

# 福州市长乐区人民政府办公室文件

长政办规〔2022〕1号

---

## 福州市长乐区人民政府办公室 关于印发《福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（试行）》的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各有关单位、六大征迁指挥部：

《福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（试行）》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

福州市长乐区人民政府办公室

2022年1月21日

---

抄送：区委办、人大办、政协办，区委常委、副区长，区委、区政府调研员。

---

福州市长乐区人民政府办公室

2022年1月21日印发

# 福州市长乐区房屋征收补偿实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范房屋征收与补偿活动，维护房屋征收当事人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《福州市房屋征收补偿实施细则（2021年修订版）》和相关法律法规等规定，结合我区实际，制定本细则。

**第二条** 被征收房屋属个人或单位所有的，以不动产权证书（含房屋所有权证，下同）或建筑许可证（建设工程规划许可证）为计户和补偿依据。土地使用证、建设用地规划许可证或建设用地批准书可作为补偿的参照。被征收人应当依据权属证书记载的房屋用途、性质和面积选择产权调换或货币补偿。

**第三条** 被征收房屋产权建筑面积以不动产权证书记载的建筑面积为准；未经登记房屋的建筑面积按国家标准《房产测量规范》和《福州市房屋面积计算细则》的规定计算。

利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑形式，阁楼层与原房同时设计建造的，其楼底高度在2.2米以上，阁楼层层高大于等于2.2米部分按100%计算建筑面积，阁楼层层高大于等于1.6米小于2.2米部分按50%计算建筑面积，阁楼层层高小于1.6米部分不计算建筑面积。

**第四条** 征收下列情形的房屋实行产权调换，不作货币补

偿：

（一）被征收房屋的共有人对补偿方式的选择达不成一致意见的；

（二）被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

（三）被征收房屋设有抵押权的，抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的。

**第五条** 被征收人房屋确权面积不足 20 平方米且被征收人在长乐区还有其他住房的，原则上实行货币补偿，不作产权调换；被征收人在本征收范围内有多处被征收房屋的，应合并计算房屋确认补偿面积。

**第六条** 在征收项目公告发布之日前，原被征收人夫妻经法院判决离婚或协议离婚并对房屋具体分析明确权属范围的，可予以分户补偿；法院判决离婚或协议离婚，仅明确房屋各占份额，未对房屋具体分析明确权属范围以及征收项目公告之日后离婚的，不予分户补偿。

**第七条** 房屋征收范围确定后，由房屋征收部门委托依法选定的房地产价格评估机构对征收范围内的被征收房屋进行房地合一整体片区评估。被征收人不同意按房地合一整体片区评估价格签约的，房屋征收部门应委托依法选定的评估机构对被征收房屋进行分户评估。

## 第二章 住宅房屋征收补偿

**第八条** 被征收人选择按房地合一整体片区评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额=被征收房屋合法确认面积(包括按征收方案确认面积)×住宅房地合一补偿单价+其他项目补偿金额。

特别说明：住宅房地合一补偿单价是房地合一整体片区评估中以征收范围内占比最多的住宅房屋类型（结构、成新率）为主的评估价格，其他类型被征收房屋市场评估价格可依据《被征收房屋重置价标准》（附表1）结合《被征收房屋成新率评定标准》（附表2）进行调节确定（下同）。其他项目补偿金额，包含搬迁补助费、临时过渡补助费、困难户搬迁补助、二次装修补偿（见附表3及附表4）、附属物补偿（见附表5）等。

被征收人选择分户评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额按市场评估价格确定，货币补偿金额=被征收房屋市场评估价+其他项目补偿金额。

