广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目私人住宅拆迁补偿安置方案

第一章 总 则

第一条 【制定依据】

为顺利推进广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目（下称“本项目”）的拆迁补偿安置工作，切实维护集体经济组织、村民及其他权利人的合法权益，满足公共利益需要，确保本项目拆迁补偿安置工作公平公正公开进行，改善居住环境和城市面貌，根据《中华人民共和国土地管理法》、《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》（广州市人民政府令第208号）、《广州市住房和城乡建设局关于印发<广州市旧村庄全面改造成本核算办法>的通知》（穗建规字〔2019〕13号）等有关规定，结合本项目实际情况，制定本项目拆迁补偿安置方案(下称“本方案”)。

第二条 【适用范围】

经正式批复的《广州市海珠区凤和（康乐村、鹭江村）城中村改造项目实施方案》（下称“《项目实施方案》”）核定改造范围内的住宅房屋、宅基地、宅基地上构筑物及附属物（以下合称“被拆迁房屋”）的拆迁补偿安置适用本方案。

第三条 【数据核定依据】

《项目实施方案》核定改造范围内的被拆迁房屋，以广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社（下称“凤和联社”）和实施主体共同认可的测量机构出具的测量数据并结合本方案作为拆迁补偿安置的依据。

广州市海珠区人民政府公布本项目基础数据调查成果后未经政府相关部门批准新建、加建、改建、扩建的建筑物及构筑物、附属物，不予补偿。

第四条 【改造主体和实施主体】

本项目采取全面改造方式，凤和联社为改造主体；以合作改造模式实施更新改造，凤和联社依法公开招商选定合生创展集团有限公司作为本项目的合作企业及实施主体，由合作企业合生创展集团有限公司设立的项目公司广州天塑房地产开发有限公司（下称“项目公司”）负责具体实施工作。

第五条 【拆迁补偿安置对象】

（一）《项目实施方案》核定改造范围内被拆迁房屋的权属人及权利人(下称“被拆迁人”)为本方案的拆迁补偿安置对象。被拆迁人分为村民、非村民。

被拆迁人及其身份以凤和联社核定的结果为准。

（二） 属于下列情形之一的人员为本村村民（下称“村民”）：

1.股东村民是指具有下列情形之一的人员：

（1） 持有凤和康乐（第一至第七）经济合作社或者凤和鹭江（第一至第六）经济合作社所颁发的《股份证》的社员（股东）；

（2） 持有凤和联社颁发的《股份证》，并且在本项目改造范围内拥有合法权属（含宅基地证）的住宅房屋的社员（股东）。

2.非股东村民是指不属于股东村民，但其本人在本项目改造范围内拥有合法权属（含宅基地证）的住宅房屋，具有下列情形之一的人员：

（1）父母任一方为康乐村、鹭江村股东村民，其本人户籍因农转居、参军、招工或升学等原因从本项目改造范围内迁出；

（2）父母任一方为康乐村、鹭江村股东村民，因婚姻导致其本人户籍从本项目改造范围内迁出的外嫁女；

（3）被拆迁人祖辈以上（以被拆迁人往上三代为准）为康乐村、鹭江村村民（含农转居人员），且拥有改造范围内房屋权属的人员，属于本项目的世居祖屋权属人。

（三）不具有本条第（二）款规定情形，但在《项目实施方案》核定改造范围内拥有被拆迁房屋合法权属的其他人员统称为非本村村民（下称“非村民”）。

第六条 【补偿安置方式】

本项目采取回迁安置或货币补偿（弃产）两种补偿安置方式，或者以两种补偿安置方式结合进行补偿。

第七条 【有关名词解释】

（一）【有权属证被拆迁房屋】

有权属证被拆迁房屋是指被拆迁人已取得真实合法有效的产权证明文件的住宅房屋。

产权证明文件包括集体土地所有权证、集体建设用地使用权证、集体土地房产证、宅基地使用权证、房屋所有权证、房屋共有权证、房地产权证、房地产权共有(用)证、不动产权证等物权凭证，以下合称“产权证明文件”。

