**黄檗山万福寺旅游道路项目房屋征收补偿方案**

（适用私人自建住宅部分征求意见稿）

因黄檗山万福寺旅游道路项目建设需要，福清市人民政府决定征收黄檗山万福寺旅游道路项目规划红线内的房屋。根据《中华人民共和国土地管理法》、《福建省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》等有关法律、法规及政策规定，为规范征收补偿安置行为，维护被征收人合法权益，制定本征收补偿方案。

**第一部分 总则**

**一、基本原则**

征收工作坚持“依法依规、民主公开、以人为本、权益保障、和谐征收”的原则，征收人主动接受监督部门、被征收人及社会各界人士的监督。

**二、征收范围**

具体征收范围以黄檗山万福寺旅游道路项目红线图为准。

**三、征收补偿对象及方式**

（一）凡本征收范围内的被征收人均列入征收补偿对象，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。

（二）对具有认定补偿安置面积的房屋，被征收人可以选择以分户评估方式确定被征收房屋价值，也可以在签约期内选择按照公布的征收补偿方案进行补偿。

选择以分户评估方式确定被征收房屋价值的（评估内容不含管理费、利润、税费等），不得再选择征收补偿方案进行补偿,在评估价值的基础上，再给予征收补助费和临时过渡费，以现金一次性结算；在签约期内选择按照公布的征收补偿方案进行补偿的，不再进行分户评估，但房屋装修档次超出方案标准的，可以单独对装修进行评估。

被征收房屋不具有认定补偿安置面积的违章建筑，其建安造价（含房屋及二次装修重置价）的补偿不以评估为依据，一律按本补偿方案规定的标准给予补偿。

（三）本地块征收补偿方式：实行货币补偿方式。

（四）产权人认定：《房屋所有权证》、《土地使用证》登记的产权人为准，或经审批的《用地申请表》、《建筑许可证》以及其他证明产权材料为认定依据。

四、补偿安置

（一）补偿安置方式。以货币补偿方式进行安置。

征收补偿费用包括建安、建筑占地、埕空地、附属物、二次装修等补偿和各项补助及奖励。由被征收人自行解决安置用房。

（二）补偿计算。房屋补偿实行土地、房屋分别计算，合并结算。土地补偿（专指住宅），经批准的房屋建筑占地土地补偿价格渔溪镇按33万元/亩，上迳镇按22万元/亩；房屋补偿，由房屋重置价和二次装修重置价结合成新率组成。埕地、空地的补偿：经国土部门确权的，属出让土地的渔溪镇按33万元/亩，上迳镇按22万元/亩计算，属划拨土地或持有集体土地使用证的渔溪镇按33万元/亩的60%，上迳镇按22万元/亩的60%计算；经市镇（街）两级清理收费的，渔溪镇按33万元/亩的40%，上迳镇按22万元/亩的40%计算；其他未确权和未经市镇（街）两级清理收费的，按4万元/亩计算。埕地、空地是指房屋四至权属明确、界址明显范围内的用地面积扣除建筑物占地后余下的土地。

（三）根据本区域房屋的结构状况，将房屋结构划归为8类22等，其重置价标准详见附表一。

根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》，结合被征收房屋的残值后，制定出不同完损等级房屋的成新标准，具体详见附表二。

装修价值按附表三补偿标准进行补偿（按实际装修面积计算），并视装修新旧程度按附表四折旧率计价。

（四）补偿安置及签约程序

1、征收人与被征收人签定房屋征收补偿安置协议书，内容含：认定补偿安置建筑、土地面积，认定不予补偿安置建筑、土地面积，认定补偿安置中的具体面积。

2、征收人作出房屋征收补偿结果计算表。

五、面积计算

有权证的土地、房屋面积按权证确权的计算，无权证的土地、房屋面积按现状实地测量计算。面积测量由征收实施单位委托具有房地产测绘资质的测量单位，依据国家、省、市现行房地产测绘技术规范测量。

六、补偿结算

在被征收人签订协议并封房交拆后，由征收人一次性付清补偿款。

第二部分 手续认定

七、手续完整

持有有权机关颁发的《土地使用证》及《房屋所有权证》的，持有镇街及以上人民政府审批的《用地申请表》或《用地通知书》及《建筑许可证》或《建设工程规划许可证》的，为土地、房屋手续完整，按权证登记的房屋占地及建筑面积的100%认定补偿安置面积。

