林芝市察隅县青苗和地上附着物

补偿标准测算结果报告

**察隅县自然资源局**

**二〇二〇年十二月**

**目录**

**一、工作概述1**

（一）工作背景1

（二）工作程序1

1、资料收集和整理2

2、确定补偿类型3

3、测算补偿标准3

4、区（县）初步成果7

5、审查和综合平衡7

6、风险评估8

7、成果听证8

8、成果汇总和上报备案8

9、公布实施9

10、成果归档保存9

（三）工作组织9

1、领导小组的职责9

2、办公室的职责10

3、项目组职责10

**二、青苗和地上附着物补偿标准基本情况说明12**

（一）覆盖范围12

（二）有关名词解释和内涵15

1、名词解释15

2、内涵19

（三）基准时点20

（四）测算时间20

（五）青苗和地上附着物补偿标准20

1、青苗和地上附着物补偿标准表20

2、应用说明21

（六）使用说明23

1、青苗和地上附着物补偿标准应用23

2、结果公布内容的说明23

（七）附件24

附表1-征收土地青苗补偿费标准表26

附表2-房屋重置价格标准表27

附表3-地上附着物及其他附属设施补偿标准表28

附表4-零星和成片林木补偿标准表31

附表5-房屋建筑物结构评定标准33

附表6-房屋经济耐用年限和残值率表35

附表7-房屋成新率评定标准36

附表8-房屋成新率评定标准42

一、工作概述

（一）工作背景

为了贯彻落实2019年8月新修订的《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）和《西藏自治区自然资源厅关于印发<西藏自治区征收农用地区片综合地价工作方案>和<西藏自治区征收农用地区片综合地价制定技术方案>的通知》（藏自然资〔2020〕63号），在制定征地区片综合地价的同时，“同步做好青苗和地上附着物补偿标准实施配套工作，各市在制定具体征地补偿方案时，要将青苗补偿费、地上附着物补偿费和社会保障费用单独列支，不得纳入区片综合地价补偿标准，不得挤占区片综合地价费用。各市要根据本地实际情况，同步制定青苗和地上附着物补偿标准，由市行署（人民政府）公布，与征地区片综合地价标准配套实施。”

按照文件指导精神，察隅县人民政府委托我单位制定青苗和地上附着物补偿标准，为征地过程中具体制定青苗和地上附着物补偿方案提供重要依据。切实维护被征地单位和个人的合法权益，服务于林芝市察隅县的征地工作，实现补偿项目的规范统一，进一步完善征地补偿制度，保障征地补偿的公平性，维护社会稳定，提升征地管理工作服务水平，促进全县经济和社会和谐发展。

（二）工作程序

本次林芝市察隅县青苗和地上附着物补偿标准编制工作根据《林芝市被征土地青苗和地上附着物补偿标准制定技术方案（试行）》技术规范要求开展，主要工作程序包括：（一）资料收集与整理；（二）确定补偿物（青苗和地上附着物）类型；（三）测算青苗和地上附着物补偿标准；（四）青苗和地上附着物补偿标准初步成果验证；（五）审查和综合平衡；（六）风险评估；（七）成果听证；（八）公布实施；（九）成果归档保存。具体技术路线见图1。

****

图1 青苗和地上附着物补偿标准制定工作步骤

**1、资料收集和整理**

对察隅县内的具有普遍性的农作物种类、房屋类型和结构、构筑物和附属设施类型、林木种类等进行详细摸底调查，并有针对性地对各类补偿物进行资料收集整理。

**2、确定补偿类型**

组织人员实地调查，并结合近几年的征收案例资料（征收公告、实施方案、补偿方案等），分别确定青苗、房屋、地上附着物及其他附属设施、林木的补偿类型。

**3、测算补偿标准**

根据《林芝市被征土地青苗和地上附着物补偿标准制定技术方案（试行）》中的要求，青苗补偿费采用农作物年产值法修正法和补偿案例修正法进行测算；房屋补偿费采用重置成本法和综合系数调整法进行测算；地上构筑物及其他附属设施补偿费采用工料单价法和综合系数调整法进行测算；林木补偿费采用综合系数调整法，结合市场询价验证。

**3.1青苗补偿费测算方法**

采用农作物年产值法修正法和补偿案例修正法进行测算；

3.1.1农作物年产值修正法

（1）基本概念

农作物年产值修正法是以察隅县乡镇各农作物近3-4年的平均年产量为测算基础，乘以各农作物市场价格，加权平均来测算察隅县青苗综合补偿标准的方法。

（2）基本公式

$$\overbar{X}=\frac{x\_{1}f\_{1}+x\_{2}f\_{2}+…x\_{i}f\_{k}}{n}$$

$\overbar{X}$——察隅县农作物综合补偿标准（元/亩）；

$f\_{k}$——某种农作物的年产值，(k=1，2，…，n)；

$x\_{i}$——某种农作物的播种面积；

n——察隅县农作物总播种面积。

3.1.2补偿案例修正法

（1）基本概念

补偿案例修正法是选择察隅县内近3年来实施征地中青苗补偿的典型案例，以当地政府实际支付的补偿费为基础，根据经济社会发展情况等进行修正，测算青苗补偿标准的方法。

（2）基本公式

$$Y\_{z}=Y\_{b}×（1+\sum\_{i=1}^{n}A）×（1+A\_{T}）$$

$Y\_{z}$——青苗补偿标准（元/亩）；

$Y\_{b}$——征地案例补偿标准（元/亩）；

$A\_{1}$——区域因素修正系数;

$A\_{2}$——个别因素修正系数;

$A\_{T}$——时间修正系数。

3.1.3青苗补偿标准确定

根据年产值修正法和案例修正法结果，比较验证方法的合理性，采用算术平均或加权平均综合确定。

**3.2房屋补偿费测算方法**

根据《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》“房屋征收拆迁按建筑重置成本补偿”，同时为保障被征地农牧民、企事业单位等在房屋征收后可用补偿价格重建房屋，本次测算采用房屋主要承重结构材料对房屋进行分类，采用重置成本法进行测算，结合综合系数调整法综合确定。

3.2.1重置成本法

（1）基本概念

重置成本法是将房屋各个组成部分的累加为基础来求取房屋重置价的方法，本质是以房屋的重新建设成本为导向的方法。

（2）基本公式

房屋重新购建成本=建安工程费+前期费用+专业费+不可预见费+管理费用+销售费用+销售税费+投资利息+开发利润。

3.2.2综合系数调整法

（1）基本概念

根据前后衔接原则，本次可根据察隅县2017-2019年GDP、消费指数（居住类）、农牧民人均可支配收入、建筑业增加值等作为综合调整系数，对察隅县原房屋补偿标准进行调整修正，以此估算某类结构房屋的客观合理价格的方法。

（2）基本公式

新房屋补偿费标准=察隅县原房屋补偿标准×综合调整系数

3.2.3确定某结构房屋补偿价格

重置成本法从成本角度出发，结合以现有补偿标准为基础的综合系数调整法，从不同途径验证某结构房屋价格的有效方法，科学性结合现实性，可采用两种方法的简单算术平均或加权平均结果作为某结构房屋的补偿价格。

**3.3地上构筑物及其他附属设施补偿费测算方法**

附属设施或其它构筑物补偿标准采用工料单价法，并以综合系数调整法作为补充。

3.3.1工料单价法

（1）基本概念

工料单价法是是以分部分项工程量乘以单价后的合计为直接工程费，直接工程费以人工、材料、机械的消耗量及其相应价格确定，直接工程费汇总后另加措施费、间接费、利润、税金生成建筑工程或安装工程造价的方法。

（2）基本公式

建筑工程成本=直接费+规费+管理费+利润+税费

直接费=人工费+材料费+施工机械使用费；

规费=直接费×规费率；

管理费=（直接费+规费）×管理费率；

利润=（直接费+规费+管理费）×利润率；

税费=工料单价法结果×税费率

3.3.2综合系数调整法

（1）基本概念

根据前后衔接原则，本次可根据察隅县2016-2019年GDP、消费指数（居住类）、农牧民人均可支配收入、建筑业增加值等作为综合调整系数，对察隅县原构筑物及其他附属设施补偿标准进行调整修正，以此估算构筑物及其他附属设施的客观合理价格的方法。

