

田政〔2022〕8号

大田县人民政府关于 大田县罗丰工业区建设项目土地和 房屋征收与补偿安置方案征求意见的通告

大田县罗丰工业区工作领导小组已拟订该工业区土地和房屋征收与补偿安置方案（详见附件），根据《土地管理法》第四十七条和《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条等规定，现予以公布并征求意见。征求意见期限自2022年6月30日至2022年7月30日止，被征收人如需提交意见，应在该期限内以书面形式提交给大田经济开发区管委会（办公地址：大田县均溪镇文山路9号六楼，联系电话：0598-7326776），同时携带本人身份证明和权属证明原件、复印件各一份。

附件：大田县罗丰工业区建设项目土地和房屋征收与补偿
安置方案（征求意见稿）

大田县人民政府

2022年6月28日

附件

大田县罗丰工业区建设项目土地和房屋征收与补偿安置方案(征求意见稿)

为加快我县大田县罗丰工业区建设项目的实施,本着维护土地和房屋征收当事人的合法权益,妥善做好项目土地和房屋征收的补偿安置工作,遵循“依法依规、以人为本、公平公开、和谐稳妥”的原则,根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国森林法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《福建土地管理条例》《中华人民共和国森林法实施条例》《福建省森林条例》等有关法律法规,结合大田实际,制定本土地和房屋征收补偿安置方案。

一、项目范围

大田县罗丰工业区建设项目,其土地和房屋征收范围太华镇罗丰村,具体范围以批准的规划红线图为准。

二、征收当事人与组织领导

按属地管理原则,太华镇人民政府负责辖区内征地搬迁补偿安置工作的具体实施,为征收人;征收范围内被征收土地和房屋所有权人,为被征收人。太华镇人民政府在大田县推进罗丰工业区工作领导小组和有关单位指导下,落实按本方案组织实施该项目的土地和房屋征收补偿安置工作;落实“五包”工作责任制(即:包被征收户宣传动员工作,包落实签订征收协议,包落实临时过渡安置,包房屋等地面物清理,包落实建新房),直接抓好各项工作的落实,确保罗丰工业区建设和征地

搬迁补偿安置工作顺利进行。

三、征收土地应遵循的原则

征收应本着“依法征收、合理补偿”的精神，兼顾国家、集体和被征收人的三方利益。征收工作应做到“三公开一监督”，即：公开征收补偿标准、公开丈量评估情况、公开补偿情况，自觉接受职能部门、群众及社会监督，并造册报送有关部门备案。

四、征收土地补偿标准

（一）征收土地补偿标准

按县政府田政文〔2017〕8号文件规定，结合土地征收实际用途情况，按耕地统一年产值为1660元/亩的标准补偿：征收耕地，土地补偿费和安置补助费按该耕地年产值的25倍合并计算（其中土地补偿费10倍、安置补助费15倍），青苗补偿费按该耕地年产值的1倍补偿。

即大田县罗丰工业区建设项目的太华镇罗丰村耕地41500元/亩，园地、经济林地20750元/亩，非经济林地、农村道路、有养殖水面及滩涂、交通运输、水利设施等用地12450元/亩，未利用地4150元/亩，开荒地按非经济林地标准补偿，其集体与被征地农民的分配比例由村民代表大会确定，开垦补助费6000元/亩（含青苗费）归被征收人。

以上耕地征地补偿费含土地补偿费、安置补助费（地面有种植农作物支付青苗费，没有种植农作物不予支付青苗费），园地、经济林地、非经济林地、有养殖水面及滩涂征地补偿费含土地补偿费、安置补助费，未利用地、农村道路、交通运输、

水利设施等用地征地补偿费含土地补偿费。

(二) 林地地面物征收补偿标准

征占用林地后采伐的林木（果、竹），归原所有者所有。补偿标准按《福建省实施土地管理法办法》第十五条规定执行。

1. 幼林（含未成林）林木补偿费按造林工本费两倍补偿，即 $400 \text{ 元/亩} \times 2 = 800 \text{ 元/亩}$ 。

2. 中龄林林木补偿费按成熟林亩材积产值的 40% 补偿，即 $3000 \text{ 元/亩} \times 40\% = 1200 \text{ 元/亩}$ 。