产权证明文件的真实合法有效性由凤和联社根据政府不动产登记主管部门的登记档案或司法机关相关材料核定结果为准。

（二）【无权属证被拆迁房屋】

无权属证被拆迁房屋是指除本方案规定的有权属证被拆迁房屋外的其余住宅房屋。

无权属证被拆迁房屋的被拆迁人身份认定以凤和联社核定结果为准。

（三）【国有住宅房屋】

国有住宅房屋是指已取得证载土地性质为国有的房屋产权证的房屋。

（四）【社员楼（住宅部分）】

社员楼（住宅部分），是指村集体为解决村民住房困难，改善村民居住环境而奉头建设，建成后分配给村民使用，并且村民持有单元套间产权证明文件的住宅房屋。

（五）【多单元房屋】

多单元房屋，是指独栋建筑中存在多套独立单元套间且分属不同权利主体的房屋，根据单元套间产权证情况分为有单独房屋产权证明文件的单元套间和无单独房屋产权证明文件的单元套间，具体由凤和联社核定。

（六）【栋】

被拆迁房屋原则上以“栋”为单位，由被拆迁人按本方案规定签订《拆迁补偿安置协议》。

栋的认定须符合国家房产测量相关规范，不同“栋”之间须有明确的界址与墙体分割、独立入口、楼梯及独立门牌，以被拆迁房屋的产权证明文件结合测量数据为准。

（七）【现状建筑面积】

现状建筑面积，是指由凤和联社和实施主体共同认可的测量机构，就改造范围内被拆迁房屋出具测量成果确认的实测建筑面积。

（八）【证载合法建筑面积】

证载合法建筑面积，是指本方案有权属证被拆迁房屋对应的产权证明文件中载明的房屋建筑面积。

（九）【证载合法用地面积】

证载合法用地面积，是指产权证明文件中载明的可用于房屋建筑的用地面积。

（十）【弃产面积】

弃产面积，是指被拆迁人选择放弃的全部或部分核定复建安置面积，该部分弃产面积不再进行回迁安置，不享受本方案规定的临迁费。

（十一）【各类面积的含义】

本方案涉及的现状建筑面积、证载合法建筑面积、复建安置面积、权益面积、超建面积、弃产面积，均是指建筑面积。

第二章 村民住宅房屋复建回迁安置及补偿

第八条 【核定复建安置面积及回迁安置房类型】

（一）村民有权属证被拆迁房屋

被拆迁房屋可选择以下其中一种方式核定复建安置面积：

1.核定复建安置面积=现状已建设的被拆迁房屋证载合法建筑面积；

2.核定复建安置面积=被拆迁房屋对应的现状主体建筑建基面积×3.5。

（二）村民无权属证被拆迁房屋

1.2009年12月31日前建设的无权属证被拆迁房屋：核定复建安置面积=被拆迁房屋对应的现状主体建筑建基面积×3.5。

2.2009年12月31日后建设的无权属证被拆迁房屋，不予核定复建安置面积。

（三）村民回迁安置房类型为住宅。

（四）村民选择补偿时，同一被拆迁房屋只能选择一个补偿标准，即只能根据房屋实际情况在本条第（一）款第1项、第（一）款第2项、第（二）款第1项、第（二）款第2项中选择一项核定标准。

（五）村民房屋历史上曾存在出售、赠与、合建等方式流转给非村民情况的，按照第三章非村民房屋补偿标准给予补偿。

第九条 【村民权益面积】

根据本方案第八条的规定计算出的核定复建安置面积大于现状建筑面积，则核定复建安置面积与现状建筑面积之差为权益面积，由被拆迁人按照【3000】元/㎡标准支付成本费用。

村民权益面积=核定复建安置面积-现状建筑面积

第十条 【村民超建面积的补偿】

被拆迁房屋的现状建筑面积大于核定复建安置面积，则现状建筑面积与核定复建安置面积之差为超建面积。超建面积按照本方案第二十八条第（一）款给予补偿。

村民超建面积=现状建筑面积-核定复建安置面积

第十一条 【构筑物、附属物货币补偿】

《项目实施方案》核定改造范围内的房屋附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿，按照附件一《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿。

第十二条 【村民弃产货币补偿标准】

被拆迁人的弃产面积中除权益面积之外的部分按【25000】元/㎡的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

