

晋江市人民政府文件

晋政地〔2026〕354号

晋江市人民政府关于 晋江市梅岭街道梅青社区新华街 局部区域更新改造项目征收有关事项的批复

晋江市自然资源局：

你单位《关于晋江市梅岭街道梅青社区新华街局部区域更新改造项目征收有关事项的请示》（晋自然资〔2026〕481号）收悉。经审核，原则同意《梅岭街道梅青社区新华街局部区域更新改造项目征收补偿安置实施方案》，请做好项目土地房屋征收工作。

此复。

附件：梅岭街道梅青社区新华街局部区域更新改造项目征收补偿安置实施方案

晋江市人民政府

2026 年 9 月 23 日

（此件主动公开）

附件

晋江市梅岭街道梅青社区新华街局部区域 更新改造项目征收补偿安置实施方案

一、基本原则

以“业主自愿、自主更新、控制安置、适当补差”为改造前提，以“依法依规、公开透明、以人为本、权益保障”为原则。

二、征收范围

具体征收范围以征收红线图为准。

三、签约期限

具体时间以政府发布的通知规定的时间为准。

四、补偿方式

补偿方式分为全部货币补偿、全部产权调换、部分货币补偿与部分产权调换相结合等三种方式。

五、土地收回补偿标准

经批准的住宅建设用地补偿标准（万元/亩）			未经批准的建设用地及非建设用地补偿标准（万元/亩）			
土地性质			分项明细			
国有出让	国有划拨	集体划拨	征地区片综合地价	青苗补偿费	区位补助金	合计
204	120.6	117.2	7.4	0.2	10.08	17.68
备注：若被征收人应缴纳土地规费未缴清的，按实补缴。						

六、手续认定

持有有权机关批准的《不动产权证书》，按 100%认定可补偿面积。

七、补偿计算

（一）私人自建民宅的补偿金额实行土地、房屋分别计算，

合并结算。计算公式：补偿金额 = （土地可补偿面积×土地补偿价） + 房屋可补偿面积×（住宅房屋重置价×住宅房屋成新率 + 住宅房屋室内装修重置价×住宅房屋室内装修成新率），详见下表。

住宅房屋重置价分等定级及成新率分等定级说明表

住宅房屋重置价等级说明表				住宅房屋成新率评定说明表		
房屋类别	等级	重置价 (元/m²)	主要特征	等级	成新率	基本评定标准
框架结构	一等	1000	外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。	一等	100%	能正常使用，房屋使用年限 1—5 年。
	二等	950	外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。			
	三等	900	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。	二等	97%	能正常使用，房屋使用年限 6—10 年。
	四等	800	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗（小部分木窗）。			
	五等	720	只完成主体工程并填充内外墙（无安装门窗）。	三等	95%	能正常使用，房屋使用年限 11—20 年。
砖混结构	一等	830	外墙三面以上条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。			
	二等	800	外墙部分条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。			
	三等	750	外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。			
	四等	650	外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗（小部分木窗）。			
	五等	520	只完成主体工程并填充内外墙（无安装门窗）。			
石混结构	一等	700	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，石质门窗框，正面磨光，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。	六等	70%	基本不能正常使用。房屋结构、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，水卫、电照管线有部分老化、损坏残缺，需要中修或局部大修更换部分部件才能使用。
	二等	600	外墙正面为斩凿或剁斧，其它为石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
	三等	470	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			

住宅房屋重置价等级说明表				住宅房屋成新率评定说明表		
房屋类别	等级	重置价 (元/m²)	主要特征	等级	成新率	基本评定标准
石结构	一等	670	外墙正面水磨抛光，其它斩凿或剁斧，石质门窗框，正面磨光，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。	七等	60%	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，水卫、电照管线老化、损坏残缺，需进行大修或翻修、改建。 (严重损坏房)
	二等	560	外墙正面为斩凿或剁斧，其它为石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
	三等	440	外墙条石粗打，石质门窗框，门窗齐全；外墙面水泥浆勾缝。			
砖木、石木、土木结构	一等	570	外墙面正面清水砖，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。	八等	40%	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。 (危险房)
	二等	470	外墙面正面清水砖，木隔断，门窗齐全。			
	三等	390	用材粗糙、简单，门窗齐全。			
备注：1、以上房屋重置价为建筑物重置价，不含土地和室内装修。 2、框架结构、砖混结构住宅层高超 4.5 米的，每增加 0.1 米，补偿价增加 1.5%。						

