

附件

闽侯县东南汽车城中心共享区项目国有 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国有土地上的所有房屋（具体征地范围以资规局确定的征地红线为准）。现根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、福建省实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》办法（省政府令第138号）、《闽侯县国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）》（侯政文〔2012〕18号）、《闽侯县国有土地上房屋征收补偿决定规程》（侯政文〔2013〕130号）等相关规定，结合本地块实际，特制定本方案。

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（尚干镇10.85亩商业居住混合用地云尚家园），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。被征收房屋属于个人或单位所有的，以房屋所有权证或其他合法有效证件为计户依据。

（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 m²（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的（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）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

被征收房屋有合法产权的，以建成房屋的建筑面积以所有权证记载的建筑面积为准；被征收房屋无合法产权的，房屋建筑面积按《建筑面积计算规范》和《福州市房屋面积计算细则》的规定执行。

（八）被征收房屋立户原则

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。

（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、历史文化资源、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）整体区位评估补偿方式

计算方法：房屋征收补偿总金额=确认的被征收房屋合法建筑面积 $\times$ [被征收地块的区位评估价+建安成本差价 1550 元/ m^2 +旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一） $\times$ 成新率（表三）+按时签订协议搬迁奖励标准]+按时搬迁公摊补助金额+其他项目补偿金额。

国有划拨地上区位评估价为 3847 元/ m^2 ，国有出让地上区位评估价为 4232 元/ m^2 。

1. 按时签订协议搬迁奖励标准。

（1）在第一协商期限内签订协议并搬迁的，选择实行货币补偿的按照合法建筑面积给予 800 元/ m^2 搬迁奖励；在第二协商期限内签订协议并搬迁的，选择实行货币补偿的按照合法建筑面积给予 400 元/ m^2 的搬迁奖励。

（2）在第一协商期限内签订协议并搬迁的，选择实行产权调

换的按照合法建筑面积给予 50% 区位价的补偿奖励；在第二协商期限内签订协议并搬迁的，选择产权调换的按照合法建筑面积给予 25% 区位价的补偿奖励。

2. 按时搬迁公摊补助金额：在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的，按照合法建筑面积 10% 给予公摊补助。10% 公摊补助部分计算金额包括被征收地块区位价、建安成本差价和按时签订协议搬迁奖励。

（1）货币补偿按时搬迁公摊补助金额

第一协商期补助金额=确认的被征收房屋合法面积 $\times$ （区位评估价+1550 元/m²+800 元/m²） $\times$ 10%

第二协商期补助金额=确认的被征收房屋合法面积 $\times$ （区位评估价+1550 元/m²+400 元/m²） $\times$ 10%

（2）产权调换按时搬迁公摊补助金额

第一协商期补助金额=确认的被征收房屋合法面积 $\times$ （区位评估价+1550 元/m²+区位评估价 $\times$ 50%） $\times$ 10%

第二协商期补助金额=确认的被征收房屋合法面积 $\times$ （区位评估价+1550 元/m²+区位评估价 $\times$ 25%） $\times$ 10%

3. 其他补偿金额：含安家补贴（仅适用货币补偿）、搬家补助费、附属物及二次装修补偿等。

（1）安家补贴：按合法面积 50 元/m² 给予补贴。

(2) 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，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/m²·次，搬家补助费每次不足 300 元的按 300 元计算。

(3) 附属物及二次装修补偿：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；附属物按照（表二）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/m²，评估费用由委托人或项目业主支付。

(二) 分户评估补偿方式

在签约期限内，若被征收人选择分户市场评估，则被征收人向房屋征收实施单位提交书面申请，收到书面申请后征收实施单位应委托评估机构参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和

《国有土地上房屋征收与补偿评估办法》的规定，对被征收房屋和产权调换房屋进行分户市场评估，市场分户评估价由属地乡镇（街道）确认后作为补偿依据。以分户市场评估价作为补偿依据的，其奖励办法为：在签约期限内签订协议搬迁并选择货币补偿的，可按被征收房屋分户评估价的 5% 计算搬迁奖励；选择产权调换的，可另给予被征收房屋分户评估价 5% 的奖励。