特别说明：被征收房屋市场评估价和其他项目补偿中的附属物及二次装修补偿价均由房地产价格评估机构的评估报告确定。

**第九条** 被征收人选择按房地合一整体片区评估方式结算产权调换差价的，产权调换差价=实际安置房总金额-原房补偿总金额。

特别说明：原房补偿金额=被征收房屋合法确认面积(包括按

征收方案确认面积) × 住宅房地合一补偿单价+其他项目补偿金额。

被征收人选择分户评估方式结算产权调换差价的, 产权调换差价=安置房市场评估价 - 被征收房屋市场评估价。

**第十条** 选择产权调换方式的, 以原房屋确认补偿面积为基础, 加上公摊补助面积后就近上靠标准房型进行单元式住宅安置。被征收房屋安置面积=房屋确认补偿面积+按期搬迁奖励的公摊补助面积+就近上靠标准房型安置增加的建筑面积。

若被征收人符合条件可增加住宅安置面积的, 则被征收房屋安置面积计算中还应加上增加的住宅安置面积后就近上靠标准房型进行安置。

单元式住宅标准房型为 45、60、75、90、105、120、135、150 平方米。

**第十一条** 就地安置是指在征收项目范围内进行安置。

就近安置是指征收项目与安置房小区在同一区域、同一土地地段等级内, 或者征收项目与安置房小区虽在不同区域、不同土地地段等级但征收项目与安置房小区的最短直线距离小于等于1公里。

**第十二条** 公摊补助面积不计算搬迁费、过渡费和各项补助。安置房和原房等面积部分按安置房对接价结算; 公摊补助面积按安置房对接价的 50% 结算差价; 上靠部分按安置房对接价结算差价。被征收房屋安置面积达到 120 平方米可以选择分房型安

置。因住房困难需增房安置的，需经政府有关部门查询符合增房条件并由乡镇（街道）、村（社区）两级出具跳档证明，增房部分按安置房对接价结算差价。

**第十三条** 征收合法产权的杂物间，按杂物间建筑面积的50%折算并入住宅房屋进行补偿安置。

**第十四条** 对于持有不动产权证书（土地使用证）、建设用地许可证或建设用地批准书、建设工程规划许可证等有效证件之一的房屋，在被征收人皆选择产权调换安置方式且总安置面积不变的情况下，经各方具结分析后可分套（原则上不低于45平方米）安置给所有权人的直系亲属（年满18周岁），分套安置的直系亲属按户给予相应奖励；若该直系亲属在征收范围内另有他处房屋的，应与以上所分安置面积合并计算。

### **第三章 非住宅房屋征收补偿**

**第十五条** 非住宅房屋征收原则上按不动产权证书（房屋所有权证或土地证）登记的用途作为评估和补偿安置依据，未经批准自行改变房屋用途的不作为评估和补偿安置依据。征收非住宅房屋原则上实行货币补偿。

若原先土地出让合同约定征收补偿方式的，按原先土地出让合同的约定执行。

**第十六条** 非住宅房屋被征收人选择房地合一整体片区评

估的，货币补偿金额=被征收非住宅房屋确认面积×非住宅房屋房地合一补偿单价+其他项目补偿金额。

特别说明：非住宅房屋房地合一补偿单价由根据权证登记用途评估得出的土地区位价格加上土地上房屋重置价格结合成新率来确定。

非住宅房屋被征收人选择分户评估方式结算货币补偿金额的，货币补偿金额按市场评估价格确定。

**第十七条** 征收省、市（含长乐区）属企事业单位房产，按《长乐区范围内福州市属和区属国有企事业单位用地收购暂行办法》（长政办〔2019〕47号）规定实施补偿。

**第十八条** 被征收房屋改作营业性店面未经规划部门批准、不动产登记机关确认，持有效工商营业执照或工商行政管理部门出具的初始营业证明或税务登记证明，在签约期限内签订补偿协议并搬迁的，对沿街底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过6米）可依据下列规定进行补偿。在签约期限内未达成补偿协议的，一律按原房用途进行补偿。

（一）在1984年1月5日《城市规划条例》生效前，将沿街底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过6米）非营业性店面改为营业性店面，可按营业性店面给予货币补偿，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿；