3. 成熟林林木补偿费按其亩材积产值的 30% 补偿，即 $3000 \text{ 元/亩} \times 30\% = 900 \text{ 元/亩}$ 。

4. 竹林按产值的两倍补偿，即毛竹 1200 元/亩，小径竹按 600 元/亩。

5. 特用林、防护林林木补偿费按用材林同类林木标准的四倍补偿。

6. 薪炭林按用材林同类林木标准的百分之四十补偿。

(三) 果园及其他经济林地征收补偿标准

1. 土地补偿费标准：

按耕地土地补偿费的 50% 补偿。太华镇罗丰村为 8300 元/亩（即 $1660 \text{ 元} \times 10 \text{ 倍} \times 50\%$ ）。

2. 安置补助费标准：

按耕地安置补助费的 50% 补偿。太华镇罗丰村为 12450 元/亩（即 $1660 \text{ 元} \times 15 \text{ 倍} \times 50\%$ ）。

3. 青苗和地上附着物补偿费标准：成片未投产果园，按其投入工本费的 2 倍补偿；已投产的，根据其生长周期和树势的

盛衰，按该类土地征收前四年平均产值的4倍补偿。

单位：元/亩

品种 补偿标准	柑桔	柿子	梨	桃	柰	李	茶叶	花椒	枇杷	板栗	杨梅	油茶
未产果或衰 退期的补偿 标准	233 0	132 0	156 0	177 0	177 0	177 0	243 0	181 0	181 0	181 0	142 0	120 0
已产果的补 偿标准	288 0	252 0	292 0	192 0	304 0	300 0	320 0	320 0	320 0	240 0	360 0	180 0

4. 零星经济作物补偿标准（按株补偿）：

（1）麻或绿竹：大株（胸径 > 5cm）5 元/株，中株（胸径 2-5cm）3 元/株，小株（胸径 1-2cm）1 元/株；胸径小于 1cm 的，不计株数。

（2）毛竹：胸径 7cm 以上 15 元/株，3-7cm 的 5 元/株，3cm 以下不计株数。

（3）小径竹（种植、管理）：胸径 5cm 以上 4 元/株，胸径 3-5cm 的 2 元/株，胸径 1-3 cm 的 1 元/株，1cm 以下不计株数。

（4）其他零星经济作物补偿标准详见附件 6。

（5）绿化苗木移植补偿标准详见附件 7。

（四）其他补偿

1. 坟墓搬迁补偿费：砖混 3000 元/穴，土坟 2000 元/穴，金斗 500 元/穴，祖坟 5000 元/穴（100 年以上）。根据我县殡葬管理的要求，所有迁移的坟墓，由村委会统筹协调、统一安置在村建公墓或骨灰堂，公墓或骨灰堂建设补助费根据实际情况另行制定。

2. 人工营建的鱼塘养殖设施补偿标准:

青苗补偿费按该耕地年产值的 2 倍补偿; 土坝按 800 元/亩, 石(转)砌按 1500 元/亩补偿。

3. 专项杆线: 按实际迁移量与各杆线管理部门协商达成协议, 按协议进行迁移补偿。

(五) 土地征收公告后, 被征收人抢挖、抢栽、抢种的农作物(含林、果树)不予补偿。

五、征收房屋补偿安置标准

(一) 征收当事人应遵循的原则

1. 征收人应本着“依法征收、合理补偿、妥善安置”的精神, 兼顾国家、集体和被征收人的三方利益。征收工作应做到“五公开一监督”, 即: 公开征收补偿安置标准、公开丈量评估情况、公开补偿情况、公开安置座落和面积、公开安置时间, 自觉接受职能部门、群众及社会监督, 并造册报送有关部门备案。

2. 被征收人应服从项目建设需要, 积极主动地配合征收工作, 在规定的征收期限内签订征收补偿安置协议书、完成搬迁并做好拆除。

3. 企业、厂(矿)、场、国有土地上等特殊建(构)筑物的补偿安置本着实事求是的原则协商解决, 采取货币补偿安置方式进行。确需评估的, 委托有资质的评估单位进行评估, 确定补偿金额。