八、手续不完整

下列情形属于手续不完整，被征收人在规定签约期限内签订协议并封房的，按下列规定认定补偿安置面积：

（一）对年代久远的老房屋（1987年1月1日前已建成），未经权属登记且确系本人居住使用，房屋使用人能提供建房证明等有关材料的，按房屋占地及建筑面积的100%予以认定补偿安置面积；天井及其房前进深不超过3m范围等面宽的埕地、空地按确权划拨土地认定补偿。

（二）1987年1月1日《中华人民共和国土地管理法》实施以后，持有“两证”（《土地使用证》和《房屋所有权证》）之一的。持有镇街及以上人民政府审批的《用地申请表》或《用地通知书》和《建筑许可证》或《建设工程规划许可证》之一的，手续不完整的建房户，按权证（或表格、通知书）登记的房屋占地及建筑面积的95%予以认定补偿安置面积。

（三）经镇（街）建房清理（持有有效凭证、且四至清楚、权属明确）的，按清理的房屋占地及建筑面积的90%予以认定补偿安置面积。

（四）原持有“两证”（《土地使用证》和《房屋所有权证》），但未经审批擅自进行翻建、改建、扩建的，经村（居）和镇（街）确认后，在原权证范围内的房屋占地及建筑面积按100%认定补偿安置面积，超出原权证的房屋占地及建筑面积，按本实施方案“九、无手续”的相关规定认定补偿安置面积。

（五）在已审批、经镇（街）清理的以及未审批的土地搭建的建筑物上被认定为临时搭盖的(指2016年4月1日前建成的），不予认定补偿安置面积。在规定期限内配合拆除的，可给予适当的补偿，详见附件六。

**九、无手续**

无任何手续建成的房屋，被征收人在规定签约期限内签订协议并封房交拆的，可按下列规定认定补偿安置面积：

（一）1987年1月1日至1992年12月31日期间，无审批建成的房屋，按房屋占地及建筑面积的85%认定补偿安置面积。

（二）1993年1月1日至1999年12月31日期间，无审批建成的房屋，按房屋占地及建筑面积的80%认定补偿安置面积。

（三）2000年1月1日至2006年12月31日期间，无审批建成的房屋，按房屋占地及建筑面积的70%认定补偿安置面积。

（四）2007年1月1日之后，无审批手续建成的房屋在签约期限内签订协议并封房交拆的，可按以下规定给予认定补偿安置面积，超过签约期限或被依法强制拆除的不予认定补偿安置：

1、2007年1月1日至2007年12月31日期间建成的，按房屋占地及建筑面积的50%认定补偿安置面积；

2、2008年1月1日至2011年6月30日期间建成的，按房屋占地及建筑面积的40%认定补偿安置面积；

3、2011年6月30日以后建成的，一律不予认定补偿安置面积，视实际情况给予150-300元/㎡一次性征收补助。

4、2016年4月1日后未经审批建成的，一律不予认定补偿安置面积，且不给予含建安造价、一次性征收补助在内的任何补偿。

以上“九、无手续”中（一）至（三）项及（四）项第1、2点，未经权属登记、未经镇（街）建房清理等无审批手续的非公寓式住宅，以栋为单位，土地、建筑单层认定安置补偿面积以150㎡为限，超过150㎡的，土地部分按征地价4万元/亩计算，建筑部分按房屋建安造价（含房屋和二次装修重置价，下同）给予补偿。

以上“八、手续不完整”和“九、无手续”中除“八、手续不完整”中第（五）点、“九、无手续”中第（四）点第4小点外，所有被认定不予补偿安置的房屋占地及建筑面积，按征地和建安造价给予一次性货币补偿。

