

启东市住房和城乡建设局  
启东市国土资源局  
启东市物价局

启住建〔2012〕87号



**关于印发启东市国有土地上房屋征收  
评估技术规范（试行）的通知**

市各有关单位：

为规范本市国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公正，维护被征收人的合法权益，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《国有土地上房屋征收评估办法》及《启东市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》等有关规定，现将《启东市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》印发给你们，望遵照执行。

特此通知。

附：启东市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）

（此页无正文）

启东市住房和城乡建设局

启东市国土资源局

启东市物价局

2012年4月28日

抄送：市委、市人大、市政府、市政协办公室，市法院、检察院、公安局、监察局，各镇（乡）人民政府。

# 启东市国有土地上房屋征收评估技术规范

(试行)

## 第一章 总则

**第一条** 为规范本市国有土地上房屋征收评估活动，保证房屋征收评估结果客观公平，维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、建设部《国有土地上房屋征收评估办法》、《启东市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》，参照国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》等有关规定，制定本规范。

**第二条** 在本市国有土地上从事房屋征收评估的房地产评估机构和评估人员的评估技术行为应当符合本规范的要求。

**第三条** 房屋征收评估的对象为被征收范围内经认定的合法房屋（含其占用范围内的国有土地使用权、装饰装修）及其附属物，不包括违法建筑和超过批准期限的临时建筑。

**第四条** 房屋征收评估的目的统一表述为“为确定被征收房屋的补偿金额提供依据，评估被征收房屋的价值”。

**第五条** 房屋征收评估的时点为房屋征收决定公告之日。

**第六条** 房屋征收评估的价值标准为公开市场价值，不考虑被征收房屋在评估时点所受抵押、租赁、查封等因素的影响。

**第七条** 房屋征收评估的价值构成为被征收房屋的房地产市场价值，不包含搬迁补助费、临时安置补助费和征收非住宅房屋造成的停产、停业的补偿费。

**第八条** 从事国有土地上房屋征收评估的单位，应当具有省级以上建设行政主管部门核发的三级以上房地产估价资质的房地产评估机构（以下简称评估机构）。负责国有土地上房屋征收评估工作的专业人员应当是评估机构中的专职注册房地产估价师。

**第九条** 房屋征收评估应遵循的程序为：

- （一）公布机构名录，选择评估单位；
- （二）接受评估委托，明确基本事项；
- （三）查阅相关资料，开展前期调查；
- （四）拟订作业方案，现场勘察记录；
- （五）参照技术规范，进行评估测算；
- （六）确认测算结果，撰写评估报告；
- （七）汇总相关资料，提交评估报告；
- （八）现场咨询答疑，评估材料存档。

**第十条** 房屋征收评估结果通过分户的房地产评估报告反映，货币单位精确到人民币元。

**第十一条** 评估结果应用的有效期为自提交正式评估结果（评估报告）之日起，至项目征收补偿结束时止。

## **第二章 房屋性质认定及分类**

**第十二条** 被征收房屋的性质以房屋所有权证书标明的用途为准。房屋所有权证书未标明用途或标明的用途与建设工程规划许可证

记录的用途不一致的，以建设工程规划许可证记录的用途为准，已经改变用途的，以规划行政主管部门的批准文件为准。“住改非”房屋按本规范第二十条的规定评估。

**第十三条** 被征收房屋一般分为住宅房屋、非住宅营业用房、非住宅非营业用房，具体分类明细见附件一。

### 第三章 评估方法及应用

**第十四条** 住宅房屋评估一般采用市场比较法评估，在无法适用市场比较法时，可采用其他评估方法评估。

**第十五条** 住宅房屋市场比较法评估的技术路线：

（一）设立评估基准。在征收项目范围内设定标准样本住房作为评估基准。标准样本住房的设定要求见附件二（一）。

（二）测算基准价格。按房地产估价规范中规定的方式，采用市场比较法评估出标准样本住房的基准价格，评估基准价格的可比实例选择条件见附件三。计算公式为：

$$V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_i \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_3)} \times \frac{100}{(K_4)}$$

式中： $V_0$ 为标准样本住房的基准价格；

$V_i$ 为可比实例价格， $n$ 为可比实例的个数；

$K_1$ 为交易情况修正系数，由于采用买卖的正常交易实例为可比实例，因此该系数取100，如有非正常情况的可比实例，应进行修正；

$K_2$ 为交易日期修正系数,该系数由评估机构根据房地产市场情况和评估中的具体情况,参照本市价格指数等因素确定;

$K_3$ 为实体因素修正系数,为可比实例修正为标准样本住房实体因素修正系数,该系数确定见附件四(三);

$K_4$ 为区位因素修正系数。为可比实例修正为标准样本住房区位因素修正系数,该系数确定见附件四(四)。

(三)确定评估价格。各被征收房屋分别与标准样本住房进行实体因素修正得出各被征收房屋的评估价格。

其计算公式为:

$$V_i = V_0 \times \frac{(K_{i3})}{100}$$

式中: $V_i$ 为被征收房屋评估价格;

$V_0$ 为标准样本住房基准价格;

$K_{i3}$ 为实体因素修正系数,为标准样本住房修正为被征收房屋的实体因素修正系数,该系数确定见附件四(三)。

**第十六条** 非住宅营业用房评估一般采用市场比较法进行评估,因实例无法收集等原因无法适用市场比较法时,应采用收益法进行评估。

本规范所称营业用房,是指合法取得土地使用权和房屋所有权,且土地用途和房屋规划建设用途均为商业,并符合规定能够对顾客提供有形商品买卖或提供直面服务活动的房屋。

**第十七条** 非住宅营业用房评估的技术路线:

(一)设定评估基准。在征收项目范围内设定标准样本营业用房。标准样本营业用房的设定要求见附件二(二);

(二) 测算基准价格。用市场比较法或收益法求取基准价格。基准价格的求取可采用修正结合专家打分法;

1. 市场比较法。参照住宅房屋的市场比较法,按照房地产估价规范的要求进行评估。价格修正时应考虑房地产的成新、商业繁华程度、临街状况、房屋进深、结构、层高等因素。

可比实例要注明其资料来源并附交易实例调查表,进行因素修正时,每项修正对可比实例成交价格的调整不得超过 20%,综合调整不得超过 30%。

2. 收益法。采用收益法评估房屋价格时,一般采用稳定收益情形测算标准样本营业用房基准价格。其计算公式为:

$$V_0 = \frac{A}{R} \left[ 1 - \frac{1}{(1-R)^n} \right]$$

式中:  $V_0$  为标准样本营业用房基准价格;

A 为标准样本房屋年净收益,一般采用客观年租金收益修正计算。客观年租金是指相同或类似地段,正常出租、价格相近的营业用房平均租金收益水平。年净收益为客观年租金扣除折旧费、维修费、管理费、保险费、税金及空置率等因素而得。