（2）基本公式

新附属设施或其它构筑物补偿标准=察隅县原附属设施或其它构筑物补偿标准×综合调整系数

3.3.3确定构筑物及其他附属设施补偿价格

工料单价法从成本角度出发，结合以现有补偿标准为基础的综合系数调整法，从不同途径验证构筑物及其他附属设施价格的有效方法，科学性结合现实性，可采用两种方法的简单算术平均或加权平均结果作为构筑物及其他附属设施的补偿价格。

**3.4林木补偿费测算方法**

林木补偿标准采取综合系数调整法，结合市场询价来确定。

### 4、区（县）初步成果

根据《林芝市被征土地青苗和地上附着物补偿标准制定技术方案（试行）》中的要求，采用相应的方法进行测算，并结合过往和现行征收案例资料（征收公告、实施方案、补偿方案等）、农民生活水平、经济收入水平、物价水平等相关情况进行全面调查、分析，形成初步成果。

青苗和地上附着物补偿标准初步成果验证是指对青苗和地上附着物补偿标准测算成果进行两方面的验证，一是与现行补偿标准进行比较，二是与当地经济社会发展水平比较。根据验证情况进行调整，保证青苗和地上附着物补偿标准测算结果能够与现行青苗和地上附着物补偿标准相衔接，保证被征地农牧民原有生产生活水平不下降。并就初步成果征询察隅县相关部门和单位的意见。

### 5、审查和综合平衡

（1）察隅县辖区内补偿标准平衡工作由察隅县人民政府需召集察隅县自然资源、发改、财政、统计、农业农村、人力资源和社会保障等部门，对成果进行审查，论证成果是否符合本地实际情况。

（2）对征询察隅县相关部门和单位意见后的初步成果报送林芝市自然资源局。林芝市自然资源局组织技术支持单位对察隅县上报的初步成果进行审核，重点审核工作程序、技术方法、异常数据、成果形式等，汇总形成林芝市青苗和地上附着物补偿标准初步成果；根据相关技术要求，对各县（区）初步成果进行市级平衡。我单位再根据市级平衡意见进行修改、完善。

### 6、风险评估

对通过审查和综合平衡青苗和地上附着物补偿标准成果组织专业技术机构进行风险评估，测评综合平衡青苗和地上附着物补偿标准实施可能带来的影响，并由风险评估机构给予专业的意见，以便将青苗和地上附着物补偿标准成果的实施风险控制在最低。

### 7、成果听证

根据《国土资源听证规定》，察隅县政府应按照规定要求对省级平衡后的成果依法组织听证，广泛听取有关部门、农民集体经济组织、农民群众及社会各方的意见和建议，根据听证情况，进一步修改完善青苗和地上附着物补偿标准成果。主要包括结果报告、技术报告和附表。

### 8、成果汇总和上报备案

察隅县自然资源部门将修改完善后的青苗和地上附着物补偿标准成果进行汇总整理，上报林芝市自然资源局，林芝市自然资源局建立全市青苗和地上附着物补偿标准表格系统，形成全市青苗和地上附着物补偿标准结果报告和表格成果，并上报区自然资源厅备案。

### 9、公布实施

青苗和地上附着物补偿标准成果经林芝市人民政府批准后，由林芝市人民政府或林芝市人民政府授权察隅县人民政府公布。公布内容包括青苗和地上附着物补偿标准表格、实施时间、新旧补偿标准衔接措施等。

### 10、成果归档保存

各级自然资源部门将最终成果整理归档。

## （三）工作组织

为了保障林芝市察隅县青苗和地上附着物补偿标准工作的顺利进行，察隅县政府成立了青苗和地上附着物补偿标准工作工作领导小组。县政府分管领导任组长，自然资源、发展改革、财政、统计、农业农村等单位组成的领导小组。领导小组下设办公室、项目组、专家组等。

### 1、领导小组的职责

1.1负责组织开展本次青苗和地上附着物补偿标准制定工作；

1.2督促各有关部门认真开展并完成此项工作；

1.3负责制定后的青苗和地上附着物补偿标准的论证、听证工作。

### 2、办公室的职责

察隅县自然资源局作为该项目具体工作的实施单位，具体负责指导全县青苗和地上附着物补偿标准的制定工作，负责具体工作管理协调。主要包括：

2.1审核工作方案、技术方案；

2.2协调组织开展青苗和地上附着物补偿标准外业调查、调研工作；

2.3对成果进行审查、平衡、汇总；

2.4负责将成果上报上级主管部门以及市人民政府审批和公布。

### 3、项目组职责

为了确保察隅县青苗和地上附着物补偿标准工作的顺利进行，察隅县自然资源局确定了技术承担单位，并成立项目组，项目组的职责有：

3.1编制青苗和地上附着物补偿标准工作方案、技术方案并组织实施；

3.2研究制定青苗和地上附着物补偿标准工作的技术方法；

3.3开展外业调查、调研工作；

3.4编制青苗和地上附着物补偿标准工作成果；

3.5协助成果论证、完善修改、听证、上报等工作。

二、青苗和地上附着物补偿标准基本情况说明

**（一）覆盖范围**

本青苗和地上附着物补偿标准覆盖林芝市察隅县全域范围。覆盖范围包括竹瓦根镇、上察隅镇、下察隅镇、察瓦龙乡、古拉乡、古玉乡共6个乡镇，土地面积共3140786.20公顷。

### 1.上察隅镇

上察隅镇位于察隅县西南部，东临下察隅镇、南与印度接壤、西与墨脱县、北与昌都八宿、波密毗邻，是察隅县的边境乡镇之一，边境线长120余公里。

全镇总人口3002人，其中城镇人口120人。全镇共辖16个村委会，26个自然组。1988年正式成立上察隅镇人民政府。

全镇平均海拔1900米，地形复杂，地理位置特殊，年降雨量丰富，属温带气候，有察隅河支流阿扎河，此河源头在阿扎村阿扎千年冰川，水资源丰富。

上察隅镇林业资源，矿产资源，林下资源都比较丰富，常见的林下资源有松茸、虫草、天麻、贝母、三七、黄连、木耳和蕨菜。动植物也比较丰富，在高山峻玲中有虎、豹、熊、鹿、鹦鹅等各类国家保护动物。矿产资源主要有：金、银、锡等数十种。

上察隅镇地理位置特殊资源丰富，人文自然景观壮观。目前，全镇旅游景点有：阿扎村阿扎千年冰川，米古檀香木、仕中达琼寺、精品木碗加工的木碗手工精艺品。为了增加上察隅镇旅游事业的发展，政府争取资金修西巴珞巴民族村。

随着西部大开发的不断深入，加大了援助力度，在全镇各族人民的共同努力下，充分发挥现有的资源优势，狠抓机遇、同心协力，谱写经济繁荣、社会稳定、人民富裕和谐新上察隅。

### 2.下察隅镇

下察隅镇位于西藏的东南角，处于察隅县的南部，是察隅县的边境镇之一。东与竹瓦根镇相邻，西北与上察隅镇相连，东南怀缅甸相接，西南与印度接壤。边境线分中印、中缅两段(其中印边境线长达95公里，中缅边境线长25公里)。全镇总面积1215.07平方公里，镇政府所在地距察隅县城61公里，距上察隅镇50公里。

下察隅镇原称下察隅区委，原址在洞冲村南面100米处，1979年搬至新区，1986年改为乡，2000年改为镇。2005年，全镇农牧民859户，总人口4589人。

下察隅镇全镇人口居住在山区海拔1400米--1600米之间，整个镇区森林覆盖面积达65%以上，镇政府所在地海拔为1548米，由于地理位置特殊，受印度洋气候的影响，终年气候温和，阳光充沛，雨量充足，四季不明显，年平均气温在12-14摄氏度之间，年平均降雨量在720.3-987.2之间，无霜期长达330天左右，属亚热带季风气候，优越的气候条件为下察隅镇动植物的繁殖提供了有利条件，自然资源众多，特产丰富，盛产水稻，因此，素有“西藏江南”之美誉。