建房时间和建房手续由村委会审核并公示后，由项目所在镇（街）结合航拍图等技术资料予以审核确认。

第三部分 住宅补偿安置

**十、补偿计算**

（一）补偿金额实行土地、房屋分别计算，合并结算。货币补偿方式的计算公式：私人自建民宅补偿金额=经认定可补偿安置的房屋建筑占地面积×土地补偿价（渔溪镇按33万元/亩，上迳镇按22万元/亩）+埕地、空地面积×相应的埕地、空地补偿价（经国土部门确权的，属出让土地的渔溪镇按33万元/亩，上迳镇按22万元/亩计算，属划拨土地或持有集体土地使用证的渔溪镇按33万元/亩的60%，上迳镇按22万元/亩的60%计算；经市镇（街）两级清理收费的，渔溪镇按33万元/亩的40%，上迳镇按22万元/亩的40%计算；其他未确权和未经市镇（街）两级清理收费的，按4万元/亩计算。）+房屋认定补偿安置面积×（房屋重置价×房屋成新率＋室内二次装修×二次装修成新率）+被认定不予补偿安置的土地面积×征地价格＋被认定不予补偿安置的房屋建筑面积×建安造价×成新率+各项奖励、补助等费用。房屋重置价、房屋成新率、室内二次装修及成新率详见附表一、二、三、四。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋征收补偿结果计算表(全部货币补偿)** | | | | | | | | |
| 款项 | | 项目 | | | 面积（㎡） | 单价 | 系数 | 金额（元） |
| 各项补助 A | | 搬迁补助 | | |  | 15元/㎡ | 1 |  |
| 临时过渡补助 | | |  | 10元/㎡ | 6 |  |
| 低保户/五保户/孤寡老人补助 | | |  | 30000元/户 | 1 |  |
| 各项补偿款 | 建筑占地补偿 | 认定补偿安置建筑占地 B | | |  |  | 1 |  |
| 认定不予补偿安置建筑占地 (h) | | 补偿 |  | 60元/㎡（每亩4万） | 1 |  |
| 奖励 |  | 渔溪镇52.5元/㎡（每亩3.5万） 上迳镇31.5元/㎡（每亩2.1万） | 1 |  |
| 埕空地补偿 | 确权的埕空地 | | 出让 |  |  | 1 |  |
| 划拨及集体 |  |  | 60% |  |
| 清理手续的埕空地 | | |  |  | 40% |  |
| 无手续的埕空地 | | 补偿 |  | 60元/㎡（每亩4万） | 1 |  |
| 奖励 |  | 渔溪镇52.5元/㎡（每亩3.5万） 上迳镇31.5元/㎡（每亩2.1万） | 1 |  |
| 认定补偿安置面积的重置价 C | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 认定不予补偿安置面积的重置价 (i) | | |  |  |  |  |
| 认定补偿安置面积的二次装修 D | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 认定不予补偿安置面积的二次装修 (j) | | |  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 各项奖励E | 按时签约奖励 | | |  | 300元/㎡ | 1 |  |
| 按时封房搬迁奖励 | | |  | 400元/㎡ | 1 |  |
| 自行过渡奖励 | | |  | 200元/㎡ | 1 |  |
| 公摊面积奖励 | | | |  | 2800元/㎡ | 1 |  |
| 放弃产权调换安置的补差 F | | | |  |  | 1 |  |
|  |  | 1 |  |
|  |  | 1 |  |
| 店面补助 | | | |  |  | 1 |  |
| 附属物补偿（详表五） | | | |  |  | 1 |  |
| 照顾购买面积应缴款 | | | |  |  | -1 |  |
| 小计 | | | |  |  |  |  |
| 照顾购买房时结算的款项 G | | | 交房时面积误差产生的款 | |  |  | ±1 |  |
| 合计 | | | | |  |  |  |  |

（二）层高小于2.2m的房屋夹层按房屋建安造价补偿，不予认定补偿安置面积；层高2.2m及以上的夹层、阁楼，按规定予以认定补偿安置面积，夹层、阁楼现状建筑面积不大于下一层现状建筑面积50%的可不计入总层数，同时不享受照顾购买面积。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2.2m以上（含）计算建筑面积，阁楼层层高小于2.2m部分不计算建筑面积。坡屋顶阁楼不计入总层数。

（三）房屋顶层（层高2.2m及以上）现状建筑面积不大于18㎡的，可按规定认定补偿安置面积，不计入总层数。补差价格按下一层标准计算，不享受照顾购买。

（四）地下层露出室外地面超过其层高1／2以上的，按规定给予认定补偿安置面积，并计入总层数；地下层露出室外地面在其层高1／3(不含1／3）至1／2（含1／2）的，按规定给予认定一半的补偿安置面积，不计入总层数；地下层露出室外地面不超过其层高1／3的，只给予房屋建安造价补偿，不予认定补偿安置面积，不计入总层数。

（五）随主体一次性建成属永久性的有顶盖的室外楼梯按各自然层水平投影面积认定补偿安置面积，无顶盖的楼梯按自然层水平投影面积一半认定补偿安置面积；后期加盖的不予认定补偿安置面积，重置价按相应结构补偿。