住宅房屋室内装修重置价档次分类说明表

档次	重置价(元/m²)	主要特征
一档	1000	地面抛釉砖（微晶石）、实木地板、花岗岩或大理石；大厅内墙面为缸砖或花岗岩饰面，卧室等为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上乳胶漆或壁纸；天棚为整体木作造型吊顶，带水晶灯饰等；室内设有不可移动组合式壁橱，卧室配有整体衣柜（不可移动）；入户为铜制或不锈钢门，室内实木门，铝合金窗，不锈钢防盗网；厨房设有组合式整体灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手，花岗岩踏步。
二档	900	地面全抛釉（玻化砖）、强化木地板、花岗岩或大理石；大厅内墙面为缸砖饰面，卧室等为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上乳胶漆；天棚为整体木作造型吊顶，带灯饰；室内设有组合式壁橱或卧室配有整体衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内实木门或复合实木门，铝合金窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢钢化玻璃扶手，花岗岩或大理石踏步。
三档	800	地面普通玻化砖、缸砖、强化木地板、花岗岩；大厅内墙面为瓷砖踢脚线（木质踢脚线）或缸砖（木作）墙裙，以上涂料粉刷；天棚为四周造型半吊，带灯饰；室内设有组合式壁橱或卧室配有衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内复合实木门，铝合金窗，不锈钢防盗网；厨房设有整体灶台或大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩或缸砖踏步。
四档	700	地面普通缸砖、复合木地板、花岗岩；大厅内墙面为瓷砖踢脚线（木质踢脚线）或瓷砖（木作）墙裙，以上涂料粉刷；天棚为四周造型半吊，带灯饰；室内设有组合式壁橱或衣柜（不可移动）；入户为不锈钢门，室内木门或塑钢防火门，铝合金窗；厨房设有整体灶台或大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩或缸砖踏步。

档次	重置价（元/㎡）	主要特征
五档	600	地面为普通缸砖、复合木地板、花岗岩；内墙面为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上涂料粉刷；天棚为木作造型半吊及四周石膏角线，带灯饰；卧室配有衣柜（不可移动），入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗，厨房设有大理石一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩或缸砖踏步。
六档	500	地面为瓷砖、复合木地板、花岗岩；内墙面为瓷砖踢脚线（木质踢脚线），以上涂料粉刷；天棚为涂料粉刷及石膏角线，带灯饰；入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗；厨房设有一体式灶台；卫生间带有不可移动卫浴设施；楼梯为不锈钢扶手，花岗岩或缸砖踏步。
七档	350	地面瓷砖；内墙面涂料粉刷；天棚为涂料粉刷或石膏角线，带灯饰；入户为不锈钢门或木门，室内木门，铝合金窗；卫生间带有简单卫浴设施；楼梯为不锈钢扶手，花岗岩或缸砖踏步。
八档	200	地面为瓷砖或斗地砖；内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门、防盗栅。普通水卫电照。
九档	100	地面为水泥砂浆找平；内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷或水泥砂浆找平；局部木门窗，简单铁门。
十档	0	未进行室内二次装修，水泥楼地面，简单水泥砂浆墙面。

住宅房屋室内装修成新率定级说明表

新旧程度	等级	成新率	基本评定标准
新	一等	91—98%	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	二等	81—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，局部处轻微损痕，漆面缺乏保养；顶棚：基本完好；细木：基本完好，个别处轻微损痕，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	三等	71—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，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	四等	61—70%	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：老旧、局部咸蚀、开裂；洁具、灯具：尚能使用但简单陈旧。整体装修外观较旧。
旧	五等	60%及以下	楼地面：严重破损、起砂、剥落、不平；门窗：大部分腐朽变形，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。

