

附件

## 闽侯县东南汽车城中心共享区项目集体 土地上房屋征收补偿安置方案

因东南汽车城中心共享区项目建设需要，闽侯县人民政府拟征收该项目红线范围内所有集体土地及地上物（具体征收范围以资规局确定的红线图为准）。现按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等相关规定要求，结合本地块的实际情况，特制定如下房屋征收补偿方案。

### 一、征收补偿原则

#### （一）征收补偿范围

东南汽车城中心共享区项目涉及的1号地块、3号地块，淘林路一期、永福路一期、永福路中桥、站西路一期、东南汽车城大道工程（榕泰酒店至大义小学段）等，具体征收范围以资规局确定的项目红线图为准。

#### （二）征收补偿对象

凡本征收范围（具体范围以红线图为准）内的被征收人列入征收补偿对象。以被征收人的房屋所有权证、土地使用证或有权机构认证证明作为征收补偿依据。

#### （三）签约期限

签约期限含第一协商期和第二协商期，具体签约期限以公告

形式告知。

#### （四）征收补偿的方式

本地块征收补偿方式：货币补偿、产权调换、房票安置等三种方式。

（1）货币补偿面积原则上不超过合法面积的 30%。无证件房屋折算后合法面积不足 30 m<sup>2</sup>（不含 10%公摊奖励）的，原则上实行货币补偿。实行货币补偿的，原则上不享受无房户、紧房户居住条件保障相关政策；属于无房户、紧房户须安置的，应将无证房屋折算后的合法面积并入计算安置。

（2）在协商期限内签订协议并搬迁的可选择货币补偿，超过协商期限签订协议并搬迁的不予选择货币补偿，按产权调换进行补偿安置。

（3）属于以下特殊情形的实行产权调换，不作货币补偿。

- ①被征收房屋共有人对补偿方式选择达不成一致意见的；
- ②被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；
- ③被征收房屋设有抵押的，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。

（4）选择部分产权调换部分货币补偿的，产权调换应先按成套面积给予安置，剩余面积给予货币补偿，不予上靠上调。

#### （五）认定规则

各乡镇（街道）应成立房屋征收认定工作小组，认定工作小

组原则上由分管领导、包村领导，国土、建设、城管等部门工作人员构成，负责被征收房屋年限、结构、层数、面积、性质等认定具体工作。被征收房屋建设年限、结构、层数、面积、性质等认定必须以事实为依据，严格对照福州市勘测院相应年份（即 2006 年 10 月份；2010 年 11 月份；2013 年 11 月份；2014 年 12 月份；2018 年 3 月份）的航拍图并作为甄别底线。对于福州市勘测院无法提供所需年限项目用地范围内航拍图的，认定工作小组应结合延后最接近年份的航拍图作为甄别底线进行认定。

严禁房屋认定工作小组在房屋征收认定过程中弄虚作假、徇私舞弊、失职渎职等行为。

#### （六）房屋征收旧房补偿单价和成新率

根据我县被征收房屋的结构状况，将房屋分为 6 类 9 等计算补偿单价（表一）。补偿单价主要用于东南汽车城中心共享区项目房屋征收范围内被征收房屋与（表一）所列的主要特征相类似的房屋。在计价过程中，非主要部分的差异不作为提高或降低等级的依据。如局部构件或装修部分与（表一）所列特征不同，可以进行单价换算，若实际房屋主要特征与（表一）所列的相对差异较大，补偿单价另行计算。房屋室外附属物补偿按（表二）另行计价。如遇（表二）以外的房屋室外附属物补偿金额可依照现行建安工程预算定额结合被征收房屋成新率（表三）另行估算。本补偿单价适用于产权调换或货币补偿。

### （七）建筑面积计算规则

房屋建筑面积计算规则，根据《福州市房屋面积计算细则》的规定执行。对我县常见的在旧式木构平屋中利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑形式，当阁楼层与原房屋同时设计建造，其楼层高度在 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；层高大于等于 1.6 米小于 2.2 米部分按 50% 计算建筑面积；层高小于 1.6 米部分不计算建筑面积。

集体土地证中占地面积属于滴水、天井、空埕、空地及池等不计建筑占地面积。

### （八）被征收房屋立户原则

1. 被征收人有多幢房屋的应合并计算。

2. 房屋征收补偿安置以被征收房屋的合法产权证、土地使用证及相关有效证件作为计户依据。

3. 无产权房屋立户原则。

（1）无产权房屋原则上以幢为计户单位进行补偿安置。

（2）原籍为项目红线范围内本村经济组织成员，因就学、务工、购房、服役、服刑等其他原因将户籍迁出（户籍未迁出本村时，在本村已建造无产权房屋），后又在项目公告期前迁回原籍的非正式编制公职人员，可予以使用。

（3）正式编制公职人员在无产权房屋认定中不予使用。

（4）因结婚已将户籍迁出本村的（不含已离婚的），后又将

户籍迁回本村的，不予使用。

#### 4. 夫妻合并安置原则。

(1) 被征收人及其配偶及未成年子女禁止分户进行补偿安置。

离婚后的夫妻双方只能按一户认定进行补偿安置，但选择产权调换的可分房型进行安置。

(2) 在项目公告日期前夫妻已离婚的，法院对被征收房屋做出判决的，且一方或双方再婚的，可不予合并计算。

#### (九) 历史建筑保护管理

闽侯县东南汽车城中心共享区项目征收红线范围内的老建筑应在征收前开展历史文化资源评估程序，应严格按照历史建筑评估的相关规定提出历史文化资源保护措施，并按要求实施保护。