**十一、安置办法**

按货币补偿方式补偿，由被征收人自行解决安置用房。

**十二、征收过渡**

（一）征收补助

根据经认定补偿安置面积，按15元/㎡标准计算征收费一次；不足1000元的按1000元计算。

（二）临时过渡

1、过渡方式：鼓励被征收人自行过渡并予奖励；自行过渡确有困难的，可申请安排临时周转房过渡，有使用临时周转房的，不予发放临时过渡费。

2、补助标准：根据认定补偿安置面积（不含照顾购买面积）按10元/㎡·月标准计算。

3、过渡期限：被征收人签订协议并封房交拆之日算起，给予6个月临时过渡费。

**十三、签约协商期限**

本项目红线范围内房屋征收签约协商期限规定如下：

（一）宣传发动和房屋权属、面积核对阶段：自本方案发布

之日起至协商签约期限开始日，该阶段达成协议，可提前签约。

（二）房屋征收协商签约期限：以正式方案公布为准。

**十四、奖励措施**

被征收人在规定签约期限内签订协议并封房交拆的，可享受下列奖励：

（一）按时签约奖励：按认定补偿安置面积计算，给予300元/㎡奖励。

（二）被征收人另可享受下列奖励：

1、自行封房交拆奖励：按认定补偿安置面积计算，给予400元/㎡奖励。

2、自行过渡奖励：被征收人自行过渡的，按认定补偿安置面积计算，给予200元/㎡奖励。

3、在规定期限内签订协议并封房交拆的，按照认定的补偿安置面积给予800元/㎡的补差款。

4、埕地、空地奖励：征收未经审批和镇街清理的埕地、空地，渔溪镇给予3.5万元/亩，上迳镇给予2.1万元/亩的奖励，被认定不予补偿安置的建筑占地面积参照此项奖励。已享受该补助的埕地、空地在征地面积中不再享受预留地政策。经审批和镇街清理的埕地、空地按审批或清理的价格补偿，同时不享受该补助。

5、公摊面积奖励：在签约期内签订协议并封房交拆的，以被征收房屋整栋为单位，按原房屋认定补偿安置面积的10%给予公摊面积奖励，且每栋最多不超过10㎡。公摊面积奖励以2800元/㎡计价。

整栋房屋分栋的条件为具备以下条件之一：

1、项目启动征收前已存在分开的产权证；

2、整栋房屋中有分开独立的楼梯。

**十五、住宅改为经营性用房按时征收补助**

未经规划部门批准、房管部门登记，将临街住宅改做经营性用房的，按住宅性质予以认定补偿，在规定期限内签订协议并封房交拆的，可按以下情况另给予补助：

（一）在2011年6月30日前，住宅底层已改为经营性用房且现状仍处于经营状态，并持有工商营业执照和税务登记证明的，按住宅房屋临街(路)底层第一自然间进深10m内的认定补偿安置面积给予补助，进深10m内的不予认定补偿安置面积及超过10m进深部分不予补助。补助的标准为：临12m及以上道路的，按补助面积给予2000元/㎡的一次性补助；临12m以下6m以上道路的，按补助面积给予1000元/㎡的一次性补助；临6m以下3m以上道路的，按补助面积给予300元/㎡的一次性补助。

(二）在2011年6月30日前，住宅底层改为经营性用房且现状仍处于经营状态，未持有工商营业执照和税务登记证明的，按住宅房屋临街(路)底层第一自然间进深10m内的认定补偿安置面积给予补助，进深10m内的不予认定补偿安置面积及超过10m进深部分不予补助。补助的标准为：临12m及以上道路的，按补助面积给予600元/㎡的一次性补助；临12m以下6m以上道路的，按补助面积给予300元/㎡的一次性补助；临6m以下3m以上道路的，按补助面积给予200元/㎡的一次性补助。

（三）在2011年6月30日后，住宅底层改为经营性用房的，按原房屋审批用途予以认定，一律不再另外补助。

（四）沿路的工业用房、办公用房、临时搭盖及不具备经营性用房门面结构的住宅，底层改为经营性用房的，按原建筑审批用途予以补偿，一律不再另外补助。

十六、其它补偿

房屋的附属物补偿按附表五标准给予货币补偿。征收红线范围苗木及地上附着物征收的方案参照《福清市人民政府关于公布福清市征收土地地上附着物和青苗等补偿标准的通知》（融政规〔2024〕1号）执行。

第四部分 保障措施

十七、过渡租金保障

被征收人现居住在本区域内，在规定签约期限内签订协议并封房的，因住宅临时过渡费较低导致自行过渡确实困难的，可申请增加过渡租金保障，由所在镇街根据实际过渡人口困难情况给予适当保障。