八、安置办法

（一）可安置面积认定

1. 持有现行有效的《房屋所有权证》《不动产权证书》，且

《房屋所有权证》《不动产权证书》载明的住宅房屋建筑面积与住宅房屋实际建筑面积相符的，按 100% 认定为可安置面积。

2. 除上述情形之外的其他情形，根据房屋可补偿面积，六层以下（含六层）计算可安置面积；七层以上（含七层）给予货币补偿，不予计算可安置面积。

（二）照顾购买面积认定

1. 低层私人自建民宅照顾购买。经审查认定，属总一层的房屋，可以照顾购买可安置面积 1 倍的安置房；属总二层的房屋，可以照顾购买可安置面积 0.3 倍的安置房。

2. 未建手续完整宅基地照顾购买。经审查认定，手续完整合法宅基地（批准手续载明的产权人、用地四至应与实际相符），按经批准的未建宅基地面积等面积照顾购买安置房。

（三）安置原则

1. 坚持“等面积调换、差价互补、严控扩购”的原则。

2. 被征收人选择全部产权调换的，选取安置住宅的总建筑面积，必须最接近产权调换面积（含照顾购买面积）；选择部分货币补偿与部分产权调换相结合的，选取安置住宅的总建筑面积不得超过产权调换面积。

3. 住宅可安置面积加上照顾购买面积小于 40 平方米的，原则上实行货币补偿。

4. 照顾购买面积不予安置，由征收实施单位按 2000 元/平方米给予自行安置补助。

（四）安置房价格

1. 可安置面积（不含照顾购买面积）选择产权调换部分，等面积补差价以被征收人选择的意向户型为基数，其中意向户型面积部分按 4000 元/平方米补差结算（即由被征收人缴交补差价款给征收实施单位）。

2. 因安置房户型、建筑结构等因素，实际选取的安置房建筑面积超出产权调换面积的，超出面积在可安置面积1%以内(含1%)的部分，按7000元/平方米结算扩购补差价款；超出面积在可安置面积1%以外的部分，按10000元/平方米结算扩购补差价款。

3. 被征收人授权征收实施单位将征收补偿款与应缴补差款直接抵扣，抵扣后征收实施单位仍需支付补偿款的，自双方签订《土地房屋征收补偿安置协议书》并经财务审核通过之日起15日内，支付剩余征收补偿费用。

九、搬迁过渡办法

(一) 搬迁补助费

根据审查认定的房屋可补偿面积（不含照顾购买面积），按5元/平方米的补助标准计算一次；被征收人如选择产权调换的，再按产权调换面积（不含照顾购买面积）计算一次。

(二) 住宅临时安置补助费

1. 被征收人原则上应自行解决过渡安置。非自行解决过渡安置的，所有产权调换面积不予发放住宅临时安置补助费。

2. 补助标准。

根据产权调换面积（不含照顾购买面积）按7元/平方米·月的标准发放住宅临时安置补助费，每幢房屋不超过6000元/月。发放时间自完成腾空之日起开始发放6个月。

十、奖励补助办法

被征收人如在规定的签约期限内签订协议并搬迁腾空房屋的，可以享受下列奖励和补助：

(一) 按期签约腾空奖励。根据审查认定的房屋可补偿面积（不含照顾购买面积），按期签订协议并搬迁腾空房屋的，给予100元/平方米奖励。未建手续完整宅基地照顾购买面积和简

易搭盖面积等均不予奖励。

（二）自行过渡奖励。被征收人选择产权调换且自行租房过渡的，以产权户为单位，给予每户 5000 元奖励。

（三）自行安置补助。对于可安置面积、手续完整合法宅基地照顾购买面积放弃安置选择货币补偿的部分，按期签订协议并搬迁腾空的，给予 2000 元/平方米自行安置补助。被征收人不得将照顾购买面积部分选择产权调换，而将可安置面积部分选择货币补偿。

十一、其他补偿

简易搭盖、房屋附属物，分别按下列标准计算，给予货币补偿。

简易搭盖补偿表

序号	类别	补偿单价 (元/m²)
1	主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体	30—90
2	墙体为机砖（空心砖）、油毛毡（木棉瓦）围护，木屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）	90—130
3	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）	130—180
4	铁支架，角铁屋架，屋面为彩钢板、无围护的 或：墙体为机砖（空心砖），木屋架，屋面为彩钢板的	180—220
5	墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，钢屋面	220—300
6	工业用房类的简易建筑，四周砖墙体或铁皮围护或方石，钢屋面或石棉瓦或砖瓦。屋架及承重架为轻型构架。	300—400
备注：1、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。 2、上表不含地面补偿，地面参照埕院地面补偿。		

房屋附属物补偿表

项目名称	种类	单位	单价（元）	说明
民用井	水井	口	5000	以 10 米为基础，每加 1 米增加 1000 元，最高不得超过 10000 元。
	深机井	口	2000	以 20 米为基础，每加 1 米增加 120 元。
风楼		平方米	400	和房屋同时建设的、层高 H < 2.2m
阁楼		平方米	250	
炉灶	土	口	300	分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计补偿。
	砖	口	550	
	瓷贴	口	750	

