

永春县人民政府办公室文件

永政办〔2024〕16号

永春县人民政府办公室关于印发《永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目用地土地和房屋征收与补偿安置工作方案》的通知

石鼓镇人民政府，县直有关单位：

经县政府同意，现将《永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目用地土地和房屋征收与补偿安置工作方案》印发给你们，请认真组织实施。

永春县人民政府办公室

2024年2月26日

（此件主动公开）

永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目用地土地和房屋征收与补偿安置工作方案

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》《福建省征地补偿和被征地农民社会保障办法》等有关法律法规规定，为确保永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目用地土地征收工作的顺利进行，保障被征地农民的合法权益，促进永春经济社会可持续发展，结合我县实际情况，制定土地征收实施方案。

一、原则

严格按照土地征收程序，依法、依规征收农村集体土地，妥善安排被征地农民的生产、生活。严格执行征地补偿安置标准，自觉接受人民群众监督，确保征地工作公开、公正、公平地进行。

二、征地范围

征收地块位于石鼓镇桃星社区、石鼓镇卿园村。具体范围详见用地红线图和现场界桩。

三、职责分工

县人民政府负责组织实施土地征收工作，自然资源局、农业农村局、财政局、民政局、人社局、司法局、石鼓镇人民政府等单位职责分工如下：

石鼓镇人民政府负责开展土地现状调查登记等前期工作，负责实施辖区内的土地征收和坟墓迁移工作，负责办理征地补偿登

记，按规定时间交付土地，解决征地矛盾、民事纠纷，协助发放征地款。

自然资源局负责土地利用规划、农转用、征收土地报批、公告，负责指导乡镇开展土地现状调查登记工作，负责相关的法律、法规的宣传、解释工作，监督征地补偿费的支付和管理。

人力资源和社会保障局负责提供就业指导、职业介绍、职业技能培训等促进就业的服务，落实被征地农民的社会保障。

民政局负责落实被征地单位困难群众的最低生活保障，配合乡镇政府做好征地区域坟墓的迁移、火化、骨灰寄存工作。

农业农村局负责被征地集体经济组织财产的分配、核销和土地承包经营权变更调整工作。

财政局负责征地补偿总费用的审核，核定征地补偿费总额。

司法局协助解决民事纠纷，保证征地工作的顺利进行。

所在村（居）委会协助做好征地动员工作，组织群众办理征地补偿登记，发放征地款，调解民事纠纷。

各相关单位必须按职责分工派员参加征地全过程工作，确保人员在岗在位。

四、征地补偿标准

（一）征地区片综合地价标准

耕地、除耕地以外的农用地、建设用地和未利用地征地区片综合地价按《永春县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知》（永政文〔2023〕80号）文件执行，详见附件1。

（二）青苗及地上附着物的补偿标准（抢种抢建的不予补偿）

1. 青苗及地上附着物的补偿标准按《永春县人民政府关于公布永春县青苗及地上附着物补偿标准的通知》（永政规〔2024〕3号）文件执行，详见附件2。

2. 在征地告知后，被征地农村集体经济组织和农户在拟征土地上抢种的青苗、苗木，抢建的建筑物、构筑物，征地时一律不予补偿。

3. 文件未规定的临时搭盖等地上附属物将根据市场评估价值予以补偿。

（三）三杆迁移补偿标准

1. 电力杆线：按《福建省重点项目建设领导小组办公室关于铁路、高速公路在建项目涉及电力有关问题协调会议纪要》（〔2009〕18号）精神执行，原则上原拆原迁并结合电力标准规范执行，电力部门因发展需要结合迁改提高标准部分的费用，由电力部门负担；迁改方案要经双方确认，工程造价套用相关定额、主材单价按当月发布的永春信息指导价进行编制；现场协调事宜由相关属地乡镇政府负责，青苗补偿、迁改涉及的征迁工作由电力公司负责。

2. 国防光缆：按《福建省重点项目建设领导小组办公室关于印发〈福建省重点工程建设征地军用通信管线补偿标准〉的通知》（闽重办〔2009〕28号）执行。

3. 架空通信光缆：6万元/公里。

4. 有线电视杆线：5万元/公里。

5. 地下光缆及通信电缆：15万元/公里。

6. 独立的变压器迁移：根据功率大小补偿金额为3~6万元/

台。

7. 自来水（污水）管道、雨水管道、成品油输送管道、天然气管道，水闸、水坝、广告牌（交通标志），市政路灯，通信基站设备、通信发射塔及配套设施等项目；按各有关行业、部门套用相关定额进行补偿，如若存在争议的部分可送具备资质的第三方审核机构进行审核，审核费用由提出方支付。

