

如东县住房和城乡建设局文件

东建〔2019〕58号

关于印发《如东县城镇国有土地上房屋 征收补偿估价技术细则》的通知

各镇人民政府，各区管委会，县各委办局，县各直属单位，各有关单位：

现将《如东县城镇国有土地上房屋征收补偿估价技术细则》印发给你们，希认真贯彻执行。

如东县住房和城乡建设局

2019年8月1日

如东县城镇国有土地上房屋征收补偿估价 技术细则

第一章 总 则

第一条 为规范国有土地上房屋征收估价行为，维护征收当事人的合法权益，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》、《不动产登记暂行条例》，国家标准《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》、住建部《国有土地房屋征收评估办法》、江苏省《关于印发江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题规定的通知》精神和如东县国有土地上房屋征收有关规定，制定本细则。

第二条 在本县行政区域范围内，为了公共利益的需要，征收城镇国有土地上单位、个人房屋的房地产估价，包括被征收房屋价值评估，被征收房屋装修价值评估、被征收类似房地产市场价格测算，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定的，适用本细则。采用本细则之外其它方法评估的，应当符合《房地产估价规范》的规定。

第三条 负责城镇国有土地上房屋征收估价工作的房地产估价机构（以下简称估价机构）应当为经房地产主管部门备案的专业房地产评估机构，且在我县房屋征收管理部门备案，并向社会公布的房屋征收评估机构名录内。从事国有土地上房屋征收估价活动的工作人员应当经培训并取得合格证，负责征收

估价工作的专业人员，应当是估价机构中的专职注册房地产估价师。

第四条 估价对象为征收项目范围内的被征收房屋及其占用范围内土地使用权。估价对象的性质、用途、建筑面积、占地面积、土地使用权等应以委托人提供的有效材料为准。

第五条 被征收房屋价值估价目的统一表述为“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”。

第六条 被征收房屋价值评估的价值时点为房屋征收决定公告之日。

第七条 被征收房屋价值应为在正常交易情况下由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在房屋征收决定公告之日自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押查封等情况。

被征收房屋价值应包括被征收房屋及占用范围内土地使用权和属于被征收人的其它不动产的价值，不包括机器设备、室内物品、物资等的搬迁费、停产停业损失补偿，以及临时安置补偿等费用。

第八条 估价程序：1. 接受房屋征收估价委托，明确基本事项，签定委托合同；2. 汇总整理委托方提供资料，查阅相关档案，开展前期调查；3. 编制估价作业方案；4. 实地查勘、调查并制作勘验记录（包括影像资料）、相关人员签字；5. 按照本技术细则进行评估测算，撰写估价报告，要求一户一报告（即分户报告）；6. 向房屋征收部门提供分户的初步价值结果，由房

屋征收管理部门在征收范围内向被征收人公示，注册房地产估价师现场说明解释答疑、复议；7. 向被征收人提交估价报告，接收复核申请，进行复议报复议结果；8. 估价资料立卷归档。

第九条 房屋性质、用途和建筑面积认定依据住建部《国有土地上房屋征收评估办法》第九条规定对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，以房屋登记簿为准。对于未经登记的建筑以及房屋所有权的登记情况与建筑工程规划许可证批准情况及土地使用权登记情况不一致的，按县级人民政府相关部门认定处理结果进行评估。

第十条 根据本县情况被征收房屋一般分住宅房屋、非住宅营业用房、非住宅非营业用房，具体分类明细内容见附件。

第十一条 注册房地产估价师应根据估价对象和本县房地产市场状况对市场法、成本法、收益法以及衍生出的其它评估办法进行适用性分析并根据分析情况选用不同的估价方法对被征收房屋价值进行评估，估价方法适用建议表见附件9。

第二章 估价方法及应用

第十二条 住宅房屋估价

一、估价方法：

一般住宅房屋应采用市场比较法（基准价格修正方式）评估。不具备采用市场比较法条件时，可采用其他估价方法评估。

二、基准价格修正方式估价的技术路线：

1. 确立评估基准。在征收项目范围内设定“标准样本住宅”作为评估基准。“标准样本住宅”的设定要求参见附件 2；

2. 测算基准价格。按《房地产估价规范》规定的方式，采用市场比较法评估出“标准样本住宅”的基准价格，基准价格按比准价格的算术平均值确定。测算基准价格的可比实例的选择条件参见附件 3。其计算公式为：

$$\text{基准价格 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_{\text{例}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

V_0 为基准价格，即按附件 2 要求设定的标准样本住宅的市场评估价格。

$V_{\text{例}}$ —可比实例价格， n 为可比实例的个数。

K_1 —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 1；案例较少时，不得不选用带有非正常情况的可比实例，应进行修正。

K_2 —交易日期修正系数。该系数由估价机构根据房地产市场情况和评估中的具体情况，可采用价格指数法、价格变动率、时间序列分析等方法确定。

K_3 —可比实例实体因素情况修正为标准样本住宅实体因素情况的修正系数，该系数由估价机构根据标准样本住宅和可比实例的情况确定。

K_4 —可比实例区位因素情况修正为标准样本住宅区位因素情况的修正系数，该系数由估价机构根据标准样本住宅和可比

实例的情况确定。

3. 确定分类基准价格。“标准样本住宅”按成套、独门独院楼房、非成套三种情况分类测算对应的分类基准价格公式

$$V_{oj}=V_0 \times K_5; (j=1、2、3)$$

V_{01} 一为成套住宅类基准价格

V_{02} 一为独门独院楼房基准价格

V_{03} 一为非成套住宅类基准价格

K_5 一为对应的分类基准价格调整系数，系数确定参见附件

8。

4. 确定被征收房屋评估价。各被征收房屋分别与分类“标准样本住宅”的房地产实体状况因素进行比较，按比较法原理修正基准价格得出各被征收住宅房屋的评估价格。

计算公式为：

$$\text{评估价格 } V = [\text{分类标准样本住宅基准价格 } V_{oj} - \text{建安价 } V_{\text{建}} \times (1 - K_6)] \times K_7 \times K_8$$

V 一被征收房屋评估价

$V_{\text{建}}$ 一标准样本房屋建安价、具体标准参见附件 10。

K_6 、 K_7 、 K_8 一标准样本住宅实体因素情况修正为被征收房屋实体因素情况的修正系数。

其中 K_6 一被征收房屋建安成新价/样本房建安价

K_7 一朝向修正系数

K_8 一楼层调节系数

具体标准参见附件 4

评估价 V 为国有出让土地性质下房价。

被征收住宅房屋占用范围内的国有土地为非出让方式取得的，不予调减。

对个人自建住宅房屋为国有出让土地使用权性质的，按取得土地时的出让金结合剩余使用年限增加补偿。

第十三条 非住宅房屋估价：

一、估价方法：非住宅房屋首选市场比较法，当不具备市场比较法条件时，非住宅非营业用房可适用成本法，非住宅营业用房可适用以收益法为基础的商业街区基准价格修正方式估价（个案类型适用单纯收益法方式）或成本法。非住宅营业用房不同部位具有合法的不同用途可依据最高最佳使用原则分割评估。

二、估价技术路线：

1. 市场比较法：采用以市场法为基础的基准价格修正方式估价，技术路线按估价原理非住宅营业用房参照居住房的估价方式（修正系数除实体修正系数 K_6 外应针对不同类型房屋确定，见附件 6），非住宅营业用房按本节 2 收益法⑦的公式计算。

2. 收益法：采用以收益法为基础的基准价格修正方式估价的技术路线为：

①确立评估基准设定“非住宅房屋标准样本房”，具体要求详见附件 2。

②确定“标准样本房”的净收益。

净收益可通过类似房地产正常出租的平均税后年租金收益扣除正常的空置、拖欠租金及维持房地产正常使用所必须的维修费、管理费、保险费等费用后得到的归属于房地产的收益。

净收益计算公式：

$$a=A\times(1-k)$$

a—净收益；

A—平均税后年租金收益，即同区域同类房地产正常出租的平均税后租金收益水平。当无法取得租金收益时，可采用《房地产估价规范》中规定的其它方式求取；

k—租费率，即房地产空置、拖欠租金及房屋维修费、管理费、保险费和税费等费用占年租金的比率，租费率的确定见附件5。

③确定净收益逐年递增的比率 g：

净收益逐年递增的比率 g 确定见附件5。

④确定资本化率 R：

资本化率应按下列方法分析确定：

(1) 安全利率加风险调整值法 R_1 ：

以安全利率加上风险调整值作为资本化率，即：

资本化率 R_1 = 安全利率 + 风险调整值

安全利率取同期银行一年定期存款年利率，不同用途房屋的风险调整值见附件5。

(2) 复合投资收益率法 R_2 :