(二) 征收安置对象及条件

在征收范围内，土地房屋权属来源材料体现合法产权且具备安置条件的被征收人。被征收人符合以下条件之一的，应给予安置：

1. 持有合法“两证”或有权机关批准的建房用地手续等有效证件。

2. 虽无产权证件，但确系建国前建造的旧房或能确认1982年4月30日前建造的房屋。

3. 《土地管理法》《城市规划法》实施前，批准建房手续虽不健全，但经历年来清房或两权发证处理并补办有关手续和补交了款项的房地产。

4. 历年经国土、建设等部门行政处罚到位，一直作为住房使用且只有一处住房的。

（三）被征收人分户原则

土地房屋权属来源材料体现的产权人分户，原则上以户籍登记为依据。对多户、多子女的产权人，在被征收前已成婚未分户或已达法定婚龄未婚（女儿在产权户内的除外）的，要求分户可以分户，但父母不能单独立户，应与儿子并户，父母居所由儿子负责安排，不另行安置。若符合正常分户条件或已实际分户生活，村民公认的，由被征收户提出书面申请，经所在村委会、镇政府同意，报大田县罗丰工业区工作领导小组审批。

（四）被征收房屋补偿标准

1. 合法主房屋补偿费：不同结构等级合法主房屋补偿标准详见附件1，房屋层高、成新度、修缮评定标准详见附件2，房屋二次装修补偿标准详见附件3。

房屋补偿金额=被搬迁合法主房屋建筑面积×不同结构等级房屋补偿单价×成新系数。

2. 附属建（构）筑物补偿标准：详见附件4。
3. 其他项目补偿标准：详见附件5。
4. 房前屋后零星经济作物补偿标准：详见附件6。
5. 绿化苗木移植补偿标准：详见附件7。

（五）征收安置原则和方式

被征收房屋补偿安置根据不同情况分别实行货币补偿、宅基地置换的方式，重点鼓励选择货币补偿方式，其安置原则为：

1. “拆一补一、一户一宅”原则，按被征收房屋合法占地面积实行等面积安置宅基地，多户一幢的按各户分摊的面积配置宅基地。被征收户是农业户，在本行政村内另有住房，且面积已达到《福建土地管理条例》和《福建省农村村民住宅建设用地管理办法》规定的，原则上不再配置宅基地，对其被征收房屋的宅基地实行货币补偿。

2. 被征收户（以户或法人为单位）主房屋合法占地面积达50平方米以上的，可以申请配置一块宅基地；主房屋合法占地面积在50平方米（含50平方米）以下，原则上不予配置宅基地，实行货币补偿安置，但在本行政村管辖范围内确系只有一处住宅且面积未达到本条第一款所述有关法律法规规定的除外；被征收人自愿选择货币安置的，按照货币补偿安置。

3. 空闲地或房屋坍塌、拆除两年以上未恢复使用的宅基地，经村委会证明确实属于未恢复使用的，按宅基地占地面积只给予200元/平方米货币补偿，不作安置。

4. 因拆除少部分住房不影响房屋整体功能和该户居住的，只作补偿，不作安置；临时建筑、违章建筑不作安置。

（六）征收安置办法

1. 货币补偿安置方式

（1）由征收实施单位按被征收房屋补偿标准支付房屋补偿费。

（2）按合法主房屋占地面积1000元/m²予以补偿。

（3）持有合法用地手续的畜舍、禽舍、室外厕所、杂物间等附属物、构筑物占地面积以及埕地予以补偿200元/m²；房边屋后的其它空闲地（花台地）按100元/m²给予补偿。

（4）搬迁补助费：按被征收合法主房屋建筑面积每平方米5元/次的标准计算，一次性发给一次搬迁补助费。

（5）鼓励选择货币补偿方式，若自愿选择货币补偿方式的被征收人再按合法主房屋占地面积500元/m²予以补助。

2. 宅基地置换方式

（1）单块安置地面积为100(12.5×8) m²，由太华镇人民政府和罗丰村委会结合乡村规划统一规划、集中安置，土地性质为农村集体土地；选择宅基地置换方式的被征收人要按照统一规划、统一设计的要求自行建设。

（2）被征收户宅基地分配，采取划块、编号、公开抽签的办法，对号定位，做到依法、公正、公平、合理；公开抽签顺序按签订房屋征收补偿安置协议的先后顺序依次选择宅基地地块，同一天签订房屋征收补偿安置协议的先抽签决定先后顺序。