R 为资本化率。应采用营业性房屋社会平均资本化率。资本化率的求取方法采用安全利率加风险调整值法,安全利率可选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率;风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测等确定。

n 为收益年期,一般取商业用地 40 年。

3. 用市场比较法或收益法评估的估价报告必须提供完整的技术报告。

(三) 确定评估价格。各被征收房屋分别与标准样本营业用房进行房地产实体状况因素、出让土地使用年限系数进行修正，得出各被征收房屋的评估价格。其计算公式为：

$$V_i = V_0 \times \frac{K_{i3}}{100} \times K_6$$

式中： $V_i$ 为被征收房屋评估价格；

$V_0$ 为标准样本营业用房基准价格；

$K_{i3}$ 为实体因素修正系数，系数确定见附件五；

$K_6$ 为年限修正系数，被征收房屋占用范围内土地使用权为非出让方式取得的，年限修正系数系数为 60%。出让方式取得的年限修正系数计算公式：

$$\text{年限修正系数} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

$r$ 为土地还原利率，一般取值 6%； $m$ 为剩余土地使用年限； $n$ 为土地使用年限；一般取商业用地 40 年。年限修正系数低于 60%的按 60%计算。

**第十八条** 非住宅非营业用房评估应采用成本法进行评估。成本法评估是求取估价对象在估价时点时的重新建造价格，然后扣除折旧并考虑土地取得成本，以房地产价格各必要构成部分的累加为基础来估算房地产市场价格。

**第十九条** 非住宅非营业用房成本法评估的技术路线：

(一) 求取土地取得费用。土地取得费用一般采用基准地价修正法，计算公式：



土地取得费用=基准地价×综合修正系数×年限修正系数 $K_6$ 。

工业用地区段基准地价标准具体见附件六（三）；

土地综合修正系数见附件七；

年限修正系数 $K_6$ 同第十七条第三款中的年限修正系数。

（二）确定房屋重置成新价。参照房屋结构等级评定标准，确定被征收房屋建安重置价格（附件八）；参照房屋成新评定标准（附件九），采用以直接观察法为主结合直线折算确定被征收房屋成新率，从而确定房屋重置成新价。

（三）确定评估价格。计算公式：

评估价格=土地取得费用+房屋重置成新价+综合费用

综合费用（含前期费用、配套费用等）按房屋重置价的20%计算。

公式中土地取得费用以合法土地使用面积计算，房屋重置成新价、综合费用以合法房屋建筑面积计算。

## 第四章 其它评估

**第二十条** “住改非”房屋评估。

“住改非”指合法用途为居住用房，使用过程中改为非住宅营业用房，取得工商营业执照已持续营业、持续纳税一年以上并仍在正常经营的房屋。

“住改非”房屋评估根据营业年限在住宅房屋评估的基础上增加补偿，标准为每增加一年营业年限，营业用房的权重系数增加2%，住宅用房的权重减少2%。具体计算公式为：

$$V_i = (V_{i2} - V_{i1}) \times 2\% \times n$$

$V_i$ 为“住改非”房屋增加的补偿价格；

$V_{i1}$  为住宅房屋的评估价格;

$V_{i2}$  为营业用房的评估价格;

$n$  为经营年限 ( $n \geq 50$  时,  $n$  取值为 50)。

### **第二十一条** “地大于房”面积补偿价格评估。

“地大于房”的面积仅指土地使用权证(或同类有效证件)载明的面积(不含临时用地面积)大于该宗地上被确认合法房屋建筑面积的面积。“地大于房”面积补偿价格的计算公式:

$$V = (M_1 - M_2) \times U \times T$$

$V$  为“地大于房”面积补偿价;

$M_1$  为土地使用权证(或同类有效证件)上载明的面积;

$M_2$  为房屋所有权证上载明的面积(或经认定的合法房屋建筑面积),若  $M_1 - M_2$  为负值,则取零;

$U$  为基准地价标准,住宅用地区段基准地价具体见附件六(一),商业用地区段基准地价具体见附件六(二);

$T$  为个别因素调整系数,国有划拨土地调整系数按 60% 计算,国有出让土地调整系数 = (批准出让年限 - 已使用年限) / 批准出让年限,低于 60% 的按照 60% 计算。

**第二十二条** 有合法批准手续的被征收住宅房屋自竣工之日到征收决定公告之日起不满 5 年的,按其建安成新价的 20% 增加补偿。竣工时间以竣工验收单为准,无竣工验收单按建房批准日期后一年计算。

**第二十三条** 对未超过批准期限的临时建筑,应采用成本法评估其建筑物残值。

**第二十四条** 凡征收评估中涉及原始成本测算、机电设备评估、工程造价分析等专业技术工作的，可委托有资格从事该类业务的机构单独评估。

**第二十五条** 被征收房屋的装饰装修及附属设施部分为独立的专项性质评估作业。对超出被征收房屋本身结构等级条件以外的装饰装修及附属设施的补偿，按《被征收房屋装饰装潢及附属设施补偿指导价》（附件十）单列进行估价，特殊的装饰、装潢、新型材料的补偿，在评估时可根据实际情况调整。

征收范围确定后的装饰装修、改扩建项目不予补偿，对于违背常规的装潢不予补偿。

**第二十六条** 在征收范围内，对属于被征收人房前屋后的零星树木需要砍伐的，按《砍伐树木补偿标准》（附件十一）给予一次性补偿。在水泥地上种植的树木，不予补偿；突击抢栽树苗的不予补偿。

**第二十七条** 非住宅营业用房的评估价格不低于同地段、同位置、同成新、同结构等级的非住宅非营业用房的评估价格。

## **第五章 征收评估报告**

**第二十八条** 评估机构应按房地产估价规范规定的格式，参照本规范的具体要求出具估价报告。

**第二十九条** 评估机构出具的估价报告应当由专职注册房地产估价师签名，并加盖估价机构法人单位公章。在估价报告上签名的专职注册房地产估价师和加盖公章的估价机构，应对估价报告的内容和结论负责。

## 第六章 估价工作准则

**第三十条** 被选定的估价机构应与委托单位签订评估委托协议。

**第三十一条** 评估机构应确定评估项目的评估技术负责人，评估技术负责人负责最终确定评估技术方案，并对评估方法的选用和应用以及评估结果承担责任。

**第三十二条** 评估机构应委派专业人员到评估项目现场进行勘察、调查并做好记录。实地查勘记录应有征收人、被征收人签字认可。因被征收人的原因不能对被征收房屋进行实地查勘或者被征收人拒绝在实地查勘记录上签字的，应当由除征收人和估价机构以外的无利害关系的项目所在地相关人员作为第三人见证，并在估价报告中作出相应说明。