将购买房地产的抵押贷款利率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率，即：

$$R_2 = M \times RM + (1 - M) \times RE$$

M —贷款价值比率，抵押贷款占房地产价格的比率，一般取70%；

RM —抵押贷款利率，一般取同期一年期银行贷款利率；

RE —自有资本要求的正常收益率，自有资金收益率见附件5。

(3) 确定资本化率

$$R = \frac{R_1 + R_2}{2}$$

⑤ 确定收益年限 n :

采用收益法评估基准价格时，收益年限根据样本房屋设定的土地使用年限确定。

⑥ 确定基准价格

$$V_0 = \frac{a}{R - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

⑦ 确定被征收房屋评估价

$$V = [V_0 - V_{\text{建}} \times (1 - K_6)] \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 \times P_5$$

K_6 —房屋结构、成新修正系数（被征收房屋建安成新价/样本房建安价）

P_1 、 P_4 —临街状态修正系数，仅限于临街房屋底层且 $0.8 \leq$

$P_1 \leq 1.2$ ，其它层次 P_1 、 P_4 取 1，具体数据选用参见附件 6。

P_2 —出让土地剩余使用年限修正系数 $1 \geq P_2 \geq 0.96$ ，划拨、租赁土地 P_2 取 1。

P_3 —楼层修正系数，具体数据选用参见附件 6。

P_5 —土地取得方式修正系数，具体数据选用参考附件 8。

3. 成本法

成本法评估被征收房屋补偿价格的技术路线为：

① 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，基准地价修正法的计算公式：

土地取得费用 = 基准地价 × 期日修正 × 综合修正系数 × 年限修正系数 × 土地取得方式修正系数

(1) 基准地价：采用估价时点上一年度如东县城镇基准地价。

(2) 期日修正：采用基准地价进行评估时，应根据基准地价的时点进行期日修正，基准地价期日修正按估价时点前半年地价与上年度基准地价产生的系数进行修正。

(3) 土地综合修正系数见附件 7。

$$(4) \text{ 年限修正系数} = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^{\text{剩余使用年限}}}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

r 为土地还原利率，见附件 5；

n 为基准地价设定的土地使用年限；

非出让方式取得的土地剩余使用年限设定：住宅用地 70 年、商业用地 40 年、工业用地 50 年、综合用地 50 年；

(5)土地取得方式修正系数：

被征收土地为出让取得方式的，修正系数为 100%。

被征收土地为划拨方式或有土地取得成本的租赁方式，修正系数为 60%。

被征收土地为没有取得成本的租赁方式，修正系数区分下列情形取定：

a：县级改制部门依据县政府改制文件，对老旧国营或集体企业实行改制。程序完善（有资产评估报告评估结果审计确认书、财务审计报告、政府批复、完善的资产处置及人员分流安置、企业重组方案）并对内部职工或原经营层出售的，相关改制前债权债务、企业历史遗留问题，原单位职工由改制后本次被征收企业承担的，修正系数为 50%；

b：企业破产清算或相关部门处置不良资产向内部全部下岗职工优惠出售的形成的国有租赁土地，修正系数为 50%；

c：县级改制部门及各镇区、各部门自行组织的对所属企业进行改制或资不抵债企业处置时按完全市场程序向社会法人、个人（含企业内部职工以社会人员身份）出售而形成的国有租赁土地，修正系数为 40%；

d：其它情形取得的国有租赁土地，按期缴纳土地租金的，修正系数为 20%。

被征收企业应缴纳未缴的年租金在房屋征收补偿款中扣回。

②确定房屋建安价格

参照如东县房屋结构等级评定标准,确定被征收房屋的建安价格。

③确定房屋成新

房屋成新评定参照如东县房屋成新评定标准,采用以直接观察法为主和直线折旧法相结合的方法确定;亦可参照附件 12 执行。

④确定评估价格

评估价格=土地取得费用+房屋建安成新价+综合费用

综合费用(包括地基处理、前期费、管理费、利息、利润、税金等):砖木结构 400 元/ ; 砖混、钢混、钢结构(大跨度 15m 以上,沿高 5m 以上,钢柱或砼柱,钢屋架)、排架结构 500 元/ 。

第三章 相关问题的处理

第十四条 “居改非”的估价方法:

“居改非”指合法用途为居住房,使用过程中改作非住宅营业用房(店铺类)使用的。

“居改非”房屋基准价格按同一地段标准样本住宅基准价格和标准样本营业房基准价格依据改变用途不同年限确定的权重进行计算。

“居改非”计算的面积,依据征收时现状实际用作经营的

建筑面积计算。“居改非”时间不一致的应分别计算。

按“居改非”评估补偿的前提：一是改变营业用途时间为2010年7月1日前且持续合法经营到房屋征收实施时。二是位于社会公认的具有明显商业价值的地段，并临商业街、具有门面的底层房屋，具有明显店铺类特征。

“非改非”是指非住宅用房改作非住宅营业用房（店铺类）使用的情形，参照“居改非”方式及权重系数评估增加补偿。“非改非”除满足前二条（指按“居改非”评估补偿的前提）外还必须位于规划的商业区域内。

第十五条 “地大于房”的估价：对被征收住宅土地使用面积大于房屋建筑面积的，土地使用面积大于房屋建筑面积的部分应给予补偿，计算公式为：

1. “地大于房”面积 = 合法土地面积 - 合法房屋建筑面积

2. “地大于房”土地单价 $W =$ 被征收房屋所处区域住宅用地基准地价 $\times L$

当被征收居住房屋占用的合法土地为国有划拨性质时， L 取60%；当被征收房屋占用的合法土地为国有出让性质时， L 取100%。

基准地价由估价机构依据自然资源管理部门公布的在用基准地价结合有关情况评估确定，同一个项目和区域执行同一价格。

3. “地大于房”土地总价 = $W \times$ “地大于房”面积

非住宅营业用房合法土地面积 $\times 0.8$ 系数后大于非住宅营

业用房合法面积的部分给予“地大于房”补偿。计算方式按照居住用房计算方式执行。

当被征收非住宅营业用房占用土地为出让方式时修正系数L取100%；土地为划拨方式或有取得成本的租赁方式时，修正系数L取60%；土地为没有取得成本的租赁方式时，修正系数L取20%。

第十六条 停产停业损失补偿

停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业的直接效益损失。

停产停业损失补偿的前提：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经县人民政府组织有关部门依法认定为合法建筑；

（二）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照，税务登记证以及其他有关许可证件；

（三）因房屋被征收造成停产停业损失的。

法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。

停产停业损失补偿计算方法：

1. 生产型企业

①依据房屋被征收前3年的效益（房屋征收决定作出前）的3年平均值计算，不满3年的按照实际年限计算。征收前一年到征收启动时完全停产的则不计算停产停业损失。年利润根据被征收企业税务申报数据为准（应剔除与被征收房屋无关的

部分), 补助时间计算期 6 个月。

②根据县人社局提供的被征收单位在册在岗缴纳社会保险在房屋征收公告之日前连续六个月以上的人员名册, 按我县人均最低工资标准给予一次性经济补助, 补助时间为 6 个月, 局部拆除结合拆除部位对企业的影响情况, 分析测算受影响职工人数。

2. 营业用房

①对征收非住宅营业用房致使停业的, 可根据征收前两年营业税纳税额的年均值对照标准给予一次性综合补助。综合补助标准为:

年纳税额 (元/m ²)	20 以内	20-50	50-100	100-500	500-1000	1000-3000	3000 以上
补助额 (元/m ²)	50	100	200	400	600	800	1000

第十七条 房屋建筑面积按国家《房地产测量规范》的规定执行, 居住房对阳台凸出房屋主体结构 80cm 以上的廊檐(与相连房屋整体一次性建成且与室内空间相通的)无论封闭与否均计算全面积。

第十八条 被征收房屋室内装璜及房屋结构等级标准以外的附属设施的估价为独立的专项评估, 供征收双方当事人协商, 室内装璜及附属设施专项评估补偿价格的标准按如东县行业指

