栏杆
			堆物	m2	150	
			现浇	m2	200	楼梯隔层平台
	6.2	隔热层	楼板	m2	100	双层屋面
			水泥方块, 挂瓦板	m2	81	
			砖木平瓦	m2	150	包括桁料
			彩钢瓦	m2	50	
(六) 屋面	6.3	假三层	1m 以下	m2	200	墙面粉刷, 地面找平, 每一项增加 10 元。欧式尖顶, 四落檐另增加 50 元。
			1-1.49m	m2	250	
			1.5-2.19m	m2	300	
			2.2 m 以上	m2	350	
	6.4	琉璃瓦		m2	200	包括混凝土斜板
	6.5	琉璃脊瓦		m	50	含装饰龙头等
6.6	防水层		m2	40	SBS	
(七) 家具类	7.1	厨房吊柜、橱柜	普通	m	300	包括五金器件, 油漆等
	7.2	组合式定制橱柜	底柜 (含台面)	m	600-800	包括五金器件, 油漆等
			上柜	m	400-600	包括五金器件, 油漆等
	7.3	灶台、井台	普通	m	100	包括基础
			大理石面	m	200	包括基础
	7.4	老式固定壁橱	较好	m3	300-600	包括五金器件, 油漆等, 按体积计
			一般	m3	150 以下	
7.5	壁柜门		扇	50-100	根据大小	
7.6	定制整体橱柜	五金齐全, 有门	m2	500-700	按正立面投影面积	
(八) 其它 附属物	8.1	扶手、栏杆	不锈钢	m	100-200	补差价
			硬木	m	300-500	补差价, 含立柱
	8.2	玻璃钢罩		个	60	
	8.3	围墙	铸铁栏杆	m2	150-200	铁艺、连墙基
			镀锌管、方铁	m2	80-120	连墙基
			实砌	m2	150-180	连墙基、压顶, 双面粉刷
			一砖墙实砌	m2	100	连墙基、压顶, 双面粉刷
			半砖墙, 空斗墙	m2	50-80	连墙基、压顶, 双面粉刷
8.4	墙体		m2	100	罗马柱增加 20 元	

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
	8.5	挡土墙		m2	100	连墙基, 116 粉刷
	8.6	门牌		只	20	
	8.7	水井	土井	座	1000	连井台、下水道, 有井泵另加 50 元。
			管子井	座	450	连井泵、井台、下水道
	8.8	三棚、厕所、附房	简易结构、一般	m2	60-120	彩钢车棚
			猪圈	m2	80-250	砖砌含地面。
			砖木、彩钢附房	m2	120-250	
			砖混	m2	350	钢结构, 砖木排架结构
			钢混	m2	450	框架结构
	8.9	化粪池		m3	400	用于非成套住宅, 厂房配套
	(八) 其它附属物	8.10	粪坑		个	300
8.11		水箱		m3	250	房顶上, 包括管件
8.12		广告牌	双面灯箱	m2	250	
			单面	m2	100	
8.13		花坛		m	80	
8.14		水泥桩、	晒衣桩	根	30	水泥柱
8.15		晒衣架		只	20	固定
			不锈钢	只	30	固定
8.16		电线杆	方电线杆	根	200	
			6m 以下	根	300	圆柱形
			6-8m	根	600	圆柱形
			8-10m	根	800	圆柱形
			10-12m	根	1000	圆柱形
			12m 以上	根	1200	圆柱形
8.17		排水管	不锈钢落水管	m	30	补差价
	水托		m	8		
	BB 管		m	15	用于平房	
8.18	下水道	PVC	m	15-30		
		涵管φ15	m	40	用于非成套住宅,	
		涵管φ30	m	80		
8.19	窨井、排污井	含井盖	个	400	1 米×1 米以上 600	
8.20	铁丝网栅栏		m2	10	包含水泥桩等支撑架	
8.21	建材运费		T	30		

海门区行政规范性文件

类别	序号	项目	规格	单位	单价 (元)	备注
(八) 其它 附属 物	8.22	雨蓬	现浇、楼板	m ²	120	用于平房
	8.23	牛腿		只	300	用于平房
	8.24	钢筋砖		m	30	用于平房
	8.25	地圈梁、腰箍	22×22	m	60	用于平房
	8.26	蔬菜大棚	竹、木架	m ²	5	
			钢架	m ²	10	
	8.27	水桥		座	200	
	8.28	驳岸	砖砌	m ²	200	简易砖驳堆砌的 100
			楼板	m ²	150	预制板
			混凝土	m ²	300	
	8.29	石驳	护岸, 非河道	m	1200	深度在 2m-2.5m
			一般河道	m	3000	深度在 2.5m-3m
			码头 (重力型)	m	6000	深度在 3.5m-4m
	8.30	门墩	0.5m×0.5 m	个	400	高度 3m
0.7 m×0.8 m			个	800	高度 3m 以上	

- 说明: 1、房屋结构等级规定具备的装饰装修及设备, 在计算装饰装修项目时不再重复计算; 房屋应具备的装饰装修及设备而不具备的, 其对应项目价格应在房屋价格中扣除。
- 2、本表所列各项标准为综合平均指导价 (含主材、辅材、人工费、机械费、损耗等), 本指导价是项目完好基础上价格, 若破损严重装修, 违背常规的装修, 使用劣质材料, 采用简单工艺装修在评估中可根据实际情况适当下浮。
- 3、未列入的项目、装饰装修采用新品及高档品牌的, 参照市场价结合成新估价。
- 4、对特殊装饰装修的补偿由征收委托人会同评估机构共同确定。