(三) 安置面积的计算方式可由被征收人从以下两种方式中

任选一种：

方式一：根据被征收房屋的征收补偿总金额除以安置房评估单价所得面积就近上靠标准房型安置。

方式二：根据被征收房屋确认合法建筑面积加 10%公摊奖励面积（最多不超过 50 m²）后就近上靠标准房型安置。

就近上靠标准房型安置增加的建筑面积不足 7 m²（含 10%公摊奖励面积）的，可增加 15 m²进行安置。

安置房标准房型分别为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²。

（四）产权调换地点：东南汽车城中心共享区项目云尚家园（3 号地块安置房）

（五）安置房结算

1. 评估单价：在协商期限内，被征收户选择整体区位补偿方式予以补偿安置的，安置房单价按评估单价计价结算；被征收户选择分户评估方式予以补偿安置的，安置房单价也应按照相应分户评估后进行计价结算。

2. 安置房产权调换缴交差价款=实际安置面积×安置房单价-被征收房屋补偿总金额

3. 上靠标准房型面积部分按评估单价结算；因上靠面积不足 7 m²（含 10%公摊奖励），需增加 15 m²进行安置的，增加部分价

格按评估单价 1.1 倍结算。被征收人选择两套（处）或两套（处）以上安置房的，只能享受一次上靠标准房型进行安置。

4. 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。

5. 被征收房屋实行产权调换，被征收人选择按整体区位价评估方式进行计价的，产权调换房屋与原房屋确定合法建筑面积及公摊补助面积相等部分不计层次调节系数，其余面积按五层为 0、向下一层每层递减 1%、向上一层每层递增 1% 计算层次差价，每层增减的幅度不超过 50 元/m²。

6. 回迁安置时，按安置房实际产权登记建筑面积及层次进行结算，若期房安置房产权面积小于协议面积，不足部分按安置房评估单价 1.1 倍补偿被征收人，若期房安置房产权面积大于协议面积，超出部分被征收人按安置房评估单价 0.9 倍补缴购房款。

7. 被征收房屋补偿总金额多于安置房购房款（不计层次调节）的，多出部分金额可在被征收房屋封房后可先予发放。

（六）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/m²·月（补助费以相应补偿的合法建筑面积为准，不足 30 m² 的按 30 m² 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。

（七）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。

被征收房屋应按房屋所有权证或其他合法有效证件所登记的用途进行补偿安置。

三、无产权房屋征收补偿机制

无产权部分房屋的建设年限、层数、结构、面积等按第一点第（五）条认定规则认定。对于该部分房屋的认定，被征收人提出申请，经认定工作小组认定并公示（在房屋征收区域内公示，公示时间不得少于7天），属地乡镇（街道）核定后按以下标准采用货币补助方式实施。

（一）在2010年11月1日之前建造的房屋，按照房屋认定建筑面积结合年限折算标准后给予建安货币补助。货币补偿的计算方法：货币补助金额=认定建筑面积×年限折算标准×[1550元/m²+旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×成新率（表二）+按时签订协议搬迁奖励标准]+二次装修补偿。

1. 年限折算标准:

(1) 在 1990 年 4 月 1 日至 2006 年 8 月 26 日 (以 2006 年 10 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据) 之前建造的房屋, 年限折算标准为 80%。

(2) 在 2006 年 8 月 26 日至 2010 年 11 月 1 日 (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, 年限折算标准为 50%。

2. 按时签订协议搬迁奖励标准

(1) 在第一协商期限内签订协议的, 按照认定建筑面积结合年限折算标准后给予 400 元/m²的奖励; 在第一协商期限内搬迁的, 按照认定建筑面积结合年限折算标准后再给予 400 元/m²的搬迁奖励。

(2) 在第二协商期限内签订协议的, 按照认定建筑面积结合年限折算标准后给予 200 元/m²的奖励; 在第二协商期限内搬迁的, 按照认定建筑面积结合年限折算标准后再给予 200 元/m²的搬迁奖励。

3. 二次装修补偿

二次装修补偿按照 (表三) 结合成新率 (表四) 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。

(二) 在 2010 年 11 月 1 日至 2013 年 11 月 1 日之间建造的

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），采用货币补助方式实施，货币补助的计算方法：货币补助金额=建筑面积×[旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×成新率（表二）+按时签订协议搬迁奖励标准]+二次装修补偿。