（二）在1984年1月5日至1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》生效前，将沿街底层第一自然间非营业性店面

改为营业性店面的，可按底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过6米）建筑面积的80%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿；

（三）在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》生效后至2006年11月23日《长乐市人民政府关于清理整治违法建设的通告》（长政〔2006〕61号）发布前，将沿街底层第一自然间非营业性店面改为营业性店面的，可按底层第一自然间（进深按房屋的结构确认，但最多不超过6米）建筑面积的60%确认营业性店面建筑面积给予货币补偿，其它部分的房屋面积按原房用途给予补偿。

（四）2006年11月23日后，将沿街非营业性店面改为营业性店面的，按原房用途给予补偿。

**第十九条** 畜禽场及舍外附属设施补偿按照《长乐市人民政府关于印发长乐市2016年畜禽养殖场整治拆除工作细化方案的通知》（长委办〔2016〕28号）规定执行。水产养殖场补偿按照《长乐市人民政府关于印发长乐市水产养殖场拆除补偿实施方案的通知》（长政综〔2017〕96号）规定执行。

## 第四章 无产权房屋征收补偿

**第二十条** 对无产权房屋的征收补偿原则上以福州市勘测院历年的航拍图（矢量图）为依据，个人建设的无产权房屋经权

利人具结，村（社区）、乡镇（街道）确认并公示无异议，单位建设的无产权房屋经上级主管部门确认后，根据建设年限区分处理：

（一）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以前建造的房屋，按原房屋同时间同结构建造的建筑面积参照产权房屋给予补偿安置。

村（社区）、乡镇（街道）或国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，按原房屋建筑面积给予货币补偿。

（二）1987年1月1日至2007年7月23日《长乐市人民政府办公室转发关于进一步清理整治违法建设的通知》发布前建造的无产权住宅房屋，房屋建筑面积360平方米（含360平方米）以内按90%补偿。超出360平方米部分按重置价结合成新率予以补偿，在签约期限内签约搬迁的，另奖励600元/平方米。

村（社区）、乡镇（街道）或国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，经上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的90%给予货币补偿。

（三）2007年7月23日至2013年10月16日长乐市人民政府印发《关于规范和整治农村住宅建设工作实施方案的通知》前建造的无产权住宅房屋，房屋建筑面积360平方米（含360平方米）以内按80%补偿，超出360平方米部分按重置价结合成新率予以补偿，在签约期限内签约搬迁的，另奖励600元/平方米。

村（社区）、乡镇（街道）或国有企事业单位出资建设的无

产权公建用房，经上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的 80% 给予货币补偿。

（四）2013 年 10 月 16 日至 2016 年 7 月 20 日《长乐市关于加强“两违”查处工作及责任追究的实施意见（试行）》（长委办〔2016〕58 号）印发前建造的无产权住宅房屋处置办法：

1. 2013 年 10 月 16 日至 2016 年 7 月 20 日对旧屋进行加层、改扩建的，总建筑面积不超过 360 平方米的，对 2013 年 10 月 16 日后建造的面积按照 50% 确权补偿，持有土地使用证等“四证”之一，且在原审批面积范围内，参照 2007 年 7 月 23 日至 2013 年 10 月 16 日前建造的房屋补偿。

