

房地产价格咨询报告

华鑫宇咨估[2025]第001号

估价项目名称：鄂伦春旗阿里河镇非成套棚户区（西窑地）改造项

目房屋征收补偿价格参考意见

委托估价方：鄂伦春旗房屋征收补偿安置办公室

受理估价方：内蒙古华鑫宇房地产土地资产评估有限公司

法人代表：王晓宇（房地产估价师）

估价作业日期：二〇二五年二月

联系电话：0471-3368875

鄂伦春旗阿里河镇非成套棚户区(西窑地)改造项目房屋 征收补偿价格

一、各类结构房屋建筑形态标准

(一)、商业物业首层标准

毛石条型基础，钢筋独立基础（现浇砾石砼）、490mm红墙或保温材料外墙，外墙抹面或面砖装饰，双混内墙、钢筋砼有梁板、彩釉砖墙地面，内墙面涂料粉刷，铝合金地弹外门、板材内门、塑钢窗或空腹钢窗。采暖、给排水、电照齐全，标准层高4.2米。

(二)、居住物业

(1)、砖混结构标准房屋

毛石条型基础，490mm红砖或保温材料外墙、水泥楼地面、内墙面涂料粉刷、防盗门、双坡钢、木窗；采暖、给排水、电照齐全2.7米。

(2)、砖木结构标准房屋

毛石条型基础，370mm红砖单清外墙，双混内墙；双坡屋镀锌铁皮、机制瓦屋面防水，天棚板条麻刀石灰砂浆吊顶、内墙面大白粉刷；镶木板防寒门或半玻木门、双玻钢、木窗；室内水泥地面、电照齐全，标准室内净高2.6米。

(3)、其它结构标准房屋

毛石条型基础，土坯或杆夹泥双混外墙，双混内墙，双坡屋面彩钢、镀锌铁皮、机制瓦屋面防水；天棚板条麻刀石灰砂浆品白粉吊顶、镶木板防寒门或半玻木门、双玻木窗、室内水泥地面；标准室内净高2.4米。

二、征收房屋补偿价格：

房屋用途以房屋所有权证载明用途为准：

(一)、商业用房征收补偿价格：

商业区：3500元/m²；

(二)、住宅房屋征收补偿价格：

房屋所有权证载明为住宅的房屋征收补偿价格：

住宅区：

砖混结构平房价格：2200元/m²；

砖木结构平房价格：1900元/m²；

其它结构平房价格：1400元/m²；

(三)、无产权证可居住房屋、住改非、其它非住宅征收补偿价格：

住改非、其它非住宅房屋的征收补偿价格，按照鄂伦春旗阿里河镇非成套棚户区西窑地改造项目的房屋征收补偿方案要求，通过评估确定。”

三、设施、装修、附属物征收补偿标准见附表；

(一)、设备装修附属物征收补偿标准附表

(二)、各类房屋征收补偿价格

(三)、房屋征收补偿价格按差异修正表

(一)、房屋差异修正表

一、室内净高修正系数 (%)

标的物与标准净高差异:

增减厘米: 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

增减系数: I 2 3 4 5 6 7 8 9 10

二、承重墙厚度修正系数 (%)

墙体 (厘米): 49 42 37

修正系数: +5 +4 0

三、屋面类别修正系数 (%)

类别: 双坡 单坡

修正系数: 100 -2

四、墙体拆减修正系数 (%)

1、借墙占房屋外围墙体修正:

借墙占有比例: 1/4--1/2 1/2-3/4

修正系数: - 10 -20 -20 -30

五、屋面防水价格调整

石棉瓦: -8元/平方米

油毡纸: -8元/平方米

(一) 各类房屋征收补偿标准

名称	分类	墙体	参考价格 (元)
一、非住宅 (有产权证)			
商业	砖混	49cm	3500
商业	砖木	49cm	3200
车间、车库、办公 (暖)	砖木	49cm	2600
库房 (暖)	砖木	49cm	2400
库房	砖木	49cm	1600
二、住宅			
有产权证住宅	砖混	49cm	2200
有产权证住宅	砖木	37cm	1900
有产权证住宅	包砖		1460
有产权证住宅	其它		1400
2010后住宅 (暖)	砖木	49cm	900
	砖木	37cm	800
	其它	砖24cm	700
三、住改非			
2010前住改非	砖木	37cm	2600
	其它	砖24cm	2200
2010后住改非	砖木	37cm	1800
	其它	砖24cm	1300
四、非住宅无产权证 (工业、车库、库房、办公)			
2010年前 (暖)	砖木	37cm	2100
	其它	砖24cm	1800
2010年后 (暖)	砖木	37cm	1500
	其它	砖24cm	1100

(二)、附属物征收补偿标准

名称	分类	单位	参考价格(元)
地下室			800-1000
库房	24cm、37cm	m ³	500-1000
彩钢房	冷、暖	m ³	400-800
冷库	砖37cm	m ³	500-600
	砖24cm	m ³	400-500
砖厕		个	1000-1500
板厕		个	100-300
板仓		m ³	80-300
圈舍	板	m ³	80-200
	砖24cm		240-500
	砖37cm		350-600
室外菜窖		个	1500
暖气		m ²	80
地板、地砖		m ²	80-120
内墙砖		m ²	70
外墙砖		m ²	90

理石台面		m	240
壁柜		m ³	200-500
吊柜、低柜		m ³	200-500
墙裙	木质	m ³	80
壁纸		m ²	20
壁镜		m ²	100
隔断		m ²	100
高低棚		m	90
天棚吊顶		m	50
包暖气		个	100
室内阁楼		m ²	400
楼梯扶手		m	170
下水		个	2000
洗手盆		个	300-500
坐便		个	800
蹲便		个	300
浴缸		个	1000
自来水		m ²	20
铁院门	管、铁板、铁艺、	座	400-2000
木院门		座	200-1000
推拉门	铝	m ²	500
不锈钢门		m ²	600

实木门		个	300
套装门		套	800-2000
防盗门		个	1000-1500
电动卷帘门		m ²	500
包门口		个	200
包窗口		个	200-500
塑钢窗		m ²	200
砖院墙		m ²	85-180
铁护栏		m ²	150
板杖子		m	20-40
机井		眼	4000-6000
手压井		眼	600
深水井	100米以上	米	190
泵井		眼	800
渗水井		眼	500-4000
地沟		m ³	300
三相电		户	6000
基础		m ²	100
大棚	铁、木龙骨	m ²	30-70
棚架（无法正常使用）	铁、木龙骨	m ²	3-8
水泥地		m ²	70-100
树木、果树	松树	棵	20-200

	杨树	棵	20-500	
	李子	棵	10-200	
	树莓9-12	大(果)	m ²	10-20
	棵/m ²	小(苗)	m ²	5-10
青苗			m ²	10