导价执行见附件 13。

第十九条 非住宅营业用房估价不应低于同一地段按非住宅非营业用房用途进行评估的价格。

第四章 估价报告

第二十条 估价机构应按《房地产估价规范》规定的格式，参照本技术细则的具体要求出具估价报告。

第二十一条 估价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。

第二十二条 估价报告应做到准确、规范、严谨、公允，所用纸张、封面、装订应有较好的质量。

第五章 估价工作准则

第二十三条 被选定的估价机构应与委托单位签订评估委托协议。委托协议中应约定估价操作程序及时间安排等。

被选定的估价机构应当制定估价实施方案，并报县房屋征收管理部门备案。估价机构必须按照估价方案开展估价工作。被选定的评估机构必须对委托的征收区域样本房基准价进行评估并出具正式报告。

第二十四条 估价机构应确定估价项目技术负责人，估价技术负责人负责最终确定估价技术方案，并对估价方法的选用和应用以及估价结果承担责任。

第二十五条 估价机构应委派具有征收估价资格的专业人员到估价项目现场进行勘察、调查、拍摄影像资料，并做好记录。现场勘察记录资料应作为征收估价测算和撰写估价报告的基础资料。

第二十六条 估价人员到估价项目现场进行勘察、调查时应挂牌上岗，并逐户逐项估价，做到实地勘测准确，估价到户。

第二十七条 估价机构应建立内部审核评议制度，通过开展对估价报告的审查、调整、复核、校对等内部审核评议工作，确保正式提交的估价报告准确无误。

第二十八条 估价机构应在估价委托协议约定的时间内，向征收部门提交正式的分户估价报告，并由征收部门将分户估价报告送达被征收人。分户估价报告需经项目估价技术负责人签字认可。

第二十九条 估价机构、估价技术负责人及其他估价专业人员负有解释估价报告技术问题、接受征收当事人咨询和质疑的义务，并负有向征收评估专家委员会报告情况和答复技术质询的义务。

第六章 估价资料存档

第三十条 估价机构完成并出具估价报告后，应当将下列资料（原件或复印件）与估价报告（含技术报告）进行整理、归档并妥善保管。

1. 评估委托协议；

2. 征收决定公告;
3. 估价对象的产权证明材料及房屋基本情况的证明材料;
4. 估价对象的实地查勘记录、照片等资料;
5. 标准样本住宅的实地查勘记录、照片等资料;
6. 可比实例的实地查勘记录、照片等资料;
7. 确定估价结果的有关系数、参数等证明资料;
8. 与项目估价有关的其他资料。

第三十一条 估价结果通过分户的房地产估价报告反映，货币单位精确到元。

第三十二条 估价报告及有关资料的保存期限不少于十年。

第七章 附 则

第三十三条 技术细则附件系本细则的必要组成部分。

第三十四条 房屋征收估价中涉及设备搬迁等特殊专业性技术评估的，估价机构应委托有资格从事该类业务的机构协助估价。

第三十五条 用于产权调换房屋估价按照本技术细则实施，价值时点须与被征收房屋价值时点一致，县政府或相关部门对其另有规定的按其规定。

第三十六条 本技术细则自公布之日起施行，《关于印发如东县城镇房屋征收补偿价评估技术规范的通知》〔东建（2011）48号〕同时废止。本技术细则施行前，我县有其他规定与本技

术规范不一致的，以本技术细则为准。在 2019 年 7 月 31 日前已发布房屋征收公告并已实施的征收项目，按原规定标准执行。

附件：

1. 房屋用途分类表
2. 住宅房屋、商铺类营业用房评估中标准样本房设定
3. 市场比较法中可比交易实例选择要求
4. 住宅房屋评估中实体因素修正系数 K_7 、 K_8 测算说明
5. 租费率、净收益逐年递增比率、风险调整值、自有资金收益率、基准地价期日修正系数与土地还原利率
6. 非住宅营业用房（商铺类）修正系数说明
7. 土地综合修正系数
8. “居改非”房屋评估的系数和标准、分类别基准价格调整系数
9. 估价方法适用建议表
10. 如东县国有土地上各类被征收房屋建安指导价
11. 如东县各类被征收房屋成新评定标准
12. 如东县各类被征收房屋成新折旧率(%)
13. 如东县国有土地上房屋征收附属设施设备装饰装璜补偿指导价
14. 如东县房屋征收范围内附属设施补偿补助标准

抄报：县委各部门，人大常委会办公室、县政协办公室，县监察委、县法院，县各群团组织。

如东县住房和城乡建设局办公室

2019 年 8 月 1 日印发

附件 1:

房屋用途分类表

一、住宅房屋分类表

一般住宅房屋	成套住宅	指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，内部功能布局明确，有独立的厨卫设施等。
	独门独院楼房	指办理合法手续后自行建造的独门独院住宅房屋，院落为独家使用(独立产权)，房屋内部功能布局明确，有独立的厨卫设施等。
	非成套住宅	除以上两类的房屋以外的房屋。

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，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、网吧、游戏厅等，建筑结构多为钢混和混合结构，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、甚而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。
	其它类建筑	除上述类型之外的其它营业性质用房。

三、非住宅非营业用房分类表

非营业性用房	工业仓储类建筑	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，钢结构、混凝土结构居多，钢结构、大型屋面板屋面、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。包括企业内部辅助用房（办公、宿舍、仓库）。
	行政事业办公类建筑	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。
	公共公益类建筑	以图书馆、学校、医院、文化馆等为典型建筑。通常有较为独特的建筑造型，一般为钢混或砖混房屋。

附件 2:

住宅房屋、商铺类营业用房评估中 标准样本房设定

一、住宅房屋标准样本房设定

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寻找具有代表性特征的住宅作为设定“标准样本住宅”的原型，再根据具体情况，从方便操作、提高效能的考虑出发，综合被征收房屋的典型特征，设定“标准样本住宅”。设定的“标准样本住宅”必须符合下列条件：

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，卧室至少一间朝南、毛坯房。

3. 结构和成新设定为中等套型，砖混一等八成新（修正为十成新），层高设定为 3m，朝向设定为南，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。

4. 每一房屋拆迁项目评估一般设定一套“标准样本住宅”，遇有征收项目跨分区时，则所跨的每一分区均应设定一套“标准样本住宅”，作为相应分区范围内被征收房屋的比较基准。

二、非住宅营业用房标准样本房设定

商铺类标准样本房设定条件：

1. 不同区段营业用房均应设定至少一宗商铺类营业用房；

2. 位于区段内商业用房集中区域；

3. 门面、店铺业态，经营烟酒、五金、日常用品、食品等等；
4. 砖混多层建筑物之底层，房屋十成新；
5. 单开间，临街店面宽约 4 米，宽深比=0.4，临街状态因素修正系数为 100%；
6. 一般照明、毛坯状态；
7. 非住宅营业用房“标准样本房屋”所占用的土地商业旅游、娱乐类的修正为 40 年出让土地使用权，其它类型修正为 50 年出让土地使用权；
8. 非住宅的标准样本房设定砖混一等八成新（修正为十成新），层高设定为 3m，朝向设定为南，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。

附件 3:

市场比较法中可比交易实例选择要求

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同地段或邻近地段，项目范围可比交易实例不足时，可在项目遵循同一供求圈原则。

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砖混结构多层住宅房屋，非住宅房屋的详细分类按本技术细则附件 1 的分类执行，可比实例应与估价对象的类别相同。

三、可比实例应与估价对象的建筑结构相同。建筑结构主要指大类建筑结构，大类建筑结构一般分为：(1)钢结构；(2)钢筋混凝土结构；(3)砖混结构；(4)砖木结构；(5)简易结构。

四、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。

五、可比实例的权益价格类型应为房屋所有权和国有出让土地使用价格类型。

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。可比实例应与标准样本房规模相当档次相接近。

八、可比实例为成套房屋的，应选择基价楼层（楼层调节系数为 0%）的房屋。

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 4:

住宅房屋评估中实体因素修正系数 K_7 、 K_8 测算说明

一、住宅房屋朝向因素修正系数表 (%) (K_7)

卧室朝向	北	西	东	南
修正系数	97	98	99	100

二、多层住宅房屋楼层因素修正系数表 (%) (K_8)