#### (十) 项目评估

属地乡镇（街道）应当委托专门机构对本项目做好全方面评估，包括但不限于社会稳定风险、生态环保、安全生产等评估。

### 二、住宅房屋征收补偿安置机制

#### (一) 货币补偿方式

住宅用房货币补偿金额=确认的被征收房屋合法面积×[楼面地价+建安成本差价（1550 元/m<sup>2</sup>）+旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×被征收房屋成新率（表三）+按时签订协议搬迁奖励]+按时搬迁公摊补助金额+其他补偿金额。

1. 楼面地价是指单位建筑面积所分摊的平均土地价格。集体土地上房屋楼面地价按 3847 元/m<sup>2</sup> 执行。（2025 年 3 月 1 日至 2025 年 4 月 15 日签订协议的楼面地价按 4373 元/m<sup>2</sup> 执行。）

2. 建安成本差价是指安置房建安成本（2200 元/m<sup>2</sup>）与等面积产权调换应交安置房款（650 元/m<sup>2</sup>）的差价。

3. 货币补偿按时签订协议搬迁奖励

（1）在第一协商期限内签订协议的，住宅按照合法建筑面积给予 400 元/m<sup>2</sup> 的奖励；在第一协商期限内搬迁的，住宅按照合法建筑面积再给予 400 元/m<sup>2</sup> 的搬迁奖励。

（2）在第二协商期限内签订协议的，住宅按照合法建筑面积给予 200 元/m<sup>2</sup> 的奖励；在第二协商期限内搬迁的，住宅按照合法建筑面积再给予 200 元/m<sup>2</sup> 的搬迁奖励。

4. 按时搬迁公摊补助金额=确认的被征收房屋合法面积 ×（楼面地价+建安成本差价+按时签订协议搬迁奖励）× 10%

5. 其他补偿金额

（1）室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）进行补偿。

（2）安家补贴：按合法面积 50 元/m<sup>2</sup> 给予补贴。

（3）6 个月装修期临时过渡补助费标准按 8 元/m<sup>2</sup> · 月（补助费以相应补偿的合法建筑面积为准，不足 30 m<sup>2</sup> 的按 30 m<sup>2</sup> 计算）。

(4) 搬家补助费：货币补偿按搬出旧房一次补助。在规定时间内搬迁的，按合法建筑面积 6 元/m<sup>2</sup>·次，搬家补助费每次不足 300 元的按 300 元计算。

## (二) 产权调换方式

1. 被征收房屋补偿金额=确认的被征收房屋合法面积×[旧房建筑安装工程计价标准补偿单价(表一)×被征收房屋成新率(表三)+按时签订协议搬迁奖励]

产权调换按时签订协议搬迁奖励：

(1) 在第一协商期限内签订协议的，住宅按照合法建筑面积给予 100 元/m<sup>2</sup>的奖励；在第一协商期限内搬迁的，住宅按照合法建筑面积再给予 100 元/m<sup>2</sup>的搬迁奖励。

(2) 在第二协商期限内签订协议的，住宅按照合法建筑面积给予 50 元/m<sup>2</sup>的奖励；在第二协商期限内搬迁的，住宅按照合法建筑面积再给予 50 元/m<sup>2</sup>的搬迁奖励。

## 2. 搬家补助及临时安置补助

(1) 搬家补助费：产权调换分为搬出旧房和搬入安置房两次补助。在规定时间内搬迁的，按合法建筑面积 6 元/m<sup>2</sup>·次，搬家补助费每次不足 300 元的按 300 元计算。

(2) 临时安置补助费：房屋征收选择产权调换的被征收人可实行自行过渡，安置房属高层建筑的，过渡期限为 36 个月；在过渡期间临时安置补助费标准按 8 元/m<sup>2</sup>·月(补助费以相应补偿的

合法建筑面积为准，不足 30 m<sup>2</sup>的按 30 m<sup>2</sup>计算）。临时安置补助费应自封房之日起，根据安置房建设进度按年、季度或月发放过渡费直至安置房交付使用为止。超出过渡期限的按双倍发放过渡费。项目业主提供过渡房的，过渡费发放基数=合法建筑面积-过渡房面积。

3. 住宅用房房屋在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的，按被征收房屋住宅部分合法面积的 10% 给予公摊补助（最多不超过 50 m<sup>2</sup>），公摊补助面积计入安置面积计算基数。

4. 产权调换地点：具体以公告形式告知。

房屋征收土地性质为集体土地，安置房建设用地为国有出让地，若需上市交易应缴交产权证建筑面积的差价款 1710 元/m<sup>2</sup>，该条款在房屋征收协议中予以明确。

5. 安置房结算

（1）选择产权调换安置房的，其计价标准合法面积部分按 650 元/m<sup>2</sup>计价，公摊奖励面积部分按 650 元/m<sup>2</sup>，因安置房结构原因造成的结构差按 650 元/m<sup>2</sup>进行互补差价。超面积部分，因就近上靠标准房型增加的建筑面积按 1050 元/m<sup>2</sup>计价，因上调一个房型安置增加的建筑面积按 1300 元/m<sup>2</sup>计价。安置房上靠标准房型后被征收人实际增加的建筑面积（含公摊补助）已满 7 m<sup>2</sup>的，不予上调户型安置；不足 7 m<sup>2</sup>的，可上调一个户型安置。以上安置房计价标准均未含层次调节系数（表六）。



(2) 安置房标准房型面积分别为 45 m<sup>2</sup>、60 m<sup>2</sup>、75 m<sup>2</sup>、90 m<sup>2</sup>、105 m<sup>2</sup>、120 m<sup>2</sup>、135 m<sup>2</sup>。安置房产权面积以不动产登记和交易中心核定的产权登记面积为准。