2. 被征收人户籍在涉迁村，本人或配偶在宅基地上自建房，主动配合在签约期限内签约搬迁的，房屋建筑面积在 360 平方米内按 45% 予以确权补偿。

3. 建造人拥有两处以上宅基地自建房（不含铁皮屋及简易房）的，应予以合并安置，房屋建筑面积超出 360 平方米的部分，不予补偿。

村（社区）、乡镇（街道）或国有企事业单位出资建设的无产权公建用房，经上级主管部门确认后按原房屋建筑面积的 50% 给予货币补偿。

**第二十一条** 无产权房屋的建造人其户籍必须在征收范围所在村（社区），无产权房屋的认定以户为单位，被征收人有多幢房屋（含产权房屋）的应合并计算，配偶及未成年子女禁止分

户进行补偿安置。

直系亲属或胞兄弟姐妹共同住用的无产权住宅房屋，房屋征收决定（或集体土地房屋征收补偿方案告知书）发布时年满 18 周岁，户籍在征收范围内且在本区范围内无其他房屋（商品房、二手房除外），各自具有厨房、卧室等独立分户生活、居住功能，经分户各方共同具结并出具真实性承诺后，原则上可依据房屋结构按垂直成列或按整层据实分户，且分户后确认补偿面积不得低于 45 平方米。

**第二十二条** 属于 1987 年 1 月 1 日前私营企业出资在自有土地使用权范围内建设的无产权房屋，其建筑面积按 100% 给予货币补偿；属于 1987 年 1 月 1 日至 2007 年 7 月 23 日前建设的，按原房屋建筑面积的 90% 给予货币补偿；属于 2007 年 7 月 23 日至 2013 年 10 月 16 日前建设的，按原房屋建筑面积的 80% 给予货币补偿；属于 2013 年 10 月 16 日至 2016 年 7 月 20 日前建设的，按原房屋建筑面积的 50% 给予货币补偿。

**第二十三条** 私营企业或个人在 1987 年 1 月 1 日至 2013 年 10 月 16 日前向村（社区）、乡镇（街道）租地、占地建设的无产权房屋，按不同结构的房屋重置价结合成新率给予补助，在签约期限内签订协议并搬迁的，另给予 600 元/平方米的搬迁奖励；2013 年 10 月 16 日至 2016 年 7 月 20 日向村（社区）、乡镇（街道）租地建设的无产权房屋，按不同结构的房屋重置价结合成新率给予补助，在签约期限内签订协议并搬迁的，另给予 300 元/

平方米的搬迁奖励。

**第二十四条** 凡抢建在基本农田(耕保地)上的房屋,一律不予补偿;凡在2016年7月20日《长乐市关于加强“两违”查处工作及责任追究的实施意见(试行)》(长委办〔2016〕58号)发布后改建、抢建的房屋,一律不予补偿。

## **第五章 宅基地及埕地征收补偿**

**第二十五条** 宅基地面积按《福建省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、福建省人民政府办公厅《关于印发〈福建省农村村民住宅建设管理办法〉的通知》(闽政办〔2011〕189号)规定执行。对无地面建(构)筑物的宅基地区分不同情况按以下办法分别补偿:

(一)持有土地使用证或旧契的倒塌房宅基地,经村(社区)、乡镇(街道)认定后,根据确认补偿面积按房地合一整体片区评估价格扣除建筑物重置价予以补偿。

(二)2010年前村、镇两级收取土地补偿费凭证,或由村委会查证并公示后出具证明,经镇政府审核认定的未建宅基地,按长乐区现行基准地价予以补偿。

(三)若被征收人在本区确无其他住房(商品房、二手房除外)的,可实行房屋安置,按宅基地审批面积2倍安置住宅,并按安置房对接价格缴纳购房款,不享受各种奖励、补助。

**第二十六条** 持有土地使用证的埋地面积以土地证面积按基准地价补偿。

**第二十七条** 没有土地使用证和旧契等相关证明的，属于1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施之前建成围墙内的埋地按以下办法分别补偿：

（一）房屋占地面积与埋地面积之和不超过120平方米的，其埋地面积按土地基准地价的90%补偿。

（二）房屋占地面积与埋地面积之和超过120平方米且低于150平方米的，超过的埋地面积，以所属乡镇基准地价的75%予以奖励；持有村、镇两级缴费凭证的埋地面积，按照基准地价的80%予以奖励。

（三）房屋占地面积与埋地面积之和超过150平方米且低于180平方米的，超出的埋地面积，以所属乡镇基准地价的65%予以奖励。持有村、镇两级缴费凭证的埋地面积，按照基准地价的70%予以奖励。