下察隅镇森林履盖率高，木材蓄积量大，质量好，保护区和非保护区的动植物种类和林下资源丰富。已知名的菌类、中药材多达几十种，群众经常采集出售的有虫草、天麻、贝母、三七、黄连、七叶一支花等。下察隅镇除木材、林下资源外，还有丰富水利资源等，水利资源电力蕴藏潜力大。比较突出的还有国家重点保护动物，森林中的动物多达100余种(山鸡、麝、熊、虎、野山羊、野牛、鹦鹉、豹等)。

### 3.察瓦龙乡

察瓦龙乡地处西藏自治区东南沿线，察隅县东南部梅里雪山脚下。东南部与云南省德钦县、贡山相邻，北及东北部与昌都地区左贡县相连，西部与察隅县竹瓦根镇、古拉乡相连。察瓦龙乡东西长43.75公里，南北宽106.75公里，辖区总面积4616.94平方公里。察瓦龙乡是丙察察公路(将改造为三级公路)的中点，是滇藏公路建设里滇藏新通道的经过地点。察瓦龙为西藏的西大门，是西藏自治区斥巨资打造的20个重点乡镇之一，察瓦龙与云南贡山交界，随着滇藏新通道的贯通，梅里雪山的旅游开发，察瓦龙现在及未来的旅游经济会有较大发展。

1960年成立察瓦龙区，1972年改公社，1978年复置区，1981年改乡。1997年，辖格日、扎恩、目巴扎那、瓦堡、门空6个行政村。2004年底，全乡共有1121户，6788人，约占察隅县总人口的1/3；其中农牧业人口6662人，占全乡人口的98%；辖32个行政村，45个自然村。

因地形、地貌及气候作用，察瓦龙乡生态资源丰富，林地面积约占全乡总面积的30%，且多为未开发的原始森林，生长着松、杉、高山栎等优良树种。草场总面积5.23万亩，草群覆盖率达60%以上，适宜放养马、牛、羊等家畜。受特殊气候影响，察瓦龙乡境内分布着干旱气候的代表植物--仙人掌，对环境适宜的仙人掌资源会储量丰富，多数已长成树状结构，年产仙人果2-3百吨，是项不可多得的保健食品资源。

察瓦龙乡四面环山，群山怀抱，地形复杂，蕴藏有大量而丰富的矿产资源。现经探明的有：金、银、锡、铜、锌、钒、石榴石、结晶石膏等矿产资源，且多分布于地理表层，开采度高，开采价值大。但因交通、能源、技术等基础原因的影响，使得矿产资源开发至今仍属空白。在将来社会发展矿产资源开发将成为察瓦龙乡经济发展的支柱产业。

乡境内的梅里雪山最高海拔6740米，南部河谷地带海拔只有2200米左右，平均海拔2800米左右，属喜马拉雅山南脊亚热带气候区,气候四季温和，降水充沛，日照充足，无霜期长。年日照时数为2600小时，无霜期250天以上，年平均气温12℃，最大冻土深0.25m，极端最低气温-5℃，极端最高气温31℃，年平均降雨量810毫米左右，雨季主要分布在三、四月份和七、八月份。

### 4.古拉乡

古拉乡位于察隅县城东北部，距县城130千米，东经90度，北纬29度，平均海拔2500米左右，属横断山脉，水系为怒江水系，呈西高东低走势，海拔落差较大。乡境东及北与昌都地区左贡县相望，南与察隅县竹瓦根镇、察瓦龙乡相接，西与察隅县古玉乡相连。

全乡总面积3318平方千米，占全县总面积的10.4%。

古拉乡原称古拉区委，1961年改为古拉乡人民政府，隶属察隅县管辖，原址在根巴村中央，2004年底搬迁到以南300米新区。2005年，全乡农牧民486户，总人口2977人。全乡共辖15个行政村：那雪村、俄玉村、日托村、沙堆村、沙美村、关龙村(包括次崩村、达青村)、则巴村(包括觉巴村、布如村)、根巴村、察阿如村、安巴村、扎新村、察空村、目本村、学尼村、格巴村。

### 5.古玉乡

位于察隅县北部，东临左贡县，南临竹瓦根镇，西临上察隅镇，北临八宿县，距县城75千米。境内平均海拔3500米，乡政府所在地海拔3480米。全乡总面积2171.37平方千米。全乡总人口2950人，其中城镇人口134人，农牧民2816人。全乡共辖10个村委会：罗马村、古井村、玉和村、八一村、典东村、布玉村、龙冲村、然乌学村、典学村、博学村，共19个自然村。

**（二）有关名词解释和内涵**

### 1、名词解释

**1.1青苗**

指正处于生长阶段而未能收获农作物。

**1.2房屋（建筑物）**

指供人居住、工作、学习、生产、经营、娱乐、储藏物品以及进行其他社会活动的工程建筑。例如，工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。根据林芝市察隅县房屋的特点，本文件根据房屋主要承重结构不同将房屋建筑结构分为钢结构、钢混（框架）结构、砖混结构、砖木结构、石木结构、土木结构六类，分类标准具体如下：

（1）钢结构：主要承重构件全部采用钢材制作，外围护墙和分隔内墙用轻质块材、板材的建筑。

（2）钢混（框架）结构：主要承重构件全部采用钢筋混凝土制作，外围护墙和分隔内墙用轻质块材、板材的建筑，其承重结构主要有：全框架结构、内框架结构、底层框架结构、全剪力墙结构、框架剪力墙结构、核心筒结构、筒中筒结构等。

（3）砖混结构：用砖墙（或柱）、钢筋混凝土楼板和屋顶承重构件作为主要承重结构的建筑。钢筋凝土楼板分现场浇注件和预制件。

（4）砖木结构：指建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，楼板、屋架等用木结构，一般砖木结构是1—3层；通常用于农村的屋舍、庙宇、生产、仓储、饲养等，结构简易，有固定屋盖，包含基础、主体结构、内外装饰、水电安装，围护完整，空间较大。

（5）石木结构：指由木材或主要由木材承受荷载的结构，外围护墙为石垒砌，木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定的建筑物。

（6）土木结构：指由木材或主要由木材承受荷载的结构，外围护墙为土或土砖砌，木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定的建筑物。这种结构因为是由天然材料所组成，受着材料本身条件的限制，因而木结构多用在低层、规模较小的建筑中，也用于仿古建筑中。

**1.3构筑物及其他附属设施**

指没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建构筑物.或是为主建筑提供某一方面功能的建构筑物。地上构筑物及其他附属设施即没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建筑物；或是为主建筑提供某一方面功能的建筑，具体项目如下：

