

安徽省滁州市明光市征收集体土地上的
房屋、其他附着物及青苗补偿标准
调整成果报告

明光市自然资源和规划局

二〇二二年

目 录

一、工作背景.....	1
(一) 工作背景	1
(二) 工作目的与意义	1
(三) 相关内涵	2
二、调整范围及明光市基本情况	3
(一) 调整范围	3
(二) 地理位置	3
(三) 自然条件	4
(四) 社会经济条件	6
(五) 基准时点	9
三、工作原则与编制依据	10
(一) 工作原则	10
(二) 编制依据	10
四、技术路线与方法	13
(一) 技术路线	13
(二) 调整幅度	14
(三) 测算技术范围	14
(四) 青苗补偿标准的确定	14
(五) 集体土地上房屋、附着物补偿标准的确定	20
(六) 装潢装修补偿标准测算	24
(七) 其余补偿标准的确定	26
五、上轮补偿与本轮调整后对比情况	27
六、补偿标准调整结果的经济对比分析	31
七、征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准调整情况	32

安徽省滁州市明光市征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准调整成果报告

一、工作背景

（一）工作背景

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32号）、《安徽省自然资源厅关于开展征地区片综合地价调整工作的通知》（皖自然资管函〔2022〕382号）等文件要求，为进一步加强和改进征地服务与管理，促进明光市经济高质量发展，推进乡村振兴战略的实施，本次根据明光市经济发展水平和实际情况，制定明光市征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准。

（二）工作目的与意义

为保持明光市征地补偿标准的现势性，使明光市补偿标准更加切合实际，更好地为明光市经济社会持续发展提供服务。本次工作重点是完善最新征地补偿标准调整方案，工作目的是实现明光市补偿标准的整体提高和补偿标准的各区间平衡与城市经济发展相结合，具体表现为征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准中各项测算指标的整体调整。

近几年，随着物价各项综合指数的上涨，为保障被征收土地的农村集体经济组织、农村村民及其他权利人的合法权益，保证征地工作的顺利进行，对征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准

做相应调整。

（三）相关内涵

地上房屋、其他附着物和青苗补偿费是指因经济建设需要，对有可能被国家征收的集体土地，依据农作物类型、产量、产值等因素，采用一定技术方法测算的地上房屋、其他附着物和青苗补偿费标准。地上房屋、其他附着物补偿费是包括地上的各种建筑物、构筑物，如房屋、水井、道路、管线、水渠等的拆迁和恢复费用及被征收土地上林木的补偿等。各省、自治区、直辖市根据当地建筑材料、劳动力和运输等费用，按各类建筑物和构筑物的等级和结构进行测算，制定符合当地物价水平的地上房屋、其他附着物补偿费标准。

青苗补偿费的基本内涵是：被征收的土地，有正在生长的农作物，应给予被征者农作物补偿的费用。此项费用指标，是按不同农作物每亩产量进行补偿，但一般不得高于明光地区上半年平均产量的总值。在编制其他工程和费用概算时，青苗补偿费应根据青苗补偿亩数以征收所在地规定的费用标准计算或按征地补偿标准的修正系数计算。

二、调整范围及明光市基本情况

（一）调整范围

本次安徽省明光市征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准范围覆盖明光市行政区域（不包括中心城区范围），辖明光街道、明西街道、明南街道、明东街道、张八岭镇、管店镇、自来桥镇、涧溪镇、石坝镇、桥头镇、女山湖镇、古沛镇、潘村镇、柳巷镇、三界镇、苏巷镇、泊岗乡。4 个街道、1 个镇、12 个镇，共计135 个村、17 个社区，土地总面积2350 平方公里。

（二）地理位置

明光市位于安徽省东北部边缘，居江淮分水岭北侧，介于东经 117° 49′ —118° 25′ 、北纬 32° 26′ —33° 13′ 之间。南枕江淮分水岭，与滁州南谯区接壤；北临淮河，与安徽五河县接壤，与江苏泗洪县隔水相望；东与江苏盱眙县相邻；西为定远、凤阳两县。明光市境，北起泊岗乡新淮村，南至张八岭镇岭南村，东从自来桥镇梅花村，西抵花园湖。南北最大长度 87.6 千米，东西最大宽度 68.1 千米。明光市地理位置优越，京沪铁路（北京—上海）自北向南贯穿市境，并在明光境内设站。宁洛高速（南京—洛阳）绕城而过，徐州至明光高速公路安徽段于 2014 年底建成通车，与宁洛高速蚌埠至明光段衔接。国道 104 和省道 307、省道 309 纵横南北。境内池河由西南斜穿明光城区经女山湖入淮河。淮河干流萦绕明光市北部 40 余千米，经泊岗乡流入洪泽湖进长江。明光市距南京市 100 余千米，属于“南京都市圈”。