五、保障措施

1. 为了保障征地工作顺利进行，县政府按征地面积 1000 元/亩拨付乡镇政府作为征地经费，按征地面积 1000 元/亩拨付县土地收购储备服务中心作为征地经费，按征地面积 220 元/亩拨付给勘测调查单位作为测量费，以上费用列入征地成本。

2. 加大监督力度，实行全程监督，确保征地补偿落实到位，防止征地过程中违法违规现象的产生。

附件：1. 永春县人民政府关于调整征地区片综合地价标准的通知（永政文〔2023〕80号）

2. 永春县人民政府关于公布永春县青苗及地上附着物补偿标准的通知（永政规〔2024〕3号）

永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目房屋征收与补偿安置实施方案

为维护被征收房屋所有权人（以下称被征收人）的合法权益，妥善做好房屋征收与补偿安置工作，制订本方案。

一、总则

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心，严格依法征收、推进和谐征收，确保永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目顺利进行，促进我县国民经济和社会可持续发展。

房屋征收与补偿工作遵循决策民主、程序正当、结果公开的原则。

（二）征收范围

征收地块位于石鼓镇桃星社区、石鼓镇卿园村。具体范围详见用地红线图和现场界桩。

（三）补偿方式

1. 产权调换；
2. 货币补偿；
3. 产权调换与货币补偿相结合。

（四）征收期限

房屋征收期限分为第一时段和第二时段两个时段。

在第一时段开始之前，被征收人提前签订房屋征收协议并腾空房屋的，房屋征收部门按本方案的规定给予奖励。

（五）安置地点，建设标准

安置地点：就地就近安置

建设标准：符合国家有关建设标准，装修标准详见附表六

（六）征收工作实行“六公开、二监督”的制度

1. 征收与补偿有关政策规定公开；
2. 征收与补偿工作程序公开；
3. 被征收人原房屋的坐落、结构、建筑面积等情况公开；
4. 被征收人搬迁验收时间、选房顺序公开；
5. 安置房的地段、坐落、户型、层次、面积公开；
6. 征收过渡、补偿情况公开；
7. 接受有关部门和群众的监督。

二、被征收房屋权属认定原则

（一）依照法律法规和政策规定，持有不动产权证或现行有效的房屋所有权证和土地使用权证的房地产为完全产权。

（二）为照顾被征收人利益，结合本片区实际情况，被征收人虽不具有前款规定的有效证件，但在规定时限内签订协议并完成搬迁腾空的，被征收房屋具有以下权属证明之一，仍视为完全产权：

1. “土改”时，永春县人民政府颁发的《土地房产所有权证》；
2. 1986年12月31日《中华人民共和国土地管理法》实施前，公社（乡、镇人民政府）批准基建的手续；

3. 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后至 1998 年 12 月 31 日修订后的《中华人民共和国土地管理法》实施前，县政府批准使用耕地、乡镇政府批准使用非耕地基建的手续；

4. 1999 年 1 月 1 日修订后的《中华人民共和国土地管理法》实施后，县政府批准使用土地基建的手续；

5. 1998 年 12 月 31 日前，县级土地清查手续及发票（原件）；

6. 国有土地使用权出让合同；

7. 县财政局处置国有资产（房产）的拍卖手续。

（三）同一产权的被征收房屋持有多多种权属证明的，依最后取得的权属证明作为认定依据。

三、违章建筑的认定处理

（一）违章建筑以地形图、航拍图、行政执法部门的立案记录以及相关法律法规等为依据，对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，原则上不予补偿。

（二）如被征收人在签约期限内签订房屋征收补偿协议并腾空房屋的，根据下列情况按相应比例给予折扣补偿，但不享受本方案规定的任何优惠和奖励。

1. 1982 年 4 月 30 日永政〔1982〕289 号、290 号文颁布实施前建成的房屋，按房屋建筑面积的 90%给予补偿。

2. 1982 年 5 月 1 日永政〔1982〕289 号、290 号文颁布实施后至 1986 年 12 月 31 日《中华人民共和国土地管理法》实施前建成的房屋，按房屋建筑面积的 70%给予补偿。