(3) 由征收实施单位按被征收房屋补偿标准支付房屋补偿费。

(4) 持有合法用地手续的畜舍、禽舍、室外厕所、杂物间等附属物、构筑物占地面积以及埋地予以补偿200元/m²；房边屋后的其它空闲地（花台地）按100元/m²给予补偿。

(5) 以户为单位，其被征收的合法主房屋占地面积或分摊的面积大于应配置宅基地面积的，差额部分实行货币补偿，按1000元/m²补偿。

(6) 以户为单位，其被征收的合法主房屋占地面积或分摊的面积小于应配置宅基地面积的，按以下办法配置：

①被征收的合法主房屋占地面积或分摊的面积达50m²以上的，可以申请配置一块宅基地，但不足部分应按1000元/m²补出，作为安置宅基地基础设施建设资金。

②被征收的合法主房屋占地面积或分摊的面积不足50m²的，不予配置宅基地，实行货币补偿。但可以和其他同一座房屋被征收户组合，组合后被征收面积达50m²以上的，可以联合申请配置一块安置地，差额部分按本条第一款方式补出。没有条件组合的被征收户只实行货币补偿。

(7) 搬迁补助费：按被征收合法主房屋建筑面积每平方米5元/次的标准计算，一次性发给两次搬迁补助费（含回迁费）。

(8) 过渡期限及临时安置费：临时过渡由被征收人以投靠亲友或自行租赁住房等方式解决，征收实施单位向被征收人支付临时过渡安置费，不提供过渡房。临时安置费每月按被征

收合法主房屋建筑面积5元/m² 计付。临时过渡时间自被征收人交付旧房之日起至安置地通知交地之日后6个月止，按实际临时过渡时间计付临时安置费，不足一个月的部分按一个月计算，过渡期限暂定为36个月。除不可抗力外，若超过暂定过渡期限的，征收实施单位应从逾期之月起对自行过渡的被征收户双倍支付临时安置费。

（七）签约及搬迁

被征收人应在规定的签约期限内选择补偿安置方式与征收实施单位签约。签订协议时，被征收人须持有产权所有人的身份证原件及复印件、户口簿原件及复印件和房屋所有权证原件或其他房地产权属证明原件等相关有效证件。签约后，被征收人在协议约定期限内自行拆除，所拆旧料归被征收人。否则，由征收实施单位委托有资质单位进行拆除，拆除费用由被征收人承担，从房屋补偿费中抵扣。

（八）结算支付办法

1. 签订征收房屋征收补偿协议后15个工作日内支付货币补偿款的50%;
2. 被征收人腾空房屋并拆除，在15个工作日内支付货币补偿款的50%。
3. 若选择宅基地安置方式的，需要缴纳宅基地款的被征收人，其房屋补偿款直接对抵宅基地款；不足对抵的在签订征收补偿协议书后七个工作日内缴纳50%，余款50%在通知供地前一个月内缴清。

（九）违章建筑处理办法

1. 违章建筑原则上不予补偿安置，但结合本地实际，如在规定期限内能主动配合达成补偿协议的，建筑物补偿按不同结构等级房屋征收补偿标准（附件 1）的 80%给予材料费补贴。在规定期限内未能主动配合达成补偿协议的，根据有关法律法規予以处置。

2. 在征收范围确定并公告后，有以下情形之一的，不给予补偿：

- （1）新建、扩建、改建和装修房屋；
- （2）改变房屋和土地用途；
- （3）续建在建工程。

（十）奖励

为鼓励被征收人尽早签订协议和搬迁，可以适当给予货币奖励。具体按以下奖励方案实施：

1. 凡被征收人在征收实施单位通知丈量期限内按时完成配合丈量的，按被征收合法主房屋建筑面积给予奖励每平方米 20 元。

2. 凡被征收人在征收实施单位通知签约期限内按时签约的，按被征收合法主房屋建筑面积奖励每平方米 50 元。

3. 凡被征收人按征收补偿协议约定期限内拆除旧房的，按被征收合法主房屋建筑面积奖励每平方米 100 元。

4. 被征收人未在规定的签约期限按时签约并拆除旧房的，不能享受本条规定的奖励。

六、保障与监督

（一）坚持“依法实施、按程序推进、人性化操作”的原

则，实行“六公开”、“二监督”制度。土地和房屋征收工作人员在土地和房屋征收与补偿工作中应认真履行职责，主动接受纪检、监察机关和被征收人的监督。

(二)采取暴力威胁等方法阻碍依法进行的土地和房屋征收与补偿工作，构成犯罪的，依法追究刑事责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安处罚。