（三）自然条件

1.地形地貌

明光市地处长江与淮河下游,属于江淮丘陵地区,地势南高北低,呈狭长形,东西窄,南北长,高丘陵、丘陵、平原、湖泊兼有。东南及南部为高丘陵地区,山丘连绵不断,是江淮分水岭,占全市总面积 35.4%;中部与西部为丘陵地区,丘陵广布,占全市总面积 49.4%;北部为冈坳相间的波状平原,缓丘零星分布,占全市总面积 9.8%;淮河南侧为广阔的河谷平原,占全市总面积 5.4%。

2.气候

明光市属于东部季风气候区,北亚热带与暖温带渐变的湿润季风气候过渡地带。大陆性季风气候显著,温和湿润,梅雨集中,四季分明,雨水充沛。冬、夏季长,而春、秋季略短。冬、夏温差较显著。每年 6 月下旬到 7 月中旬为梅雨季节。

3.资源

动植物资源:初步统计全市共有木本植物约 200 种、草本植物 1000 余种,其中稀有树种和特有树种有银杏、水杉、栝桐等。据不完全调查,共有野生动物 190 余种,其中兽类 7 种、鸟类 104 种、爬行类和两栖类 19 种。全市有国家级保护动物 15 种,为东方白鹳、大鸨、黑鹳、大天鹅、小天鹅、鸢、灰鹤、白鹤、鹤鹑、白琵鹭、小鸕、小灵猫、虎纹蛙等,省级保护动物 25 种,为白鹳、池鹭、牛背鹭、大白鹭、小白鹭、环颈雉、水雉、灰头麦鸡、山斑鸠、珠颈斑鸠、火斑鸠、大杜鹃、普通翠鸟、蓝翡翠、戴胜、家燕、金腰燕、虎纹伯劳、红尾伯劳、棕背伯劳、黑卷尾、四声杜鹃、大斑啄木鸟、黑枕黄鹂、暗绿绣眼鸟。

矿产资源：明光市地处华北准地台与扬子准地台结合部，郟庐深大断裂带东侧，地质构造复杂，岩浆活动频繁，成矿条件优越，矿产资源，特别是非金属矿产尤为丰富，凹凸棒石粘土矿储量大、品质优。发现矿种 20 余种，分别为铁矿、金矿、凹凸棒粘土矿、膨润土（斑脱岩）、绢云母、硅石矿（石英岩脉石英）、铸石玄武岩、钾长石矿、花岗岩、重晶石、铸型用砂、陶土、耐火粘土、彩石、浮石、黄砂、砖瓦粘土、矿泉水、石油等，已开发利用 8 种。稀有非金属矿产资源凹凸棒粘土矿，境内探明储量 2486.6 万吨，保有资源储量 2380.54 万吨，远景储量约 1.5 亿吨。

水资源：河流有淮河（在境内河流长度 40.5 千米）、池河（发源于肥东县，在境内流域面积 1850 平方千米，长 75 千米，为淮河一级支流），及南沙河、涧溪河、石坝河 3 条小河流。湖泊有花园湖、女山湖和七里湖，总面积 160.73 平方千米。全市各类水库 170 座，其中中型 5 座、小型 165 座。2015 年，全市水资源总量 7.46 亿立方米，其中地表水资源量 7.32 亿立方米、地下水资源量 1.51 亿立方米。

旅游资源：明光市历史悠久，名胜古迹众多。商代尿布滩遗址，南朝梁武帝时的浮山堰遗址，宋朝招信城遗址及嘉佑院、古戏台，元代古建筑横山兴慈宝塔，明朝开国皇帝朱元璋诞生地赵府及太原长公主墓，曹国长公主墓等文化底蕴深厚。女山古火山口深邃幽静、沉寂万年，浮山峡云水萧疏、静流平缓，浮山堰遗址穆然峙立、悲思悠远。明光市山水生态秀美。南部 2.98 万公顷山林生态资源区，老嘉山、中嘉山、小嘉山和大横山，冈峦苍郁、层林叠翠、佳木秀繁；跃龙湖、栖凤湖山明水秀、九曲回环，松青柏翠、桃李争艳。北部女山湖与湖