(3) 选择产权调换安置房的，层次调节系数按五层为 0、向下一层每层递减 1%购房款、向上一层每层递增 1%购房款计算层次差价，具体按照（表六）执行。

### （三）房票安置

选择房票安置方式的，被征收人签订《房屋征收补偿协议书》并按期搬迁完毕将腾空的房屋原状交付拆除后，按照《闽侯县房屋征收房票安置工作实施方案》有关规定进行房票安置。

## 三、住宅房屋合法面积确认机制

### （一）被征收房屋证件齐全的

2010 年 11 月 1 日之前建造的，对已持有集体土地使用权证（或建设用地许可证或建设用地批准书，下同）和房屋所有权证（或建设工程规划许可证或村镇建设许可证或乡村建设规划许可证，下同）或持有房屋不动产权证书的，原审批建筑面积已建部分按 100%给予确定合法建筑面积；对无证属祖留但主体结构为土木、木结构的住宅按房屋实际建筑面积 100%给予确定合法建筑面积；对仅持有房屋所有权证的，已建房屋按其产权证面积确权范围内的建筑面积的 100%给予确定合法面积，超出证件部分按本条第（三）款执行。

## （二）被征收房屋证件不齐全的

（1）2010年11月1日之前建造的，被征收人提交集体土地使用权证、建设用地许可证、建设用地批准书之一的补偿安置标准：

①建筑层数在三层（含三层）以下原审批建筑占地面积部分按95%给予确定合法面积，第四层（含第四层）以上第六层（含第六层）以下在2006年8月26日之前建造的房屋在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按原审批建筑占地面积部分50%给予确定合法面积，超出证件部分按本条第（三）款执行。

②在集体土地使用权证中标注超用地部分（今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除），建筑层数在三层（含三层）以下的在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按90%给予确定合法建筑面积，第四层（含第四层）以上第六层（含第六层）以下在2006年8月26日之前建造的房屋按原审批建筑占地面积部分50%给予确定合法面积，超出证件部分按本条第（三）款执行，不在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿安置。

③被征收房屋有证件部分属框架、砖混、砖木结构未建满三层的：

提交集体土地使用权证（或建设用地许可证或建设用地批准书）、房屋所有权证（或建设工程规划许可证或村镇建设许可证

或乡镇建设规划许可证)之一的,原审批建筑占地面积范围已建满一层以上(含一层)、在三层以内(含第三层)未建的面积,在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的在原审批范围内已建满一层(含一层)但未建满三层部分按95%[集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分三层以内(含第三层)按90%]给予计算安置面积。未建部分折算合法面积后,被征收人应向项目业主缴交安置房差价款,缴交差价款按1000元/m<sup>2</sup>计算,未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

④被征收房屋有证件部分属祖留木、土木结构房屋原未建满二层的:

原审批建筑占地范围内已建满一层以上(含一层)但未建满二层部分(含二层)按100%给予计算安置面积。未建部分折算合法面积后,被征收人应向项目业主缴交安置房差价款,缴交差价款按1000元/m<sup>2</sup>计算,未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

以上第③④点被征收户持有集体土地使用权证(或建设用地许可证或建设用地批准书)、房屋所有权证(或建设工程规划许可证或村镇建设许可证或乡镇建设规划许可证)之一2010年11月1日之前未建部分在2010年11月1日至2013年11月1日之间建造的房屋部分,房屋按重置价(表一)结合被征收房屋成新

率（表三）予以补助，不享受相应的奖励，装修部分另行补助；在 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间建造的房屋部分，房屋按框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、其它结构（含铁皮房、铁皮顶盖房屋）70 元/m<sup>2</sup>予以补助，不享受相应的奖励，室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）后的 80%进行补助；在 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日之间建造的房屋部分，房屋按框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、其它结构（含铁皮房、铁皮顶盖房屋）70 元/m<sup>2</sup>予以补助，不享受相应的奖励，装修部分不予补助。

未建部分选择货币补偿的计算金额=折算后合法面积×（楼面地价+建安成本差价 1200 元/m<sup>2</sup>+奖金）。

（2）仅持有房屋所有权证的，在 2010 年 11 月 1 日之前建造的房屋，证件范围内加层部分，建筑层数在三层（含三层）以下部分，在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 95% 给予确定合法面积，超出部分按本条第（三）款执行。

以上情况不在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。

### （三）被征收房屋无相关证件

1. 有证件部分按本条第（一）（二）款规定给予确定合法建筑面积，2010 年 11 月 1 日之前建造无证件部分房屋在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按以下标准确定合法建筑

面积，不在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置：

（1）1990年4月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施以前建造的房屋。总建筑占地面积（含有证部分，祖留木、土木结构房屋除外，下同）在120 m<sup>2</sup>以内（含120 m<sup>2</sup>），三层以下（含第三层）按90%给予确定合法建筑面积，对第四层（含第四层）以上第六层（含第六层）以下，按50%给予确定合法建筑面积。

（2）在1990年4月1日《中华人民共和国城乡规划法》实施之后至2006年8月26日（《福州市人民政府关于清理整治违法建设的通告》发布）（以2006年10月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据）之间建造的房屋。总建筑占地面积在120 m<sup>2</sup>以内（含120 m<sup>2</sup>），三层以下（含第三层）按80%给予确定合法建筑面积，对第四层（含第四层）以上第六层（含第六层）以下，按50%给予确定合法建筑面积。