第三章 非村民住宅房屋复建回迁安置及补偿

第十三条 【核定复建安置面积及回迁安置房类型】

（一）非村民有权属证被拆迁房屋

非村民的有权属证被拆迁房屋按以下方式核定复建安置面积：

1.被拆迁房屋的现状已建设证载合法建筑面积小于等于280㎡的，核定复建安置面积=现状已建设的被拆迁房屋证载合法建筑面积，对应的回迁安置房类型为住宅。

现状已建设证载合法建筑面积小于等于【280㎡×宅基地证（产权证明文件）个数】的，核定复建安置总面积=现状已建设证载合法建筑面积，对应的回迁安置房类型为住宅。

2.被拆迁房屋的现状已建设证载合法建筑面积合计大于280㎡或【280㎡×宅基地证（产权证明文件）个数】的：

（1）被拆迁房屋对应只有一个宅基地证（产权证明文件）的，其中280㎡以内（含本数）安置住宅；超过280㎡的现状已建设证载合法建筑面积按【16800】元/㎡标准向被拆迁人计算货币补偿，或按“1:1”比例核定复建安置享有独立产权的商办物业（公寓），具体措施根据本项目实际情况另行制定。

（2）被拆迁房屋对应超过一个宅基地证（产权证明文件）的：

①累计核定复建安置面积。

②现状已建设证载合法建筑面积大于【280㎡×宅基地证（产权证明文件）个数】的：其中等于【280㎡×宅基地证（产权证明文件）个数】的面积对应回迁安置房类型为住宅；超过【280㎡×宅基地证（产权证明文件）个数】的面积，按【16800】元/㎡标准向被拆迁人计算货币补偿，或按“1:1”比例核定复建安置享有独立产权的商办物业（公寓），具体措施根据本项目实际情况另行制定。

3.原则上一宗宅基地只对应一个宅基地证（产权证明文件）。

（二）非村民无权属证被拆迁房屋

1.2009年12月31日前建设的无权属证被拆迁房屋，按照现状主体建筑建基面积（超80㎡的按80㎡计算）及现状层数（最高补偿至3.5层），且不超过280㎡的标准核定复建安置面积。

核定复建安置面积（≤280㎡）=现状主体建筑建基面积（≤80㎡）×现状层数（≤3.5层）。核定复建安置面积对应的回迁安置房类型为无独立产权、有40年使用权的商办物业（公寓）。

2.2009年12月31日后建设的无权属证被拆迁房屋，不予核定复建安置面积。

（三）非村民选择补偿时，同一被拆迁房屋只能适用一个补偿标准，即只能根据房屋实际情况在本条第（一）款第1项、第（一）款第2项、第（二）款中适用一项核定标准。

（四）非村民房屋历史上曾存在出售、赠与、合建等方式流转给村民情形的，按照本条非村民房屋补偿标准给予补偿。

第十四条 【非村民超建面积的补偿】

（一）非村民有权属证被拆迁房屋

被拆迁房屋的现状建筑面积大于【核定复建安置面积】，则差额部分为超建面积。超建面积按照本方案第二十八条第（一）款给予补偿。

非村民超建面积=现状建筑面积-核定复建安置面积

（二）非村民无权属证被拆迁房屋

被拆迁房屋的现状建筑面积大于核定复建安置面积，则差额部分为超建面积。超建面积按照本方案第二十八条第（一）款给予补偿。

非村民超建面积=现状建筑面积-核定复建安置面积。

第十五条 【构筑物、附属物货币补偿】

《项目实施方案》核定改造范围内的房屋附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿，按照附件一《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿。

第十六条 【非村民弃产货币补偿标准】

被拆迁人的弃产面积中，放弃回迁安置房类型为住宅部分的面积，按照【25000】元/㎡的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿，放弃回迁安置房类型为有独立产权的商办物业（公寓）的面积，按照【16800】元/㎡的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿，如被拆迁人已适用第十三条规定获得货币补偿的，不再按照本条规定重复补偿。

被拆迁人放弃回迁安置房类型为无独立产权的商办物业（公寓）的面积，不给予补偿。

第四章 国有住宅房屋复建回迁安置及补偿

第十七条 【核定复建安置面积及回迁安置房类型】

国有住宅房屋按被拆迁房屋证载合法建筑面积“拆一补一”核定复建安置面积。回迁安置房类型为住宅。

核定复建安置面积=被拆迁房屋证载合法建筑面积。

第十八条 【构筑物、附属物货币补偿】

《项目实施方案》核定改造范围内的房屋附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿，按照附件一《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿。