区平原生态资源区水产富饶，143.81 平方千米水面的女山湖与七里湖，蜿蜒百里，玉环珠绕，碧波万顷，并与淮河、洪泽湖相通，湖光山色，美不胜收，素有“淮河岛乡”“银杏之乡”之名的泊岗乡点缀其间。中部明光湖碧水清波、鱼肥蟹壮，抹山寺晨钟暮鼓、梵音清越，明太祖朱元璋出生地跃龙冈古碑尚存。

（四）社会经济条件

1. 综合

2021 年，全市实现地区生产总值 273.4 亿元，按可比价格计算增长 9.2%，增速快于全省 0.9 个百分点。其中第一、第二、第三产业分别实现增加值 43.8 亿元、78.5 亿元、151.2 亿元，分别增长 6.4%、6.5%、11.6%。三次产业结构由 2020 年的 16.8：29.0：54.2 调整为 16.0：28.7：55.3。人均 GDP 55805 元，增长 10.4%。

2. 农业

全年实现农林牧渔业总产值 76.1 亿元，同比增长 8.5%。实现增加值 46.4 亿元，增长 6.8%。全年农作物播种面积 232.16 万亩，比上年同期增加 1.05 万亩，其中，粮食面积 200.18 万亩，比上年增加 0.09 万亩；油料面积 18.9 万亩，比上年减少 0.39 万亩；蔬菜面积 5.2 万亩，比上年增加 0.21 万亩。全年粮食总产量 68.57 万吨，同比增长 1.27%，其中，稻谷产量 27.89 万吨，下降 0.14%；小麦产量 31.92 万吨，增长 2.27%；油料产量 4.38 万吨，下降 2.45%；蔬菜产量 12.16 万吨，增长 4.2%；肉类总产量 5.48 万吨，增长 2.2%；禽蛋产量 2.24 万吨，下降 0.1%。水产品产量 7.64 万吨，增长 1.5%。年末生猪、牛和家禽分别存栏 14.4 万头、0.87 万头和 395.6 万只，全年生猪、牛和

家禽分别出栏 32.57 万头、1.1 万头和 1353.79 万只。年末全市农业机械总动力 99.5 万千瓦，同比增长 0.9%。农用拖拉机 52777 台，增长 0.1%；全年化肥施用量（按折纯量计算）3.82 万吨，下降 0.26%；农村用电量 26817 万千瓦时，增长 3.2%。年末，全市有效灌溉面积 77.6 万亩，旱涝保收面积 71.7 万亩。

3.工业和建筑业

2021 年末，全市共有规模以上工业企业 161 家，同比增长 14.2%；全年实现规模以上工业增加值增长 1.4%，其中，国有企业下降 8.1%，股份制企业增长 9.7%，外商和港澳台投资企业下降 12.1%，其他类型企业下降 12.8%。全年规模以上工业企业总产值同比增长 7.5%，销售产值增长 6%；实现营业收入增长 6.1%；产销率为 95.3%，比上年下降 1.4 个百分点。年末，全市共有 54 家企业列入高新技术产业行业目录，占全市规模以上工业企业单位总数的 33.5%，高新技术产业产值同比增长 22.8%，增加值增长 12.6%；年末，战略性新兴产业 36 家，全年产值增长 18.9%；年末亿元以上工业企业 30 家，全年完成产值占全部工业产值的 62.4%。年末，全市共有资质以上建筑业企业 59 家（当年新增入库 15 家）。实现建筑业总产值 55.8 亿元，同比增长 20.2%。其中，建筑工程产值 44.2 亿元，占总产值的 79.2%。全年房屋建筑施工面积 204.3 万平方米，比上年下降 2.3%。

4.商贸

2021 年，全市实现社会消费品零售总额 171.05 亿元，同比增长 27%。按销售单位所在地分，城镇消费品零售总额 131.93 亿元，比上年增长 28%，其中，城区消费品零售额达到 108.09 亿元，同比增长 28.3%；乡村消费品零售额 39.12 亿元，比上年增加 23.5%。按限额标

准分,限额以上零售额 13.07 亿元,增长 38.3%;限额以下零售额 157.98 亿元,增长 26.1%。

5.固定资产投资

全年固定资产投资比上年同比增长 12.0%,其中,城镇投资增长 14.9%;房地产投资增长 6.1%。分产业看:一产投资增长 178.3%;二产投资增长 22.9%,其中工业投资增长 22.9%;三产投资增长 3.9%。