（3）在2006年8月26日至2010年11月1日《闽侯县人民政府关于进一步清理整治违法建设的通告》发布（以2010年11月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据）之间建造的房屋。总建筑占地面积在120 m<sup>2</sup>以内（含120 m<sup>2</sup>），三层以下（含第三层）按50%给予确定合法建筑面积，对第四层（含第四层）以上第六层（含第六层）以下，按30%给予确定合法建筑面积。

本条第（三）款第 1 点所列房屋对建筑占地面积超过 120 m<sup>2</sup> 超出的部分及六层以上部分在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 30% 给予确定合法建筑面积。

2. 在 2010 年 11 月 1 日至 2013 年 11 月 1 日之间建造的框架、砖混、砖木、简易结构无证房屋（以 2013 年 11 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据）给予货币补助，不予安置，装修部分另行补助。

货币补助金额=认定建筑面积 × [旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一） × 被征收房屋成新率（表三）+按时签订协议搬迁奖励]+室内二次装修补助

（1）在第一协商期限内签订协议的，住宅按照认定建筑面积给予 400 元/m<sup>2</sup> 的奖励；在第一协商期限内搬迁的，住宅按照认定建筑面积再给予 400 元/m<sup>2</sup> 的搬迁奖励。

（2）在第二协商期限内签订协议的，住宅按照认定建筑面积给予 200 元/m<sup>2</sup> 的奖励；在第二协商期限内搬迁的，住宅按照认定建筑面积再给予 200 元/m<sup>2</sup> 的搬迁奖励。

（3）超过以上协商期限的，不予补助和奖励，依法强制拆除。

3. 2013 年 11 月 1 日之前建造的住宅附属用房其它结构房屋（含铁皮房、铁皮顶盖房屋），按 160 元/m<sup>2</sup> 给予补助，不予安置，装修部分另行补助。

(1) 在第一协商期内签订协议的，给予 80 元/m<sup>2</sup>奖励；在第一协商期内搬迁的，再给予 60 元/m<sup>2</sup>奖励；

(2) 在第二协商期内签订协议的，给予 50 元/m<sup>2</sup>奖励；在第二协商期内搬迁的，再给予 40 元/m<sup>2</sup>奖励。

(3) 超出协商期限的，不予补助和奖励，依法强制拆除。

4. 对 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间建造的住宅附属用房（以 2014 年 12 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据），按被征收房屋结构情况，框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、其它结构（含铁皮房、铁皮盖顶房）70 元/m<sup>2</sup>给予补助，不予安置。室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）后的 80%进行补助。

(1) 在第一协商期内签订协议的，给予 80 元/m<sup>2</sup>奖励；在第一协商期内搬迁的，再给予 60 元/m<sup>2</sup>奖励；

(2) 在第二协商期内签订协议的，给予 50 元/m<sup>2</sup>奖励；在第二协商期内搬迁的，再给予 40 元/m<sup>2</sup>奖励。

(3) 超出协商期限的，不予补助和奖励，依法强制拆除。以上协商期限以公告时间形式告知。

5. 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日《福建省违法建设处置若干规定》通过前建造的房屋（以 2018 年 3 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据，下同）给予一次性补助不予安置。补助为：框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、

简易 70 元/m<sup>2</sup>，装修部分不予补助。

#### 6. 私营企业或个人租地建设住宅的补助

(1) 对 2013 年 11 月 1 日前向所在乡镇、村居租地建设住宅的在规定期限内签订协议并搬迁的给予建安补偿单价结合成新率予以补助不予安置，并给予 800 元/m<sup>2</sup>奖励，装修部分另行补助。

(2) 对 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日前向所在乡镇、村居租地建设住宅的在规定期限内签订协议并搬迁的给予补助不予安置，即框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、简易 70 元/m<sup>2</sup>，在规定期限内签订协议并搬迁的给予 140 元/m<sup>2</sup>奖励，室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）后的 80%进行补助。

(3) 对 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日《福建省违法建设处置若干规定》通过前向所在乡镇、村居租地建设住宅的在规定期限内签订协议并搬迁的给予一次性补助不予安置。补助为：框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、简易 70 元/m<sup>2</sup>，装修部分不予补助。

#### 7. 被征收房屋原址重建未经审批的：

(1) 对原持有《集体土地使用证》或《房屋所有权证》（集体土地使用证或房屋所有权证中占地面积属于滴水、天井、空埕、空地及池等除外，下同）未经审批在 2010 年 11 月 1 日前进行改建或重建的房屋（因重新建房需注销证件而未注销的除



外），并符合：

- ①四至不变；
- ②建筑占地面积不超过原审批证件面积的；
- ③三层以下（含三层）；

在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按原审批建筑占地面积 90%[集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分三层以内（含第三层）按 81%] 给予确定合法建筑面积，超出部分在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按本条第（三）款规定执行。

（2）对原持有《集体土地使用证》或《房屋所有权证》未经审批在 2010 年 11 月 1 日前已改建或重建满一层以上（含一层）但未建满二层部分（含二层）（因重新建房需注销证件而未注销的除外），并符合：

- ①四至不变；
- ②建筑占地面积不超过原审批证件面积的；

在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按原审批建筑占地面积 90%（集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分按 81%）确定合法建筑面积给予第二层未建安置，超出部分在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按本条第（三）款规定执行。未建部分折算合法面积后，被征收人应向项目业主缴交安置房差价款，缴交差价款按 10