**第三十三条** 评估机构应在评估委托协议约定的时间内，向征收部门提交正式的分户评估报告，并由征收部门或受委托的单位将分户估价报告送达被征收人。

**第三十四条** 评估机构、评估技术负责人及其他评估专业人员负有解释评估报告技术问题、接受征收当事人咨询和质疑的义务。

## 第七章 评估资料存档

**第三十五条** 评估机构完成并出具评估报告后，应当将下列资料（原件或复印件）与评估报告（含技术报告）进行整理、归档并妥善保管。

- (一) 房屋征收评估委托协议;
- (二) 房屋征收决定公告;
- (三) 评估对象的产权证明材料及房屋基本情况的证明材料;
- (四) 评估对象的实地查勘记录、照片等资料;
- (五) 标准样本房屋可比实例的实地查勘记录、照片等资料;
- (六) 确定评估结果的有关系数、参数等证明资料;
- (七) 与项目评估有关的其他资料。

## **第八章 附 则**

**第三十六条** 附件系本技术规范的必要组成部分。

**第三十七条** 产权调换房屋需评估的，按照本规范实施。

**第三十八条** 本规范自公布之日起施行。

附：

附件一、房屋分类表

附件二、标准样本房屋设定要求

附件三、可比实例选择要求

附件四、住宅房屋市场比较法综合修正系数表

附件五、非住宅营业用房市场比较法综合修正系数表

附件六、住宅、商业、工业用地区段基准地价表

附件七、土地综合修正系数表

附件八、被征收房屋建安重置指导价格表

附件九、建筑物的成新因素确定表

附件十、被征收房屋装饰装修及附属设施补偿指导价

附件十一、砍伐树木补偿标准

## 附件一

# 房屋分类表

### (一) 住宅房屋分类表

住宅房屋	成套住宅	以商品开发或单位统一建设方式建造的混合结构单元式住宅，按套型设计，内部功能布局明确，有独立的厨卫设施等。
	非成套住宅	上述成套住宅以外的住宅房屋。

### (二) 非住宅营业用房分类表

非住宅营业用房	商场类建筑	以百货商场、大型超市为典型建筑。通常为钢混框架结构，层高较高，有大跨度的厅堂作为营业场所，一般都配有附房作为仓库、办公和相关业务用途之用。
	商铺类建筑	以门面房、小商铺为典型建筑。一般为临街道、巷道底层房屋，多数为砖混、砖木结构，有的为连家店，多数为单开间。
	商务类建筑	以一般金融、证券、商业写字楼等商务性办公经营建筑为典型。通常为临街钢混框架结构的多层、小高层和高层建筑，底层和 2、3 层等低层部分为大厅形式的交易或经营场所，其余多为写字间或客房形式。通常内外装修的等级较高。
	娱乐类建筑	各类歌舞厅、棋牌室、保龄球馆、休闲中心、健身娱乐中心等，建筑结构多为钢混框架和混合结构，通常有娱乐用途大厅和包间，设有公共卫生间。电照设施较复杂。
	旅馆类建筑	分为普通旅馆、招待所和较高档或高档准星级、星级宾馆两类典型建筑。前一类通常为砖混、混合多层建筑结构，底层设服务台或值班室，内廊，水泥、水磨石或普通地砖地面，通常有多人间、单人间，一般每层设公共卫生间，普通装修；后一类通常为钢混框架结构的多层、小高层或高层建筑，依等级、规模、功能数量及综合程度，通常设大厅总服务台、餐饮、娱乐、商务等配套服务性设施，客房均设有单独卫生间，包括单间、标准间、商务和豪华套间等形式。内外装修高档或较高档，配有比较完整的现代宾馆服务设备设施系统。
餐饮类建筑	各类大小餐馆、饮食店、饭店、茶社、排挡等，建筑结构类型包括框架、混合、砖木和简易结构，相应的装修和设备档次、配备差异较大。典型的餐饮类建筑设有操作间、储物间、餐厅、包厢、服务窗。一般设有公用卫生间。	

### (三) 非住宅非营业用房分类表

非营业性用房	工业性建筑	以工业厂房、仓库为典型建筑。通常为砖混、钢混结构和工业排架结构，角钢屋架，石棉瓦、水泥或大型屋面板屋面，钢混或钢立柱，砖墙或装配式墙体，水泥地面，木门或铁皮门。
	办公性建筑	以行政办公楼为典型建筑。通常为多层砖混或钢混房屋，水泥平屋顶，有走廊（内廊或外廊），砖墙、钢混梁，现浇或预制楼地面板。设公共卫生间。室内普通装修。
	公共性建筑	以学校、医院、图书馆、文化馆、教堂、寺庙等为典型建筑。通常有较为独特的建筑造型，一般为钢混框架或砖混房屋。

## 附件二

### 标准样本房屋设定要求

#### （一）标准样本住房设定要求

采用基准价格修正方式对住宅房屋进行评估时，首先应在征收项目范围内设定标准样本住房。设定的“标准样本住房”应符合下列条件：

1. 成套的、具有被征收房屋代表性特征的房屋，功能齐全并具备使用条件。
2. 多层成套住宅，朝向为南、一般装修（水泥砂浆地面、普通涂料墙面及平顶）。
3. 结构和成新为砖混一等十成新，面积中等，楼层调节系数设定为基价楼层，环境、区位等因素设定为征收项目现状。

#### （二）标准样本非住宅营业用房设定要求

1. 以商铺类为主，包括餐饮类、旅馆类、商务类、娱乐类、商场类具备营业条件的用房。
2. 所在为建筑物的一层，砖混结构一等十成新，一般装修；
3. 单开间，临街标准面宽 4 米，标准进深 10 米；
4. 所占土地的性质为出让，使用年限为 40 年。



## 附件三

### 可比实例选择要求

采用市场比较法和收益法评估时，应按以下要求收集和选择可比交易实例：

（一）可比实例应与估价对象处于相邻或区位相似地段。

（二）可比实例应与估价对象的用途相同。其中住宅房屋的可比实例必须是住宅房屋。

（三）可比实例应与估价对象的建筑结构相同。

（四）可比实例的权益价格类型应该为房屋所有权和国有土地使用权价格类型。

（五）可比实例的交易类型应为一般买卖或租赁，交易价格应是正常的市场交易价格。

（六）可比实例的成交日期应与估价时点接近，一般不超过 12 个月，近期 6 个月内成交的类似房地产交易案例应优先选用。

（七）可比实例的数量应为 3 个及以上数量。

（八）可比实例为成套房屋的，其价格在适用前应统一修正为标准价格，标准价格为不考虑楼层差价的销售基价。

（九）同一供求区域内相同房屋综合调整系数不得超过 30%。

（十）选择的可比实例的成交单价相互间的价格差异一般不应超过 20%，在交易实例较少的情况下，该价格差异最大不应超过 30%。

## 附件四

### 住宅房屋市场比较法综合修正系数表

#### (一) 交易情况修正系数

由于采用买卖的正常交易实例为可比实例，因此该系数取 100。

#### (二) 交易日期修正系数

该系数由评估机构根据房地产市场情况和评估中的具体情况，参照本市价格指数等因素确定。

#### (三) 实体因素修正系数

##### 1. 住宅结构因素修正系数

结构类型	砖混结构					砖木结构					简易结构
	一等	二等	三等	四等	五等	一等	二等	三等	四等	五等	
系数值	100	99	98	97	96	98	97	96	95	94	92