3. 1987 年 1 月 1 日《中华人民共和国土地管理法》实施后

至 1990 年 3 月 31 日《中华人民共和国城市规划法》实施前建成的房屋，按房屋建筑面积的 50%给予补偿。

4. 1990 年 4 月 1 日《中华人民共和国城市规划法》实施后至 2005 年 9 月 30 日前建成的房屋，按房屋建筑面积的 30%给予认定补偿。

上述房屋的建筑年代，参考被征收人提供的有关依据（如建材发票、工资单等）或由村（社区）委会提供证明，由安征迁工作组现场确认。被折扣掉的面积不予补偿安置，不补贴材料费，且折扣后的面积不得享受本方案规定的优惠和奖励。

（三）2005 年 9 月 30 日县城控制区控制个人建房后至 2011 年 1 月 20 日前国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》实施前建成的房屋，按房屋建筑面积给予适当材料费补贴（详见下表，单位：元/m²），但不再给予任何补偿安置及其他优惠奖励。

楼面层 围护砌筑	砼梁板	粘土木瓦	彩板瓦	毛毡、水泥瓦
砖 墙	400	350	250	200
简易支撑	0	140	120	90
备注：砖墙围护砌筑若无门窗、简单水卫电照的每平方米扣除 50 元。				

（四）2011 年 1 月 21 日后的违章建筑，一律不予补偿安置或材料费补贴。

四、被征收房屋用途认定原则

被征收房屋的用途以房屋权属证书及权属档案的记载为准，如对被征收房屋的用途有异议的，可向房屋主管部门申请认定。

五、被征收房屋权属不明确的处理方法

被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请永春县人民政府依法作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。

本条款所称的被征收房屋所有权人不明确指无产权关系证明，产权人下落不明，暂时无法证明合法所有权人或因产权关系正在诉讼的情形。

六、被征收房屋建筑面积计算标准

根据中华人民共和国国家标准（GB/T17986、1—2000）《房产测量规范》和建设部建住房〔2002〕74号文《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》执行，被征收房屋建筑面积原则上以房屋权属证书及权属档案的记载为准，同时结合2005年10月1日前地形图、航拍图以及具有测绘资质的测量单位对房屋现状实地测量数据。考虑本县实际作如下补充：

（一）对本县常见的旧式土木结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，其楼底高度在2.2米以上，阁楼最低处净高不低于1.8米的，按其使用面积50%计算建筑面积。

（二）屋面梯间层高2.2米（含2.2米）以上，风楼层高2.2米（含2.2米）以上，结构与主体同时建筑，可计算建筑面积；屋面梯间（风楼）为坡面最低处净高不低于1.6米的，按50%计算建筑面积。

（三）旧式平屋古厝的内走廊和门廊按其使用面积100%计算建筑面积。

七、被征收房屋、附着物和其他补偿标准

（一）选择货币补偿的，被征收房屋价值由具有相应资质的

房地产价格评估机构参照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》进行评估确定。

2005 年 9 月 30 日前的违章建筑补偿按附表一备注第 3 条的标准执行。

（二）选择产权调换的，被征收房屋补偿价格按附表一、二所列标准结合附表三执行。被征收人如对附表一、二、三所列的标准有异议的，按照上一条款的办法由具有相应资质的房地产评估机构评估确定被征收房屋的价值，按评估结果作为房屋征收补偿结算的依据，但安置房的安置价格需同时重新评估确定，且不再享受本方案规定的其他优惠奖励。

（三）建筑物构件及二次装修补偿标准

1. 建筑物中水箱、化粪池、雨蓬、水落管、散水坡、檐口滴水线、灯具、卫生洁具等构件，以及作为装饰的女儿墙、各种装修板线等构件，不另估价，不予补偿。

2. 二次装修由房地产价格评估机构另行评估、结算。

（四）未参与评估的附着物补偿标准按附表四执行，另行结算。

（五）房屋四周垂直滴水外的空间，权属资料载明清楚的每平方米按 100 元计算补偿，无权属资料载明的按每平方米 50 元计算补偿。

（六）搬迁补助费和临时安置补助费以房屋合法建筑面积为基数，违章建筑面积不计算搬迁补助费和临时安置补助费。

1. 搬迁补助费标准：

每平方米 3 元，房屋建筑面积低于 100 平方米的，按 100 平

方米计算。

2. 临时安置补助费标准:

(1)住宅每月每平方米4元计算,但每月最高不得超过2500元,临时安置补助费每月不足300元的按300元计算(选择产权调换与货币补偿相结合的按剩余合法建筑面积结算)。

(2)民政部门认定的最低生活保障对象,每户在临时过渡期间,临时安置补助费按规定标准的120%给予发放。房屋征收部门提供临时过渡房,不再发给临时安置补助费。

八、货币补偿

(一)适用对象:有合法产权,无纠纷的被征收人。

(二)补偿金额:包括经房地产评估机构确定的房屋征收补偿费、空地及未参与评估的附属物的补偿费、室内二次装修补偿费和搬迁补助费。

(三)搬迁补助费和临时安置补助费:按照本方案规定的标准一次性发给被征收人一次搬迁补助费,同时发给6个月的临时安置补助费。

(四)结算方法:

1. 被征收房屋货币补偿金额以评估公司确定的评估价值为标准进行结算。

2. 空地及未参与评估的附属物的补偿费、室内二次装修补偿费和搬迁补助费等,根据该户的实际情况和可享受的优惠待遇按本方案规定的相关标准结算。

3. 被征收人签订协议并搬迁腾空房屋,经安征迁工作组验收后,由房屋征收部门在30日内一次性付清补偿费。

九、产权调换

（一）住宅房屋产权调换

1. 适用对象：补偿面积[即原产权房屋建筑面积+（阁楼、梯间等可折算面积）+（优惠奖励单层平房滴水、内埕可折算面积），下同]及照顾购买面积总和，在 30 平方米以上（含 30 平方米）的被征收人。被征收人（住房困难户除外）补偿面积及照顾购买面积在 30 平方米以下的，原则上采用货币补偿。

2. 保障措施：被征收人符合住房保障条件的，优先给予住房保障或参照《永春县保障性住房建设和管理规定》（永政办〔2018〕155 号）的规定办理。

3. 结算办法：

（1）按照“征一安一”的原则，安置房的安置价为 1600 元/平方米。

（2）按照“最接近户型”的原则进行安置，选房时因安置房户型、建筑结构原因，导致实际安置面积超过可安置面积（即补偿面积+照顾购买面积）的按以下办法结算，扩购面积每户原则上最高不得超过 50 平方米。

在 20 平方米以内的（含 20 平方米），每平方米按优惠价 1750 元结算；在 20~30 平方米（含 30 平方米）以内的，按每平方米 2000 元结算；在 30~40 平方米（含 40 平方米）以内的，按每平方米高层 2400 元结算；在 40~50 平方米（含 50 平方米）以内的，按每平方米 2700 元结算。

（3）安置房楼层差价款根据层次调节系数另行结算（层次调节系数详见附表五），但该部分不再享受其他优惠、奖励。

(4) 照顾购买面积及优惠扩购面积参与安置选房后，未全部使用的剩余面积，不予补偿。

(二) 选房办法

1. 选房实行图纸选房的办法。房屋动迁实行“先签订协议并搬迁腾空先选房”的原则（详见《搬迁腾空验收须知》）。

2. 被征收人在签订征收补偿协议书后，按规定时间以最接近产权调换面积选好安置房，并签订补充协议书。

3. 被征收人有多处房屋、多本房产证的，应合并后参加选房。

4. 权属资料中载明共有产权部分，按析产协议分解到各产权人合并后参加选房。

5. 被征收人选择产权调换的，安置房产权证的手续由房屋征收部门协助办理，被征收人应及时提供办证时所需的有效证件和有关材料，办理安置房产权证所需的税费由被征收人自行承担。

(三) 最低生活保障对象的安置办法

被征收人在公告发布时属民政部门认定的最低生活保障对象，且选择产权调换的，如自有房屋的建筑面积人均不足 20 平方米，按人均 20 平方米给予安置，补差价款可按县民政部门确认的享受最低生活保障补助金标准等级分别给予适当减免：人均月享受保障补助金 615—815 元（含 615 元）减免 100%，保障补助金 415—615 元（含 415 元）的减免 75%，保障补助金 215—415 元（含 215 元）的减免 50%，保障补助金 215 元以下的减免 25%。安置房面积超过人均 20 平方米以上部分的按本条第（一）款第 3