第十九条 【弃产货币补偿标准】

被拆迁人的弃产面积按照【25000】元/㎡标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

第五章 社员楼（住宅部分）复建回迁安置及补偿

第二十条 【核定复建安置面积及回迁安置房类型】

社员楼（住宅部分）按被拆迁房屋证载合法建筑面积“拆一补一”核定复建安置面积。回迁安置房类型为住宅。

核定复建安置面积=被拆迁房屋证载合法建筑面积。

第二十一条 【构筑物、附属物货币补偿】

《项目实施方案》核定改造范围内的房屋附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿，按照附件一《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿。

第二十二条 【弃产货币补偿标准】

被拆迁人的弃产面积按照【25000】元/㎡标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

第六章 多单元房屋复建回迁安置及补偿

第二十三条 【核定复建安置面积及回迁安置房类型】

（一）多单元房屋以凤和联社核定并公布的名单为准，被列入名单的房屋按本章规定予以复建回迁安置及补偿。

（二）有单独房屋产权证明文件的单元套间

有单独房屋产权证的单元套间按被拆迁房屋证载合法建筑面积“拆一补一”核定复建安置面积。回迁安置房类型为住宅。

核定复建安置面积=被拆迁房屋证载合法建筑面积。

（三）无单独房屋产权证明文件的单元套间

1.根据套间现状建筑面积核定复建安置面积。

2.根据核定复建安置面积按阶梯式标准确定回迁安置房，回迁安置房类型为无独立产权、有40年使用权的商办物业（公寓）。对应回迁安置房面积如下：

（1）面积0-30㎡（含30㎡），按30㎡安置；

（2）面积30-40㎡（含40㎡），按40㎡安置；

（3）面积40-50㎡（含50㎡），按50㎡安置；

（4）面积50-60㎡（含60㎡），按60㎡安置；

（5）面积60-70㎡（含70㎡），按70㎡安置；

（6）面积70㎡以上的，可选择两套或以上回迁安置房组合安置，回迁安置房组合总面积不得超过核定复建安置面积10㎡，且回迁安置房组合套数必须是最少套数。

3.回迁安置房面积超过核定复建安置面积部分，按照政府市场指导价标准缴纳租金。

4.最终安置户型以符合规划要求为准。

（四）被拆迁人选择补偿时，同一被拆迁房屋只能适用一个补偿标准，即只能根据房屋实际情况在本条第（二）款、第（三）款第1项中适用标准。

第二十四条 【构筑物、附属物货币补偿】

《项目实施方案》核定改造范围内的房屋附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿，按照附件一《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿。

第二十五条 【弃产货币补偿标准】

被拆迁人的弃产面积中，放弃回迁安置房类型为住宅部分的面积，按照【25000】元/㎡的标准向被拆迁人给予弃产货币补偿。

被拆迁人放弃回迁安置房类型为无独立产权的商办物业（公寓）的面积，不给予补偿。

第七章 住宅的搬家费、临迁费、及其他补偿、奖励

第二十六条 【搬家费】

（一）被拆迁房屋为村民住宅房屋、非村民住宅房屋的，按照4550元/栋的标准给予搬家费（含搬出、回迁搬入费用，以及电话、电视、网络、燃气等迁移费用）。

（二）被拆迁房屋为社员楼（住宅部分）或多单元房屋的，按照2000元/套的标准给予搬家费（含搬出、回迁搬入费用，以及电话、电视、网络、燃气等迁移费用）。

（三）被拆迁房屋为国有住宅房屋的，根据产权情况按照4550元/栋或2000元/套的标准给予搬家费（含搬出、回迁搬入费用，以及电话、电视、网络、燃气等迁移费用）。

第二十七条 【临迁费】

按照以下规定向被拆迁人发放临迁费：

（一）计算标准

临迁费根据本方案核定的复建安置面积(不含弃产面积、权益面积)，以每月40元/㎡的标准计付。

（二）计费期限

1、临迁费计算期限自被拆迁人移交被拆迁房屋之日起，计至对应回迁安置物业通过政府的竣工验收备案、达到约定交付标准，收楼通知书指定的交付期限届满之日的当月最后一天止。如因被拆迁人原因未按时收房，则临迁费发放至收楼通知中载明的收房期限届满之日的当月最后一天止。