**第二十八条** 没有土地使用证和旧契等相关证明的，属于1987年1月1日至2007年7月23日期间建成围墙内的埋地按以下办法分别补偿：

（一）房屋占地面积与埋地面积之和不超过120平方米的，其埋地面积按土地基准地价的70%补偿。

（二）房屋占地面积与埋地面积之和超过120平方米且低于150平方米的，超过的埋地面积，以所属乡镇基准地价的55%予以奖励。

以奖励；持有村、镇两级缴费凭证的埋地面积，按照基准地价的60%予以奖励。

（三）房屋占地面积与埋地面积之和超过150平方米且低于180平方米的，超出的埋地面积，以所属乡镇基准地价的45%予以奖励。持有村、镇两级缴费凭证的埋地面积，按照基准地价的50%予以奖励。

**第二十九条** 房屋占地面积与埋地面积之和超过180平方米的，原则上超出面积不予奖励。

**第三十条** 围墙内的埋地面积由征收实施单位负责丈量、确认。无围墙的埋地面积由村、乡镇（街道）共同根据村民历史形成实际情况予以丈量认定，经乡镇、街道党政联席会研究确认，报指挥部或项目征迁领导小组组织核定，奖励标准参照有围墙的埋地执行。

**第三十一条** 属于2007年7月23日《长乐市人民政府办公室转发关于进一步清理整治违法建设的通知》出台后建成的围墙内的埋地面积和无围墙占用的埋地面积不予补偿和奖励。

**第三十二条** 被征收房屋确认补偿面积小于土地使用证宗地面积和1987年1月1日前房屋占地面积2倍的，小于部分可增加住宅安置面积，增加的住宅安置面积部分按安置房对接价缴纳购房款，不享受各种补助、奖励。

## **第六章 房屋搬迁与过渡期保障机制**

**第三十三条** 住宅搬迁费标准为吴航街道、航城街道、营前街道、首占镇范围内按 12 元/平方米·次，其他乡镇（街道）按 10 元/平方米·次；非住宅房屋搬迁费标准为吴航街道、航城街道、营前街道、首占镇范围内按 20 元/平方米·次，其他乡镇（街道）按 15 元/平方米·次。每户搬迁费不足 500 元/次的按 500 元/次计算。实行期房产权调换的支付两次搬迁费。

**第三十四条** 住宅房屋选择产权调换并自行过渡的，应按确认的合法建筑面积向被征收人发放过渡费。过渡费标准根据市场行情适时调整公布。

**第三十五条** 正常过渡费的发放期限以被征收人的实际过渡时间为准，即从被征收人签订协议并将被征收房屋腾空交房之日起至产权调换房屋交房之日止，实际过渡时间不足 1 个月的按 1 个月计算。对选择货币补偿和现房安置的被征收人给予 6 个月过渡费。

产权调换房屋经单体竣工验收合格并经消防验收合格或备案，水、电等小区配套设施齐全的，即可回迁安置，被征收人无正当理由拒绝回迁收房的，自通知交房之日起不再发放过渡费。

**第三十六条** 安置房超过过渡期限交付给被征收人的视为逾期，自逾期之日起，对自行过渡的被征收人双倍发放过渡费。在签约期限内签订协议搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起开始计算，36 个月后期限结束；超过签约期限签订协议搬迁的，

过渡期限自搬迁之日起开始计算，36个月后期限结束。

## 第七章 奖励与补助

**第三十七条** 被征收人在签约期限内签约搬迁的，或同意先行拆除房屋的，享受各项按期搬迁奖励。

**第三十八条** 住宅被征收人选择房地合一整体片区评估价计价的，按被征收房屋房地合一整体片区评估价格与就地就近统建安置房市场评估价格的差价给予奖励；实行货币补偿的，按被征收房屋房地合一整体片区评估价格与周边普通商品房评估价格的差价给予奖励，周边无普通商品房评估标的的，一般按不超过房地合一整体片区评估价的30%给予奖励。