00 元/m<sup>2</sup> 计算，未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

（3）原房屋因特殊原因倒塌或未经审批旧房拆除重建且持有原房屋《集体土地使用证》或《房屋所有权证》（因重新建房需注销证件而未注销的除外），并符合：

①四至不变；

②建筑占地面积不超过原审批证件面积的；

在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按原审批建筑占地面积 90%（集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分按 81%）确定合法建筑面积给予二层未建安置，超出部分在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按本条第（三）款规定执行。未建部分折算合法面积后，被征收人应向项目业主缴交安置房差价款，缴交差价款按 1000 元/m<sup>2</sup> 计算，未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

以上（2）（3）点征收户持有《集体土地使用证》或《房屋所有权证》2010 年 11 月 1 日之前未建部分在 2010 年 11 月 1 日至 2013 年 11 月 1 日之间建造的房屋部分，房屋按重置价（表一）结合被征收房屋成新率（表三）予以补助，不享受相应的奖励，装修部分另行补助；在 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间建造的房屋部分，房屋按框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、

砖木 160 元/m<sup>2</sup>、其它结构（含铁皮房、铁皮顶盖房屋）70 元/m<sup>2</sup>予以补助，不享受相应的奖励，室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）后的 80%进行补助；在 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日之间建造的房屋部分，房屋按框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、其它结构（含铁皮房、铁皮顶盖房屋）70 元/m<sup>2</sup>予以补助，不享受相应的奖励，装修部分不予补助。

未建部分选择货币补偿的计算金额=折算后合法面积×（楼面地价+建安成本差价 1200 元/m<sup>2</sup>+奖金）。

#### 8. 被征收房屋已缴交建房款未报批的：

缴交的建房款指的是个人建房审批前期需缴交的相关费用如土地建房款、土地补偿款等，不含变相缴交的教育基金、土地再造费、罚没款、土地建房押金等。

2006 年 8 月 26 日之前缴交建房款，在 2010 年 11 月 1 日之前已经建成的房屋（以 2010 年 11 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据），无办理审批手续，但费用已上缴村（居）委会、所在乡镇财务并提供原始凭证，原始凭证中已体现建筑占地面积的，建筑占地面积在 120 m<sup>2</sup>以内（含 120 m<sup>2</sup>）按原始凭证中所体现的建筑占地面积进行折算建筑占地面积（原始凭证体现超过 120 m<sup>2</sup>的按 120 m<sup>2</sup>折算建筑占地面积）。原始凭证中没有体现建筑占地面积，建筑占地面积在 120 m<sup>2</sup>以内（含 120 m<sup>2</sup>）按下列

年限的标准折算建筑占地面积：

（1）1995 年 12 月 31 日之前缴交的：房屋建筑占地面积=原始凭证中缴交金额 $\div$ 20 元/m<sup>2</sup>；

（2）1996 年 1 月 1 日—2006 年 8 月 26 日缴交的：房屋建筑占地面积=原始凭证中缴交金额 $\div$ 50 元/m<sup>2</sup>。

已缴交建房款部分，由个人提出申请，村（居）委会、所在乡镇签注意见，建筑面积在三层以下（含第三层）的，按上述建筑占地面积的 90%确定合法建筑面积给予补偿安置，超出部分按本条第（三）款规定执行。

9. 2017 年 11 月 24 日之前所有临时搭盖（含木板房），在协商期限内搬迁的按一次性予以 20~50 元/m<sup>2</sup>补助，不予安置。

10. 2017 年 11 月 24 日之后建造的房屋、建筑物一律不予补偿安置。

本条款无证件房屋部分认定由被征收人提出申请，村（居）委会出具证明，经认定工作小组认定并公示后，由所在乡镇人民政府进行核定。

#### （四）未封闭阳台面积确认

被征收户在协商期内签订补偿安置协议并封房的，未封闭阳台和走廊按 100%计算建筑面积，超出协商期限的按规定予以计算建筑面积。

### 四、非住宅房屋征收补偿机制

### （一）营业性用房

1. 原规划用途为营业性用房的房屋，按营业性用房补偿。

2. 被征收房屋属非营业性用房改为营业性用房未经规划部门批准、房屋登记机构确认，但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。双证齐全的房屋在协商期限内签订补偿协议并搬迁的，对沿街底层第一自然间（取第一间自然间房屋现状进深、若沿街主干道第一自然间房屋现状进深超过 7 米取 7 米建筑面积，次干道第一自然间房屋现状进深超过 4 米取 4 米建筑面积）可依据下列规定进行补偿；证件不齐全的房屋在协商期限内签订补偿协议并搬迁的，对沿街底层第一自然间（取第一间自然间房屋现状进深、若沿街主干道第一自然间房屋现状进深超过 7 米取 7 米建筑面积，次干道第一自然间房屋现状进深超过 4 米取 4 米建筑面积，参照第四条折算合法面积后计算店面面积），可依据下列规定进行补偿；在协商期限内未达成补偿协议的，一律按原房屋用途进行补偿安置。

（1）1984 年 1 月 5 日国务院《城市规划条例》生效前，将沿街底层第一自然间（取第一间自然间房屋现状进深、若沿街主干道第一自然间房屋现状进深超过 7 米取 7 米建筑面积，次干道第一自然间房屋现状进深超过 4 米取 4 米建筑面积）非营业性用房改为营业性用房，可按营业性用房给予货币补偿；其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿安置。

(2) 在 1984 年 1 月 5 日至 1991 年 7 月 13 日《福建省实施〈城市规划法〉办法》生效前，将沿街底层第一自然间非营业性用房改为营业性用房，可按底层第一自然间（取第一间自然间房屋现状进深、若沿街主干道第一自然间房屋现状进深超过 7 米取 7 米建筑面积，次干道第一自然间房屋现状进深超过 4 米取 4 米建筑面积）建筑面积的 80% 确定营业性用房建筑面积给予货币补偿；其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿安置。