##### 2. 住宅成新因素修正系数表

待估房屋 成新率 标准房屋	三成 及以下	四成	五成	六成	七成	八成	九成及以上
十成新	75-85	85-90	90-92	92-94	94-96	96-98	98-100

##### 3. 住宅朝向因素修正系数表

朝向	北	西	东	南
修正系数	96	98	99	100

##### 4. 成套房楼层系数表

层次 系数 层数	二层		三层		四层		五层		六层		七层
	底层 无车 库	底层 有车 库	底层 无车 库	底层 有车 库	底层 无车 库	底层 有车 库	底层 无车 库	底层 有车 库	底层 无车 库	底层 有车 库	底层 无车库
一层	-10	-3	-10	-3	-10	-3	-10	-3	-10	-3	-10
二层	+10	+3	+10	+8	+8	+8	+8	+8	+8	+8	+9
三层			0	-5	+12	+10	+12	+12	+15	+15	+18
四层					-10	-15	+5	+5	+8	+5	+12
五层							-15	-22	+3	+1	+6
六层									-24	-26	-5
七层											-30
说明	1. 最东端住宅调整系数+2，最西端住宅调整系数-2。 2. 底层车库及半地下车库不计入层次，底层营业房计入层次。										

实体因素修正系数=住宅结构因素修正系数×住宅成新因素修正系数×住宅朝向因素修正系数×(1+成套房楼层系数)

#### (四) 区位因素修正系数

序号	项目	项目内容	占比 (%)	备注
1	自然环境	自然环境良好, 附近有一定的绿地和绿化, 基本整洁、卫生。空气良好, 少量污染, 白天有部分交通噪音, 水体局部污染。	20	针对项目内容进行考察, 并根据考察结果进行修正, 房屋区位因素修正系数为各项目占比之和。
2	规划设计	布局合理、错落有致, 满足通风、日照等健康要求。建筑密度在 30%-40%, 外型美观。绿地率在 30%以上, 立体绿化, 室外公共活动空间丰富。	10	
3	物业管理	全封闭物业管理。	10	
4	交通条件	离市中心区、市区主干道、公交站点较近。	20	
5	教育医疗设施	属于重点中学(初中)和重点小学学区。距较大规模医院近。	20	
6	商业环境	在 500 米范围内有较大规模购物中心、商场等商业配套设施。	20	

## 附件五

### 非住宅营业用房市场比较法综合修正系数表

#### (一) 日期因素修正系数

该系数由评估机构根据房地产市场情况和评估中的具体情况，参照本市价格指数等因素确定。

#### (二) 实体因素修正系数

##### 1. 结构因素修正系数表

结构类型	砖混结构				砖木结构				简易结构
	一等	二等	三等	四等	一等	二等	三等	四等	
系数取值	100	99	98	97	98	97	96	95	93

##### 2. 成新因素修正系数表

待估房屋 成新率 标准房屋	三成 及以下	四成	五成	六成	七成	八成	九成及以上
十成新	85-88	88-90	90-92	92-94	94-96	96-98	98-100

##### 3. 底层营业用房进深修正系数

底层营业用房进深小于等于 10m 的，调节系数如下：

- ① 等于 10m，调节系数为 1.0；
- ② 大于等于 8m，小于 10m，调节系数为 1.03；
- ③ 大于等于 6m，小于 8m，调节系数为 1.07；
- ④ 大于等于 4m，小于 6m，调节系数为 1.11；
- ⑤ 小于 4m，调节系数为 1.14。

底层营业用房进深超过 10m 部分的，每增加 2m，调节系数递减 0.04，临街底层营业用房独立结构以外的连续后延部位，第二进按第一进基准价格的 70% 计算；第三进按第一进基准价格的 60% 计算。（第一进修正后不低于第二进评估的基准价格）

##### 4. 二层以上营业用房层次因素修正系数说明

二层以上营业用房评估楼层调节系数分别为：基准价格底层 100%，二层取 60%，三层取 40%，地下室取 30%，四层及四层以上按同地段办公用房评估。

注：实体因素修正系数中各修正内容采用连乘方式计算。

## 附件六

### (一) 住宅用地区段基准地价表

区段编号	区段名称	区段四至	基准地价 元/m <sup>2</sup>
01001J	天一花园区段	东至庙港河，南至南城河， 西至江海中路，北至长江中路	4210
01002J	华联新村区段	东至江海中路，南至南城河， 西至和平中路，北至长江中路	4125
01003J	长江新村区段	东至庙港河，南至长江中路， 西至和平中路，北至紫薇中路	3585
01004J	明天广场区段	东至和平中路，南至南城河， 西至头兴港河，北至紫薇中路	3470
01005J	民乐新村区段	东至建设中路，南至河南中路， 西至庙港河，北至紫薇中路	3360
01006J	宝岛花园区段	东至庙港河，南至南苑西路， 西至头兴港河，北至南城河	3275
01007J	长龙一村区段	东至院校路，南至紫薇中路， 西至江海北路，北至中央河	2800
01008J	紫薇三村区段	东至江海北路，南至紫薇中路， 西至头兴港河，北至中央河	2680
01009J	启秀花园区段	东至院校路、惠阳路，南至南苑中路、河南路， 西至建设中路、庙港河，北至紫薇东路和河南中路	2490
01010J	世纪家园区段	东至庙港河，南至牡丹江西路， 西至头兴港河，北至南苑中路	2400
01011J	南润花园区段	东至启秀路，南至南苑西路， 西至西欧路，北至紫薇西路	2350
01012J	建德花园区段	东至启秀路，南至银河路， 西至西欧路，北至中央大道	2300
01013J	富康花园区段	东至惠阳路，南至人民东路， 西至院校路，北至中央大道	2050
01014J	彩臣三村区段	东至惠阳港河，南至牡丹江中路， 西至庙港河、院校路，北至南苑中路、河南中路	2020
01015J	皇家花园区段	东至惠阳港河，南至市府路， 西至头兴港河、建设南路，北至牡丹江中路、西路	1995
01016J	海洪新村区段	东至西欧路，南至人民西路， 西至海洪路，北至富源路	1955
01017J	北辰公寓区段	东至公园北路，南至中央河， 西至头兴港河，北至振兴路	1905