**十八、失地农民养老保障**

符合条件的被征地农民给予办理养老保险，由人力资源与社会保障部门依据《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（福建省人民政府第177号令）、《福清市被征地农民养老保障试行办法》（融政综〔2009〕179号）、《福清市被征地农民养老保障实施细则》（融政办〔2009〕164号）等有关规定执行。

十九、困难保障

在规定签约期限内签订协议并封房交拆的低保户、五保户、孤寡老人一次性给予30000元/户的补助。

**二十、老人生活费补助**

自签订征收补偿协议之日起的过渡期间内，户籍在项目区域内的被征收人（含户籍在一起的其直系亲属）或在项目区域有确权登记在本人或配偶名下房屋的被征收人，按时签订协议并封房的，自男满60周岁、女满55周岁当月起，每人每月给予300元生活费补助。其中：

1、享受老人生活费补助期限上限为36个月。签订协议并封房后36个月内,被征收人根据到龄当月(男需满60周岁、女需满55周岁)至36个月之间的时间计算补助。

2、征收围墙内埕地、空地、临时搭盖房屋、商业用房、办公用房和工业用房的被征收人均不享受老人生活补助。

3、老人生活补助由属地镇街申报，经审核后一次性拨付。

**二十一、其它类别房屋补偿安置**

村老人会、村文化活动中心等村级群众公共场所的补偿安置，参照同区段住宅补偿标准给予货币补偿，不予安置地块安置和产权调换，补偿安置面积按规定认定后可不受不超150㎡条款的限制，但同时也不享受照顾购买面积的政策。

土地房屋审批性质为经营性（商业）用地用房或工业用地用房的按评估方式确定补偿价格后，按货币方式给予补偿。

**第五部分 其他规定**

**二十二、房屋权属不清的处理**

被征收房屋产权人下落不明、暂时无法确认产权和其他产权不清的房屋，由征收人就被征收房屋的有关事项办理证据保全后予以拆除。

**二十三、设定他项权利的处理**

被征收房屋设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前向登记部门注销抵押关系。

**二十四、超出签约期限内征收的处理办法**

（一）被征收人超过规定签约期限仍未签订协议并封房的，不享受本实施方案有关的补助、奖励、照顾、保障奖励措施。坚决杜绝超期限征收反而多得利的现象发生。

（二）房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，按程序转入强制征收流程。

（三）被征收人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在补偿决定规定的期限内又不征收的，由相关部门依法申请人民法院强制执行。

(四）故意扰乱征收工作程序、煽动闹事、妨碍征收工作人员正常工作的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》规定处罚，构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

**二十五、房屋搬迁程序**

（一）由征收人将实地测量的房屋面积、房屋结构、房屋成新率等交由被征收人核对，在核对无误情况下按规定时间及时回执。

（二）被征收人在搬迁时应向水电部门交清费用，属相关部门安装总表，不得私自拆除、更换，应由相关部门统一拆除，否则将追究当事人责任。

（三）被征收人应当按规定的签约期限签订协议且征收完毕，并办好封房移交手续。

（四）被征收人在签订协议时，需携带各种证明材料原件并提交户口簿、产权证件、建筑许可证、土地使用证、镇（街）清理建房手续（持有有效凭证）、户主身份证等资料复印件各2份。