(3) 1991 年 7 月 13 日至 2004 年 10 月 26 日《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》出台前，将沿街底层第一自然间非营业性用房改为营业性用房，可按底层第一自然间（取第一间自然间房屋现状进深、若沿街主干道第一自然间房屋现状进深超过 7 米取 7 米建筑面积，次干道第一自然间房屋现状进深超过 4 米取 4 米建筑面积）建筑面积的 60% 确定营业性用房建筑面积给予货币补偿；其他部分的房屋面积按原房用途给予补偿安置。

(4) 2004 年 10 月 26 日《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》生效后，将沿街底层第一自然间非营业性用房改为营业性用房，不论是否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的，一律按原房屋使用性质实行补偿安置。

### 3. 营业性用房的补偿标准

营业性用房货币补偿金额=营业性用房征收补偿总金额=确认的被征收房屋合法营业性用房建筑面积×（营业性用房区位评估价 11612 元/m<sup>2</sup>+旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×被征收房屋成新率（表三）+按时签订协议搬迁奖励）+室内二次装修补偿金额。

（1）旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）。

（2）被征收房屋成新率为房屋新旧程度（表三）。

（3）营业性用房按时签订协议搬迁奖励标准：对被征收人营业性用房选择货币补偿，按时签订协议的，给予营业性用房区位补偿单价的 5%奖励；按时搬迁的，再给予营业性用房区位补偿单价的 5%搬迁奖励。

（4）室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）进行补偿。

## （二）厂房、管理房

1. 建成的有证厂房按市场评估进行货币补偿。2014 年 12 月 1 日之前建成的无证厂房在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的，厂房建筑物单价按照征收房屋建筑安装工程计价标准（表一）结合房屋被征收房屋成新率（表三）给予补偿，不予安置。（对 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间建成的无证厂房建筑物单价最高不超过 400 元/m<sup>2</sup>）

2. 2014 年 12 月 1 日之前建成的其它结构的无证厂房建筑物

按以下标准给予补偿及奖励，不在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿及奖励。

（1）砖墙铁皮盖顶、砖墙石棉瓦盖顶、砖木结构管理房：墙体为 24 墙按砖木一等单价结合成新给予补助，不予安置；墙体 18 墙或 18 墙以下的按砖木二等单价结合成新给予补助，不予安置。

（2）铁皮围护、钢管架厂房：按砖木二等单价结合成新给予补助，不予安置。

（3）无墙体铁皮盖顶钢管架厂房：按简易结构单价结合成新给予补偿，不予安置。

（4）被征收厂房层高超过 4 米（含 4 米）的，重置价标准提高 20%；被征收厂房层高超过 6 米（含 6 米）的，重置价标准提高 40%；被征收厂房层高超过 8 米（含 8 米）的，重置价标准提高 60%。

3. 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日建造的其它结构厂房（管理房）建筑物按下列标准进行补助（不计装修部分及层高系数）：框架 260 元/m<sup>2</sup>、砖混 210 元/m<sup>2</sup>、砖木 160 元/m<sup>2</sup>、简易 70 元/m<sup>2</sup>。

4. 2014 年 12 月 1 日之前厂房（管理房）的补偿奖励标准。

（1）在协商期限内签订协议的给予 30 元/m<sup>2</sup>奖励。在协商期限内搬迁的再给予 30 元/m<sup>2</sup>奖励。



(2) 搬迁费：按 6 元/m<sup>2</sup>。

(3) 2013 年 11 月 1 日之前建造的无证厂房装修另行补助；2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日建造的无证厂房装修部分另行补助[室内二次装修按照（表四）重置价档次结合成新率（表五）后的 80%进行补助]；对 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日建造的无证厂房装修部分不予补助。

(4) 无证厂房的结构、年限、用途由认定工作小组进行认定，严禁将生产厂房认定为住宅等给予补偿安置。

5. 2017 年 11 月 24 日之后建成的无证厂房不予补偿安置。

## 五、其他激励机制

### （一）被征收人居住条件保障

#### 1. 无房户、紧房户

被征收人属无房户、紧房户户口在本村的经济组织成员，选择产权调换后，被征收户直系亲属（直系亲属含本人、配偶、父母、子女，及原建房审批申请表中所列户主及直系亲属应合并计算，计算方式详见本条第（一）款第 2 点）所拥有的房屋建筑面积（含自建房、安置房面积、集体土地二手房、集资用房、房改房、经济适用房），人均建筑面积不足 25 m<sup>2</sup>的，在协商期限内签订协议并搬迁的，安置面积可照顾至人均建筑面积 25 m<sup>2</sup>。

#### 2. 被征收户拥有建筑面积计算方式

（1）征收实施单位查询被征收人直系亲属三代房屋证件情况

结合房屋的实际情况。

（2）如被征收人直系亲属计入申请的无房户、紧房户人口数，则被征收人直系亲属的房屋建筑面积全部计入无房紧房申请时的已拥有住房面积。

如被征收人直系亲属不计入申请的无房户、紧房户人口数，则被征收人直系亲属的房屋建筑面积按本点第（3）项计入无房紧房申请时的拥有面积。

（3）持证人为被征收本人及被征收人配偶的，产权证件的100%份额计入被征收人无房紧房申请时的已拥有住房面积。

持证人为被征收本人父母及子女的，原则上按继承法相关规定划分产权证件的面积后计入被征收人无房紧房申请时的已拥有住房面积。

### 3. 同时满足以下条件可确认为无房户、紧房户

（1）户籍：户口在本村，为本村经济组织成员，被征收房屋为其建造并由其长期居住；

（2）具结：由申请人提出申请，并书面承诺无任何其他住房，如有发现申报者弄虚作假，应退回增加的面积。

（3）查档：由征收实施单位向县资规局、住建、规划、房管等部门查询无房户、紧房户申请人本人、父母、配偶、子女等的住房情况，以上各职能部门应紧密配合，出具相关证明材料；若被征收户父母、配偶、子女等户口不在本县，则申请人需提交其