## (二) 商业用地区段基准地价表

区段编号	区段名称	区段四至	基准地价 元/m <sup>2</sup>
01001S	欧洲风情街区段	东至庙港河，南至人民中路， 西至江海路，北至民乐中路	8610
01002S	公园中路—新世界国际购物中心区段	东至庙港河，南至南城河， 西至江海路，北至人民中路	8420
01003S	人民中路—文峰大世界区段	沿人民中路， 东至江海中路，西至和平中路	8370
01004S	民乐中路—花园路菜市场区段	沿民乐中路，东至庙港河，西至江海中路， 沿公园中路，南至民乐中路，北至长江中路	8330
01005S	民乐中路区段	东至江海中路，西至和平中路	8170
01006S	江海中路—兴都大酒店区段	南至南城河，北至长江中路	8060
01007S	长江中路—农业发展银行区段	沿长江中路，东至紫园路，西至公园中路， 沿公园中路，南到长江中路，北到紫薇中路	7670
01008S	长江中路区段	东至公园中路，西至和平中路	7595
01009S	河南中路—城南菜市场区段	沿河南中路，东至公园中路，西至和平中路，沿 江海中路，南至南苑中路，北到南城河	7460
01010S	公园中路—河南中路区段	沿公园中路，南至南苑中路，北至南城河，沿河 南中路，东至庙港河，西至公园中路	7325
01011S	和平中路区段	沿和平中路，南至人民西路，北到紫薇中路，沿 人民西路，东至和平中路，西至头兴港河	7295
01012S	清泉路花园路菜市场区段	沿清泉路，东至庙港河，西至公园中路， 沿巷道，南至清泉路，北至长江中路	7045
01013S	民胜中路人民桥菜市场区段	沿民胜中路，南至河南中路，北至民乐中路；沿 人民中路，东至建设中路，西至民胜中路	6770
01014S	民乐中路—长江中路区段	沿民乐中路、长江中路，东至建设中路，西至庙 港河；沿民胜中路，南至民乐中路，北至长江路	6580

区段编号	区段名称	区段四至	基准地价 元/m <sup>2</sup>
01015S	台湾风情街— 建材街区段	沿建材街，东至公园中路，西至江海中路；沿台湾风情街，南至南苑中路，北至河南中路	6300
01016S	紫薇中路—江 海中路区段	沿紫薇中路，东至江海中路，西至头兴港河；沿江海中路，南至长江中路，北至长兴街	6115
01017S	紫薇中路区段	东至庙港河，西至江海中路	5950
01018S	城河街区段	东至江海中路，西至和平中路	5875
01019S	长兴街区段	沿长兴街，东至公园北路，西到和平北路；沿江海路，南至长兴街，北至长龙西路	5455
01020S	长龙西路区段	沿长龙西路，东至公园北路，西至和平北路；沿江海路，南至长龙西路，北至中央大道	5360
01021S	河南西路—城 河农贸市场区 段	沿河南西路，东至和平中路，西至头兴港河；沿城河街，东至和平中路，西至香榭水岸；沿和平中路，南至南苑中路，北至南城河	5225
01022S	公园北路区段	沿公园北路，南至紫薇中路，北至中央大道；沿长龙东街，东至庙港河，西至公园北路	5125
01023S	人民东路彩臣 三街区段	沿人民东路，东至惠阳港河，西至建设中路；沿建设中路，南至河南中路，北至人民东路；沿河南中路，东至建设中路，西至民胜中路	5000
01024S	和平北路区段	沿长龙西路、长兴西路，东至和平北路，西至港东路；沿和平北路，南至紫薇中路，北至长龙西路	4900
01025S	建设中路启秀 花园区段	沿建设中路，北至紫薇中路，南至人民中路	4870
01026S	南苑中路区段	沿南苑中路，东至庙港河，西至和平中路；沿江海南路、公园南路，南至松花江路，北至南苑中路	4675
01027S	松花江中路— 灵秀路区段	沿松花江中路、灵秀路，东至建设南路，西至公园路；沿南苑中路，东至建设南路，西至庙港河	4540
01028S	人民西路行政 中心区段	沿人民西路，东至头兴港河，西至华石路	3280

区段编号	区段名称	区段四至	基准地价 元/m <sup>2</sup>
01029S	建材市场区段	沿紫薇西路，东至头兴港河，西至启秀北路；沿滨江大道，南至紫薇西路，北至建材市场	2970
01030S	台角村区段	东至公园北路，南至中央河，西沿建安路至北海汽车配件公司巷道，北至城北路	2620

### (三) 工业用地区段基准地价表

区段编号	区段名称	区段四至	基准地价 元/m <sup>2</sup>
01001G	南苑路纬二路区段	东至庙港河，南至世纪大道，西至头兴港河，北至南苑中路	330
01002G	南苑工业园区区段	东至头兴港河、启秀路，南至世纪大道，西至新洪路，北至紫薇西路	320
01003G	城北工业园区区段	东至公园北路、建设北路、和平北路，南至中央大道、紫薇西路，西至头兴港河、启秀路，北至振兴路、建材市场	310
01004G	院校路区段	东至惠阳路，南至南苑东路，西至建设中路，北至中央大道	250
01005G	城南工业园区区段	东至惠阳路、建设南路，南至市府路、世纪大道，西至头兴港河、江海南路、民胜南路，北至南苑中路、牡丹江中路、世纪大道	245



附件七

土地综合修正系数表

(一) 非住宅营业用房土地综合修正系数

序号	影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
1	商业繁华度	32	30	28	26	24
2	交通状况	21	20	19	18	16
3	宗地自身条件	13	11	10	9	8
4	宗地临街状况	18	17	16	14	13
5	宗地目前利用状况	10	9	8	7	6
6	周围土地利用状况	13	12	11	10	9
7	规划限制	11	10	8	7	6

(二) 非住宅非营业用房土地综合修正系数

序号	影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
1	商业繁华度	29	27	26	24	23
2	交通状况	27	26	25	24	22
3	宗地自身条件	12	11	10	9	8
4	宗地临街状况	14	13	12	11	10
5	宗地目前利用状况	10	9	8	7	6
6	周围土地利用状况	13	12	10	9	8
7	规划限制	11	10	9	8	7

(三) 非住宅非营业用房中工业仓储类用房土地综合修正系数

序号	影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
1	基础设施	40	38	35	34	32
2	交通条件	36	33	30	28	26
3	宗地自身条件	24	22	20	19	17
4	环境质量	17	16	15	14	13