1. 牲畜棚：搭建在主屋侧边或后面的，为关养家畜而搭建的简易棚。
2. 围墙：住宅、院落四周的砖砌、石砌围墙或竹、木、土筑篱笆，分为砖围墙、石围墙或栅栏、木篱围栏等。价格包含围墙基础、墙面装饰。按建筑材料分，按平方米计量。
3. 院（晒）坝：房前屋后的平地，用于人员活动或晾晒农产品，经过夯实或硬化的室外地面。按建筑材料分为：“三合土”、“砖、石、水泥砂浆”、“土坝”、“石板坝”等类型。
4. 堡坎：用条状块石（石材）、水泥砼块等硬质块状材料在山坡、斜坡等砌筑的防止泥石、土壤滑坡的保护体。按建筑材料分为：“石堡坎”、“砼堡坎”、“砖堡坎”、“其他”等类型。
5. 地窖：为贮藏薯类、蔬菜或堆放杂物等的地洞或地下室。
6. 粪池：为人类排泄粪便而挖或构建的土坑、水泥粪池等。按建筑材料分为：“土粪池”、“水泥、三合土粪池”、“条石粪池”等类型。
7. 水池：自行挖建，或者用石砌或砖砌或混凝土修建，具有防渗作用的蓄水设施等。
8. 水井：主要用于开采地下水的工程构筑物。它可以是竖向的、斜向的和不同方向组合的，但一般以竖向为主，可用于取水、排水，也可用于注水。按建筑材料分为：“土水井”、“条石水井”等类型。
9. 坟墓：为埋葬死人的墓穴和上面的坟头。按照建筑材料分为“普通土堆坟”、“砖、石、水泥修砌”等。
10. 沼气池：使粪污有机物在一定温度、湿度及厌氧条件下，经厌氧菌发酵分解产生沼气（甲烷）的密闭构筑物。民用池一般在6-8立方米。
11. 排灌沟渠：为灌溉或排水而挖的水道的统称。分为简易挖土排水沟，或砖或石砌沟渠等。
12. 院落大门：院落的主要出入口设置的大门，通常与围墙相连，分为铁大门、铁艺门、木大门等。
13. 大棚：指用竹木杆、轻型钢管或管材等材料做骨架，做成立柱、拉杆，拱杆及压杆，覆盖塑料薄膜或玻璃而成为拱圆形的棚。常见的骨架材质一般有竹、钢等。
14. 彩钢房：一种以轻型钢、槽钢为骨架，以玻璃或夹芯板为墙板材料，玻璃屋顶，以标准模数系列进行空间组合，构件采用螺栓连接或焊接的阳光房；一般是临时建筑。

注：围墙、院坝、沼气池、水井等的标准单位为立方米，为了征地实施时便于测量及量算，将围墙、院坝单位调整为平方米，沼气池、水井等的单位调整为口（按当地常规规格）。

**1.4林木**

指经济林木和木本植物；

1. 经济林木：指可结经济果的树木，如苹果树、桃树、核桃树等，经济林木分类如下：
2. 幼苗：是指定植不足半年的幼苗。
3. 幼树：是指已经按成树分开栽种的及种植不足一年的幼树。
4. 幼果期：根据生长年限，不同果树的幼果期年限不同。苹果、梨、柿子、红果、核桃等从定植到三年生以内；桃树、李、杏二年生以内；葡萄、枣一年生以内。
5. 成果期：指产果已经2年以上的果树。
6. 衰果期：指产果20年之后产量及质量均有下降、逐渐趋向衰败的果树。
7. 木本植物：指根和茎因增粗生长形成大量的木质部，而细胞壁也多数木质化的坚固的植物。是草本植物的对应词。地上部分为多年生，分乔木和灌木。植物体木质部发达，茎坚硬，多年生。
8. 幼苗和幼树：是指刚刚栽种或不足一年的树木。
9. 小型树木：约10公分以下的树木。
10. 中型树木：约10-20公分的树木（含10公分）。
11. 大型树木：约20公分以上的树木（含20公分）。

**1.5基准时点**

补偿价值所对应的时间。

### 2、内涵

2.1青苗补偿费：指农作物正处于生长阶段而未能收获，因国家征收农民集体土地需要及时让出土地而致使农作物不能收获，给予土地承包者或者土地使用者补偿的费用。

2.2房屋补偿费：指国家征收集体土地时向被征收房屋的所有权人或使用人支付的补偿费用。本文件中房屋补偿费所对应的价值内涵为重置成本价，即房屋重新构建成本，包括建安工程费、前期费用、专业费、不可预见费、管理费用、销售费用、销售税费、投资利息和开发利润，不包含装饰装修以及其他可移动资产。

根据林芝市察隅县房屋的特点，本文件根据房屋主要承重结构不同将房屋建筑结构分为钢结构、钢混（框架）结构、砖混结构、砖木结构、石木结构、土木结构六类，各类结构所对应的标准见《附表5-房屋建筑物结构评定标准》。

2.3地上构筑物及其他附属设施补偿费：指国家征收集体土地时向被征收构筑物及其他附属设施的拥有者或使用人支付的补偿费用。本文件中地上构筑物及其他附属设施补偿费所对应的价值内涵为建设成本，即建安工程费用，包括直接费、规费、管理费、利润、税费等。

2.4林木补偿费：指林木正处于生长阶段、收益阶段，因国家征收农民集体土地需要及时让出土地而致使林木不能收益，给予土地承包者或者土地使用者补偿的费用。

**（三）基准时点**

本青苗和地上附着物补偿标准对应的基准时点为2020年1月1日。

**（四）测算时间**

本青苗和地上附着物补偿标准测算时间为2020年11月10日至2020年12月10日。

**（五）青苗和地上附着物补偿标准**

### 1、青苗和地上附着物补偿标准表

本次根据不同补偿内容测算青苗和地上附着物补偿标准，包括：

1.1青苗补偿标准（表一）

1.2房屋建筑物补偿标准（表二）

1.3地上附着物及其他附属设施补偿标准（表三）；

1.4零星和成片林木补偿标准（表四）；

1.5房屋建筑物结构内涵评定标准（表五）

1.6房屋经济耐用年限和残值率表（表六）

1.7房屋成新评定对照表（表七）

1.8房屋成新率评定标准（表八）

表格内容详见附件

### 2.应用说明

**2.1青苗补偿**

为统一察隅县青苗补偿费标准，实现补偿项目的规范统一，青苗补偿费按综合产值标准（不区分不同农作物、不区分地区）统一给予青苗补偿标准。

**2.2房屋重置价**

2.2.1重置价格计算公式

重置成新价格=完全重置价格×成新率×（1±调节系数）

2.2.2成新率采用耐用年限法和实际观察法综合评定

采用耐用年限法评定房屋成新率，应采用直线折旧公式，根据房屋的建成年份并结合房屋的经济耐用年限和残值率进行评定，具体标准见（表六）；采用实际观察法评定房屋成新率具体标准见（表七、表八）。评定的房屋成新率不得超过以下标准：

（1）1949年前建造，成新率不得超过50%；

（2）1966年以前建造，成新率不得超过65%；

（3）1979年以前建造，成新率不得超过75%；

（4）建造年限五年（不含五年）以上的，成新率不得超过90%；

（5）具备合法手续进行翻建、扩建的房屋，新建部分建成年份按翻建、扩建年份计算；其它部分建成年份按原房屋建成年份计算。

2.2.3调节系数

（1）结构和设备状况调节系数

房屋的结构、装修和设备状况与相应等级有较大差异时，重置价格可适当增减，但增减幅度一般不宜超过重置价格标准的10%。

（2）层高调节系数

楼房各层层高按上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离计算。坡屋面按前后檐高的平均值计算。

钢混结构、砖混结构、砖木结构、石木结构、土木结构基准层高3.00米，在基准层高基础上每增减0.1米，重置价格相应增减1%；钢结构基准层高3.00米，在基准层高基础上每增减0.3米，重置价格相应增减1%。

**2.3地上附着物及其他附属设施补偿标准**

对本补偿标准没有涵盖到的附着物，可参照相近附着物标准补偿。如有争议可由征收和被征收双方协商确定，协商不成的由具有价格评估资质的机构通过评估确定补偿标准。

**2.4零星和成片林木补偿标准**

2.4.1松、柏、杉、椿等用材树或其它名贵树木建议专项评估确定补偿价格。

2.4.2表中补偿价格为零星林木补偿价格，补偿协议可对补偿后的被补偿林木进行约定。如补偿协议约定被补偿林木可由受补偿人自行处理，则受补偿人应按照补偿协议约定时间自行处理；超过协议约定时间未处理的视为自动放弃，由土地征收部门处置。