项执行。

（四）搬迁过渡补助办法

1. 过渡方式：①自行过渡②周转房过渡，自行过渡确有困难的，可申请安排临时周转房过渡用，有使用临时周转房的，被征收人所有面积不予发放临时安置补助费。

2. 过渡期限：在签约期限内签订协议并搬迁的，过渡期限自签约期限结束之日起计算，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，对被征收房屋实行期房产权调换的，过渡期限为3年。逾期安置的，房屋征收部门从逾期之月起对自行过渡的被征收人支付双倍临时安置费。

3. 据标准一次性发给被征收人两次搬迁补助费。临时安置补助费每3个月发放一次。

4. 已选房的被征收人未按要求办理入户安置手续的，从发出交房通知第二个月起，房屋征收部门不再支付被征收人临时安置补助费。

5. 房屋征收部门已提供现房，被征收人拒绝选房的，房屋征收部门从发出选房通知的第二个月起不再支付被征收人临时安置补助费。

（五）除搬迁补助费、临时安置补助费、搬迁奖励金外，其他补偿款留待选房安置时一并结算。

十、被征收人的户的认定

原则上按产权户认定。但在实施征收中涉及到他人共有的产权时，按照以人为本及尊重当地民俗习惯的原则，被征收房屋可以按产权户与常住自然户相结合给予研究。

（一）原房屋登记产权人已经去世的，按《继承法》的相关规定进行继承。

（二）原房屋登记产权人健在的，可根据其居住在本征收区域内常住户口的情况，按最大辈份继承人的户口本及婚姻登记情况按自然户给予确定。

十一、住房困难户的认定标准

（一）住房困难户是指居住在本征收区域内常住户口的社区原村民及共同居住直属人口，且在县城规划区域内没有其它房屋的被征收人。征收个人住宅，被征收人选择房屋产权调换且被征收房屋人均建筑面积不足 20 平方米的，按 20 平方米进行安置。

（二）人均建筑面积等于被征收人在县城规划区内所有房屋总建筑面积除以该户人口数量。

（三）人口数量的认定原则为

1. 征收区域内常住户口的社区原村民及共同居住直属人口；
2. 在校大中专生；
3. 现役士官和义务兵；
4. 在刑在押人员。

十二、公共建筑或企事业单位房屋

公共建筑或企事业单位房屋征收补偿原则上采用货币补偿。

十三、优惠奖励办法

被征收人在规定期限内签订房屋征收补偿协议并腾空房屋的，经安征迁工作组验收确认后，按下列情况给予优惠或奖励。

（一）在正式征收决定公告前签订协议并腾空房屋的（以下

称提前搬迁时段)，除按征收期限第一时段优惠奖励外，每户再增加 2000 元的奖励。同一产权人在征收区域内拥有多处产权房屋，应视为一户进行奖励。

(二) 优惠或奖励办法：

1. 产权调换的

(1) 差价优惠或奖励办法：

期限	住宅			搬迁奖励 (元/户)
	房屋总层数	奖励金 (元/m²)	补差价 减免率	
第一 时间	单层式	400	100%	3000
	二层式	150	70%	
	三层式	80	60%	
	四层式	60	50%	
	五层式及以上	50	40%	
第二 时间	单层式	200	80%	1000
	二层式	80	50%	
	三层式	60	40%	
	四层式	50	30%	
	五层式及以上	40	20%	
备注	1. 上述奖励金以被征收房屋经认定的合法建筑面积为基数。 2. 同一产权人在征收区域内拥有多处产权房屋应视为一户进行奖励。 3. 总层数按各层垂直投影的建筑面积计算，顶层建筑面积小于15 m²的不另计算层数。			

(2) 照顾购买：被征收房屋属单层平房的，可按被征收房屋经认定的合法建筑面积的 15% 给予安置价照顾购买（不包括滴水、内埕、阁楼），属二层式楼房的，可按被征收房屋经认定的