项目名称	种类	单位	单价（元）	说明
厕所	茅厕	间	750	指室外另行独立盖
	公厕	平方米	400	
	三化厕	个	1600	房屋占地面积 120 平方米以内
		个	2000	房屋占地面积 120—200 平方米
		个	2500	房屋占地面积 200 平方米以上
埕院	石板	平方米	100	
	砖	平方米	60	
	水泥	平方米	50	
	混凝土	平方米	100	面板厚 20cm 以上
围墙	石	立方米	300	以上价格为裸砖或裸石价格，若表层为瓷砖饰面，单价增加 120 元/立方米；若面层为大理石饰面，单价增加 180 元/立方米。
	砖	立方米	365	
挡土墙	石	立方米	180	挡土墙进深按 0.5 米均值计算
	混凝土	立方米	380	
猪舍		平方米	30	
鸡舍		平方米	15	
水池 水柜	抹水泥砖	个	150	指洗刷用小水池、小水柜
	砖贴瓷砖	个	250	
厨房整体灶台 补贴	上柜	米	500	成品成套。
	下柜	米	850	成品成套。
水塔	不锈钢	个	1000	
	砖混	个	800	砖混砂浆抹面，3 吨以下
	砖混	个	1300	砖混砂浆抹面，3 吨—6 吨
	砖混	立方米	230	砖混砂浆抹面，6 吨以上
	混凝土	个	1300	混凝土水塔小 3 吨以下
	混凝土	个	1800	混凝土水塔中 3—6 吨
	混凝土	个	2800	混凝土水塔大 6—10 吨
	混凝土	立方米	300	混凝土水塔特大，10 吨以上
浴室		间	700	是指室外另行独立盖
路灯		杆	300	庭院或露台照明的路灯，一般为 5 个灯头，钢管为 Φ80mm。
电线杆	混凝土	杆	150	直径Φ150，高 5 米
		杆	350	直径Φ150，高 8 米
		杆	450	直径Φ150，高 10 米
基础	乱石	平方米	80	房屋只建至基础尚未建设上部主体
	条石	平方米	120	
	钢筋砼	平方米	180	
	地下桩基	平方米	200—250	钢筋混凝土预制桩或灌注桩
电话移机		部	58	
宽带移机		部	200	

项目名称	种类	单位	单价(元)	说明
有线电视		部	380	
数字电视		部	200	
三相电	20A	部	2240	应提供供电所相应的发票或证明材料
	40A	部	3640	
	60A	部	4640	
	80A	部	5840	
	100A	部	6740	
电表开户		户	500	应提供电力公司开户相应的发票或证明材料。(仅限选择货币征收补偿方式)
自来水开户		户	1500	应提供自来水公司开户相应的发票或证明材料。
空调移机	挂机	台	320	指移机费用
	柜机	台	450	指移机费用
热水器	太阳能	台	1000	指移机费用
变压器				若需迁移,由电力公司在迁移后与指挥部结算(仅限本市区域内迁移);销户按功率大小(含线长)给予补偿,具体根据电力公司提供的标准进行协商确定
电梯				由具有相应资质的评估机构进行评估确定
无底板环屋檐琉璃瓦斜屋面		平方米	400—600	

十二、特殊情形

(一) 因本实施方案未规定的补偿标准,经双方协商委托具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定,且被征收人仍可享受本实施方案有关的补助、奖励、照顾、保障措施。

(二) 本实施方案未明确的其他特殊情形,由征迁工作组现场踏勘、调查核实后,根据实际情况提出初步处理意见,报征收实施单位研究确定后组织实施。

十三、适用范围

(一) 本实施方案仅适用于晋江市梅岭街道梅青社区新华街局部区域更新改造项目的征收补偿安置,不作为其他项目征收补偿安置的依据。

(二) 征收实施过程中遇到被征收人普遍反映的共性问题 and 疑难问题,由征收实施单位根据实际情况另行制定本实施方案疑难问题的认定办法及处理意见,作为本实施方案的有效组

成部分。

十四、征收实施单位

本项目征收实施单位为晋江市人民政府梅岭街道办事处。

十五、解释权

本实施方案由晋江市自然资源局负责解释。