（五）征迁工作组按照《房屋征收存档材料清单》制作被征收人的档案内页，归档完毕后交由房屋征收实施单位（属地镇街）保管并负责相关查阅工作。

**第六部分 附则**

二十六、适用范围

本方案适用于黄檗山万福寺旅游道路项目房屋征收补偿安置。涉及套房和集资房征收补偿方案另行制定。

二十七、未尽事宜

该补偿方案未提及事项按国务院及福建省、福州市、福清市的有关规定实施。

二十八、投诉监督

整个征收补偿工作将做到公正、公平、公开，欢迎被征收人监督。

附件：一、被征收房屋重置价标准

二、被征收房屋成新率评定标准

三、房屋二次装修重置价标准

四、房屋二次装修成新率评定标准

五、房屋的附属物补偿标准

六、临时搭盖的补偿规定

**附表一 被征收房屋重置价标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **等级** | **单价**  **元/㎡** | **主要特征** | **备注** |
|
|
| 框架  结构 | 一等 | 1200 | 外墙三面以上条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。 | 1、屋顶为直接浇筑砼斜屋面的：有贴瓦的补价500元/㎡，未贴瓦的补价350元/㎡；屋顶为砼板面再加斜屋面的：有贴瓦的补价820元/㎡，未贴瓦的补价670元/㎡。以上补价面积为顶层外墙体外轮廓线投影面积。  2、被征收房屋层高超过4米（含4米）的，选择货币补偿的，重置价标准提高20%；被征收房屋层高超过6米（含6米）的，选择货币补偿的，重置价标准提高40%；被征收房屋层高超过8米(含8米)的，选择货币补偿的，重置价标准提高60%。  3、被征收房屋外墙局部(至少一层外墙面以上或所有外墙角加窗门套补价100元/㎡；外墙满挂普通石材的补价200元/㎡；外墙满挂高档石材的补价350元/㎡。  4、框架结构房屋经现场沿三条边界挖掘不少于三处确认为孔桩基础的，按基底占地面积给予250元/㎡的补偿。 |
| 二等 | 1100 | 外墙部分条砖贴面、砌清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。 |
| 三等 | 950 | 外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。 |
| 四等 | 850 | 外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗，木窗。 |
| 五等 | 750 | 只完成主体工程并填充内外墙（无门窗）。 |
| 砖混  结构 | 一等 | 1000 | 外墙三面以上条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。 |
| 二等 | 900 | 外墙部分条砖贴面或清水砖或同档次外墙饰面；铝合金门窗、胶合板门。 |
| 三等 | 800 | 外墙水泥砂浆抹面，未做饰面；胶合板门，铝合金窗。 |
| 四等 | 700 | 外墙无装修，无水泥砂浆抹面；胶合板门，铝合金窗（小部分木窗）。 |
| 五等 | 600 | 只完成主体工程（尚未安装门窗）。 |
| 石混  结构 | 一等 | 710 | 外墙为方整石厚24cm承重，钢筋砼地圈梁，毛条石基础，钢筋砼楼、屋盖，楼层三层或三层以上。 |
| 二等 | 680 | 外墙为方整石厚24cm承重，毛条石基础，钢筋砼楼、屋盖，楼层二层或二层以上。 |
| 三等 | 650 | 外墙厚45cm承重，乱毛石基础，钢筋砼楼、屋盖。 |
| 石、石木结构 | 一等 | 610 | 外墙厚45cm承重，乱毛石基础，石、木瓦屋面，木基层。 |
| 二等 | 580 | 外墙方整石厚24cm承重，乱毛石基础，石、木瓦屋面，木基层。 |
| 木结构 | 一等 | 1000 | 旧式(五或七落柱)排架扇,木瓦屋面,木基层,条石架井柱基,板壁,部分抹灰假墙。 |
| 二等 | 750 | 两层旧式排架扇,八子落柱, 磉石柱基,木瓦屋面,木基层,板壁,部分抹灰假墙。 |
| 三等 | 500 | 旧式单披排架扇(或八子落柱), 磉石柱基,木瓦屋面,木基层,板壁,部分夯土墙围护。 |
| 砖木结构 | 一等 | 700 | 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。 |
| 二等 | 500 | 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。 |
| 土木结构 | | 450 | 外墙面正面清水砖，梁柱用材较好，木隔断，门窗齐全。 |
| 简易结构 | | 300 | 简易八字落柱。山墙搁檩,构件不规格。瓦屋面，杂料基层。 |

**附表二 被征收房屋成新率评定标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **等级** | **成新率** | **基本评定标准** |
| 一等 | 100% | 能正常使用，房屋使用年限1-5年。 |
| 二等 | 95% | 能正常使用，房屋使用年限6-10年。 |
| 三等 | 90% | 能正常使用，房屋使用年限11-20年。 |
| 四等 | 85% | 能正常使用，房屋使用年限21-30年。 |
| 五等 | 80% | 尚能正常使用，房屋使用年限30年以上。 |
| 六等 | 70% | 基本不能正常使用。房屋结构、部分构件有损坏或变形，屋面局部漏雨，外装修局部有破损，老化，设备、管道不够畅通，水、电照管线有部分老化、损坏残缺，需要中修或局部大修更换部分部件才能使用。 |
| 七等 | 60% | 不能正常使用，房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨 ，外装修严重变形、破损，老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线，需进行大修或翻修、改建。（严重损坏房） |
| 八等 | 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。（危险房） |