2.被拆迁人在接到凤和联社或者实施主体发出的选房通知书后，须在通知期限内完成选房。如因被拆迁人原因未在通知期限内完成选房的，则临迁费发放至选房期限届满之日止。

3.若对应房屋已经进行现楼复建补偿安置的，在计算临迁费时需扣除已复建补偿安置的面积。

（三）发放时间

1.在被拆迁人移交被拆迁房屋之日起30日内一次性发放6个月的临迁费。

2.从第7个月起，临迁费每3个月为一期，每期临迁费在当期费用起算之日起30日内一次性支付。如当期发生安置房交付的，按本条第（二）款约定的规则计算临迁费；当期已经超额支付的临迁费，应在下期临迁费等额抵减或予以退还。

3.如经凤和联社书面确认，在下期临迁费的计费期间内，即将交付最后一期安置房给被拆迁人的，该被拆迁人的临迁费变更为按月支付，并于每月的【10】日前一次性支付。

第二十八条 房屋建筑物及其附属物补偿标准

（一）被拆迁房屋不予核定复建安置面积的房屋面积，扣除按本方案其它条款给予货币补偿的面积，余下的按建筑结构类型按照以下标准给予一次性材料损失费补偿：

1.框架结构（A）：1500元/㎡；

2.混合结构（B）：1300元/㎡；

3.砖木结构（C）：1100元/㎡；

4.M/N结构：900元/㎡。

（二）在产权证明文件证载合法用地面积内，自有围墙内的自留空地、旷地、屋内私家天井等，按1000元/㎡给予货币补偿（住宅房屋在道路、屋与屋之间的间隔退缩地不作任何补偿）。

（三）《项目实施方案》核定改造范围内的房屋附着物、附属物、构筑物等，按《构筑物、附属物补偿标准》向被拆迁人给予一次性货币补偿，具体详见附件一。

第二十九条 按时签约奖励

（一）村民住宅房屋、非村民住宅房屋的被拆迁人自签约通知发出之日起一个月内完成签约的，可获得30000元/栋的按时签约奖励；超过一个月、不超过两个月签约的可获得10000元/栋的按时签约奖励；超过两个月签约的不享受前述签约奖励。

（二）社员楼（住宅部分）、多单元房屋的被拆迁人自签约通知发出之日起一个月内完成签约的，可获得7000元/套的按时签约奖励；超过一个月、不超过两个月签约的可获得2500元/套的按时签约奖励；超过两个月签约的不享受前述签约奖励。

（三）国有住宅房屋的被拆迁人，根据签约及产权情况确定按时签约奖励：被拆迁人自签约通知发出之日起一个月内完成签约的，可按照30000元/栋或7000元/套的标准获得按时签约奖励；被拆迁人

自签约通知发出之日起超过一个月、不超过两个月签约的，可按照10000元/栋或2500元/套的标准获得按时签约奖励；超过两个月签约的不享受前述签约奖励。

第三十条 按时交房奖励

（一）村民住宅房屋、非村民住宅房屋的被拆迁人在书面交房通知期限内腾空并交付房屋，可获得【10000】元/栋的按时交房奖励。

（二）社员楼（住宅部分）、多单元房屋的被拆迁人在书面交房通知期限内腾空并交付房屋，可获得【2500】元/套的按时交房奖励。

（三）国有住宅房屋的被拆迁人，根据产权情况，可获得【10000】元/栋或【2500】元/套的按时交房奖励。

第八章 附 则

第三十一条 【时限】

《拆迁补偿安置协议》的签约时限、被拆迁房屋的搬迁及移交时限以书面通知或公告的时限为准。

被拆迁人应在通知时限内签订《拆迁补偿安置协议》，并应当在规定的搬迁期限内完成腾空、搬迁并将被拆迁房屋移交给凤和联社指定主体实施拆除。

第三十二条 【被拆迁房屋的不动产权注销登记】

已取得产权证明文件的被拆迁房屋，必须提交办理被拆迁房屋不动产权注销登记所需的全部资料原件，同时签署授权委托书及相关文件，向不动产登记主管部门申请办理不动产权注销登记手续，并办理相关公证手续。