#### (四) 土地综合修正系数说明

##### 1. 非住宅营业用房与非住宅非营业用房土地综合修正系数说明表

影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
商业繁华度	地处一级商服中心的中心地带	一等与三等之间	地处二级商服中心的地带	三等与五等之间	独立商服地
交通状况	临对外交通型主干道交叉口		距主要干道小于 100 米, 或临次干道		距主次干道 500 米以外
宗地自身条件	面积适中, 形状规则, 对土地利用极为有利		面积、形状对土地利用无不良影响		面积过小、形状较差, 对土地利用有严重影响
宗地临街状况	两面临街以上		一面临街, 进深在 3-7 米之间		不临街
宗地目前利用状况	容积率>3		容积率 1-2		容积率<0.5
周围土地利用状况	商业服务业用地		市政公用建筑用地		特殊用地
规划限制	对未来土地的利用类型、利用强度无限制		对未来土地的利用类型无限制、利用强度有较大的限制		对未来土地的利用类型、利用强度有较大的限制

##### 2. 非住宅非营业用房中工业仓储类用房土地综合修正系数说明表

影响因素	一等	二等	三等	四等	五等
基础设施	水电保证率 100%, 连续大雨无积水	一等与三等之间	水电保证率 90% 以上, 一般大雨后无积水	三等与五等之间	经常停水电, 雨后即有积水
交通条件	临对外交通主干道交叉口		距主要干道小于 100 米, 或临次干道		距主次干道 500 米以外
宗地自身条件	面积、形状有利企业布局, 地基条件良好		面积、形状对企业布局略有影响, 地基需略作改造		面积小、形状差、地基差, 影响企业布局和生产
环境质量	有利于生产、生活		对生产过程稍有影响, 对产品质量及职工身体无不良影响		对生产过程、产品质量及职工身体有较大影响

#### (五) 综合修正系数计算

$$\text{修正系数} = \frac{\text{各影响因素评分之和}}{100}$$

## 附件八

### 被征收房屋建安重置指导价表

房屋类别	等级	结构装修及设备状况	元/m <sup>2</sup>
钢混结构	一	全部或承重部分为钢筋混凝土结构，包括现浇桩基框架结构等房屋，外墙贴面砖或外墙涂料，有节能保温层，层高 4.0 米以上的厂房。铝合金或塑钢门窗，水泥楼面，底层架空水泥地面，钢筋混凝土楼板平顶屋面，有隔热层或尖顶屋面。水、卫、电及通讯及消防设施齐全。	850
	二	全部或承重部分为钢筋混凝土结构，包括装配式式桩基框架结构等房屋，层高 3.5 米以上的厂房。水泥框木门窗，水泥楼面，一般刷白内墙，钢筋混凝土楼板平顶屋面，有简易隔热层。水、卫、电及通讯及消防设施齐全。	800
砖混结构	一	钢筋混凝土构造柱，层层圈梁，条形或整板基础，主要是砖墙承重的结构，外墙釉面砖贴面或外墙涂料，有节能保温层，住宅有阳台，各类配套齐全的成套住房。层高 2.8 米以上，铝合金窗，塑钢窗、纱窗。水泥楼面，底层架空水泥地，内墙涂料，钢筋混凝土楼板平顶屋面，有隔热层或尖顶屋面。水、电到户，每层卫生设施、电话、电视插座齐全。	850
	二	钢筋混凝土构造柱，层层圈梁，条形或整板基础，主要砖墙承重结构，外墙水泥粉刷，住宅有阳台，内外设施齐全的成套住房。层高 2.8 米以上，铝合金窗、塑钢窗。水泥楼面，底层架空水泥地面，内墙涂料。钢筋混凝土楼板平顶屋面，有隔热层。水、电到户，每层卫生设施齐全。	780
	三	部分钢筋混凝土构造柱、圈梁，主要砖墙承重结构，外墙水泥粉刷，住宅有阳台，内部设施较齐的住房，混合砂浆砌筑墙体。层高 2.8 米以上，木门窗。水泥楼面，底层架空水泥地面，内墙涂料，钢筋混凝土楼板平顶屋面、有简易隔热层或望板、平瓦、木椽、木桁料屋面。水、电到户，普通卫生设施独用。	720
	四	主要砖墙承重结构，部分空斗墙，外墙水泥粉刷，住宅有阳台，内部设备不齐的住宅，混合砂浆砌筑墙体。层高 2.8 米以上。木门窗，水泥地面，内墙涂料。望板、小瓦、木椽、水泥桁料、坡屋面或挂瓦板小瓦屋面。水电到户。	650
	五	主要砖墙承重结构，窗台以上空斗墙，外墙水泥粉刷，住宅无阳台。层高 2.8 米以上，预制水泥框木门窗，水泥地面，一般刷白内墙，水泥桁料或平瓦芦苇油毡屋面。水电到户。	580

房屋类别	等级	结构装修及设备状况	元/m <sup>2</sup>
砖木结构	一	檐高 3.0 以上，直径 22 厘米以上的杉园木或上等松木桁料。结构正规，装修制作较好的钢或木制屋架，实砌砖墙共同承重。红松或杉木制作较考究的木门窗、五金齐全，较好的木地板、架空水泥地面、水磨石地面，油漆墙裙，涂料粉刷内墙，望板反粉顶，杉木椽小瓦顶。水、卫、电设施到户。	690
	二	檐高 3.0 米以上，直径 18 厘米以上较好的杉木、松木桁料。结构正规，装修制作较好的钢或木制屋架，实砌砖墙共同承重。红松或杉木制作较好的门窗、五金齐全，较好的水泥地面，油漆墙裙，涂料粉刷内墙，望板反粉顶，杉木椽，小瓦顶。水、电到户，有普通卫生设施。	630
	三	檐高 3.0 米以上，直径 16 厘米以上较好的杉木桁料，砖砌空斗墙共同承重。杉木制作的较整齐完好的木门窗，五金齐全，水泥地面，涂料粉刷内墙，望板、木椽、小瓦顶或钢筋混凝土楼板平顶屋面、有简易隔热层。水、电到户。	530
	四	檐高 2.8 米以上，直径 14 厘米以上的杉木、松木桁料，一般钢木屋架，砖砌空斗墙共同承重。普通木门窗，水泥地面，涂料粉刷内墙，望板，杂木椽，小瓦顶，水泥挂瓦板屋顶。水、电到户。	450
	五	檐高 2.6 米以上，直径 12 厘米以上，较差的杉木或杂木桁料，三柱到底或有 16 厘米以上的通过梁、结构简单的砖木承重结构。普通木门窗，一般的砖地或简易水泥地面，一般刷白内墙，一般的油毡，芦苇，芦便杂木椽，小瓦顶。有正常照明设施。	380
简易结构		檐高 2.2 米以上，桁料直径 12 厘米以下或水泥桁料结构简陋，低矮不正规的砖木结构单砖或碎乱砖墙。水泥预制门窗框简易木门窗，砖地面，较差的刷白内墙或未粉刷内墙，一般的油毡芦苇芦便，小瓦顶。有正常照明设施。	330