1. 按时签订协议搬迁奖励标准

（1）在第一协商期限内签订协议的，按照认定建筑面积给予 400 元/m²的奖励；在第一协商期限内搬迁的，按照认定建筑面积再给予 400 元/m²的搬迁奖励。

（2）在第二协商期限内签订协议的，按照认定建筑面积给予 200 元/m²的奖励；在第二协商期限内搬迁的，按照认定建筑面积再给予 200 元/m²的搬迁奖励。

2. 二次装修补偿

二次装修补偿按照（表三）结合成新率（表四）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。

（三）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/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、其他结构（含铁皮房、铁皮盖顶房）70 元/m²给予补助，不予安置。室内二次装修按照（表三）重置价档次结合成新率（表四）后的 80%进行补助。

1. 在第一协商期内签订协议的，给予 80 元/m²奖励；在第一协商期内搬迁的，再给予 60 元/m²奖励；

2. 在第二协商期内签订协议的，给予 50 元/m²奖励；在第二协商期内搬迁的，再给予 40 元/m²奖励。

（四）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）给予一次性补助不予安置。补助为：框架 260 元/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、简易 70 元/m²，装修部分不予补助。

（五）2017 年 11 月 24 日之后建造的房屋、建筑物一律不予补偿安置。

四、非住宅房屋征收补偿机制

（一）营业性用房

1. 选择整体区位评估方式计算房屋征收补偿总金额

计算办法：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+旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×成新率（表二）+按时签订协议搬迁奖励）+室内二次装修补偿金额。

营业性用房区位评估价由房屋征收部门负责抽取三家评估公司，以三家评估公司评估结果均值确定营业性用房区位评估价，

上报县政府研究通过后执行。

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，协商期时间具体以公告时间形式告知。

2. 选择分户市场评估方式计算房屋征收补偿总金额

在签约期限内，若被征收人选择分户市场评估，则被征收人应向房屋征收实施单位提交书面申请，收到书面申请后征收实施单位应委托评估机构参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《国有土地上房屋征收与补偿评估办法》的规定，对被征收房屋和产权调换房屋进行分户市场评估，市场分户评估价由属地乡镇（街道）确认后作为补偿依据。以分户市场评估价作为补偿依据的，其奖励办法为：在签约期限内签订协议搬迁并选择货币补偿的，给予营业性用房分户评估价的 5%奖励。

（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。

2. 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/m²)

3. 2014 年 12 月 1 日之前建成的其他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%。

4. 2014 年 12 月 1 日至 2017 年 11 月 24 日建造的其他结构厂房（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/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、简易 70

元/m²。

5. 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/m²奖励。在协商期限内搬迁的再给予 30 元/m²奖励。

（2）搬迁费：按 6 元 / m²。

（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。

6. 停产停业损失补助

已办理产权证、建设工程规划许可证、建筑许可证之一的厂房可按审批的建筑面积给予一次性 50 元/m²的停产停业损失补助。

7. 2017 年 11 月 24 日之后建成的无证厂房不予补偿安置。

五、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。

六、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作出房屋征收决定的人民政府按相关规定作出补偿决定，在补偿决定确定的搬迁期限内仍不搬迁的，由作出补偿决定的人民政府依法向法院申请强制执行。

七、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. 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。

4. 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。

5. 超过协商期限尚未搬迁的，取消奖励和顺序号。

6. 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。

7. 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）。

8. 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，国有土地使用权证等相关有效证件。

9. 被征收人应在《公告》规定期限内搬迁完毕，腾空房屋，并办好房屋移交手续。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，作为安置房、营业性用房选房顺序的依据。

10. 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（持有公证文书、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）。

11. 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。

12. 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。

13. 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。解释权由县房屋征收主管部门负责解释。

八、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、损坏或哄抢财物，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。

九、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 ²	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 ³
2	砖砌围墙	120 元/ m ³
3	整毛石护坡	140 元/ m ³
4	乱毛石护坡	100 元/ m ³
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	室外砣地面	18 元/m ²
13	埕地条石地面	40 元/m ²
14	埕地水泥花砖地面	35 元/m ²
15	埕地水磨石地面	55 元/m ²
16	埕地瓷缸砖地面	50 元/m ²
17	埕地花岗石地面	70 元/m ²
18	埕地波化砖地面	70 元/m ²
19	琉璃瓦	90 元/m ²
20	铝合金固定窗	120 元/m ²
21	铝合金推拉窗	220 元/m ²
22	防盗网（镀锌管）	50 元/m ²
23	铁窗栅	圆钢 40 元/m ² 、钢管 65 元/m ²
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 ²)	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。													