2.4.3成片林木可参照零星林木的补偿价格，按每亩平均种植颗数计算补偿价格（元/亩）。

**（六）使用说明**

### 1、青苗和地上附着物补偿标准应用

本标准适用集体土地被征收或征用时地上青苗和附着物的补偿；临时占用土地地上青苗和附着物的补偿可参照本标准执行；国有土地上征收中地上附属物可参照本标准执行。

建立和完善青苗和地上附着物补偿标准体系，有利于增加政府办事的透明度，规范政府征收行为，也可以使农民更加了解征收补偿的标准，使农民做到心中有数，更有利于维护社会稳定，保证社会经济持续、稳步、健康的发展。

随着社会经济的快速发展和市场供求关系的变化，青苗和地上附着物补偿标准必须实施定期更新制度，青苗和地上附着物补偿标准更新周期3年。

### 2、结果公布内容的说明

结果公布应包括如下内容：

2.1本补偿标准的适用范围

本标准适用集体土地被征收或征用时地上青苗和附着物的补偿。

2.1补偿物类型及标准

包括征收土地青苗补偿费标准、房屋重置价格标准、地上附着物及其他附属设施补偿标准、零星和成片林木补偿标准。

2.3本补偿标准实施时间

建议以政府发布公告日期开始实施，有效期3年

2.4新旧征收补偿标准衔接措施

建议本标准公布实施前未完结项目按照原公布实施方案执行。

2.5特殊说明（建议）

（1）土地征收公告之日起，抢种、抢栽的青苗和其他地上附着物，以及抢建的房屋等建(构)筑物不予补偿；

（2）国家和省确定的铁路、公路、机场、航道港口、水利工程、能源工程等重大基础设施项目征收土地地上附着物和青苗补偿等标准另有规定的，从其规定；

（3）临时占用土地地上青苗和附着物的补偿、国有土地上征收中地上附属物补偿可参照本标准执行；

（4）对本补偿标准没有涵盖到的附着物，可参照相近附着物标准补偿。如有争议可由征收和被征收双方协商确定，协商不成的由具有价格评估资质的机构通过评估确定补偿标准；

（5）政府认为需要特殊说明的其他事项。

**（七）附件**

附表1- 征收土地青苗补偿费标准表

附表2- 房屋重置价格标准表

附表3- 地上附着物及其他附属设施补偿标准表

附表4- 零星和成片林木补偿标准表

附表5- 房屋建筑物结构评定标准

附表6- 房屋经济耐用年限和残值率表

附表7- 房屋成新率评定标准

附表8- 房屋成新率评定标准

|  |
| --- |
| 附表1-征收土地青苗补偿费标准表 |
| **序号** | **青苗补偿类型** | **补偿标准（元/亩）** |
|
| 1 | 稻谷 | **3034** |
| 2 | 小麦 |
| 3 | 玉米 |
| 4 | 青稞 |
| 5 | 豆类 |
| 6 | 薯类 |
| 7 | 花生 |
| 8 | ..... |
| 说明：1.青苗补偿费：指农作物正处于生长阶段而未能收获，因国家征收农民集体土地需要及时让出土地而致使农作物不能收获，给予土地承包者或者土地使用者补偿的费用。2.根据补偿惯例，青苗补偿费按综合产值标准（不区分不同农作物）给予青苗补偿。3.区分不同情况进行补偿： （1）对于粮食、油料和蔬菜等农作物，已完全成熟，能够收获的，不予补偿； （2）对于刚刚播种的，按其一季产值的1/3补偿工本费； （3）对处于成长期且未成熟的，最高按一季产值补偿。 |
| 附表2-房屋重置价格标准表 |
| **序号** | **房屋补偿类型** | **补偿标准（元/平方米）** |
|
| 1 | 钢混（框架） | 2843 |
| 2 | 砖混结构 | 2506 |
| 3 | 砖木结构 | 2054 |
| 4 | 石木结构 | 2054 |
| 5 | 土木结构 | 1278 |
| 6 | 钢结构 | 921 |
| 说明：1．建筑物：指供人居住、工作、学习、生产、经营、娱乐、储藏物品以及进行其他社会活动的工程建筑。例如，工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。本表采用“房屋主要承重结构的材料”对房屋进行分类。2．钢混（框架）结构：主要承重构件全部采用钢筋混凝土制作，外围护墙和分隔内墙用轻质块材、板材的建筑，其承重结构主要有：全框架结构、内框架结构、底层框架结构、全剪力墙结构、框架剪力墙结构、核心筒结构、筒中筒结构等。3．砖混结构：用砖墙（或柱）、钢筋混凝土楼板和屋顶承重构件作为主要承重结构的建筑。钢筋凝土楼板分现场浇注件和预制件。4．指建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，楼板、屋架等用木结构，一般砖木结构是1—3层；通常用于农村的屋舍、庙宇、生产、仓储、饲养等，结构简易，有固定屋盖，包含基础、主体结构、内外装饰、水电安装，围护完整，空间较大。5．土木、石木结构：指由木材或主要由木材承受荷载的结构，外围护墙分为土或石垒砌，木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定。这种结构因为是由天然材料所组成，受着材料本身条件的限制，因而木结构多用在低层、规模较小的建筑中，也用于仿古建筑中。6．钢结构：主要承重构件全部采用钢材制作，外围护墙和分隔内墙用轻质块材、板材的建筑。7. 其他：除钢混结构、砖混结构、砖木结构、土木、石木结构以外的其他房屋结构。 |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 附表3-地上附着物及其他附属设施补偿标准表 |
| **附着物及其他附属设施补偿类型** | **单位** | **补偿标准（元/平方米）** |
|
| 围墙（m2) | 乱石垒 | M2 | 100 |
| 土围墙 | M2 | 70 |
| 石砌围墙 | M2 | 260 |
| 砖砌围墙（24墙标准） | M2 | 320 |
| 木、木刺等篱笆或棚栏围墙 | M2 | 35 |
| 牲畜棚 | 主屋侧或独立牲畜棚（牛棚等） | M2 | 500 |
| 院（晒）坝 | 三合土、土坝 | M2 | 35 |
| 混凝土 | M2 | 220 |
| 石板坝 | M2 | 45 |
| 堡坎 | 条石、石堡坎 | M2 | 1185 |
| 砼堡坎 | M2 | 1420 |
| 地窖 | 农用窖藏地窑 | M2 | 70 |
| 粪池 | 土粪池 | 个 | 420 |
| 水泥、三合土粪池 | 个 | 4100 |
| 水池 | 石砌、砖砌、混凝土 | 个 | 4050 |
| 土水池 | 个 | 420 |
| 水井 | 条石水井 | 口 | 3500 |
| 土水井 | 口 | 1200 |
| 坟墓 | 普通土、石堆坟 | 座 | 550 |
| 砖、石、水泥修砌、有墓碑 | 座 | 1500 |
| 沼气池 | 产气池（8立方米/口） | 口 | 7140 |
| 排灌沟渠 | 混凝土 | M3 | 450 |
| 砖石衬砌 | M3 | 440 |
| 土水沟 | M3 | 90 |
| 围墙大门 | 铁大门（单扇） | 扇 | 1500 |
| 铁大门（双开） | 扇 | 3000 |
| 普通铁艺\铝艺双开门 | M2 | 500 |
| 简易木门 | 扇 | 300 |
| 大棚(花棚、蔬菜大棚、蘑菇棚等) | 简易竹架 | M2 | 20 |
| 钢架 | M2 | 60 |
| 玻璃大棚 | M2 | 640 |
| 玻璃彩钢房 | 阳光房 | M2 | 980 |