注：1. 以上标准中所列房屋为标准檐高价格。如实际檐高有差异，应作相应调整，房屋沿高每增减 0.1 米，重置价相应增减 1%。房屋檐高为室内地面至檐高高度，前后檐高不等，以平均高度计算。

2. 房屋的结构、装修和设备状况相应等级有较大差异时，重置价格可适当增减，但增减幅度不得超过重置价格标准的 5%。

## 附件九

### 建筑物的成新因素确定表

(一) 房屋成新评定等级及说明表

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	按《房屋完损等级评定标准》的相关规定执行。	全新	100%
		九成新	90%
		八成新	80%
基本完好房		七成新	70%
		六成新	60%
一般损坏房		五成新	50%
		四成新	40%
严重损坏房		三成新	30%
危险房		不足三成新	30%以下

(二) 房屋成新参考表

结构	房屋类别	超过40年	36-40年	31-35年	26-30年	21-25年	16-20年	11-15年	10年以内
砖混	住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	按实际情况评定。
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
砖木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
	非住宅	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	
简易	住宅	0	0	3	4.5	5.5	6	7	
	非住宅	0	0	0	4	5	5.5	6.5	
单层工业厂房		6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	

注：成新率根据被征收房屋耐用年限和实际保养程度确定。

附件十

被征收房屋装饰装修及附属设施补偿指导价

类别	项目名称	单位	单价	备注
地面类	砖地(平铺)	m <sup>2</sup>	15	侧铺 30 元/m <sup>2</sup>
	标准水泥场地	m <sup>2</sup>	30-50	超过标准增加补偿
	普通水磨石地面	m <sup>2</sup>	50	铜条嵌条拼图另行计算
	厚 10cm 碎片大理石拼贴地面	m <sup>2</sup>	55	
	大理石地面	m <sup>2</sup>	80	高档大理石或花岗岩按市场价折旧计算
	花岗岩地面	m <sup>2</sup>	100	
	马赛克、30×30 地钢砖	m <sup>2</sup>	50	新品及高档品牌地砖按市场价折旧计算
	60-80 玻化砖、同质砖、釉面砖	m <sup>2</sup>	60-80	
	小积木、拼花木条地板	m <sup>2</sup>	60	品牌、材质好按市场价折旧计算
	企扣杉木、松木架空地板	m <sup>2</sup>	110	
	水曲柳、柚木、榉木架空地板	m <sup>2</sup>	150-200	
	免漆地板	m <sup>2</sup>	150	
	复合地板	m <sup>2</sup>	25-50	
	胶地面、油漆地面	m <sup>2</sup>	15	
	晴纶地毯	m <sup>2</sup>	30	
	塑料、塑料压花地面	m <sup>2</sup>	20	
墙面类	普通外墙涂料	m <sup>2</sup>	10	
	内墙涂料(乳胶漆含刮腻层)	m <sup>2</sup>	8-15	
	喷塑、喷砂墙面	m <sup>2</sup>	20-30	
	普通墙布、墙纸	m <sup>2</sup>	30	
	夹板墙面软包墙面	m <sup>2</sup>	80-100	
	马赛克、普通面砖	m <sup>2</sup>	40	
	20×30—30×45 面砖	m <sup>2</sup>	40-60	
	水刷石墙面	m <sup>2</sup>	30	
	普通夹板护墙板	m <sup>2</sup>	50	
	普通凹凸夹板护墙板	m <sup>2</sup>	60	
	油漆平面水曲柳护墙板	m <sup>2</sup>	70	
	油漆凹凸式水曲柳护墙板	m <sup>2</sup>	80	
	实木类踢脚线	m	20	含油漆

类别	项目名称	单位	单价	备注
天 面 类	纤维板天面	m <sup>2</sup>	30	含龙骨
	平面普通夹板天面	m <sup>2</sup>	45	含龙骨, 未油漆扣 7 元
	凹凸式普通夹板天面	m <sup>2</sup>	55	含龙骨, 未油漆扣 7 元
	平面水曲柳夹板天面	m <sup>2</sup>	70	含龙骨, 未油漆扣 7 元
	凹凸式水曲柳夹板天面	m <sup>2</sup>	80	含龙骨, 未油漆扣 7 元
	铝合金骨架彩玻天面	m <sup>2</sup>	100	
	不锈钢骨架彩玻天面	m <sup>2</sup>	120	
	布天面、编织天面、泡沫天面	m <sup>2</sup>	10	
	塑扣板天面	m <sup>2</sup>	30-40	含龙骨
	铝扣板、铝塑板天面	m <sup>2</sup>	60-80	含龙骨
	方块石膏板天面	m <sup>2</sup>	35	含龙骨
门 窗 类	普通铁质防盗门（进户门）	扇	200	
	不锈钢防盗门	m <sup>2</sup>	100-200	坚固、防盗、五金齐全, 实际使用较长时间
	不锈钢防盗窗	m <sup>2</sup>	110	坚固、防盗、五金全
	铝合金网格式防盗门窗	m <sup>2</sup>	40	
	镀锌管、方管防盗门	m <sup>2</sup>	120	
	方铁、铁洋元防盗窗	m <sup>2</sup>	60-80	
	铝合金、塑钢全玻门	m <sup>2</sup>	180	主体内补差价 120 元/m <sup>2</sup>
	铝合金、塑钢窗	m <sup>2</sup>	160	主体内补差价 120 元/m <sup>2</sup>
	彩钢、铝合金卷闸门	m <sup>2</sup>	120	含遥控电动
	不锈钢卷闸门	m <sup>2</sup>	150	含遥控电动
	铝合金、塑钢全玻地弹簧门	m <sup>2</sup>	350	主体内补差价 250 元/m <sup>2</sup>
	铝合金、塑钢封闭阳台	m <sup>2</sup>	180	
	木制封闭阳台	m <sup>2</sup>	100	
	木制纱门窗	m <sup>2</sup>	50	含窗纱
	铝合金纱门窗	m <sup>2</sup>	80	含窗纱
	简易纱门窗	m <sup>2</sup>	20	含纱
	不锈钢晒被架	m <sup>2</sup>	110	
简易不锈钢防盗门窗	m <sup>2</sup>	30		