被征收人选择分户评估的，实行房屋安置给予被征收房屋分户评估价5%的搬迁奖励，实行货币补偿另给予被征收房屋分户评估价5%的货币奖励，但不得超过前款的奖励金额。

**第三十九条** 非住宅房屋被征收人选择房地合一整体片区评估价计价的，给予房地合一整体片区评估价10%的搬迁奖励；选择货币补偿的，另给予房地合一整体片区评估价10%的货币奖励。

非住宅房屋(工业仓储用房除外)被征收人选择分户评估的，给予分户评估价5%的搬迁奖励。选择货币补偿的，另给予分户评估价5%的货币奖励。工业仓储用房的被征收人选择分户评估

的，给予分户评估价 15%的搬迁和货币奖励。

**第四十条** 对签约期内签订协议并搬迁封房的住宅被征收人，每户一次性另给予 2 万元的租房补贴。对于在签约期前搬迁封房的被征收人一次性另给予 2 万元的提前搬迁奖励。

征收店面、办公用房、厂房、仓储性用房等非住宅房屋，按确权面积每平方米给予不超过 100 元的提前搬迁奖励。

**第四十一条** 属于 2016 年 7 月 20 日前建造的，简易搭盖按 90 元/平方米给予补助，铁皮屋按 180 元/平方米给予补助。

根据铁皮屋的不同类型，分别给另予 50-90 元/平方米的奖励，铁皮屋类型由村（社区）、乡镇（街道）配合征收实施单位予以确认。

**第四十二条** 安置房内部未设隔墙、未配置洁具的，应以产权调换房屋标准户型为基数，给予 200 元/平方米的内部隔墙及卫生洁具补助。

**第四十三条** 住宅房屋按确认补偿建筑面积的 10%给予公摊补助(安置房为七层以下多层房屋除外)，每户不超过 30 平方米。

**第四十四条** 被征收住宅按整体片区评估补偿的，对被征收的成套房另外给予 420 元/平方米的成套房基础设施配套费作为补助。

**第四十五条** 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的补助标准，根据生产经营者近三年的年平均净利润确定，生产经营期限不足三年的，以实际生产经营期限的年平均利润确定；净利润

根据税务部门出具的企业实际缴纳的所得税证明推算；停产停业期限，一般按不低于半年计算。若生产经营者无法提供所得税证明的，经营性店面可按确认的合法店面建筑面积给予一次性 100 元/平方米的停产停业损失补助，其它非住宅房屋可按确认的合法建筑面积给予一次性 50 元/平方米的停产停业损失补助。生产经营者承租房屋从事生产经营活动的，依照其与被征收人的约定分配停产停业损失补助。

**第四十六条** 被征收人或其直系亲属为五保户、低保户、孤寡老人的，给予每户 3 万元的装修补助。

**第四十七条** 被征收房屋实行产权调换的，安置房不计层次和朝向差价。

**第四十八条** 被征收人在签约期内签订补偿安置协议并封房的，阳台和走廊以 100% 计算建筑面积作为奖励。

## 第八章 附则

**第四十九条** 被征收房屋层高超过 4 米（含 4 米）的，重置价标准提高 20%；被征收房屋层高超过 6 米（含 6 米）的，重置价提高 40%；被征收房屋层高超过 8 米（含 8 米）的，重置价标准提高 60%。

**第五十条** 安置房产权登记面积小于协议约定面积的，不足部分按安置房单价的 1.1 倍补偿被征收人；安置房产权登记面积

大于协议约定面积的，超出部分被征收人按安置房单价的 0.9 倍补交购房款。

**第五十一条** 本细则由福州市长乐区住房和城乡建设局负责解释。本细则未尽事宜按国家及省、市出台的相关规定执行，今后与国家及省、市出台的规定不一致的，从其规定。

**第五十二条** 本细则自公布之日起施行。本细则施行前已依法作出房屋征收决定或发布房屋征收补偿方案的项目，继续沿用原有规定办理。

- 附表：
1. 被征收房屋重置价标准
  2. 被征收房屋成新率评定标准
  3. 住宅房屋室内二次装修重置价档次分类说明表
  4. 被征收房屋室内二次装修成新率评定标准
  5. 室外附属物补偿价标准