合法建筑面积的 7%给予安置价照顾购买。照顾购买价格按所选安置房安置价 1600 元/平方米结合层次调节系数进行结算，但该部分不再享受其他优惠、奖励。

（3）在规定的时间内签订房屋征收安置协议并腾空房屋的住房困难户，经公示无异议后按人均 20 平方米的建筑面积标准给予补足安置，补足面积部分按所选安置房安置价 1600 元/㎡结合层次调节系数进行结算；超过应安置面积的按第九条第（一）款第 3 项执行。

2. 选择货币补偿的

(1)奖励办法

期限	住宅货币补偿		搬迁奖励 (元/户)
	被征收房屋总层数	奖励金（元/㎡）	
第一时间	单层式	500	3000
	二层式	200	
	三层式	150	
	四层式	100	
	五层式及以上	80	
第二时间	单层式	260	1000
	二层式	100	
	三层式	80	
	四层式	60	
	五层式及以上	50	
备注	1. 上述奖励金以被征收房屋经认定的合法建筑面积为基数。 2. 同一产权人在征收区域内拥有多处产权		

(2)在规定的第一时间内签订协议的再按原合法产权面积部

分给予每平方米搬迁奖励 200 元。

（三）被征收房屋有下列情形的可优惠计算被征收面积，但该部分不再享受其他优惠奖励。

1. 单层平屋的外滴水及内埕（内天井）面积按 50%计算建筑面积。

2. 阳台被折半的建筑面积。

（四）住房困难户在规定时间内签订房屋征收补偿协议并腾空房屋的，如在选房时家庭人口数量合法增加的，可按选房时的家庭人口数量计算。

（五）老人生活补助，自征收公告发布之日起至通知回迁安置之日止，户籍在征收范围内的被征收人（不包括国家机关、企事业单位等离、退休人员），如按时签订房屋征收补偿协议并腾空房屋的，自年满 70 周岁当月起，每人每月给予 80 元生活费补助；年满 80 周岁当月起，每人每月给予 100 元生活费补助。

十四、其他

（一）本方案仅适用于永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李争辉段项目区域内房屋征收与补偿安置。不作为其他项目房屋征收与补偿的依据。

（二）在本项目征迁中普遍存在的个人建房其他问题，本着尊重历史的原则，由项目建设领导组集体研究进行处理。

（三）本方案自公布之日起实施。未尽事宜，按有关法律、法规处理。

附表一：

永春县桃溪（石鼓桥-卿园桥）滨水绿道提升工程桃李 争辉段项目被征收房屋补偿单价表

(元/㎡)

结构	类别	住宅				
		单层式	二层式	三层式	四层式	五层式及以上
砖混结构	一	1500	1150	1125	1050	970
	二	1450	1100	1050	1000	920
	三	1350	1050	1000	950	870
砖石木结构	一	1450	1070	1000		
	二	1400	1020	950		
土木结构	一	1450	1050			
	二	1400	1000			
	三	1350	950			

备注：

1. 二次装修补偿按重置价结合成新率另行综合评估确定；
2. 总层数按各层垂直投影的建筑面积计算，顶层建筑面积小于 15 ㎡的不另计算层数。
3. 违章建筑折扣认定的面积补偿单价：砖混结构 400 元/㎡，砖木及土木结构结构 350 元/㎡。