| 说明：地上附着物及其他附属设施指没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建构筑物.或是为主建筑提供某一方面功能的建构筑物。地上构筑物及其他附属设施即没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建筑物；或是为主建筑提供某一方面功能的建筑，具体项目如下：1．附属建构筑物：没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建构筑物.或是为主建筑提供某一方面功能的建构筑物。2．牲畜棚：搭建在主屋侧边或后面的，为关养家畜而搭建的简易棚。3.围墙：住宅、院落四周的砖砌、石垒围墙或竹、木、土筑篱笆，分为砖围墙和石围墙等。价格包含围墙基础、墙面装饰。按建筑材料分，按平方米计量。4．院（晒）坝：房前屋后的平地，用于人员活动或晾晒农产品，经过夯实或硬化的室外地面。按建筑材料分为：“三合土”、“砖、石、水泥砂浆”、“土坝”、“石板坝”等类型。5．堡坎：用条状块石（石材）、水泥砼块等硬质块状材料在山坡、斜坡等砌筑的防止泥石、土壤滑坡的保护体。按建筑材料分为：“石堡坎”、“砼堡坎”、“砖堡坎”、“其他”等类型。6．地窖：为贮藏薯类、蔬菜或堆放杂物等的地洞或地下室。7．粪池：粪池：为人类排泄粪便而挖或构建的土坑、水泥粪池等。按建筑材料分为：“土粪池”、“水泥、三合土粪池”、“条石粪池”等类型。8．水池：自行挖建，或者用石砌或砖砌或混凝土修建，具有防渗作用的蓄水设施等。（约6立方米/个）9．水井：主要用于开采地下水的工程构筑物。它可以是竖向的、斜向的和不同方向组合的，但一般以竖向为主，可用于取水、排水，也可用于注水。按建筑材料分为：“土水井”、“条石水井”等类型。10．坟墓：为埋葬死人的穴和上面的坟头。按照建筑材料分为“普通土或石堆坟”、“砖、石、水泥修砌且有石碑”等。11．沼气池：使粪污等有机物在一定温度、湿度及厌氧条件下，经厌氧菌发酵分解产生沼气（甲烷）的密闭构筑物。12．排灌沟渠：为灌溉或排水而挖的水道的统称。分为简易挖土排水沟，或砖或石砌沟渠等。13．院落大门：院落的主要出入口设置的大门，通常与围墙相连，分为铁大门、铁艺门、木大门等。14．大棚：指用竹木杆、轻型钢管或管材等材料做骨架，做成立柱、拉杆，拱杆及压杆，覆盖塑料薄膜或玻璃而成为拱圆形的棚。常见的骨架材质一般有竹、钢等。15．玻璃彩钢房：一种以轻型钢、槽钢为骨架，以玻璃或夹芯板为墙板材料，玻璃屋顶，以标准模数系列进行空间组合，构件采用螺栓连接或焊接的阳光房；一般是临时建筑。16.围墙、院坝、沼气池、水井等的标准单位应为立方米，但为了征地实施便于利用及方便测量，将围墙、院坝单位调整为平方米，而沼气池、水井等的单位调整为口（按当地常规规格）。17.以上未列事项，建议按县平均水平补偿，以双方协商为主；如协商不成，可聘请专业评估公司评估确定。 |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 附表4-零星和成片林木补偿标准表 |
| **林木补偿类型** | **生长期** | **生长期/尺寸说明** | **单位** | **补偿标准（元）** |
| 经济林木 | 核桃树 | 幼苗 | 幼果苗 | 株 | 24 |
| 幼树 | 小型果木 | 株 | 486 |
| 幼果期 | 中型果木 | 株 | 1841 |
| 盛果期 | 大型果木 | 株 | 10842 |
| 衰果期 | 大型果木 | 株 | 475 |
| 如桃树、梨树、油桐树等 | 幼苗 | 幼果苗 | 株 | 15 |
| 幼树 | 小型果木 | 株 | 245 |
| 幼果期 | 中型果木 | 株 | 529 |
| 盛果期 | 大型果木 | 株 | 1340 |
| 衰果期 | 大型果木 | 株 | 475 |
| 木本植物 | 如杨树、柳树等 | 幼苗和幼树 | 定植不足一年或胸径小于5公分 | 株 | 120 |
| 小型树木 | 5-10公分（含5公分） | 株 | 140 |
| 中型树木 | 10-20公分（含10公分） | 株 | 380 |
| 大型树木 | 20公分以上（含20公分） | 株 | 580 |
| 说明：1．经济林木：指可结经济果的树木，如苹果树、桃树等。（1）幼苗：是指定植不足半年的幼苗。（2）幼树：是指已经按成树分开栽种的及种植不足一年的幼树。（3）幼果期：根据生长年限，不同果树的幼果期年限不同。苹果、梨、柿子、红果、核桃等从定植到三年生以内；桃树、李、杏二年生以内；葡萄、枣一年生以内。（4）成果期：指产果已经2年以上的果树。（5）衰果期：指产果20年之后产量及质量均有下降、逐渐趋向衰败的果树。2．木本植物：指根和茎因增粗生长形成大量的木质部，而细胞壁也多数木质化的坚固的植物。是草本植物的对应词。地上部分为多年生，分乔木和灌木。植物体木质部发达，茎坚硬，多年生；如下尺寸以胸径为标准。（1）幼苗和幼树：是指定植不足一年的幼苗。（2）小型树木：是指10公分以下的树木。（3）中型树木：是指10-20公分的树木（含10公分）。（4）大型树木：是指20公分以上的树木（含20公分）。3. 松、柏、杉、椿等用材树及其它名贵树木和石榴、柑橘、枇杷、黄桃、茶树、猕猴桃等经济林木特有树种建议专项评估确定补偿价格。4.表中补偿价格为零星林木补偿价格，补偿协议可对补偿后的被补偿林木进行约定。如补偿协议约定被补偿林木可由受补偿人自行处理，则受补偿人应按照补偿协议约定时间自行处理；超过协议约定时间未处理的视为自动放弃，由土地征收部门处置。5.成片林木可参照零星林木的补偿价格，按每亩平均种植颗数计算补偿价格（元/亩）。 |
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
|
| 附表5-房屋建筑物结构评定标准 |
| **结构****类型** | **建筑工程** | **装饰工程** | **安装工程** |
| **主体工程** | **地面** | **墙面****（内、外）** | **天棚****（屋面、室内）** | **门窗** | **设施设备** |
| 钢混（框架）结构 | 钢混（框架）结构；层数≥2层，层高为3.0米；桩基础、独立基础；现浇梁、板、柱、楼梯；加气混凝土砌块墙、砖墙；保温隔热墙面。 | 室内地面水泥砂浆（厨房、卫生间、阳台进行防水处理）。 | 外墙面贴普通瓷砖、干挂石料或涂料。 | 屋面设保温层、卷材防水或刚性屋面，室内水泥砂浆。 | 铝合金或塑钢窗（双玻），进户门为防盗门。 | 上水、下水、电、有线、宽带、电话到户。 |
| 砖混结构 | 砖混结构；层高为3.0米；浆砌块石基础、砖条形基础、独立基础；部分钢筋砼梁、柱承重、构造柱、部分钢筋砼圈梁、预制空心板楼板或少量现浇板；标准砖墙体承重。 | 室内地面水泥砂浆（厨房、卫生间、阳台进行防水处理）。 | 外墙一般装饰抹灰或普通瓷砖，室内水泥砂浆。 | 刚性屋面（室内水泥砂浆）、瓦屋面。 | 铝合金或塑钢窗，进户门为防盗门。 | 上水、下水、电、有线、宽带、电话到户。 |
| 砖木结构 | 砖木结构；檐高为3.0米；砖条形基础；24砖墙或空斗墙重、正规木屋架，正规木梁柱。 | 室内地面水泥砂浆（厨房、卫生间、阳台进行防水处理）。 | 外墙装饰抹灰，内墙刷白或清水墙。 | 小青瓦或平瓦屋面。 | 木窗、木门。 | 上水、下水、电到户。 |
| 石木结构 | 石木结构；檐高为3.0米；灰土或碎石基础；简易木架、毛石、杂砖墙；木架。 | 三合土或杂土地面。 | 内、外墙面无装饰。 | 平瓦、石棉瓦或其他屋面（顶棚无装饰）。 | 木窗、木门或铁门铁窗。 | 上水、下水、电到户。 |
| 土木结构 | 土木结构：檐高为3.0米；灰土或碎石基础；简易木架、土、土砖墙；木架。 | 三合土或杂土地面。 | 内、外墙面无装饰。 | 平瓦、石棉瓦或其他屋面（顶棚无装饰）。 | 木窗、木门或铁门铁窗。 | 上水、下水、电到户。 |
| 钢结构 | 钢结构：层高为4.5米；砖条形基础；简易钢架承重。 | 水泥地面。 | 复合彩钢板围护，内、外墙面无装饰。 | 复合彩钢板顶棚，顶棚无装饰。 | 塑钢门窗。 | 上水、下水、电到户。 |