6.对外经济和旅游业

2021 年末,全市累计完成进出口 15205.9 万美元,同比增长 0.46%,其中,出口 14600.3 万美元、下降 0.35%,进口 605.7 万美元、增长 25.01%。当年实际利用外商直接投资 13193 万美元,增长 11.7%。2021 年接待国内外旅游 200 万人次,同比增长 21.1%。旅游业总收入 13 亿元,同比增长 22.4%。年末共有旅行社 6 家,星级饭店 2 家,其中三星级及以上 1 家;A 级及以上旅游景点(区)4 处,其中 3A 级及以上 2 处。

7.交通、通讯和电力

2021 年,全市拥有各类营运客车 685 辆,其中,公交车 264 辆、出租车 251 辆。全年实现交通运输、仓储和邮政业增加值 110873 万元,同比增长 6.1%。2021 年末,全市共有移动电话用户 42 万户,同比增长 4.7%;互联网宽带接入用户 14.5 万户,增长 8.5%。2021 年,全市用电量 11.1 亿千瓦时,同比增长 16%;其中城乡居民生活用电量 3.2 亿千瓦时,增长 5.7%。分产业看,一产用电量 0.27 亿千瓦时,增长 13.4%;二产用电量 4.8 亿千瓦时,增长 28.9%,其中,工业用电量 4.56 亿千瓦时,增长 24.5%;三产用电量 2.6 亿千瓦时,增长 13.6%。

8. 财政和金融

2021年，全市累计完成财政收入26.5亿元，同比增长8%，其中，上划中央收入6.1亿元，增长2%；一般公共预算收入20.4亿元，增长10%。2021年，全市财政支出完成48.1亿元，同比增长4.8%，其中，一般公共服务支出3.5亿元，增长53.1%；教育支出7.8亿元，增长3.1%；社会保障和就业支出8.8亿元，增长6.6%；卫生健康支出3.6亿元，增长3.9%。2021年末，全市金融机构各项存款余额302.8亿元，比年初增加35.8亿元，比上年增长13.4%，其中居民储蓄存款223.3亿元，比年初增加27.6亿元，比上年增长14.1%。各项贷款余额275.3亿元，比年初增加49.1亿元，比上年增长21.7%。

（五）基准时点

本次明光市征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准调整对应的基准时点为二〇二三年一月一日。

三、工作原则与编制依据

(一) 工作原则

1.维护农民合法权益原则 保证被征地农民原有生活不降低、长远生计有保障。征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准的调整应考虑本地区经济发展水平、社会承受能力及农民生产生活实际需要，与当前经济社会发展水平相适应，原则上不低于内涵可比的现行补偿标准。

2.科学客观合理调整原则 在深入调查和科学测算基础上，按照同地同价的要求，保证区域间平衡和可比性，辖区内补偿标准总体平衡，不同行政辖区补偿标准应做好衔接和平衡。

3.新旧标准合理衔接原则 应与原补偿标准相衔接，做到连续稳定、合理提高。对上轮补偿标准的执行情况认真分析的基础上，有序衔接转换，合理确定调整幅度，实现平稳过渡，防止新、旧补偿标准之间差距过大而导致矛盾，产生社会不稳定因素。

4.充分听取各方意见原则 调整过程中应广泛听取有关部门、农村集体经济组织、农民群众及社会各方面的意见建议，调整成果要充分征求社会各界和基层群众意见，严格履行听证、审批、公布及实施程序。

(二) 编制依据

1.法律依据

(1)《中华人民共和国土地管理法》(2019年版);

(2)《自然资源听证规定》(2003年12月30日国土资源部令第22号公布,根据2020年3月20日自然资源部第1次部务会《自然

资源部关于第二批废止和修改的部门规章的决定》修正)。

2.政策依据

(1)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);

(2)《国土资源部关于印发〈关于完善征地补偿制度的指导意见〉的通知》(国土资发[2004]238号);

(3)《国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知》(国土资发[2010]96号);

(4)《安徽省人民政府关于公布全省征地区片综合地价标准的通知》(皖政〔2020〕32号);

(5)《安徽省自然资源厅关于开展征地区片综合地价调整工作的通知》(皖自然资管函〔2022〕382号);

(6)《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》;

(7)《耕地质量等别年度更新评价技术手册》(2017版);

(8)《制定征收农用地地区片综合地价指导意见》(征求意见稿);

(9)《自然资源部办公厅关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)〉的通知》(自然资办发〔2020〕51号);

(10)《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);

(11)《农用地定级规程》(GB/T28405-2012);

(12)《农用地估价规程》(GB/T28406-2012);

(13)《农用地质量分等规程》(GB/T28407-2012)。

3.资料依据

(1)2021年明光市耕地质量等别年度更新评价成果;

(2)2021年明光市耕地质量等别年度监测评价成果;