第三十三条 【争议解决办法】

（一）被拆迁房屋涉及合建、转让、租赁、承包、赠与、继承、析产、抵押、查封、居住权等纠纷的，由被拆迁人与争议人自行协商或通过法律途径解决并承担一切责任。

（二）房屋补偿安置争议的处理

经与被拆迁人协商无法达成一致并签订《拆迁补偿安置协议》，或者被拆迁人在签订《拆迁补偿安置协议》后拒不履行合同的，凤和联社有权按村集体决议处理，依法收回集体土地使用权，并可依据法律法规采取相应措施或向政府主管机构申请行政处理、向人民法院申请强制执行、提起诉讼等方式，以保护村集体及村民的合法利益。

第三十四条 【生效】

本方案经海珠区城市更新工作领导小组审议通过并经《项目实施方案》核定改造范围内被拆迁安置的村民和世居祖屋权属人总人数的80%以上表决通过后生效实施。

第三十五条 【回迁安置房的选房和分房办法】

回迁安置房的选房、分房及回迁安置房面积差异处理办法由凤和联社另行确定公布。

第三十六条 【未尽事宜】

本方案未尽事宜根据项目实际情况另行制订补充细则。

第三十七条 【方案解释】

本方案的最终解释权归凤和联社所有，由凤和联社负责解释。

附件一：构筑物、附属物补偿标准

广州市海珠区凤阳街凤和经济联合社

2024年3月22日

附件一：

构筑物、附属物补偿标准

一、附着物、附属物、构筑物、临时建筑、附属房、简易建筑、果树、绿化树等补偿：

（一）附属房

（1）框架结构（A）：	1500元/㎡；
（2）混合结构（B）：	1300元/㎡；
（3）砖木结构（C）：	1100元/㎡；
（4）M/N结构：	900元/㎡。

（二）阁楼、夹层：

1、水泥框架结构：	300元/㎡；
2、钢架结构：	200元/㎡；
3、木结构：	100元/㎡。

（三）围墙：

1、18墙、石砌墙：	100元/㎡；
2、单砖墙：	80元/㎡。

（四）其他附属设施及简易结构建筑：

1、铁皮屋：	400元/㎡；
2、板房、玻璃屋：	500元/㎡；
3、简易结构有墙体：	150元/㎡；
简易结构无墙体：	100元/㎡；
4、水井：	1500元/个；
不锈钢水箱：	800 元/个；
自压井：	500 元/个；
5、院落水池、鱼池、储水池（包括天台水池）：	100元/立方米；
6、花基：	60元/㎡；
7、户外铺设防滑砖（指私家天井、院落）：	80元/㎡；
8、花架（混凝土结构）：	50元/㎡；

9、雨棚：	
锌铁皮、玻璃：	50元/㎡；
塑料、石棉瓦：	30元/㎡；
10、不计入房屋主体建筑面积的室外梯：	
有盖（无盖）混凝土结构：	200 元/㎡；
有盖（无盖）钢结构：	100 元/㎡；
有盖（无盖）木制：	80 元/㎡；
11、室外电梯：	
五层及以下：	30000元/个；
五层以上：	40000元/个；
12、过道：	
有盖过道（混凝土）	150元/㎡；
无盖过道（混凝土）	100元/㎡；
有盖过道（铁）	120元/㎡；
无盖过道（铁）	80元/㎡；

（五）庭院种植的果树、绿化树补偿标准：

1、绿化树木：从地面起算1.3米高度的树木胸径，以胸径大小为标准计：10厘米-15厘米按110元/株，每增加5厘米金额相应增加100元/株；

2、果树按绿化树的标准乘以2.0参数计算；

3、若有珍稀名贵树木，业主可以自行处理，补偿搬迁费用标准按1000元/株处理；

4、天台种植在花坛中的果树、绿化树，参照上述标准执行。盆栽花木不作任何补偿。

二、在产权证明文件证载合法用地面积内，自有围墙内的自留空地、旷地、屋内私家天井等，按1000元/㎡给予货币补偿(住宅房屋在道路、屋与屋之间的间隔退缩地不作任何补偿)。