|  |
| --- |
| 附表6-房屋经济耐用年限和残值率表 |
| **结构** | **经济耐用年限（年）** | **残值率** |
| **非腐蚀生产用房** | **受腐蚀生产用房** | **非生产用房** |
| 钢混结构 | 50 | 35 | 60 | 0 |
| 砖混结构 | 40 | 30 | 50 | 2% |
| 砖木结构 | 35 | 20 | 40 | 6% |
| 土木结构 | 30 | 20 | 30 | 5% |
| 石木结构 | 35 | 30 | 40 | 4% |
| 钢结构 | 40 | 30 | 50 | 8% |

|  |
| --- |
| 附表7-房屋成新率评定标准 |
|  **结构****成新** | **钢结构** | **钢筋混凝土结构** | **砖混结构** | **砖木结构** | **石木、土木结构** |
| 十成 | 新建房屋（特殊情况例外） | 新建房屋（特殊情况例外） | 新建房屋（特殊情况例外） | 新建房屋（特殊情况例外） | 新建房屋（特殊情况例外） |
| 九成 | **1.结构部分**：①地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降。②承重构件：完好牢固。③非承重墙：砖墙完好牢固，拼缝处密实。④屋面：不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好；排水畅通。**2、装修部分：**①门窗：完好无损，开关灵活。②内外粉刷：完整无损，无变形。③屋面顶棚：完好牢固，无变形。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道畅通无阻。②电照：电器设备、线路、各种照明装置完整牢固，绝缘良好。 | **1.结构部分**：①地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降。②承重构件：完好牢固。③非承重墙：砖墙完好牢固，预制墙板节点牢固，拼缝处密实。④屋面：不渗漏，防水层、隔热层、保温层完好；排水畅通。⑤楼地面：整体面层完好平整，楼地面平整坚固，块料面层完整牢固。**2、装修部分：**①门窗：完好无损，开关灵活。②内外粉刷：完整无损，无变形。③顶棚：完好牢固，无变形。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。②电照：电器设备、线路、各种照明装置完整牢固，绝缘良好。 | **1.结构部分：**①地基基础：有足够承载能力，无不均匀沉降。②承重构件：砖墙（柱）、屋架完好牢固。③非承重墙：砖体完好无损。④屋面：不渗漏，基层平整完好；排水畅通。⑤楼地面：整体面层完好平整。**2、装修部分：**①门窗：完好无损，开关灵活。②内外粉刷：完整无损（风裂除外）。③顶棚：完好牢固，无变形。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。②电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。 | **1.结构部分**：①地基基础：有足够强度，无不均匀沉降。②承重构件：完好牢固，无变形、腐朽、节点松动。③非承重墙：墙体完好。④屋面：不渗漏，木基层平整牢固，瓦面完好无损，排水畅通。⑤楼地面：整体面层完好，木楼地面平整牢固。**2、装修部分：**①门窗：完好无损，开关灵活。②内外粉刷：完整牢固，无裂缝、空鼓、脱落。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生用具完好。②电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。 | **1.结构部分**：①地基基础：有足够强度，无不均匀沉降。②承重构件：完好牢固，无变形、腐朽、节点松动。③非承重墙：墙体完好。④屋面：不渗漏，木基层平整牢固，瓦面完好无损，排水畅通。⑤楼地面：整体面层完好，木楼地面平整牢固。**2、装修部分：**①门窗：完好无损，开关灵活。②内外粉刷：完整牢固，无裂缝、空鼓、脱落。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生用具完好。②电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。 |
| 八成 | 部分符合九成条件者为八成 | 部分符合九成条件者为八成 | 部分符合九成条件者为八成 | 部分符合九成条件者为八成 | 部分符合九成条件者为八成 |
| 七成 | **1.结构部分：**①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形。③非承重墙：外墙面稍有风化，轻微裂缝。④屋面：个别渗漏，隔热层、保温层有局部损坏；排水基本畅通。⑤地面：整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落，块料面层有缝纹脱落。**2、装修部分：**①门窗：少量开关不灵，门窗少量变形、锈蚀，五金个别残缺。②内外粉刷：稍有脱灰、空鼓、裂缝、脱落。③顶棚：面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道基本畅通。②电照：设备、线路照明装置基本完好。 | **1.结构部分：**①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形、露筋。③非承重墙：外墙面稍有风化，轻微裂缝，预制墙板拼缝处不够密实，稍有局部破损。④屋面：个别渗漏，隔热层、保温层有局部损坏；卷材防水稍有空鼓、翘边或封口不严，油膏防水发现龟裂，刚性防水稍有纤维性裂缝，块体防水层有脱壳。排水基本畅通。⑤楼地面：整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落，楼地面少有磨损，块料面层有缝纹脱落。**2、装修部分：**①门窗：少量开关不灵，门窗少量变形、锈蚀，五金个别残缺。②内外粉刷：稍有脱灰、空鼓、裂缝、脱落。③顶棚：面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道基本畅通，卫生器具基本完好。②电照：设备、线路照明装置基本完好。 | **1.结构部分：**①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降。②承重构件：墙、柱、梁基本完好。屋架各部件节点基本完好。③非承重墙：轻微裂缝，面层破损。④屋面：局部渗漏，排水设施基本畅通。⑤楼地面：整体面层基本完好。**2、装修部分：**①门窗：少量开关不灵，玻璃五金少量残缺。②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝、风化。③顶棚：少量面层破裂、缺损，少量压条脱钉。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道基本畅通，各种卫生器具基本完好，个别零件缺损。②电照：线路、各种照明装置基本良好。 | **1.结构部分：**①地基基础：有足够承载能力，有少量不均匀沉降。②承重构件：砖墙基本完好。木柱架稍有损坏，个别节点有松动，铁件锈蚀支撑松动。③非承重墙：基本完好。④屋面：局部渗漏，稍有翘曲，瓦面少量破损、松动。⑤楼地面：水泥地坪基本完好，楼地面层部分磨损。**2、装修部分：**①门窗：少量开关不灵，基本完好。②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝或风化，勾缝砂浆少量松酥脱落。③顶棚：无明显变形，面层有细裂缝，部分缺损、脱落。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水基本通畅，卫生器具基本完好。②电照：线路、各种照明装置基本完好。 | **1.结构部分：**①地基基础：有足够承载能力，有少量不均匀沉降。②承重构件：砖墙基本完好。木柱架稍有损坏，个别节点有松动，铁件锈蚀支撑松动。③非承重墙：基本完好。④屋面：局部渗漏，稍有翘曲，瓦面少量破损、松动。⑤楼地面：水泥地坪基本完好，楼地面层部分磨损。**2、装修部分：**①门窗：少量开关不灵，基本完好。②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝或风化，勾缝砂浆少量松酥脱落。③顶棚：无明显变形，面层有细裂缝，部分缺损、脱落。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水基本通畅，卫生器具基本完好。②电照：线路、各种照明装置基本完好。 |