附表二：

被征收房屋建筑等级分类表

类别	等级	主要特征				备注
		结构	楼地面、顶棚、墙面	门窗	设备	
钢筋砼框架	一	框架结构,满堂或桩基础,钢筋砼楼屋盖,砖或多孔砖墙,砼板架空隔热层	水泥砂浆楼、地面、内墙中级水泥砂浆粉刷,外墙混合砂浆喷塑或贴面砖	普通镶板门玻璃窗全部油漆或部分铝合金窗	水卫电照齐全	
	二	框架结构,带形基础,钢筋砼楼、屋盖,砖或多孔砖墙,砼板架空隔热层	水混砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门玻璃窗全部油漆或部分铝合金窗	水卫电照齐全	
砖混结构	一	内外墙厚 24CM,钢筋砼地圈梁,钢筋砼条形基础,钢筋砼楼、屋盖,砼板架空层	水混砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门玻璃窗全部油漆或部分铝合金窗	水卫电照齐全	设有结构柱的增加 2%
	二	内外墙厚 18~24CM 钢筋砼地圈梁,毛条石基础,钢筋砼楼屋盖,砼板架空热层	水混砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门玻璃窗全部油漆或部分铝合金窗	水卫电照齐全	设有结构柱的增加 2%
	三	内外墙厚 18CM 以下毛条石基础钢筋砼楼屋盖	水混砂浆楼、地面、内墙中级抹灰,外墙水泥砂浆粉刷或贴面砖	普通镶板门玻璃窗全部油漆或部分铝合金窗	水卫电照齐全	设有结构柱的增加 2%
砖木结构	一	37CM 墙承重,毛条石基础,普通人字形屋架,木瓦屋面,木基层,木楼层	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	
	二	山墙厚 24CM 或 24CM 以下,山墙搁檀,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	
土木结构	一	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	木地板,房厅(斗底砖)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	水卫电照齐全	
	二	旧式排架扇、八子落柱,礅石柱基,木瓦屋面,木基层,部分抹灰假墙	房厅堂(斗底砖)三合土地面,柴泥麻筋灰粉刷	板门扇、玻璃窗	水卫电照齐全	
	三	旧式单披排架扇(八子落柱)礅石柱基,木瓦屋面,木基层,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	水卫电照齐全	

附表三：

被征收房屋成新率评定标准

房屋标准	建筑年限 (年)	成新率(%)	基本评定标准
完好房	5 年以内	100	结构构件完好, 和设备完好, 齐全完整, 管道畅通, 现状良好, 下沉能使用或虽个别分项有轻微损坏, 但一般经过小修就能修复。
	6-15	95-98	
	16-20	90-94	
基本完好房		85	结构基本完好, 少量构部件有轻微损坏, 基本完好, 油漆缺乏保养, 设备、管道现状基本良好, 下沉能使用经过一般性的维修能恢复的。
一般损坏房		70	结构一般性破坏, 部分构件有损坏或变形, 屋面局部漏雨, 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		50	房屋年久失修, 结构有明显变形或损坏, 屋面严重漏雨, 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。

附表四：

未参与评估部分其他项目补偿计价标准

单位：元

项目	种类	计量单位	单价	说明
炉灶	砖	个	80	
	瓷贴	个	100	
	土	个	50	
水池水柜	一般	个	50	指厨房或浴室内洗刷用小水池小水柜
	瓷贴	个	80	
其它	水塔	立方米	200	不锈钢水塔除外
	不锈钢水塔迁移	个	200	
	有线电视移机	部	100	
	电话宽带移机	部	58	
	空调移机	部	100	
临时搭盖	油毛毡 木棉瓦	平方米	200	砖、土墙
			90	简易支撑
	铁皮	平方米	120	简易支撑
	有权属空地	平方米	100	
	无权属空地	平方米	50	
	太阳能热水器迁移	个	500	

附表五：

带电梯高层安置房屋层次调节系数表

增减 系数 %	类别 %	底层有店面或 架空层	底层有店面或 架空层、二楼商 场	底层有店面或架 空层、二、三楼 商场
层 次				
二层		-10		
三层		-6	-8	
四层		-2	-4	-6
五层		+1	+1	+1
六层		+2	+2	+2
七层		+4	+4	+4
八层		+6	+6	+6
九层		+8	+8	+8
九层以上		带电梯楼房在第九层层次调节系数基础上，其层次调节系数每层递增 2%		
备注：				
被征收人在规定的时间内签订房屋征收协议并搬迁完毕的，五至七层（含七层）安置房层次调节系数给予减免。				
顶层层次调节系数同倒数第三层。				

附表六：

安置房装修标准

序号	分项名称	装修标准
1	外墙	外墙涂料或面砖
2	内墙	中级粉刷、普通涂料
3	顶棚	中级粉刷、普通涂料
4	地面	水泥地面
5	门	钢制单扇防盗防火门（入户）、室内胶合板门
6	窗	塑钢或铝合金、玻璃
7	厨房	地面水泥砂浆找平加防水涂料、防滑面砖
8	卫生间	地面水泥砂浆找平加防水涂料防滑面砖、贴墙面砖
9	阳台	水泥地面
10	电梯	电梯符合国家规定标准
11	水	预设给、排水管道，普通卫生洁具，水通
12	电源	普通标准照明灯具、插座、电表，电话插座及有线插座各两个，电通