**附表三 房屋二次装修重置价标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **档次** | **单价**  **元/㎡** | **主 要 特 征** |
|
| 一档 | 900 | 地面为豪华高级花岗岩、高级缸砖、瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI或立邦涂料粉刷、高级乳胶漆、高级墙纸、高级质感涂料及墙衣，榉木墙面；天棚为木作造型吊顶及四周角线、带灯座（豪华）；室内设有组合式壁柜及高级组合式床柜（不可动）；高级实心木门（入户门为防盗门）；铝合金窗及纱窗，木质窗帘盒，不锈钢防盗门（内含钢条），部分双层防盗网；阳台有防盗网；厨房高级缸砖（或高级防滑瓷砖）铺地，瓷砖墙面，吊顶，木质或铝合金推拉门；卫生间高级缸砖贴内墙面，吊顶，卫生洁具（带有不可移动卫浴）；电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电；楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手，高级花岗岩或高级缸砖踏步。同时具备以下装修情形的可补价200元/㎡：厨房设置集成橱柜、电视背景墙挂石或镶木、楼梯踏步铺设实木地板、卫生间设置名牌浴缸，按实际装修对应的层数相应的建筑面积计算，该项补偿需由镇街党政联席会议研究通过。 |
| 二档 | 800 | 地面为豪华高级花岗岩、缸砖、木地板,瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI涂料粉刷、乳胶漆、墙纸、木墙裙；天棚为木吊顶及四周石膏角线；带灯座；室内设有组合式壁柜及高级组合式床柜（不可动）；入户门为实心木门及防盗门，铝合金窗及纱窗，木质窗帘盒，不锈钢防盗门（内含钢条），部分双层防盗网；阳台有防盗网；厨房缸砖（或防滑瓷砖）铺地，瓷砖墙面，吊顶，木质或铝合金推拉门；卫生间高级钢砖贴内墙面，吊顶，卫生洁具（带有不可移动卫浴）；电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电；楼梯高级实木扶手或不锈钢扶手，花岗岩或缸砖踏步。 |
| 三档 | 700 | 入户门为防盗门，地面为高级花岗岩、缸砖，瓷砖踢脚线(木质踢脚线);内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、部分木作墙裙；天棚为木吊顶及四周石膏角线、带灯座；室内设有组合式壁柜及组合式床柜（不可动）；铝合金窗外加防盗网，窗帘盒，不锈钢防盗网（内含钢条），阳台有防盗网；厨房石板材（或瓷砖）铺地，瓷砖墙面，吊顶;卫生间磁砖地板，磁砖贴内墙面，吊顶，卫生洁具（带有不可移动卫浴）；电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电；楼梯实木扶手或不锈钢扶手,花岗岩或缸砖踏步。 |
| 四档 | 600 | 入户门为防盗门，地面为高级花岗岩或缸砖；瓷砖踢脚线，内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料（喷塑）、木作墙裙；天棚为四周木作吊顶、带灯座；室内设有组合式衣柜；木门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；卫生洁具（带有不可移动卫浴）；电话、电视、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电。 |
| 五档 | 500 | 入户门为防盗门，地面为中档花岗岩或缸砖；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、对讲等预埋管、线、盒、出线座等弱电。 |
| 六档 | 400 | 入户门为防盗门，地面为中档花岗岩或缸砖；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；铝合金窗外小部分加防盗网，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。 |
| 七档 | 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。 |
| 八档 | 200 | 地面为普通瓷砖；厅后墙贴瓷砖,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。 |
| 九档 | 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。 |
| 备注：以上装修档次区分应同时结合装修用料档次、做工精细度、造型细木面积的多少等进行综合判断。 | | |