类别	项目名称	单位	单价	备注
橱柜类	简易油漆夹板吊橱、壁橱、矮柜	m <sup>3</sup>	50	
	普通油漆夹板吊橱、壁橱、矮柜	m <sup>3</sup>	200-300	五金齐全, 外有门扇, 内有隔断, 双面夹板, 深度 60cm 以内, 实际使用较长时间
	高档油漆夹板吊橱、壁橱、矮柜	m <sup>3</sup>	300-400	
设施设备类	普通坐便器	只	150	
	普通浴缸	只	200	
	普通台盆	只	50	
	立式瓷洗脸盆	套	150	
	大理石洗漱台面	m <sup>2</sup>	180	
	水泥水池	只	30	特大规格另行计算
	普通瓷水池	只	60-80	
	不锈钢单槽水池	只	80	
	不锈钢双槽水池	只	150	
	浴霸	套	50	拆卸费
	电热、燃气淋浴器	套	100	拆卸费
	管式太阳能	套	250	拆卸费
	梳妆箱(含镜)	付	40	拆卸费
	不锈钢毛巾架	只	10	拆卸费
	镜面、磨砂玻璃	m <sup>2</sup>	60	
	单眼灶	座	400	
	双眼灶	座	700	
	三眼灶	座	900	
	液化气灶台(砖砌)	m <sup>2</sup>	70	瓷钢砖另计
	液化气灶台(台下橱)	m <sup>3</sup>	80	瓷钢砖另计
	大理石灶台面(含抛光边线)	m <sup>2</sup>	180	
	脱排油烟机	台	100	拆卸费
	吊扇、鼓风机、排风扇	只	15	拆卸费
	顶式喇叭、广播喇叭、门铃	只	20	拆卸费
	小型普通型吊灯	只	80	拆卸费
	大型普通型吊灯	只	200	拆卸费
	壁灯、吸顶灯	只	30	拆卸费
	牛眼灯、筒灯、射灯	只	15	拆卸费



类别	项目名称	单位	单价	备注
附 属 物	不锈钢栏杆、硬木栏杆	m	120	含扶手
	普通铁艺栏杆	m	150	含扶手
	普通铁艺楼梯	m <sup>2</sup>	220	
	木楼梯	m <sup>2</sup>	250	
	大刀片围墙	m <sup>2</sup>	60	
	空斗砖砌围墙	m <sup>2</sup>	60	单粉 70 元，双粉 80 元
	实砌围墙	m <sup>2</sup>	80	单粉 90 元，双粉 100 元
	铸铁（铁艺）围墙	m <sup>2</sup>	100-150	
	方铁、铁洋元围墙	m <sup>2</sup>	60	
	镀锌管围墙	m <sup>2</sup>	70	
	琉璃瓦	m <sup>2</sup>	80	
	玻璃钢瓦、石棉瓦	张	25	
	玻璃钢雨篷	m <sup>2</sup>	40	
	不锈钢雨篷	m <sup>2</sup>	80	
	彩钢雨篷	m <sup>2</sup>	50	
	渗塑布伸缩含架雨篷	m <sup>2</sup>	80	
	PVC 雨篷	m <sup>2</sup>	40	
	砖砌、PVC 下水道	m	20	
	水泥涵管下水道	m	35	
	窨井	个	50-80	
	砖砌水表箱	只	50	
	分电表、分水表	只	50	
	电器盒铁制	只	100	
	搁楼	m <sup>2</sup>	200	净空高度 150cm 以上
	堆物搁楼	m <sup>2</sup>	80	净空高度 50cm 以上
	羊、鸡、鸭、鸽棚舍	m <sup>2</sup>	50-90	专业饲养场另行计算
	砖砌水井	口	500	
	独管水井	口	200	
	加压泵	只	50	拆卸费
	缸式粪坑	只	100	
	砖砌池坑	m <sup>2</sup>	200-300	
	化粪池、沼气池	只	500	

说明:

1. 未列入的项目、装饰装修采用新品及高档品牌的，参照市场价结合成新估价；
2. 被征收房屋应具备的水、电、卫生等设施已包括在房屋的评估价中，不再另行补偿。

附件十一

砍伐树木补偿标准

附表 11-1

补偿规格 (元/棵) 树木品种	树木胸围 (厘米)						
	5-10	11-30	31-50	51-70	71-90	91-110	110 以上
杨树、壳树	0.4	2.5	8	18	28	35	50
泡桐、榆树、合欢、刺槐、椿树、榉树、桑树、楝树	1	4.8	13	21	35	50	70
法桐、水杉、清桐、柳树	2	3.5	11	18	32	45	60
橙、桃、李、石榴、梨、苹果、桔、柿、枇杷、枣树、香椽	2.5	4.2	18	22	34	48	65
枫树、罗汉松、黄杨、雪松、紫薇、大叶女贞、广玉兰、白玉兰、樟树	6	16	28	38	65	95	130

注： 1、计量方法：树自地面以上 1.3M 的高处量其主干围度；果树自地面以上 0.5M 处量其围度；小于以上高度和围度达不到标准按面积计算 10 元/m<sup>2</sup>。

2、盆景不作补偿。

附表 11-2

补偿规格 (元/棵) 树木品种	树木蓬径 (厘米)					
	11-30	31-50	51-70	71-90	91-110	110 以上
桂花、腊梅、石楠	5	7	10	15	20	30
小叶女贞球	0.2	1.5	2.5	4	7	10
柏树球、海桐球、火棘球、大叶黄杨球、小叶黄杨	0.5	2	3	5	8	12
龙柏、棕榈、法青	1.2	2.6	4.5	7	11	15

备注：蓬径 10 厘米以下按面积计算 6 元/m<sup>2</sup>。

单位：(元/棵) 附表 11-3

名 称	原地生长期在 3 年以下	3-5 年	5 年以上
葡 萄	5	15	25
月季花、芍药花、牡丹花	3	10	16

附表 11-4

名 称	胸围在 6.3 厘米以下	6.3-12.5	12.5 以上	备 注
成林竹园	4	6	8	以竹园成林平方 面积补偿
天 竹	按每杆 1 元补偿	芭 蕉	按每杆 2 元补偿	

单位：(元/棵) 附表 11-5

名 称		原地生长树木地径以上 1 米高处直径						附 注	
		3 厘米以下	5	8	10	15	20		21 以上
定植银杏树	10 月 1 日至来 年 4 月 30 日期 间(移栽价)	1	5	15	80	150	300	补偿最高不超过 500 元	自行 处理
	5 月 1 日至 9 月 30 日期 间(砍伐价)	5	40	100	150	400	800	每增加 1 厘米, 增 加人民币 100 元, 最高补偿不超过 2000 元。	

单位：(元/棵) 附表 11-6

树木品种	树高 60 厘米 以下	60-100	100-150	150 以上
槿树、冬青、女贞、大叶黄杨	0.5	1.5	3	5
枸树等	1	3	5	7

注：绿篱按长度及高度分类补偿。

单位：(元/m<sup>2</sup>) 附表 11-7

名 称	育苗期一年以下的	育苗期一至二年的	育苗期三年以上的
各种花草	2	5	8