附表1:

## 被征收房屋重置价标准

类别	等级	单价 元/平 方米	主要特征				备注
			结构	楼地面、顶棚 墙面装修	门窗	设备	
钢筋 砼 结构	一	1200	框架结构、满堂或桩基础, 五层或五层以上, 钢筋砼楼屋盖, 多孔砖墙, 砼板架空隔热层。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级水泥砂浆粉刷, 外墙贴面砖。	铝合金门窗	水卫 电照 齐全	
	二	900	框架结构、带形基础, 钢筋砼楼、屋盖, 框架间普通砖墙, 砼板架空隔热层。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰, 外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门, 玻璃窗, 全部油漆。	水卫 电照 齐全	
砖 混 结 构	一	800	外墙厚24cm, 钢筋砼地圈梁, 毛条石基础, 钢筋砼楼、屋盖, 砼板架空隔热层, 楼层二层或二层以上。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰, 外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门, 玻璃窗, 全部油漆。	水卫 电照 齐全	设有结构柱的增加4%
	二	600	外墙厚18cm或18cm以下, 毛条石基础, 钢筋砼楼、屋盖, 楼层三层或三层以下。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰, 外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门, 玻璃窗, 全部油漆。	水卫 电照 齐全	
砖 木 结	一	700	24cm墙承重, 毛条石基础, 普通人字形屋架, 木瓦屋面, 木基层, 木楼盖。	杉木楼板, 水泥砂浆地面, 薄板吊顶, 内墙中级抹灰, 外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门, 玻璃窗, 全部油漆。	水卫 电照 齐全	

构	二	500	山墙厚18cm或18cm以下,山墙搁檩,毛条石基础,木瓦屋面,木基层。	杉木楼板,水泥砂浆地面,薄板吊顶,内墙普通抹灰,外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门,玻璃窗,全部油漆。	水卫 电照 齐全	
木 结 构	一	1000	旧式(五或七落柱)排架扇,砖瓦木瓦屋面,木基层,条石架井柱基,板壁,部分抹灰假墙。	木地板,厅堂三合土地面(前后廊石板),薄板吊顶,柴泥麻筋灰粉刷。	旧式板门扇、玻璃窗	给水 电照	
	二	750	两层旧式排架扇,八子落柱,礅石柱基,砖瓦木瓦屋面,木基层,板壁,部分抹灰假墙。	三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	
	三	500	旧式单披排架扇(或八子落柱),礅石柱基,砖瓦木瓦屋面,木基层,板壁,部分夯土墙围护。	三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	
土 木 结 构		450	夯土墙承重,乱毛石基础,砖瓦木瓦屋面,木基层,山墙搁檩。	水泥砂浆面,柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	
简 易 结 构		300	简易八子落柱。山墙搁檩,构件不规格。瓦屋面,杂料基层。	水泥砂浆面,四周杂料围钉。	板门扇、玻璃窗	给水 电照	

附表 2:

## 被征收房屋成新率评定标准

房屋标准	成新率	基本评定标准
完好房	95%	结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用下沉或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好房	80%	结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能下沉使用经过一般性的维修能恢复的。
一般损坏房	65%	结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有损坏、油漆老化，设备、管道不够畅通，水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。
严重损坏房	50%	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形、破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线，器具和零部件残缺及严重损坏，需进行大修或翻修、改建。
危险房	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。

附表3:

住宅房屋室内二次装修重置价档次分类说明表

档次	装修重置价 (元/m <sup>2</sup> )	主要特征
一档	500	入户门为防盗门,地面为高档花岗岩、玻化砖或实木地板;瓷砖踢脚线,内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、木作墙裙;天棚为吊顶或四周石膏角线、带灯座;室内设有部分壁柜;铝合金窗外加防盗网,窗帘盒,阳台有防盗网;厨房瓷砖铺地,瓷砖墙面,铝塑板吊顶;卫生间吊顶、洁具齐全;电话、电视等线、盒、出线座等弱电、电照齐全。
二档	400	入户门为防盗门,地面为中档花岗岩、缸砖或金刚板;瓷砖踢脚线;内墙面为涂料粉刷、瓷砖墙裙;天棚四周石膏角线;铝合金窗,阳台有防盗网;厨房地板砖地面,瓷砖墙面;卫生洁具齐全,吊顶。普通电照。
三档	300	入户门铁门及木门,地面为普通瓷砖或普通花岗岩,墙体部分贴砖,墙面及天棚普通墙漆粉刷及四周贴角线。木门窗,卫生间洁具齐全,吊顶。普通电照。
四档	200	地面为普通瓷砖;墙面部分贴瓷砖,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。
五档	100	地面为地板砖或斗地砖;内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷;木门窗,简单铁门、防盗栅。简单水卫电照。
六档	50	水泥楼地面找平,简单水泥砂浆墙面,内墙面及天棚,简单粉刷或部分粉刷,木门窗等;简单水卫、电照。
七档	0	未进行室内二次装修,水泥楼地面,简单水泥砂浆墙面。
说明: 二次装修标准超过本表最高档装修主要特征描述,项目业主可委托具有评估资质的评估公司现场进行评估作为补偿依据。		

附表4:

## 被征收房屋室内二次装修成新率评定标准

新旧程度	成新率	基本评定标准
新	80—95%	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	60—80%	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，局部处有损痕，漆面缺乏保养；顶棚：基本完好；细木：基本完好，个别处有损痕，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	40—60%	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，个别处轻度裂缝、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	30—40%	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：陈旧、局部咸蚀、开裂；洁具、灯具：尚能但简单陈旧。整体装修外观较旧。
旧	30%以下	楼地面：严重破损、起砂、剥落、不平；门窗：大部腐朽变形，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。

附表5:

## 室外附属物补偿价标准

序号	项 目	单 价
1	夯石围墙	80 元/立方米
2	砖砌围墙	160 元/平方米
3	整毛石护坡	140 元/立方米
4	乱毛石护坡	100 元/立方米
5	普通砖石水井	每口 960 元
6	室外家用柴煤灶	每口 240 元
7	室外普通厨房洗菜池	120 元/个
8	室外洗脸盆	120 元/个
9	抽水井	300 元/个
10	不锈钢门窗	150 元/个
11	砖水塔	300 元/个
12	室外砼地面	18 元/m <sup>2</sup>
13	埤地条石地面	30 元/m <sup>2</sup>
14	埤地水泥花砖地面	25 元/m <sup>2</sup>
15	埤地水磨石地面	35 元/m <sup>2</sup>
16	埤地瓷缸砖地面	30 元/m <sup>2</sup>
17	埤地花岗石地面	60 元/m <sup>2</sup>
18	埤地波化砖地面	60 元/m <sup>2</sup>
19	琉璃瓦	90 元/m <sup>2</sup>
20	铝合金门窗	120 元/m <sup>2</sup>
21	防盗网(镀锌管)	40 元/m <sup>2</sup>
22	铁窗栅	圆钢 30 元/m <sup>2</sup> 钢管 55 元/m <sup>2</sup>
23	铁门	钢管 175 元/扇 豪华门 485 元/扇
24	化粪池	800 元/座
25	宽带	108 元/户
26	空调移机	150 元/台(移机费用)
27	太阳能热水器	200 元/台(移机费用)