楼层系数 所在楼层 \ 总楼层	一层楼	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼
一	100	100	100	100	100	100
二		100	102	102	102	102
三			98	103	103	103
四				95	101	102
五					94	99
六						94

说明: a.本表所指一层是在扣除不计层数情况下的一层,地面上、一层下有高度不足 2.2m 用作附房的部分,底层系数增加 0.5,顶层系数减少 0.5。

b.三层(含三层)以上房屋双层屋面(专指在屋面砼平板上有俗称大坡顶的情形)的顶层系数加 2%。

c.商住楼,住宅房屋的楼层系数按实际相应层数计算。

d.整栋房屋评估时不计层次系数。

附件 5:

租费率、净收益逐年递增比率、风险调整值、 自有资金收益率、基准地价期日修正系数 与土地还原利率

一、租费率

出租房屋租费率：（10% ~ 15%）

二、净收益逐年递增比率

净收益逐年递增比率：5%

三、风险调整值

非住宅营业用房：5%

非住宅非营业用房：4%

四、自有资金收益率

自有资金收益率：8% ~ 10%

五、土地还原利率

土地还原利率取 6%

附件 6:

非住宅营业用房（商铺类）修正系数说明

一、房屋楼层因素修正系数表 (P₃)

层次	楼层调整系数		
	基准价 30万元/m ² 以上的 按 30 万元/m ²	基准价 22万元/ 以上的 按 22 万元/	基准价 15万元/ 以上的 按 15 万元/
二层	25-32%	26-36%	38-46%
三层	20-28%	24-32%	34-42%
四层及以上	18-24%	22-28%	30-38%

注：二层营业用房不低于同地区居住用房的 1.15；

三层及以上营业用房不低于同地区居住用房的 1.0；

有自动扶梯（或类似的）至二层的，二层系数增加 5%。

二、房屋临街状态因素修正部分系数表 (P₁、P₄)

临街状态		调节系数
开间进深比 P ₁	不临街（仅与临街部分有相连，包括后街 后巷）	30%
	$P_2 < 0.2$	80%
	$0.2 \leq P_2 < 0.25$	90%
	$0.25 \leq P_2 < 0.35$	97%
	$0.35 \leq P_2 < 0.45$	100%
	$0.45 \leq P_2 < 0.55$	105%
	$0.55 \leq P < 0.65$	110%
	$0.65 \leq P <$	120%
两面临街 P ₄	次临街面宽不足主临街面宽的 50%	102%
	次临街面宽超过主临街面宽的 50%、 不足主临街面宽 100%	105%
	次临街面宽超过主临街面宽的 100%	108%

$$P_1 = \frac{4 \times \text{被征收房屋实际临街宽度}}{\text{被征收房屋面积}}$$

P₁、P₄ 仅适用于临街房屋的底层，其它楼层 P₁、P₄ 取 1。

附件 7:

土地综合修正系数

一、非住宅营业用房土地综合修正系数

序号	影响因表	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	周围土地利用类型	13	12	11	10	9
7	规划限制	11	10	8	7	6

二、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	环境质量	24	22	20	19	17
4	宗地自身条件	17	16	15	14	13

三、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
商服繁华状况	地处一级商服中心的中心地带	一等、三等之间	地处二级商服中心的地带	三等、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,对土地利用产生严重的影响
宗地临街状况	两面临街以上		一面临街,宽深比在1.5、0.8之间		不临街
宗地目前利用状况	容积率>3		1-2		<0.5
周围土地利用类型	商业服务业用地		市政公用建筑用地		特殊用地
规划限制	对未来土地の利用类型、利用强度无限制		对未来土地の利用类型无限制,利用强度有较大的限制		对未来土地の利用类型,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、三等之间	水电保证率达90%以上,一般大雨后无积水	三等、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
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均有较大影响
宗地自身条件	面积、形状有利于企业布局,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

四、综合修正系数计算说明

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

附件 8:

“居改非”房屋评估的系数和标准、分类别 基准价格调整系数

一、沿街 “居改非” 房屋权重系数表

经营年限	1-3 年	3 年 (不含) 以上- 6 年	6 年 (不含) 以上- 9 年	9 年 (不含) 以上- 12 年	12 年 (不含) 以上- 15 年	15 年 (不含) 以上- 18 年	18 年 (不含) 以上
营业房 性质 权重	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7
住宅房 性质 权重	0.9	0.8	0.7	0.6	0.5	0.4	0.3

注：按同类标准样本非住宅店铺类基准价格及同类地区标准样本住宅基准价格分权重计算，所得价格与同类地区标准样本住宅基准价格的差价，计算为“居改非”增加补偿。成本法评估时以建安价（砖混一级）+综合费+土地取得费为基准数，容积率考虑 1.0。

二、住宅分类基准价格调整系数表（K₅）

分类	成套	独门独院楼房	非成套
分类调整系数	100%	120%	98%

三、非住宅营业用房分类基准价格调整系数（P₅）

分类	出让方式	划拨方式	租赁
商场店铺类	100%	95%	90%
非商场店铺类	100%	96%	93%

附件 9:

估价方法适用建议表

序号	房屋分类		估价方法
1	一般住宅房屋	成套住宅 单门独院楼房 非成套住宅	市场比较法 1. 基准价格修正方法 2. 可比实例修正方式
2	非住宅营业用房	商场类 商铺类 商务类 娱乐类 旅馆类餐饭类 其它类建筑	首选市场比较法，当条件不具备时适用收益法，条件仍不具备时，采用成本法。在遵守合法用途估价的基础上，各种可能用途中，价格最高之用途估价，适用相应用途房屋估价方法。 （非临街营业用房或庭院式营业用房、商场类非临街附属用房可参照临街营业用房的三、四层价格确定）
3	非住宅非营业用房	工业类建筑 办公性、公共性建筑	首选市场比较法，当条件不具备时，工业厂房（含厂区内仓库、办公房、宿舍、食堂等辅助房）适用成本法 首选市场比较法，当条件不具备时，适用成本法

注：1. 当被征收房地产为正常开发建设的待开发房地产或因征收已停建、缓建的未完工程且采用假设开发法估价，应选择业主自行开发前提进行估价。

2. 当被征收房地产为非征收原因已停建、缓建的未完工程且采用假设开发时，应选择自愿转让开发前提进行估价。

附件 10:

如东县国有土地上各类被征收房屋建安指导价

房屋类别	房屋等级	房屋主体条件	建安造价 (元/m ²)
排架结构		1. 檐高 6m 混凝土排架柱; 2. 砼大型屋面板; 3. 标砖实墙; 4. 钢门窗 (或木门窗); 5. 砼地面; 6. 外墙面粉浆粉刷; 7. 内墙面粉浆 (或灰浆) 粉刷。	1580
框架结构	一	层高 3.6m 1. 钢筋砼独立柱 (或带形) 基础; 2. 标砖实墙; 3. 现浇板楼层、屋面; 4. 铝合金 (或塑钢) 门窗; 5. 外墙面粉浆 (或有外墙涂料或局部面砖); 6. 内墙砂浆粉, 白水泥或涂料面; 7. 砼地面 (局部有面砖); 8. 有卫生设施。	1350
	二	层高 3.3m 1. 钢筋砼独立柱 (或带形基础); 2. 标砖实墙 (部分局部砼骨架、漏空); 3. 预制板楼层、屋面; 4. 木制门窗; 5. 外墙面粉浆; 6. 内墙砂浆粉 (或灰浆) 粉; 7. 水泥砂浆地面。	1150
钢结构		跨度一般在 15m 以上, 檐高 5.6m 1. 砼柱 (或钢柱); 2. 标砖实墙 (或彩钢夹心板); 3. 铝合金 (或塑钢) 门窗; 4. 砼地面; 5. 外墙砂浆粉。 6. 内墙面白水泥面, 砂浆粉。	950