(三)纪检监察部门设立举报电话对土地和房屋征收过程中的举报信息进行调查、核实、查处。

(四)审计机关应当加强对征收补偿费用的管理和使用情况监督，并公布审计结果。

七、附则

(一)对征收补偿安置标准有争议的，由征收当事人依法协商解决；协商难以达成协议的，报上一级人民政府协调解决。但对征收补偿安置的争议不影响征收方案的实施，被征收人应当服从，不得阻挠。

(二)在征收期限满后，被征收人因不合法要求与征收人仍达不成征收补偿安置协议，或征收补偿安置协议签订后，被征收人在规定的期限内拒不交付土地或房屋的，均视为阻挠国家建设，由征收人报请有关部门依法处理。

(三)被征收人未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建设住宅的，由土地行政主管部门责令退还非法占用的土地，并依法拆除在非法占用土地上的建筑物和其他设施。

(四)在征收过程中，凡煽动群众闹事，阻挠国家建设；

辱骂、殴打征收工作人员，阻碍征收工作人员执行公务的；贪污、盗窃国家和集体财物；行贿受贿、敲诈勒索、弄虚作假、玩忽职守等违法行为，情节轻微的，分别给予治安管理处罚或经济制裁、行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

（五）本方案自印发之日起实施，其他未尽事宜，依照有关法律、法规的规定执行。

（六）本方案授权大田县罗丰工业区工作领导小组解释。

- 附件：
1. 不同结构等级房屋征收补偿标准计价表
 2. 房屋的认定、层高、成新、修缮系数评定表
 3. 房屋二次装修及户外项目补偿标准计价表
 4. 附属构筑物及其他项目补偿标准计价表
 5. 其他项目补偿标准计价表
 6. 零星经济作物补偿标准计价表
 7. 绿化苗木移植补偿标准计价表

不同结构等级房屋补偿标准计价表

类别	等级	单价 (元/ m ²)	主要特征			说明
			结构	楼地面、内外墙装修	门窗、水卫、电照	
框架结构	一等	750+[300元×成新系数]	满堂或桩基础，层数5层以上，层高3米，承重结构全部是钢筋混凝土建造，钢筋砼楼层盖。	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，外墙混合砂浆喷塑。	普通镶板门玻璃窗全部油漆，水卫电照齐全。	
	二等	730+[300元×成新系数]	层数1至3层，钢筋混凝土，框架普通砖墙，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	一等	600+[300元×成新系数]	砖外墙24厘米、内墙24厘米，钢筋砼地圈梁，层高3米，钢筋砼板隔热层。三层以上。	内墙中等装修，外墙水泥砂浆抹面，正立面外墙水泥刷或块料地面面层。	铝合金门窗或全部杉木平古门，玻璃窗，中等油漆独立卫生间瓷砖墙面，套式卫生洁具、水电齐全。	
	二等	570+[300元×成新系数]	砖外墙18厘米、内墙18厘米，层高3米左右，钢筋砼层面，楼面、砼预制板隔热。	内墙普通装修，外墙水泥砂浆抹光，地面水泥面层或块料面层。	普通木门窗，给排水电照齐全。	
	三等	540+[300元×成新系数]	砖外墙部分12厘米、内墙12厘米，层高2.8米钢筋砼层楼面，砼预制板隔热。	内外墙面一般装修，水泥砂浆地面面层。	普通门窗，一般油漆给排水电照齐全。	
砖木结构	一等	550+[300元×成新系数]	砖外墙24厘米、内墙24厘米，层高3米，砖质好，有钢筋砼圈梁，木瓦屋面。	墙面中等装修，有天花板。木地板或砼地面层。	平古门玻璃，中等油漆，给排水水电照设施，卫生器具齐全。	
	二等	470+[300元×成新系数]	层数一至二层，砖外墙18厘米、内墙18厘米，层高3米，木瓦屋面，条石基础。	墙面普通装修，木地板或砼地面层。	普通木门窗，普通油漆，普通水电设施齐全。	
	三等	440+[300元×成新系数]	砖外墙12厘米、内墙12厘米木瓦屋面，层高2.8米左右。	内外墙面一般装修，水泥砂浆地面。	普通板门，玻璃窗一般油漆，普通水电设施齐全。	