- (3) 明光市 2020 年土地利用现状变更调查成果；
- (4) 明光市一张图矢量数据；
- (5)《明光市统计年鉴》(2018 年、2019 年、2020 年、2021 年)；
- (6) 明光市 2019 年-2021 年政府工作报告；
- (7) 明光市 2019 年-2021 年国民经济和社会发展统计公报；
- (8) 明光市实际征地案例资料，调查 2019—2021 年当地实际发生的征地案例；
- (9) 明光市城市总体规划（2011-2030 年）；
- (10) 明光市土地利用总体规划成果（2006-2020 年）；
- (11) 明光市社保局、统计局、农业农村局、林业局等部门基础资料。

四、技术路线与方法

（一）技术路线

1.确定测算范围

测算范围是明光市行政区域内。

2.确定测算方法

在利用调查法、主观与客观相结合方法、演绎与归纳方法等方法基础上，具体运用评价中的产值法、重置法、成本法、市场价格法，经案例测算并反复论证修改，最终确定征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准。

3.确定类别

- （1）房屋拆迁重置价格标准；
- （2）房屋新旧程度判定标准；
- （3）房屋拆迁附属物综合补偿标准；
- （4）房屋装潢综合补偿标准；
- （5）住宅临时安置补助费、搬迁补助费标准。
- （6）树木补偿标准；
- （7）被征土地青苗和附着物补偿费标准。

4.外业资料调查

在全市范围内，实地采集相关数据。各部门提供部分数据。

5.内业资料整理分析

对所取得的外业资料编号、归类、计算。

6.初步拟定补偿标准

依据不同类别的数据拟订补偿标准。

7.编制成果报告

根据实际工作方案、技术方案、补偿标准编制成果报告。

8.组织听证，修改完善

市自然资源和规划局召开由各部人员及随机抽取的群众代表参加听证会，并邀请市相关部门参加，最终确定各项补偿标准。

9.上报市级综合平衡

将最终结果上报至滁州市综合平衡。

（二）调整幅度

全市被征收集体土地上的房屋、其他附着物和青苗和补偿标准在2020年制订标准上略有提高，对于个别原材料和人工价格提高较多的，征求相关部门意见，补偿价格提高至当前重置价格。

（三）测算技术范围

征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准是政府在征收土地过程中对物权所有者、使用者所拥有的被征客体的物质损失的一种补偿，是征地过程中土地上青苗或地上附着物所进行的一种补偿。因此，它不仅要考虑被征客体实际价值，而且应包括对客体权益的补偿。考虑耕地等级及粮食作物、蔬菜、鱼塘等农副产品种类、产量、价格等影响因素，用产值法制订全市青苗补偿标准；依据地上附着物（建筑物和构筑物）分类、各类型附着物建筑标准、建造成本等，用重置法、成本法、市场价格法等测算地上附着物补偿标准。

（四）青苗补偿标准的确定

1.测算方法的选择

根据《安徽省征地补偿标准调整技术方案》征地补偿标准的测算

方法有三种，年产值法、收益还原法、征地案例比较法。青苗补偿标准与征地补偿标准的差异在于农用地种植（养殖）物的差别，因此亦可参考此类方法进行计算。考虑青苗的年收益和成本能够调查获取，本次测算采用年产值倍数法。

年产值倍数法是以近三年土地平均年产值为基础，按照一定生产成本计算出青苗年纯收益，最终得出补偿标准的方法。具体公式为：

$$P=H=S \times V+f-n$$

式中：P：青苗补偿标准

H：年纯收益；

S：作物年产值；

f：附加收益值；

V：作物单价；

n：投入生产成本。

2.年产值测算

（1）农用地总收益的确定

根据《明光市统计年鉴》（2019年版、2020年版、2021年版）可以查阅到明光市不同乡镇村2019-2021年农林牧渔等农产品的种植（养殖）面积、产量等情况。

根据《安徽省征地补偿标准调整技术方案》确定主要农作物的价格与年产值，采用以下原则：

①根据适当从高原则，主要农作物价格在调查市场价格和国家收购价格的基础上，选择两者中较高者。

②市场价格调查与主要农作物产量实地抽样调查同时进行，国家收购价格可以查阅相关统计资料获得。

③主要农作物价格数据应按照价格类型、复种类型和农作物分别进行统计与分析。

④区片土地近三年平均年产值是指以主导耕作制度下主要农作物近三年的年产值为基础，综合考虑土地附加收益（其他种植、养殖与多种经营）适当向上调整，算术平均后确定范围内的农用地单位面积年产值。