房屋类别	房屋等级	房屋主体条件	建安造价 (元/m ²)
砖混结构	一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 钢筋混凝土带型基础; 2. 标准砖实墙混合砂浆砌筑; 3. 多孔板架空地面; 4. 多孔板楼层; 5. 多孔板屋面, 混凝土现浇檐沟、缸砖压顶; 6. 铝合金门窗; 7. 细石混凝土楼地面, 砂浆面层; 8. 外墙面粉浆粉刷, 局部面砖; 9. 内墙面粉浆粉刷, 白水泥面层; 10. 水电到户, 普通卫生设施齐全且分层设置。 	1050
	二	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砖基础; 2. 标准砖实墙; 3. 混凝土地(砂浆面层); 4. 多孔板楼层; 5. 木桁条、旺砖小瓦或较好基层的平瓦坡屋面, 混凝土预制檐沟; 6. 木制或钢制门窗; 用料一般 7. 细石混凝土楼地面, 砂浆面层; 8. 外墙面粉浆粉刷, 零星(或无)面砖; 9. 内墙面粉浆粉刷, 或较好的石灰粉刷; 10. 水电到户, 有卫生设施。 	900
	三	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砖基础; 2. 部分空斗墙; 3. 简易水泥地面或砖地; 4. 多孔板楼层; 5. 结构简单的平瓦坡屋面, 或者混凝土多孔板简易防水屋面; 6. 简易木制门窗或混凝土门窗框; 7. 简易水泥砂浆楼地面; 8. 外墙面粉浆粉刷(或无); 9. 内墙面石灰粉刷; 10. 水电到户, 简单卫生设施(或无)。 	700
	简易	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砖基础; 2. 空斗墙; 3. 泥地或简易砖地、楼面简易水泥地; 4. 多孔板楼层, 屋面防水简陋; 5. 简易门窗(或部分不全); 6. 内外墙面简易石灰粉刷(或不全); 7. 电到户。 	500

房屋类别	房屋等级	房屋主体条件	建安造价 (元/m ²)
砖木结构	一	1. 砖基础; 2. 标准砖实墙 (内山实墙或较好木中柱屋架); 3. 混凝土预制板架空地, 砂浆面层; 4. 木桁条 (直径 20 cm 以上), 木椽旺砖小瓦屋面, 或有混凝土檐沟; 5. 铝合金门窗, 或用料较好制作考究的木门窗; 6. 内外墙面砂浆粉刷, 外墙少量面砖; 7. 水电到户; 8. 檐高 2.8m 以上。	850
	二	1. 砖基础; 2. 部分实墙 (内山空斗墙或较好的混凝土中柱屋架); 3. 普通水泥地面; 4. 木桁条 (直径 15 cm 以上), 木椽旺砖小瓦屋面, 或较好的平瓦屋面 (含挂瓦板); 5. 普通木门窗; 6. 外墙部分砂浆粉刷, 内墙面石灰粉刷; 7. 水电到户; 8. 檐高 2.5m 以上。	650
	三	1. 砖基础; 2. 空斗墙 (内山空斗墙或较差的木中柱屋架); 3. 混凝土方块地面或砖地面; 4. 木桁条 (直径 13 cm 以上), 或混凝土桁条, 木椽芦苇油毡平瓦屋面、挂瓦板平瓦屋面、彩钢屋面; 5. 较差木门窗 (或混凝土门窗框); 6. 内墙面石灰粉刷; 7. 水电到户; 8. 檐高 2.2m 以上。	450

房屋类别	房屋等级	房屋主体条件	建安造价 (元/m ²)
简易结构	一	1. 砖基础; 2. 空斗墙, 或部分乱砖墙; 3. 简易砖地面; 4. 较差桁条、椽子, 芦苇油毡平瓦屋面; 5. 简易门窗; 6. 内墙面简易粉刷; 7. 电到户; 8. 檐高 2.2m 以上。	350
	二	1. 砖基础; 2. 空斗墙, 或大部分乱砖墙; 3. 泥地面; 4. 简陋桁条、椽子, 平瓦屋面; 5. 简易门窗 (或不全); 6. 内墙面无粉刷; 7. 电到户; 8. 檐高 2.2m 以上。	240

注: 1. 对照各等级条件, 部分高于或不足的 (即介于各等级之间的), 采用插入法评定等级。

2. 砖混结构整体现浇的 (架空地面; 现浇楼面、屋面), 外部条件满足砖混一等条件的, 建安造价指导价上浮 15% 估价。

3. 砖混结构层高超过或低于 3m 的, 每增减 10 cm, 指导价修正 $\pm 1\%$; 其它结构的房屋对应各等级檐高要求, 每增减 10 cm, 指导价修正 $\pm 1\%$ (砖木结构的平房檐高统一由室外自然地坪沿外墙面测量到屋面结构底加 10 cm 计算, 前后高度不一致的, 按平均高度计算); 室内外高差超过 30cm 以外的高度可按层数分摊各层层高内。

4. 楼房基础的平房, 按相应建安造价指导价增加 15% 估价 (根据我县习惯, 基础有地圈梁, 承重墙砖基础底宽不小于 75 cm)。

5. 房屋散水、落水、屋面檐沟及侧板 (或女儿墙)、0.8 cm 以内的挑檐等属建筑构件的已综合在建筑建安造价内。

6. 屋面结构为水泥桁条或挂瓦板的平房、简易彩钢房均按照价格一致原则套入砖木结构相应等级。

7. 排架结构设计为吊车梁的结构, 建安价增 5%, 屋面为平瓦木基层的建安价减少 5%, 四边无围护结构的建安价减少 15%。

8. 特殊结构的房屋以及结构要求等级高的房屋可采用工料测量法, 单位比较法等方法另行测算。

附件 11:

如东县各类被征收房屋成新评定标准

房屋类别	完好房屋		基本完好房屋	
	房屋主体条件	房屋内外部条件	房屋主体条件	房屋内外部条件
砖混结构	基础承载无不均匀沉降, 承重墙体平直, 无倾斜、裂缝、风化、破损。预制件拼接处无裂纹、渗漏, 地面平整、无空鼓、裂缝、起砂。	内、外墙抹面无空鼓、剥落, 勾缝砂浆密实。门窗完整无损, 开关灵活, 玻璃、五金齐全, 油漆完好。水、卫、电设备完好, 使用正常。	基础承载稍有不均匀沉降, 承重墙体有少量细裂缝。预制楼板拼接处稍有裂纹、渗水, 地面稍有裂缝、空鼓、起砂。	内、外墙抹面稍有裂缝、空鼓、剥落。门窗少量变形、开关不灵, 玻璃、五金少量残缺, 油漆失光。水、卫、电设备基本完好, 个别零部件有损坏。
砖木结构	承重梁、柱、墙、板、屋架平直牢固, 无倾斜变形、腐朽蛀蚀、裂缝。瓦屋面搭接均匀, 瓦头整体, 不参漏, 无碎瓦。木板地平整, 无腐朽、下沉, 无较多磨损和稀缝。	内、外墙抹面完整, 无破损、剥落, 门窗完整, 开关灵活, 玻璃、五金齐全, 油漆完好。顶棚无破损、不变形、无腐朽, 细木装修完整牢固, 油漆完好。水、电设备完好, 使用正常。	承重梁、柱、墙稍有裂缝。木构件稍有变形、倾斜, 个别节点稍在松动。屋面少量瓦片破损, 稍有渗漏。木板地稍有磨损和稀缝、轻度颤动。	内、外墙抹面稍有空鼓、裂缝、剥落, 砖墙稍风化。门窗少量变形、开关不灵, 玻璃、五金少量残缺, 油漆失光, 细木装修稍有松动、残缺。水、电设备基本完好。
简易结构	承重墙、柱平直, 无倾斜、松动。木、竹、芦帘、苇箔无破损, 平瓦屋面瓦片搭接紧密, 无缺角, 损坏。	内、外墙面平整, 无裂缝、剥落。门窗完整, 开关灵活, 玻璃、五金齐全。照明设备齐全, 使用正常。	承重墙、柱有少量裂缝、变形、倾斜、松动。木竹、芦帘、苇箔稍有破损, 平瓦屋面少量瓦片破碎、缺角、风化, 有渗漏。	内、外墙稍有裂缝、风化、剥落。门窗少量变形、开关不灵, 有少量残缺。照明设备基本完好, 个别零部件有损坏。