类别	等级	单价 (元/ m ²)	主要特征			说明
			结构	楼地面、内外墙装修	门窗、水卫、电照	
木结构	一等	430+[300元×成新系数]	旧式石墩木排架柱梢直径27厘米以上,杉木壤坂墙或鱼鳞板墙,房屋较新部分抹灰假墙。	杉木楼坂,全部天花板。水泥面或斗底砖地面,中等装修。	旧式木门窗或普通木门窗,中等油漆,有给水电照设施。	
	二等	400+[300元×成新系数]	木排架,柱梢直径23厘米以上,瓦屋面,砖墙或部分抹灰假墙或杉木坂墙。	杉木楼坂,水泥或斗底砖地面。	普通平坂门,玻璃门窗且油漆有给水、电照设施。	
	三等	370+[300元×成新系数]	木排架柱梢直径18厘米以上,四面墙完整,部分假墙、坂墙、瓦屋面。	杉木楼坂,部分天花板。水泥地面或斗底砖地面,简单装修。	普通木门窗,有给水电照设施。	
土木结构	一等	400+[300元×成新系数]	石基础,夯土承重,墙厚50厘米,木基层瓦屋面,梁径16厘米,层高2.9米以上,砖灰屋脊。	地面水泥面层或斗底砖,内外墙麻筋灰粉刷,天花板,杉木楼坂。	平古门,玻璃窗,中等油漆,有给水电照设施。	
	二等	370+[300元×成新系数]	石基础,夯土承重,墙厚30厘米,一般瓦屋面,梁径14厘米,层高2.7米以上,有天花板。	地面面层或斗底砖,杉(松)森楼坂,木楼坂,内外墙筋灰粉刷。	普通门窗,一般油漆,有给水电照设施。	
	三等	340+[300元×成新系数]	石基础,夯土承重,杉檩条,瓦屋面部分天花板,檐高2.9米以上。	三合土地面水泥地面,内外墙麻盘灰粉刷。全座装修在60%左右。	普通木一般油漆,有给水电照设施。	

房屋成新系数说明: ①建造年限在2010年1月至今的,定10成新;

②建造年限在2000年1月至2009年12月的,按9.5成新;

③建造年限在1990年1月至1999年12月的,按9成新;

④建造年限在1980年1月至1989年12月的,按8.5成新;

⑤建造年限在1979年12月以前的,按8成新;

附件 2

房屋建筑面积认定和房屋的层高、成新、修缮系数评定表

			备注	
主房屋认定依据	一、被搬迁房屋建筑面积的认定，原则上以《房屋所有用权证》或《不动产权证》登记的为依据。		无证按实际测量	
	二、未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》的，以有资质的测绘机构进行实地测量并经有权机关核实认定为依据，根据《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规和有关文件规定不同情况区别对待。	1. 虽无产权权证，但确系建国前建造的旧房或能确认1982年4月30日前建造的房屋。	无证按实际测量	
		2. 《城市规划法》实施前，批准建房手续虽不健全，但经历年来清房或“两权”发证处理并补办有关手续和补交了款项的房地产。	无证按实际测量	
		3. 历年经国土、住建等部门行政处罚到位，一直作为住房使用且只有一处住房的。	无证按实际测量	
建筑面积认定标准	层高在2.2米（含）以上的房屋可以计算面积。但层高不规则的土木、木结构房屋，其楼板、四壁、门窗装修完整的建筑面积按不同层高计算。	楼层层高2米（含）以上	按100%计算建筑面积	楼板至屋面与外墙的接触点
		层高在2米-1.2米（含）	按50%计算建筑面积	
		层高低于1.2米	不计建筑面积	
成新率	建造年限在2010年1月至今的		按10成新	房屋成新率按房屋使用年限区分，不论何种房屋结构（等级），其成新评定按不低于8成新。
	建造年限在2000年1月至2009年12月的		按9.5成新	
	建造年限在1990年1月至1999年12月的		按9成新	
	建造年限在1980年1月至1989年12月的		按8.5成新	
	建造年限在1979年12月以前的		按8成新	
修缮程度系数评定标准	整座房屋修缮完好		按100%计算	
	房屋内外墙未粉刷		按未装修部分的建筑面积各扣3%	
	楼板未铺		按未装修部分的建筑面积扣6%	
	四壁未修的每缺一壁		按未装修部分的建筑面积各扣4%	
	门、窗未安装的每缺一个		扣 50 元	