因此，结合以上内容，明光市不同农用地的总收益如下：

a.菜地

明光市各乡镇村均有菜地种植蔬菜，主要蔬菜种类有白菜、萝卜、红菜苔、苞菜、花椰菜、芹菜、菠菜、莴苣、茄子、辣椒、番茄、丝瓜、黄瓜、四季豆、大蒜、韭菜、百合等。

表4-1 明光市各区片菜地近三年年均产量和产值统计表

面积（亩）	产量（公斤/亩）	单价（元/公斤）	收益（元/亩）	附加收益	总收益（元/亩）
47505	964.16	3.4	3278	收益的8%	3540

b.粮食及其他经济作物

明光市具有粮食作物有小麦、稻谷、玉米、大豆、绿豆、薯类。经济作物有花生、油菜籽、棉花等。

表4-2 明光市粮食及其他经济作物近三年年均产量和产值统计表

面积（亩）	产量（公斤/亩）	单价（元/公斤）	收益（元/亩）	附加收益	总收益（元/亩）
2256177	477.89	3.7	1768	收益的12%	1980

c. 精养鱼塘

近年来，受水域禁限养影响，明光市进一步优化养殖结构，积极发展优质、高产、高效和无公害水产品生产。全市渔业生产结构调整成效显著，生态渔业和平安渔业建设同步发展。明光市精养鱼池以鱼

类和虾蟹类为主，其中鱼类以草鱼、鲢鱼、黑鱼、鲤鱼、鳊鱼为主；虾蟹类以小龙虾、螃蟹为主。

表 4-3 明光市各区片精养鱼塘近三年年均产量和产值统计表

面积 (亩)	产量 (公斤/亩)	单价 (元/公斤)	收益(元/亩)	附加收益	总收益 (元/亩)
245066	344.49	9.9	3410	收益的 6%	3615

综合上述表格得出明光市不同区片农用地的年收益如表 4-4 所示：

表 4-4 明光市各区片近三年农产品总收益统计表

单位：元/亩

总收益	菜地	粮食及其他经济作物	精养鱼池
元/亩	3540	1980	3615

(2) 农用地生产总成本的确定

通过明光市统计年鉴和实地走访调查可知，明光市农产品种植每亩投入成本相近，各区片无明显差异，故本次农用地生产成本采用近三年平均投入作为青苗补偿标准中农用地生产总成本的数据。

表 4-5 明光市菜地生产成本统计表

指标			菜地
物化投入	种子	单价：元/亩	90
	化肥	单价：元/亩	250
	农药	单价：元/亩	110
	用水	单价：元/亩	30
	用电	单价：元/亩	40
	塑膜	单价：元/亩	70
	小计		

表 4-6 明光市粮食及其他经济作物生产成本统计表

指标			粮食等
物化投入	种子和幼苗	单价：元/亩	60
	化肥	单价：元/亩	210
	农药	单价：元/亩	130
	用水	单价：元/亩	60
	用电	单价：元/亩	20
	灌溉费	单价：元/亩	30
	小计		

表4-7 明光市精养鱼池生产成本统计表

指标			鱼池
物化投入	鱼苗	单价：元/亩	125
	饲料	单价：元/亩	210
	肥料	单价：元/亩	145
	药物	单价：元/亩	85
	水电	单价：元/亩	60
	小计		

(3) 农用地纯收益的确定

农用地的纯收益是由农用地的总收益减去农用地生产总成本，综合表4-1至表4-7确定的农用地总收益和农用地生产总成本，得出青苗的总收益值，具体计算结果如下所示：

表4-8 明光市青苗纯收益统计表

名称	菜地	粮食及其他经济作物	精养鱼池
纯收益（元/亩）	2950	1470	2990

(4) 青苗补偿标准的确定

经过以上计算公式，在确定各类青苗纯收益的基础上，根据 4.1 节中年产值法的计算公式补偿标准=年纯收益，估算各片区青苗补偿标准，具体如下所示：

表4-9 估算青苗补偿标准

单位：元/亩

名称	菜地	粮食及其他经济作物	精养鱼池
补偿标准（元/亩）	2950	1470	2990

3.青苗补偿标准的验证

制订征地青苗补偿标准应当保证被征地农民保持原有生活水平不下降。因此在测算出各区片青苗补偿标准之后，应该采用适当的方法对测算结果进行相关理论验证。

在征地各区片青苗补偿标准确定的前提下，拟采用收益还原法反算进行验证。土地还原利率按照征地区片价中的 4.05% 计算。将征地区片青苗补偿标准折算成人均年度收益，与农民当前生活进行比较，验证测算过程如下：