房屋类别	一般损坏房屋		严重损坏房屋	
	房屋主体条件	房屋内外部条件	房屋主体条件	房屋内外部条件
砖混结构	基础承载力局部不足，稍影响上部结构出现不均匀沉降，承重墙体有部分裂缝、酥松、倾斜、风化等损坏。预制楼板拼接处裂缝、渗水，屋面局部漏雨，砖、混凝土块部分破损、裂缝、脱落，地面部分空鼓、脱壳。	内、外墙抹面部分空鼓、裂缝、剥落。门窗少量变形、开关不灵，玻璃、五金少量残缺，油漆失光。水、卫、电设备基本完好，个别零部件有损坏	基础承载有明显沉降，影响上部结构变形，开裂、承重墙体有严重裂缝，弓凸等损坏，预制楼板拼接处裂缝明显、渗水，砖、混凝土块料严重渗漏，地面严重空鼓、裂缝、脱壳、起砂。	内、外墙抹面严重空鼓、裂缝、剥落，门窗榫头松动、翘裂，木质腐朽，钢门窗严重锈蚀，开关普遍不灵，玻璃、五金残缺，油漆剥落。水、卫、电设备锈蚀、漏水，零件损坏残缺，照明线路老化，装置残缺不齐。
砖木结构	承重梁、柱、墙部分裂缝、倾斜，木构件局部下垂、侧向变形，蛀蚀开裂，少数节点松动，脱榫，铁件锈蚀，间隔墙局部损坏，勒脚部分侵蚀剥落。屋面部分瓦片、旺砖风化、破碎、漏雨。木地板部分磨损、翘裂、松动、腐朽，局部变形下沉、有颤动。	内、外墙面部分空鼓、裂缝、风化剥落，勒脚部分酥松、侵蚀剥落。门窗部门松动、翘裂、腐朽，开关不灵，油漆老化，玻璃、五金部分残缺，细木装修部分蛀蚀、破裂。水管锈蛀，照明线路部分老化，少量装置残缺。	承重梁、柱、墙严重倾斜、下垂、裂缝、蛀蚀，节点松动，榫头压裂或折断，铁件严重锈蚀，间隔墙、板严重裂缝，弓凸、倾斜、侵蚀剥落，屋面瓦片、旺砖风化、破碎，严重漏雨，木板地严重磨损、腐朽、变形下沉、颤动。	内、外墙面严重破损、裂缝、剥落，门窗松动、翘裂，开关普遍不灵，油漆剥落，玻璃、五金残缺，细木装修木质蛀蚀、腐朽、破裂。水管严重锈蛀，有滴漏，照明线路老化，装置残缺不齐。
简易结构	承重墙、柱部分裂缝、倾斜、风化、腐朽，个别节点松动、开裂、变形。木竹、芦帘、苇箔部分破损，平瓦屋面部分瓦片风化、破碎、漏雨。		承重墙、柱严重变形、倾斜、风化、腐朽，节点松动、变形，构件弯曲，墙体、墙面较多损坏，平瓦屋面脱槽、风化、破碎、严重漏雨，木竹、芦帘、苇箔严重破损，整个房屋倾斜变形。	

附件 12:

如东县各类被征收房屋成新折旧率(%)

现状 结构	完好房屋	基本完好	一般损坏	严重损坏	用途分类
钢混、 钢结构、 砖混结构	每 2 年减 1%	每 1.5 年减 1%	每 1 年减 1%	每 0.5 减 1%	非生产仓储类
	每 1.5 年减 1%	每 1 年减 1%	每 0.75 年减 1%	每 0.5 减 1%	生产仓储类
砖木结构	每 1.5 年减 1%	每 1 年减 1%	每 0.75 年减 1%	每 0.5 减 1%	非生产仓储类
	每 1 年减 1%	每 0.75 年减 1%	每 0.5 年减 1%	每 0.5 减 1%	生产仓储类
简易结构	每 1 年减 1%	每 1 年 1%	每 0.5 年 1%	每 0.5 减 1%	非生产仓储类
	每 0.75 年减 1%	每 0.5 年 1%	每 0.3 年 1%	每 0.3 减 1%	生产仓储类

附注:

1. 超过 50 年的按 50 年计算;
2. 危险房屋按 30% 以下作价。

附件 13:

如东县国有土地上房屋征收附属设施设备 装饰装璜补偿指导价

分类	名称	单位	单价 (元)	备注	
(一) 楼地面类	砖、 混凝土及其它	室外砖地(平铺)	m ²	25	侧铺 45 元/m ²
		室外水泥场地砼厚(5含-8cm)	m ²	50	砼厚度 8cm 以上每增 1cm 增加 4 元, 砼厚度 5cm 以下 35 元
		砼道路(含路肩) 12(含)-16cm	m ²	90	砼厚度 16cm 以上每增 1cm 增加 5 元, 砼厚度 12cm 以下每降 1cm 减去 5 元
		砂石路	m ²	20	
		架空板地、有面层	m ²	70	无面层 55 元
		室外架空(墙砌基础 24 墙)	m ²	100	包括挡土墙; 半墙 60 元
		水磨石面层	m ²	45	室外加 40 元/m ²
		水磨石铜嵌条面层	m ²	60	拼图部分 ϕ 1m 以下 200 元, ϕ 1m 以上 350 元
		化纤地毯	m ²	30	
		107 胶地面、油漆地	m ²	15	
		塑料类地面	m ²	20	
	石材类	花岗岩(普通 1.5-2cm 厚)	m ²	120	中高档 250 元; 室外加 40 元
		大理石	m ²	90	中高档 180 元; 室外加 40 元
		室外碎大理石拼贴	m ²	75	
		室外花岗岩场地(普通 3cm)	m ²	200	中高档 300 元
	地面砖	缸砖、釉面砖、同质砖、马赛克	m ²	65	旧款
		通体砖、玻化砖、抛光砖 (中低档)	m ²	90	新款、中高档 120 元
	木地板类	小积木、拼花木地板	m ²	50-70	企扣拼接含油漆, 包括长条杉木
		长条企口各类松木、 硬杂类架空板	m ²	120-150	免漆加 30 元
		实木地板	m ²	250	中高档 400 元
实木复合地板免漆		m ²	90-150		
强化地板(低档)		m ²	45	中高档 80 元	

分类	名称		单位	单价	备注
(二) 墙面类	喷涂漆类	外墙涂料	m ²	20	刮白(或其它色) 8-12元
		喷砂外墙、喷塑内墙	m ²	15	简易 8元/m ²
		外墙真实漆	m ²	40-60	
		内墙涂料	m ²	15	中高档 25-30元
	墙纸 墙布	墙纸、墙布	m ²	40	
		软包墙面	m ²	90	
	面砖类	马赛克、瓷砖	m ²	50	老旧款式为主
		内墙面釉面砖、同质砖	m ²	75	新款、中高档 120元
		外墙缸砖	m ²	60	仿石砖类 75元/m ²
		外墙石材(平面)	m ²	110	凹凸面 130元, 厚度一般 1cm 以下
		外墙石材(含压条)	m ²	200-300	厚度一般 3.5cm 左右
		文化石(内墙面)	m ²	250	
		腰线砖(普通)	m	50	金边花纹腰线砖 90元
	胶合板 木材类	各类胶合板护墙 (含油漆、线条平面)	m ²	50-75	凹凸 60-80元
		铝塑板	m ²	90	凹凸 80-110元
		实木板护墙(平)	m ²	60-90	
		实木线条	m	20	宽 5cm 以上
		条线状(胶合板护墙或装饰)			在上述标准上增加 50%
		踢脚线(面砖、石材)	m	15	实木类 25元, 胶合板 12元
	(三) 天面类	胶板类	纤维板、塑料	m ²	30
布、编织袋等简易			m ²	10	
胶合板平吊顶			m ²	65-75	凹凸 80-100元, 层次多、线条明显复杂的增加 50%
石膏板(平)、含乳胶漆、龙骨			m ²	60	中间漏空面积扣除, 凹凸 80元, 层次多、线条明显复杂的增加 50%
彩玻顶(铝合金骨架)			m ²	120	不锈钢骨架 160元
塑扣板(款式旧)			m ²	30	款式新 65元
铝塑扣板			m ²	120	
小方块石膏板			m ²	30	老款式