附件 3

房屋二次装修及户外项目补偿计价标准计价表

序号	项目名称	计量单位	补偿单价 (元)	备注
1	地面玻化砖 (1000×1000)	m ²	150	
2	地面玻化砖 (800×800)	m ²	100	
3	地面地砖 (800×800)	m ²	80	
4	地面地砖 (400×400)	m ²	60	
5	大理石地面 (400×400)	m ²	60	
6	水磨地面 (400×400)	m ²	50	
7	花岗岩地面	m ²	60	
8	木地板	m ²	100	
9	金钢板	m ²	50	
10	内墙面水性水泥漆	m ²	20	
11	隔热防水	m ²	20	
12	外墙贴面瓷砖	m ²	100	
13	铝合金推拉窗	m ²	100	
14	塑钢推拉窗	m ²	100	
15	普通纱窗扇	m ²	60	
16	座式、蹲式马桶	组	200	
17	大理石洗漱台	m	200	
18	厨房大理石台柜 (带门)	m	350	
19	厨房缸砖台柜 (带门)	m	250	
20	固定衣柜	m ²	300	
21	木壁柜、鞋柜、展示柜、吊柜	m ²	200	
22	单层普通防盗门	副	300	
23	单层中档防盗门	副	400	

序号	项目名称		计量单位	补偿单价 (元)	备注
24	单层高档防盗门		副	800	
25	双层普通烤漆板防盗门		副	1000	
26	双层中档烤漆板防盗门		副	1200	
27	双层高档烤漆板防盗门		副	1500	
28	双层普通不锈钢防盗门		副	1500	
29	双层中档不锈钢防盗门		副	2000	
30	双层高档不锈钢防盗门		副	2600	
31	护栏	普通铁	m ²	40	
		不锈钢	m ²	80	
32	防盗网	普通铁	m ²	50	
		不锈钢	m ²	100	
33	包门	宝丽板包门	扇	200	
		柚木包门	扇	400	
		水曲柳包门	扇	400	
		胡桃木包门	扇	400	
		实木豪华门	扇	600	
34	水泥预制管	直径20cm	m	20	户外
		直径30 cm	m	30	户外
		直径40cm	m	50	户外
		直径50cm	m	70	户外
		直径60cm	m	80	户外
		直径80cm	m	100	户外
		直径100cm 以上	m	200	户外
35	铸铁管	直径4寸以下 (100)	m	50	户外
		直径4寸以上 (100)	m	100	户外

序号	项目名称		计量单位	补偿单价(元)	备注
36	镀锌管	直径6分以下(20)	m	5	户外
		直径1寸(25)	m	10	户外
		直径2寸(50)	m	15	户外
		直径2.5寸(65)	m	20	户外
		直径3寸(80)	m	25	户外
37	PVC管	直径20	m	2	户外
		直径25	m	3	户外
		直径50	m	5	户外
		直径90	m	8	户外
		直径110	m	10	户外
38	电杆	木	根	100	户外
		水泥杆8m以下	根	300	户外
		水泥杆8m以上	根	400	户外
39	水泥地面	10cm厚、c20砼	m ²	50	户外
		15cm厚、c20砼	m ²	60	户外
		20cm厚、c20砼	m ²	80	户外
40	饮用水软管	小	m	2	户外
		中	m	3	户外
		大	m	4	户外

附件 4

附属物及其他项目补偿标准计价表

项目	结构	单位 (m ²)	单价 (元)	备注
筒杂房、管理房	砖混	m ²	290	
	砖木	m ²	230	
	土木(木)	m ²	180	
简易搭盖	木	m ²	30-100	
畜禽舍	砖混	m ²	290	
	砖木	m ²	120	
	土木(木)	m ²	100	