户籍所在地不动产产权部门出具的无房证明。

（4）公示：由村委负责在本村公示栏公示被征收户住房情况，公示时间不少于 7 天。

（5）被征收人属无房户、紧房户的安置地点以公告形式告知。

增加的安置面积的计价标准：人均建筑面积 25 m<sup>2</sup> 内的按建安成本 3000 元/m<sup>2</sup> 计价，因户型结构原因超出的部分按安置房市场评估价计价。

## （二）独生子女或双女户奖励

房屋有效证件的持证人或无证房屋认定户主，夫妻一方为农村户口持有独生子女父母光荣证或者双女绝育证明（无法提供证明的由属地乡镇街道出具证明）的在协商期内签订征收补偿协议并搬迁的在安置时，可享受在原有安置面积（含紧房户增加的安置面积）的基础上另外增加 15 m<sup>2</sup> 安置，增加的 15 m<sup>2</sup> 部分按 1800 元/m<sup>2</sup> 结算（于其他房屋征收项目已经享受过该奖励的不能再享受奖励）夫妻双方应如实申报生育情况，村（居）委会签注意见，所在乡镇计生部门负责核实后作为奖励依据，如有发现申报者弄虚作假，应退回增加的面积，并以骗取国家财产论处。

## 六、被征收房屋权属纠纷及抵押的处理

### （一）房屋产权纠纷的处理

房屋产权纠纷，原则上由纠纷当事人自行友好协商解决。经

协商能够达成一致的，由纠纷当事人向所在乡镇及房屋征收实施单位提交调解协议原件存档备案，按调解协议内容处理；如协商期限届满时，产权纠纷仍无法自行协商达成一致的，由所在乡镇（街道）委托公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

### （二）被征收房屋产权暂无法确定的处理

被征收产权人下落不明、暂时无法确认产权或其他产权不清的房屋，由所在乡镇（街道）委托公证机关就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

### （三）被征收房屋已设定抵押的处理

被征收房屋已设定抵押的，被征收人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前向抵押登记部门注销抵押关系。

## 七、超出签约期限内搬迁的处理办法

1. 征收部门与征收实施单位对被征收人严格执行本补偿方案中的奖惩办法，凡超过签约期限搬迁的，不享受以上规定的一切奖励及优惠政策，坚决杜绝超期限搬迁反而多得利的现象发生。

2. 房屋征收部门与被征收人应在本方案规定的签约期限内达成补偿协议并搬迁，若在签约期内达不成补偿协议的，由房屋征收部门报请县政府按相关规定作出征地补偿安置决定，在征地补偿安置决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由县政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

## 八、其他事项

1. 奖励时间以旧房搬迁腾空房屋移交封房为依据，如有发现封房后被征收户擅自搬入旧房的取消奖励和顺序号。

2. 困难户搬迁、过渡补助：被征收人或其直系亲属（直系亲属需要与被征收人同一户口本且常住于被征收户房屋）为五保户、低保户、孤寡老人、困难老人、罹患重疾的（须提供病历）在协商期限内搬迁的，根据实际困难情况，每户给予不高于3万元的搬迁、过渡补助。

3. 室外附属物及室内二次装修补偿：附属物按照（表二）进行计算补偿金额。室内二次装修补偿按照（表四）结合成新率（表五）进行计算补偿金额。对特殊情况的可委托有资质的单位进行评估，但室内二次装修补偿单价原则上不得超过1000元/m<sup>2</sup>，评估费用由委托人或项目业主支付。

4. 选择产权调换安置房的，除被征收房屋补偿金额、室外附属物及室内二次装修补偿款外，其余款项在被征收人签订协议、审核、搬迁完毕并封房后予以发放；如旧房补偿款、室外附属物及室内二次装修补偿款总金额多于安置房（不计层次调解系数、结构差）款项，则多出部分的金额在封房后可先予发放。选择货币补偿的，在封房后予以全部发放。

5. 对无正当理由不按期搬迁的，申请人民法院予以依法强制执行。

6. 协商期限及安置房回迁选房顺序号的确定：具体以公告时间形式告知。

7. 超过协商期限尚未搬迁的，取消奖励和顺序号。

8. 安置房维修基金、物业费在交房之日起，由被征收户按规定缴交，该条款在房屋征收协议中予以明确。

9. 被征收人在搬迁前应向水、电、电信、广电部门交清费用。属水电部门安装的总表，不得私自拆除、更换，应由水、电部门统一拆除，否则水、电部门按管理规定处理（由业主指定专人负责协调水电、电信、广电等部门）。被征收人应做好一户一表登记工作，作为今后回迁申请减免费用的依据。

10. 摸底、复核期间，为做到不误不漏，确保工作顺利进行，被征收人应积极配合征收人核对面积及附属物等，并提供房屋所有权证，集体土地使用权证等相关有效证件。

11. 被征收人应在《公告》协商期限内搬迁完毕，腾空房屋。被征收人搬离房屋后，应及时向征收实施单位办理移交手续，由征收实施单位验收后将房屋贴上封条，发给被征收人封房顺序号，作为优先抽、选安置房的依据。