| 六成 | 部分符合七成条件者为六成 | 部分符合七成条件者为六成 | 部分符合七成条件者为六成 | 部分符合七成条件者为六成 | 部分符合七成条件者为六成 |
| 五成 | 下列条件稍好者为五成 | 下列条件稍好者为五成 | 下列条件稍好者为五成 | 下列条件稍好者为五成 | 下列条件稍好者为五成 |
| 四成 | **1.结构部分：**①地基基础：承载能力不足，有较大不均匀沉降，对上部结构已产生一定影响。②承重构件：有轻微变形，钢结构锈蚀。③非承重墙：墙面局部损坏，变形。④屋面：局部漏雨，隔热层、保温层严重损坏。**2、装修部分：**①门窗：开关不灵，翘曲脱榫，木质腐朽。钢门窗变形、玻璃、五金残缺不全。②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。②电照：设备陈旧，电线老化。 | **1.结构部分：**①地基基础：承载能力不足，有较大不均匀沉降，对上部结构已产生一定影响。②承重构件：有轻微裂缝混凝土剥落，露筋锈蚀。③非承重墙：墙面局部损坏，部分立筋松动变形。④屋面：局部漏雨，隔热层、保温层严重损坏。⑤楼地面：整体面层空鼓、裂缝剥落、严重起砂。楼地面腐朽蛀蚀、翘裂、松动。**2、装修部分：**①门窗：开关不灵，翘曲脱榫，木质腐朽。钢门窗变形、玻璃、五金残缺不全。②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。②电照：设备陈旧，电线老化。 | **1.结构部分：**①地基基础：有一定强度，局部有较大不均匀沉降，对上部结构已产生一定影响（变形、裂缝）。②承重构件：墙、柱产生下沉开裂，屋架有局部变形、腐朽、锈蚀。③非承重墙：部分裂缝，间隔墙面层局部损坏，失修严重。④屋面：局部漏雨，平层面、隔热层、防水层破损较重，板层面基层局部有腐朽变形。排水设施破坏严重。⑤楼地面：整体面层部分空鼓、剥落。**2、装修部分：**①门窗：部分开关不灵，局部破缺。②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落，勒角严重侵蚀，有大面积风化。③顶棚：面层损坏较重，有下垂变形。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上下管锈蚀，下水不够通畅，卫生器具个别滴漏损坏严重。②电照：电线老化，照明装置残缺。 | **1.结构部分：**①地基基础：下沉较大，对上部结构已产生一定影响（变形裂缝）。②承重构件：局部承重砖墙变形、裂缝，大结构局部倾斜、下垂，侧向变形，腐朽蛀蚀，少数节点松动，脱榫，铁件锈蚀。③非承重墙：部分裂缝较重。④屋面：基层部分下垂，腐朽。排水设施锈烂、断裂。⑤楼地面：水泥面层裂缝、磨损露石。木楼板大部分磨损细缝。**2、装修部分：**①门窗：部分变形，部分残缺，开关不灵，木质腐朽。②内外粉刷：风化较重，裂缝脱落，勾缝砂浆松动脱落。③顶棚：吊筋松动下垂，面层破烂脱落。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道锈蚀，下水管不够通畅，卫生器具破损较大。②电照：电线老化、照明装置残缺。 | **1.结构部分：**①地基基础：下沉较大，对上部结构已产生一定影响（变形裂缝）。②承重构件：局部承重砖墙变形、裂缝，大结构局部倾斜、下垂，侧向变形，腐朽蛀蚀，少数节点松动，脱榫，铁件锈蚀。③非承重墙：部分裂缝较重。④屋面：基层部分下垂，腐朽。排水设施锈烂、断裂。⑤楼地面：水泥面层裂缝、磨损露石。木楼板大部分磨损细缝。**2、装修部分：**①门窗：部分变形，部分残缺，开关不灵，木质腐朽。②内外粉刷：风化较重，裂缝脱落，勾缝砂浆松动脱落。③顶棚：吊筋松动下垂，面层破烂脱落。**3.水电卫设施部分：**①水卫：上、下水管道锈蚀，下水管不够通畅，卫生器具破损较大。②电照：电线老化、照明装置残缺。 |
| 三成 | 下列条件稍好者为三成 | 下列条件稍好者为三成 | 下列条件稍好者为三成 | 下列条件稍好者为三成 | 下列条件稍好者为三成 |
| 二成 | **1.结构部分：**①地基基础：强度不足，有明显不均匀沉降，影响整体安全使用。②承重构件：有明显下挠倾向、变形，钢结构锈蚀严重。③非承重墙：砖隔墙严重开裂、倾斜、腐蚀。门隔离筋松动、断折，面层破坏严重。④屋面：严重漏雨，隔热层、保温层严重损坏。**2、装修部分：**①门窗：普通开关不灵，木材腐朽。钢门窗锈蚀变形。②内外粉刷：严重空鼓、剥落。③顶棚：基层下垂翘裂、变形严重。**3.水电卫设施部分：**①水卫：下水管道严重堵塞。②电照：照明装置陈旧残缺，电线普遍老化。 | **1.结构部分：**①地基基础：强度不足，有明显不均匀沉降，影响上部安全使用。②承重构件：有明显下挠倾向、裂缝变形，混凝土剥落，露钢筋锈蚀严重。③非承重墙：砖隔墙严重开裂、倾斜、腐蚀。门隔离筋松动、断折，面层破坏严重。④屋面：严重漏雨，隔热层、保温层严重损坏。⑤楼地面：整体面层严重起砂剥落，楼地面层破损腐朽。**2、装修部分：**①门窗：普通开关不灵，木材腐朽。钢门窗锈蚀变形。②内外粉刷：严重空鼓、剥落。③顶棚：基层下垂翘裂严重，木质腐朽。面层破损脱落严重。**3.水电卫设施部分：**①水卫：下水管道严重堵塞，卫生器具严重残缺。②电照：照明装置陈旧残缺，电线普遍老化。 | **1.结构部分：**①地基基础：强度不足，有较大不均匀沉降，且仍继续发展，严重影响住房安全。②承重构件：承重墙（柱）严重损坏，有明显倾斜变形，层架端节点腐朽，锈蚀严重，有下挠变形。③非承重墙：严重开裂、倾斜、墙立筋松动、断折，面层破损。④屋面：严重漏雨，平屋面、防水隔热层都严重破损，排水设施严重锈烂。⑤楼地面：整体面层严重剥落，木楼地面腐朽破损。**2、装修部分：**①门窗：普通开关不灵，朽乱。②内外粉刷：严重风化剥落。③顶棚：基层破乱，面层损缺。**3.水电卫设施部分：**①水卫：下水管道严重堵塞，卫生器具严重残缺。②电照：电线普遍老化、凌乱，照明装置陈旧，不符合绝缘要求。 | **1.结构部分：**①地基基础：有明显不均匀沉降，且仍继续发展，严重影响上部结构安全。②承重构件：墙体严重倾斜、开裂。木柱架倾斜腐朽，侧向变形严重。③非承重墙：砖墙裂缝倾斜。**2、装修部分：**①门窗：普通开关不灵，翘曲变形严重。②内外粉刷：普遍风化、脱落。③顶棚：严重下垂变形。面层破烂不堪。**3.水电卫设施部分：**①水卫：下水管道严重堵塞，锈蚀，卫生器具严重残缺。②电照：电线普遍老化，照明装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求。 | **1.结构部分：**①地基基础：有明显不均匀沉降，且仍继续发展，严重影响上部结构安全。②承重构件：墙体严重倾斜、开裂。木柱架倾斜腐朽，侧向变形严重。③非承重墙：砖墙裂缝倾斜。**2、装修部分：**①门窗：普通开关不灵，翘曲变形严重。②内外粉刷：普遍风化、脱落。③顶棚：严重下垂变形。面层破烂不堪。**3.水电卫设施部分：**①水卫：下水管道严重堵塞，锈蚀，卫生器具严重残缺。②电照：电线普遍老化，照明装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求。 |

|  |
| --- |
| 附表8-房屋成新率评定标准 |
| **完损等级** | **评定标准** | **成新率范围** |
| 完好 | 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，使用正常。或虽然个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复的。 | 80%—100% |
| 基本完好房 | 结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，设备、管道现状基本良好，能正常使用，经过一般性的维修能恢复的。 | 60%—79% |
| 一般损坏房 | 结构一般性的损坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损，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件的。 | 40%—59% |
| 严重损坏房 | 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，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、改建的。 | 30%—39% |
| 危险房 | 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，不能确保住用安全的。 | 不足三成新，按残值计算 |