(1) 以各级别征地区片综合地价为基础，采用面积加权的方法测算明光市征地区片平均综合地价，并求出征地区片综合地价测算结果，最后得出明光市征地区片平均综合地价。

(2) 将征地区片平均综合地价折算成人均年度收益，计算公式为：人均年度收益=征地区片青苗补偿标准×土地还原利率×人均耕地面积。

(3) 收入进行比较。根据明光市统计年鉴（2021），2020 年明光市农民人均年度农业纯收入为 2100 元左右，明光市本次青苗补偿标准如下表所示，将两者进行比较，人均年度收益比农民人均年度纯收入高，

说明明光市制订的征地区片综合地价能够保证被征地农民现有生活水平不下降。

表 4-10 区片平均青苗补偿标准

类型	菜地	粮食及其他经济作物	精养鱼池
区片青苗补偿标准 (元/亩)	52977.98	52968.96	53031.66
人均年度收益 (元)	2179.94	2179.57	2182.15

(五) 集体土地上房屋、附着物补偿标准的确定

1. 测算方法

成本法是建立在重置成本的理论基础之上，成本法是以假设重新建造被估建筑物（构筑物）所需要的成本为依据而评估建筑物价值的一种方法，即以重置一宗与被估建筑物可以产生同等效用的建筑物，所需投入的各项费用之和为依据来确定被估地上房屋、附着物的价值。具体公式为：

$$P=V+n+s+k$$

式中：**P**：地上房屋、附着物补偿标准；**V**：开发成本；**n**：管理费；**s**：投资利息；**k**：开发利润。

2. 建安工程造价

根据《滁州市工程造价文件》(2022 年第 11 期、第 12 期、2023 年第 1 期) 可以查阅到滁州市不同各类建筑成本材料价格，同时结合全国省会住宅工程造价指标为依据，确定明光市被征收集体土地上的房屋建安成本的价格。

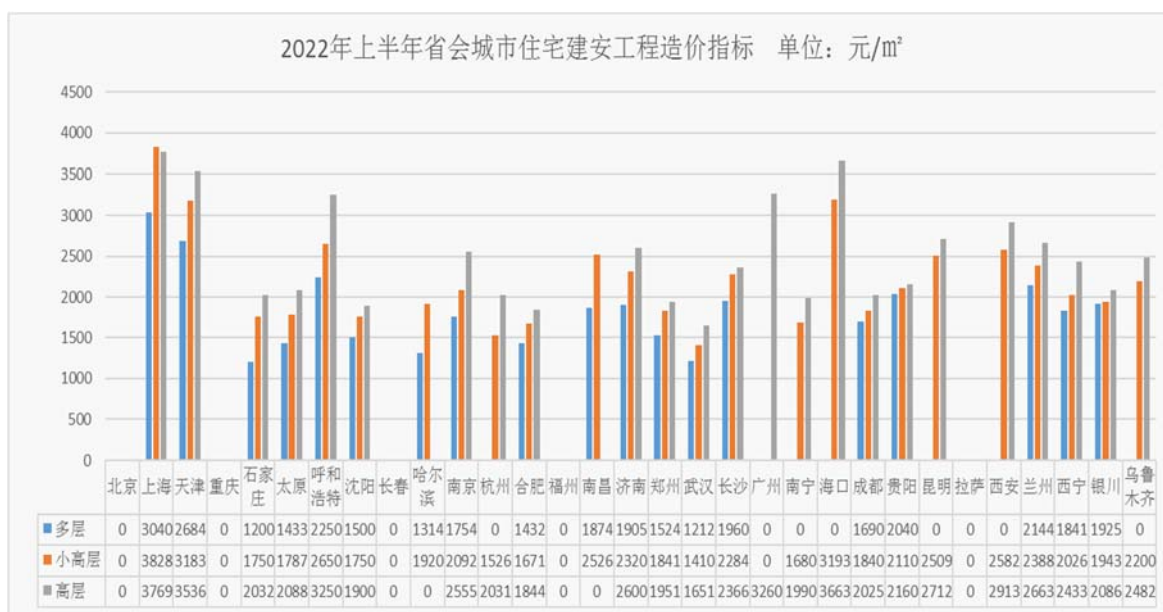
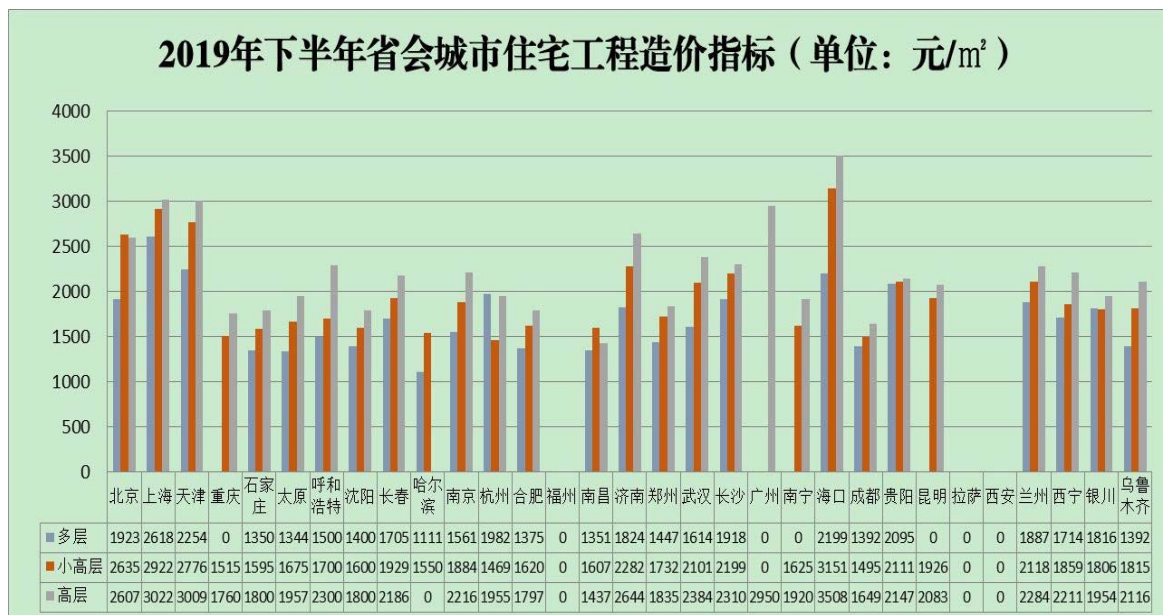