分类	名称	单位	单价	备注		
(四) 门窗隔断阳台类	防盗类	铸铁铁艺门	m ²	200	浸塑、仿古 280 元	
		不锈钢栏杆式防盗门	m ²	180-250		
		栏杆式、镀锌管、方管防盗门	m ²	130		
		进户成品防盗门	樘	900	老款式	
		不锈钢防盗窗	m ²	100-130	坚固、防盗、五金全	
	门窗类	铝合金夹心工艺门	m ²	480		
		铝合金门	m ²	220	主体内补差 120 元/m ²	
		现场手工制作木门套、窗套	樘	250-300		
		铝合金卷闸门	m ²	120	彩钢卷闸门 160; 电动遥控装置 1200 元/樘	
		无框地弹门	m ²	500		
		铝合金、塑钢全玻地弹簧门	m ²	350	主体内补差价 250 元/m ²	
		菠萝格门	m ²	1800	含五金、油漆	
		普通木内门	樘	400		
		装饰木门(夹板门)	樘	1000	含门套、锁	
		普通塑钢、铝合金、不锈钢窗	m ²	180	主体内按半计算	
		成品移门	m ²	180	无框移门 250	
		铝合金窗	m ²	180	主体内按半计算	
		铝合金固定窗	m ²	100	百叶窗 200	
		纱窗	木制纱门	m ²	60	铝合金 70 ; 含纱; 简易 20
			木制纱窗	m ²	50	铝合金 60 ; 含纱; 简易 20
	隔断、阳台类	单面三合板隔断	m ²	60	双面 80 元/m ² 油漆面另计	
		铝合金隔断	m ²	180	75-90 系列, 1.0cm 以上	
		钢化玻璃隔断	m ²	300	厚度 1.2 cm 以上	
		固定橱窗隔断	m ²	300	双面	
		油漆夹板吊橱、壁橱、 地柜、柜橱	m ³	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; 未油漆扣 10 元/m ³	
		简易油漆夹板吊橱、壁橱、矮柜	m ³	200	未油漆扣 10 元/m ³	
		博古架	m ²	400		
		铝合金封闭阳台(固定)	m ²	80	推拉 170 元/m ²	

(五) 卫 浴 设 施	洁具	坐便器	只	350	拆装费
		蹲式便器	只	300	
		搪瓷、铸铁浴缸	只	400	拆装费
		砖砌浴池	m ²	180	面砖另计
	水池	立式瓷面池	套	130	拆装费
		品牌洗漱脸盆	套	300	拆装费
		大理石洗漱台面	m	150	
		拖把瓷水池	只	80	拆装费
	热水器	浴霸	套	50	拆装费
		电热浴器	套	200	拆装费
		燃气淋浴器	套	200	拆装费
		太阳能热水器	套	400	拆装费; 收购价 1800 元
		空气能热水器	套	400	
	其它	梳妆箱(含镜)	付	100	拆装费
		毛巾架等配件	只	20	拆装费
		镜子、镜面玻璃	m ²	100	
		高档水龙头拆装	套	200	

分类	名称		单位	单价	备注
(六) 厨房设施	水池	搪瓷水池	只	50	砵 30
		不锈钢等成品单槽水池	只	150	双槽水池 250
		石材	只	80	带板及支架 150
	灶具、 橱具设备	单眼灶	座	400	双眼 800, 三眼 1200
		不锈钢灶台(含柜)	m	1200	
		水泥板液化气灶台(砖砌)	m	100	带橱 200 元; 面砖另计
		石英石等带柜厨具	m	1000	
		大理石灶台面(含抛光边线)	m	120	带橱 400 元/m
		脱排油烟机	台	150	拆装费
		换气扇	只	30	拆装费
	橱柜	成品地柜	m ²	1500	自制 300
		固定壁橱	m ²	180	铝、塑、木制
		吊柜(成品)	m ³	600	自制简易 150
(七) 院墙大门	围墙	大刀片、空斗砖砌围墙(双粉)	m ²	100	少一面粉刷扣除 5 元, 按通用图集施工的 160-180
		实砌围墙(双粉)	m ²	120	
		铸铁(铁艺)围墙	m ²	220	
		镀锌管、方铁、铁洋元为主围墙	m ²	70	
	门檯、 挡驳	门檯: 门洞宽 2.6 米以上	檯	10000	双层现浇板压顶, 双面不锈钢大门, 较好面砖贴面。
		门檯: 门洞宽 2.2 米以上	檯	8000	双层现浇板压顶, 单面不锈钢大门, 普通面砖贴面。
		门檯: 门洞宽 2 米以上	檯	6000	现浇板压顶, 双面铁皮大门, 普通面砖贴面。
		门檯: 门洞宽 2 米以上	檯	4000	现浇板压顶, 双面铁皮大门 (含无压顶、柱贴面、铁艺院门)。
		门檯: 门洞宽 1.5 米以上	檯	2000	简易压顶(含小瓦), 单面铁皮或铁栏杆式大门。
		门檯: 门洞宽 1.2 米以上	檯	1000	简易压顶(含平瓦), 单面铁皮或铁栏杆式大门。
		门檯: 门洞宽 0.9 米以上	檯	600	有砖垛, 简易门
		石驳	m ²	650	简易 300, 护坡 250
		砖驳	m ²	300	简易砖驳堆积的 150

分类		名 称	单位	单价	备 注
(八) 灯具、 表具	灯具	小型普通吊灯	只	100	拆装费
		大型普通吊灯	只	300	拆装费
		壁灯、吸顶灯	只	30	拆装费
		灯带	m	5	拆装费
		牛眼灯、筒灯、射灯	只	15	拆装费
		电套表	只	30	
		水套表	只	30	
		砖砌水表箱	只	30	铸铁 120 元/只
		电器盒铁制	只	100	
		电器盒不锈钢	只	200	
(九) 附属物	屋面类	现浇双层屋面	m ²	220	按投影面积计算
		挂瓦板、砖木式双层屋面	m ²	120	按投影面积计算
		隔 热 层	m ²	40	按投影面积计算
		琉 璃 瓦	m ²	80	
		釉 面 瓦	m ²	60	
		单面彩钢瓦双层屋面	m ²	60	
		双面夹层彩钢瓦	m ²	90	
	雨篷类	油毡夹层雨篷	m ²	20	
		石棉瓦雨篷	m ²	18	
		玻璃钢雨篷	m ²	40	
		不锈钢雨篷	m ²	60	
		彩钢雨篷	m ²	50	
		渗塑布伸缩含架雨篷	m ²	80	

分类	名称	单位	单价	备注	
(九) 附属物	管道类	PVC 上水管	m	12	直径 32 m m 以下
		镀锌上水管	m	16	直径 32 m m 以下
		砖砌下水道	m	30	
		PVC 下水管	m	20	
		铸铁、水泥涵管下水管	m	35	管径 30 (含) 以下
		波纹管 $\phi 400$ 以下	m	40	
		窨井(含盖)	个	200	100*100 以上的 400
	辅房类	搁楼	m ²	300	净空高度 170cm 以上
		搁楼	m ²	200	净空高度 100cm 以上, 170cm 以下
		堆物搁楼	m ²	80	净空高度 100cm 以下
		鸡鸭棚舍(水泥地、弧形落地)	m ²	90	四面 1.5 米以上墙砌 120
		彩钢附房	m ²	160	车棚 80 元/ m ²
	水井	水井	口	600	双套井 700 元
		独管水井	口	200	
		加 压 泵	只	50	拆装费
	柱类	晒衣水泥柱	支	25	
		不锈钢包柱	m ²	150	
		罗马柱	m	120	
		外墙门窗套	套	200	
	电器类	霓虹灯广告牌	组	280	含变压器
		喷绘广告牌	m ²	50	假灯箱 70 元; 真灯箱 160 元
		拆 3 匹以上立式空调	套	500	含制冷剂 拆装费
		拆挂壁式空调	套	250	含制冷剂 拆装费
		拆窗式空调	套	150	
		中央空调每一个风口		1800-2200	拆装费
		顶式喇叭、广播喇叭	只	15	拆装费
		门铃	只	25	
		吊扇、排风扇	只	10	拆装费
	室内扶梯类	不锈钢栏杆	m	120	含扶手
		铁艺栏杆	m	250	含扶手
		菠萝格类栏杆	m	400	
		木楼梯	m ²	300	