12. 房屋有效证件持证人已死亡情况下，由其法定继承人代理，实行产权调换，不作货币补偿（持有公正文书、法院裁决等有效法律文书，且产权分割明晰的，可由文书中载明的权利人签订征收补偿协议）。

13. 凡无正当理由不按期签订协议的，依法向人民法院申请强制执行。

14. 货币补偿协商不成的，对证件齐全的，被征收人可以申请福州市核准的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定货币补偿金额。

15. 对其他特殊构筑物按个案处理。个案处理按照侯委办〔2012〕80号文件规定执行，由县房屋征收主管部门负责解释。

## **九、工作纪律**

1. 征收工作全过程坚持“公开、公平、公正”的原则。

2. 房屋征收工作人员必须持证上岗，遵纪守法，不准弄虚作假，以权谋私。

3. 房屋征收工作人员在征收过程中应自觉接受群众监督。

4. 故意扰乱征收工作程序、煽动闹事、损坏或哄抢财务，强占房屋，妨碍工作人员执行公务的，按《治安管理处罚法》给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十、本实施方案最终解释权由县房屋征收主管部门负责解释。

## 征收房屋建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）

结构	等级	单价 元/m <sup>2</sup>	主要特征				备注
			结构	楼地面、顶棚墙面装修	门窗	设备	
框架结构	一	600	框架结构，带型或桩基础，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，外墙粉刷或贴面砖。	普通镶板门，玻璃窗，全部油漆	水卫电照齐全	
	二	490	框架结构，带型基础，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	440	外墙厚 24 cm，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	350	外墙厚 18 cm或 18 cm 以下条石基础，钢筋楼、屋盖三层或三层以下。	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	
砖木结构	一	360	24 cm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	给水电照	
	二	280	山墙厚 18 cm或 18 cm 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	给水电照	
木结构	一	370	旧式排架扇、八子落柱或旧式单披排架，礅石柱基，木瓦屋面，木基层，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。	板门扇、玻璃窗	给水电照	
土木结构	一	245	夯土墙承重，乱毛石基础，木瓦屋面，木基层，山墙搁檩。	水泥砂浆地面，柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	电照	
简易结构	一	160	简易八子落柱，山墙搁檩，构件不规格。瓦屋面，杂料基层。	水泥砂浆地面，四周杂料围钉。	简易木门窗	电照	



## 房屋室外附属物补偿计价标准（表二）

序号	项 目	单 价
1	夯石围墙	80 元/ m <sup>3</sup>
2	砖砌围墙	120 元/ m <sup>3</sup>
3	整毛石护坡	140 元/ m <sup>3</sup>
4	乱毛石护坡	100 元/ m <sup>3</sup>
5	普通砖石水井	每口 900 元
6	室外家用柴煤灶	每口 150 元
7	室外普通厨房洗菜池	90 元/个
8	室外洗脸盆	100 元/个
9	抽水井	300 元/个
10	不锈钢门窗	150 元/个
11	砖水塔	500 元/个
12	室外砼地面	18 元/m <sup>2</sup>
13	埤地条石地面	40 元/m <sup>2</sup>
14	埤地水泥花砖地面	35 元/m <sup>2</sup>
15	埤地水磨石地面	55 元/m <sup>2</sup>
16	埤地瓷缸砖地面	50 元/m <sup>2</sup>
17	埤地花岗石地面	70 元/m <sup>2</sup>
18	埤地波化砖地面	70 元/m <sup>2</sup>
19	琉璃瓦	90 元/m <sup>2</sup>
20	铝合金固定窗	120 元/m <sup>2</sup>
21	铝合金推拉窗	220 元/m <sup>2</sup>
22	防盗网（镀锌管）	50 元/m <sup>2</sup>
23	铁窗栅	圆钢 40 元/m <sup>2</sup> 、钢管 65 元/m <sup>2</sup>
24	铁门	钢管 175 元/扇、豪华门 485 元/扇
25	化粪池	800 元/座
26	有盖门亭	300 元/米
27	有线电视	50 元/户
28	电话	58 元/户
29	宽带	108 元/户
30	空调移机	150 元/台（移机费用）
31	三相电表	3500 元/架
32	电表	300 元/架
33	水表	1100 元/架
34	太阳能热水器	200 元/台（移机费用）

### 征收房屋成新率评定标准（表三）

房屋标准	成新率	基本评定标准
完好房	80—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	60—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，经过一般性的维修能恢复的。
一般损坏房	40—60%	结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损，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	30—40%	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	30%以下	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。

住宅房屋室内二次装修重置价档次分类说明表（表四）

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。

征收房屋室内二次装修成新率评定标准(表五)

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。
---	-------	---

产权调换房屋层次调节系数（表六）

增 减 数 楼 房 类 别 系 数 层 次	五 层 楼 房	六 层 楼 房	七 层 楼 房	底部有架空停车或一至二层营业商场			高层带电梯					
				五 层 楼 房	六 层 楼 房	七 层 楼 房	四 层 楼 房	五 层 楼 房	六 层 楼 房	七 层 楼 房	八 层 楼 房	九 层 楼 房
一层	-4	-4	-4	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
二层	0	0	0	2	2	2	0	-1	-1	-2	-2	-3
三层	7	5	4	5	4	4	0	0	0	-1	-1	-2
四层	7	6	5	5	5	5	1	1	0	0	0	-1
五层	-10	4	5	-11	3	3		2	1	1	0	0
六层		-11	2		-13	2			2	2	1	1
七层			-12			-15				3	2	2
八层											3	3
九层												4
九层以上	九层以上带电梯楼房在九层层次调节系数基础上，其层次调节系数每层递增 1%。											

备注	以上楼房层数不包括底层或商场店面。
----	-------------------