**附表四 房屋二次装修成新率评定标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **等级** | **成新率** | **基本评定标准** | **新旧**  **程度** |
| 一等 | 98% | 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。 | 新 |
| 二等 | 90% | 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。 | 较新 |
| 三等 | 80% | 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。 | 一般 |
| 四等 | 70% | 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、开列；洁具、灯具：尚能但简单陈旧。整体装修外观较旧。 | 较旧 |
| 五等 | 50% | 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。 | 旧 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **附表五 房屋的附属物补偿标准** | | | | |
| **序号** | **项目** | | **单价** | **备注** |
| 1 | 夯土围墙 | | 260元/m³ |  |
| 2 | 砖砌围墙（含基础） | | 360元/m³ | 挡墙另计 |
| 3 | 石围墙 | | 190元/m³ |  |
| 4 | 普通水井 | | 4000元/口 | 超7m每延1m加500元 |
| 5 | 室外普通厨房洗菜池 | | 300元/个 |  |
| 6 | 石板埕地 | | 120元/㎡ |  |
| 7 | 埕地水泥花砖地面 | | 70元/㎡ |  |
| 8 | 埕地水磨石地面 | | 90元/㎡ |  |
| 9 | 埕地瓷缸砖地面 | | 80元/㎡ |  |
| 10 | 埕地花岗石贴面 | | 120元/㎡ |  |
| 11 | 埕地波化砖贴面 | | 120元/㎡ |  |
| 12 | 围墙铁栏杆 | | 100—160元/㎡ |  |
| 13 | 普通围墙铁门 | | 300—350元/㎡ |  |
| 14 | 室外厨房用蓄水池 | | 200—400元/个 |  |
| 15 | 室外蓄水池 | | 550元/m³ | 按容积计 |
| 16 | 化粪池 | | 1000—1500元/座 |  |
| 17 | 有线电视 | | 330元/户 |  |
| 18 | 电话 | | 180元/户 |  |
| 19 | 晒坪 | | 70元/㎡ |  |
| 20 | 室外砼地面 | | 70元/㎡ |  |
| 21 | 整毛石护坡 | | 260元/m³ |  |
| 22 | 乱毛石护坡 | | 180元/m³ |  |
| 23 | 门亭 | | 有盖门亭（含柱）500—600元/㎡；双层带斜顶门亭（含柱和斜顶贴瓦）800—1000元/㎡ | 按顶盖投影面积计 |
| 24 | 毛石基础 | | 90元/㎡（含砼地圈梁的毛石基础120元/㎡） | 专指上无建筑物基础 |
| 25 | 钢筋砼基础 | | 150元/㎡ | 房屋只建至基础尚未建设上部主体 |
| 26 | 机井 | | 深200m（含200m）以上的按20000元/口补偿；深100-200m按15000元/口补偿；深20-100m按5000-10000元/口补偿；20m以内按5000元/口补偿。 | 含配套设施补偿 |
| 27 | 罗马式立柱（4m多） | | 2000—3000元/套 | 指混凝土浇筑 |
| 28 | 简易木阁楼 | | 200—300元/㎡ | 和房屋同时建设的、层高H<2.2m，重置价中已补价的不得重复计算。 |
| 29 | 炉灶 | 土 | 2000元/口 | 分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计补偿 |
| 30 | 砖 | 3000元/口 |
| 31 | 瓷贴 | 4000元/口 |
| 32 | 猪舍 | | 156元/㎡ |  |
| 33 | 鸡舍 | | 132元/㎡ |  |
| 34 | 不锈钢水塔 | | 1000元/个 |  |
| 35 | 庭院灯 | | 200—500元/杆 | 庭院或露台照明的路灯，一般为5个灯头，钢管为φ880 |
| 36 | 宽带移机 | | 220元/部 |  |
| 37 | 三相电 | 20A | 1680元/部 | 应提供供电所相应的发票及证明材料 |
| 38 | 40A | 3350元/部 |
| 39 | 60A | 5020元/部 |
| 40 | 空调移机 | | 300元/台 | 指移机费用 |
| 41 | 太阳能热水器移机 | | 300元/台 | 指移机费用 |
| 42 | 供水表立户费 | | 1200元/户 | 指原已审批的 |
| 43 | 供电表立户费 | | 300元/户 | 指原已审批的 |
| 注：本表未涵盖内容，属地镇（街）通过市场询价或委托评估确定。 | | | | |

**附表六 临时搭盖的补偿规定**

在房屋征收过程存在较多的临时搭盖问题，本着既实事求是又遏制临时搭盖的原则，对房屋征收过程遇到的临时搭盖补偿问题作如下规定。

1. 临时搭盖的认定依据

有以下情形之一的即认定为临时搭盖：

1、以空心砖、加气砖、水泥砖为承重墙体；

2、以简易钢结构为承重体系；

3、以12cm厚粘土实心砖为承重墙体；

4、未采用钢筋混凝土或烧结粘土瓦为屋顶（如：采用铁皮、石棉瓦、油毡为屋顶）。

1. 临时搭盖的建筑面积计算规定

1、临时搭盖不论层数均按单层计算建筑面积。

2、临时搭盖不论层高均按一般层高单层计算建筑面积。

3、以临时搭盖外墙面轮廓线计算建筑面积。

1. 临时搭盖的补偿计算

1、临时搭盖的建筑重置价补偿标准为100-300元/㎡。

2、临时搭盖的二次装修重置价补偿不得超过其建筑重置价补偿。

3、采用18cm或24cm厚粘土实心砖为承重墙体的，可参照砖木结构二等略低标准给予建筑重置价补偿。

4、临时搭盖除建筑重置价和二次装修重置价补偿外，不再享有含征收补助在内的其他任何补偿。

5、实施突击抢建的，由项目所在镇（街）负责拆除并不予任何补偿。