分类	名称	单位	单价	备注	
(九) 附属物	其它	获奖信鸽	只	50	凭证书省级以上 100 元
		大猪	头	40	30 斤以上 150 斤以下 80 元
		苗猪	头	50	30 斤以下
		羊	头	60	
		肉鸽、鸡、鸭、鹅	只	5	规模养殖, 非正常出栏
		洗车台、修车台	m ²	150	
		缸式粪坑	只	100	
		砖砌粪池坑	只	500	
		化粪池、沼气池	只	700	
		建筑材料装运费	吨	10	专营堆场的黄砂、石子、砂土、粉煤灰
		建筑材料装运费	吨	40	木材、钢材、水石灰零散钢质型材 60
		砖运费 (含上卸)	块		5 元/100 块
		晒衣铁吊勾	只	10	
		窗帘导轨	m	10	罗马杆 15 元/m;
		不锈钢晒衣架	m ²	80	
		铁制晒衣架	m ²	40	
		晾衣不锈钢管	m	15	
		金鱼池	m ²	40	
		鱼塘	亩	1000	精养 2000 元/亩
		鱼塘 (鱼蟹混养)	亩	2800	
		精养鱼塘开塘费	亩	500	
		室内骨灰盒、陶罐迁移	个	1000	自行处理
		棺材	个	2500	自行处理
		地埋骨盒、罐	个	1800	自行处理

使用说明:

1. 未列入的养殖业, 综合养殖器具处理因素按市场收购价的 20% 估价。

2. 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。

3. 被征收房屋应具备的水、电、卫生等设施已列入评估条件，包括在房屋的评估价中，房屋征收中不再另行补偿；附属物补偿清单中单列的项目除外。

4. 采用询价评估的，应尽可能采取实际品牌及品牌的档次按实询价，无同类产品或者品牌无法界定清晰的可在询问的基础上结合被估价对象外观、装修档次结合估价经验合理判断产品的档次按同等档次类似品质的产品评估，技术报告应说明判定的理由，询价资料完整，依据充分。

5. 本指导价均为项目完好基础上的价格。如破损较重的，按指导价的 50% 执行。

6. 指导价有幅度的，估价人员应依据估价对象实际位于该类产品价格档次酌情套用。

7. 根据市场询价采用成本法结合折旧的，评估价高于指导价的可采用询价补偿，但须依据充分，评估机构及其估价人员应承担相应责任。

8. 装修项目明显不符合工艺要求的（粗制滥造的）不高于指导价的 50% 补偿。

9. 恶意套取补偿款为目的而进行违背常规的装璜，以及征收项目启动后再行改扩建，突击装修、新增的地上附属物等，不予补偿。

附件 14:

如东县房屋征收范围内附属设施补偿补助标准

一、零星树木（乔木）

元/棵

补偿价格 树木品种	胸径（厘米）										
	2以下	2(含) -4	4(含) -6	6(含) -8	8(含) -10	10(含) -12	12(含) -14	14(含) -16	16(含) -18	18(含) -20	20及 以上
杨树、楝树、柳树、 桑树、水杉、榆树、 槐树、泡桐、壳树、 意杨等	1	4	10	15	20	25	30	35	40	45	70
广玉兰、香樟、女贞、 银杏、栎树、池杉、 落羽杉、青桐、合欢、 朴树、国槐、刺槐、 丁香、樱花、法桐、 榆叶梅、榉树、玉兰 (白、紫、红、二乔)、 红叶石楠(独杆)	1.5	6	18	35	45	55	70	85	120	200	400
七叶树、香椿、 三角枫、龙爪槐、 鸡爪槭、红枫、青枫、 构骨、火棘、茶梅、 紫薇、红叶李、花石 榴、海棠(西府、木 瓜、垂丝)、木绣球、 柏、松、黄杨、含笑	2	10	30	70	100	130	180	230	280	380	500
香椽、腊梅、红梅、 春梅、美人梅、青梅、 独杆桂花、果石榴	2	15	40	80	120	180	250	350	450	550	650

二、零星树木（灌木）

元/棵

补偿价格 品种	蓬径（厘米）						
	苗	30以下	30-50	50-80	80-150	150-200	200以上
南天竹、紫玉兰、石榴、 金丝桃、茶梅、木槿、 贴梗海棠、绣球、火棘、 紫荆、紫薇	1	5	10	20	40	80	150
黄金条、连翘、迎春、 黄馨、棣棠	3分枝（不含）以上 1元/株						
	3分枝（含）以下 0.2元/株						

三、零星树木（球类）

元/棵

球 径 (厘米)	20 以下	20-30	30-50	50-80	80-110	110-150	150-200	200 以上
黄杨、柏树、冬青、红叶石楠、 龟甲冬青、构骨、红花继木、杜鹃、 茶梅	0.2	0.6	10	20	40	60	80	100
金叶女贞、火棘、木绣球、栀子花	0.1	0.5	4	10	30	45	60	80

四、零星树木（果树类）

元/棵

树 种	苗 木		34 年生	地径 6-10cm, 篷径 1.5m 以上	地径 10-14cm, 篷径 2m 以上	地径 14-16cm 篷径 2.5m 以上	地径 16-18cm 篷径 3m 以上	备注
	1 年生	2 年生						
梨、苹果、柿、枇杷、 桃、李、石榴、枣、 橙、桔、金桔、枣、 无花果	1	2	5	50	75	100	120	未嫁接
		4	20	100	150	200	250	嫁接

注：1. 超过盛果期果树按标准 50%计算补偿。

2. 地径或篷径达不到对应要求的降一级补偿。

五、零星树木（其它一）

名 称		单 位	单 价	备 注	
葡 萄		元/棵	独杆苗	2.00	符合正常葡萄园种植 行距株距要求。
			两年生	10.00	
			3—5 年	23.00	
			5 年以上	32.00	
胡 桑		元/亩	7500 (大)	综合蚕种蚕具因素	
			3000 (小)		
绿 篱	树高 0.6m 以下	元/m·排	25		
	树高 0.6~1.2m		30		
	树高 1.2m 以上		35		
竹 园	丛生	元/	80		
	散生		60		

五、零星树木（其它二）

名称	树高、蓬径（厘米）								
	H60cm P40 以下	H60-120 p40-60	H120-150 P60-80	H150-200 P80-120	H200-250 P120-150	H250-300 P150-180	H300-350 P180-250	H350 以上 P250 以上	
桂花	3	6	20	40	80	150	400	600	
雪松、 蜀桧、 柏树 (龙柏)	2	3	15	30	40	50	100	250	
规格	径高（厘米）								
	80 以下	80-100	100-150	150-180	180-220	220-250	250 以上		
棕榈	5	10	15	20	30	40	60		
规格	径高（厘米）								
	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-100	100-120	120 以上
苏铁	20	40	60	90	120	180	250	350	500

备注：高度不足或蓬径不足降一级套用。

六、零星花草（草坪）

名称	籽播	根茎满铺
马尼拉草、黑麦草、 矮生百慕大	5 元/m ²	10 元/m ²
果岭草、日本麦冬	20 元/m ²	
白三叶、高年芳草、狭叶麦冬、 阔叶麦冬	15 元/m ²	
色块	70 元/m ² （金叶女贞一类的 40 元/m ² ）	

备注：苗圃田的按上述标准的 50% 补助。

七、田间种植树木（幼苗类）

一年生	二年生	三年生及以上
0.15 元/株	0.3 元/株	0.5 元/株
备注：1、小苗及中大树超出合理密植度的树木参照附说明执行。 2、幼苗是指树木在绿化工程常规可使用前的时期。 3、上述标准超出圃存价的按圃存价执行。		

使用说明：

1. 上述树木未列入的按照同规格、同价位档次对应套用。
2. 地栽盆景土球球径按规范在 30-40cm 的补偿 20 元/棵，40cm 以上的 50 元/棵，单杆且球直径 60cm 以上的 100 元/棵。土球球径小于 30cm 以下的适用前标准套用。
3. 本补偿标准系按房前屋后零星树木考虑补偿（以成片种植面积不大，虽然在房前屋后的，计入田间树木类型）。田间种植的按征收时规格应有的合理行距、株距计算补偿最大数量，实测数量超过最大补偿数量的超出的部分不予补偿，或者按最大补偿数量占比实测总数的比例向下修正补偿单价后按实测数量和修正后单价计算补偿。实测数量小于最大补偿数量的按实测。
4. 按本补偿标准补助后，树木由被补偿人自行处理。
5. 突击栽种的树木不予补偿。
6. 特殊类型的大树可专项评估。项目推进部门确认采取收购价的应评估圃存价，按圃存价的 90% 给予补偿，树木由补偿人统一处理。