其他项目补偿标准计价表

项目名称	结构	单位	单价 (元)	备注
户外厕所蹲位	不分结构	位	200	建筑另补偿
围墙类 (护栏)	不锈钢	m ²	80	
	圆钢	m ²	60	
	24cm砖墙	m ²	80	
	18cm砖墙	m ²	60	
	12cm砖墙	m ²	50	
	夯土墙	m ²	60	
民用灶类	土灶 (双口)	口	700	
	土灶 (三口)	口	1000	
	瓷砖面层 (双口)	口	1500	
	瓷砖面层 (三口)	口	2000	
	水泥面层 (双口)	口	1000	
	水泥面层 (三口)	口	1200	
	水泥面层气灶台	口	500	
	瓷砖面层灶台	口	700	
	香菇灶	口	1000	
洗衣池、洗碗池	水泥面层	个	400	
	瓷砖面层	个	600	
家用、生产用蓄水池	砖混	m ³	300	
沼气池、化粪池	砖混	m ³	300	
普通烤烟房	土木、砖木	座	1500	
地瓜窑	土	个	200	
水井	筒井	口	500	
	机井	口	1000	
挡墙	干砌	m ³	150	
	浆砌	m ³	200	
其他补助	水表	个	200	恢复补助
	电表	个	300	恢复补助
	电话	部	100	电话或宽带迁移
	电视	户	100	恢复补助
	空调	台	200	迁移补助

零星经济作物补偿标准计价表

品种	规格	单位	补偿金额 (元)	备注
香蕉、芭蕉	高度大于2m	株	10	高度1米以下不计株数
	高度1-2m	株	4	
棕树	盛产	株	30	小苗不计株数
	初产	株	20	
	未产	株	5	
油桐树	盛产	株	80	小苗不计株数
	初产	株	40	
	未产	株	10	
房前屋后茶叶	盛产	株(从)	15	不含连片种植和苗床
	未产	株(从)	10	
	苗	株	3	
木槿	盛产	株	10	
	初产	株	5	
	未产	株	3	
油茶	盛产	株	20	不含苗床
	初产	株	10	
	未产或衰退	株	5	
芦柑、雪柑、脐橙、 柚、橙(≦95株/亩)	大	株	120	树冠直径2m以上
	中	株	80	树冠直径0.8-2m
	小	株	40	树冠直径0.8m以下
温蜜、金桔类、桃、 李、梨、柰(≦95株/ 亩)	大	株	100	树冠直径2m以上, 金桔直径 1.5m 以上
	中	株	70	树冠直径1.0-2m, 金桔直径 0.8-1.5m
	小	株	40	树冠直径1m以下, 金桔直径 0.8m 以下
板栗、枇杷、杨梅、 柿(≦95株/亩)	大	株	200	树冠直径6m以上
	中	株	150	树冠直径3-6m
	初产	株	100	树冠直径1.5-3m
	小	株	40	树冠直径1.5m 以下
果树苗木	棵	株	2	只有主干无分枝或树高1m 以下

绿化苗木移植补偿标准计价表

序号	规格 (胸径cm)	单位	地苗移植费单价 (元)	袋苗移植费单价 (元)	备注
1	$\Phi < 3$	株	10	5	不含苗床幼苗
2	$\Phi 3 \sim 5$	株	30	15	
3	$\Phi 6 \sim 10$	株	70	40	
4	$\Phi 11 \sim 15$	株	200	100	
5	$\Phi 16 \sim 20$	株	250	130	
6	$\Phi 21 \sim 25$	株	400	200	
7	$\Phi 26 \sim 30$	株	600	350	
8	$\Phi 31 \sim 35$	株	1000	600	
9	$\Phi 36 \sim 40$	株	1500	800	
10	$\Phi > 40$	株	2000	1200	
11	苗床育苗	m ²	40	20	

- 注：1. 苗木移植费含管护一年费用；
 2. 苗木移植死亡率按移植费总额20%计算；
 3. 用营养袋的苗木不计死亡率；
 4. 苗床不计死亡率；
 5. 零星苗木 $\Phi < 1\text{cm}$ 的每株按3元补偿（不含苗床幼苗）。