图4-1 省会城市住宅工程造价指标

可以看出 2019年下半年合肥多层建安工程造价为1375元/平方米，2022年上半年合肥多层建安工程造价为1432元/平方米，考虑明光市和合肥市造价构成的差异，通过分析和数据处理确定明光市各类型房屋的建安工程造价范围应该控制在1432元/平方米以下。结合收集到的造价文件和市场调研结果得出以下建安成本费用。

表 4-11 明光各类型房屋建安工程造价

单位：元/平方米

类别	等级	建安工程造价
框架		1010
砖混	一	860
	二	790
	三	710
砖木	一	640
	二	570
	三	530
简易	一	280
	二	210
	三	55
	四	30

3.开发成本

考虑本次测算房屋为集体土地上的房屋，未缴纳前期费用和其他费用，故开发成本等于建安工程造价。

4.相关税费

由于是集体土地上的房屋，不涉及交易税费和一般税费，以此税费为 0。

5.管理费用

管理费用是指进行房地产建设提供各种服务而发生的费用，主要包括管理员工资、附加费、办公费、差旅费、固定资产使用费、业务招待费等，根据收集的资料和相关市场的走访，考虑集体的平均规模和开发周期，确定为开发成本的3%。

6.投资利息

应计投资利息的项目包括建安工程造价。集体土地上房屋建筑物平均工期在 1 年内，根据全国统一建筑安装工程工期定额（建标（2000）38 号）确定正常施工期，勘察设计和前期工程费为开工前一

次性投入，建筑建安工程费、二次装修工程费在开发期内均匀投入；管理费用也在开发期内均匀投入，贷款利率综合确定一年期贷款利率为4.35%。

7.投资利润

投资利润是在正常条件下房地产开发人所能获得的平均利润。由于本次估价对象为集体土地上房屋，其开发利润相对较低，根据收集的资料和相关市场的走访，投资利润为建筑物开发成本和管理费用的5%。

8.计算重置价

建筑物重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+开发利润

表 4-12 房屋重置价格的确定

序号	建安价格	类别	等级	工程总造价 (元/m ²)	开发成本 (元/m ²)	管理费用 (元/m ²)	投资利息(元/m ²)	开发利润 (元/m ²)	重置值单价(元/m ²) (取整)
1	1010	框架		1010	1010	30.3	21.07	52.02	1110
2	860	砖混	一	860	860	24.6	17.91	44.23	950
3	790		二	790	790	22.5	16.45	40.63	870
4	710		三	710	710	20.1	14.78	36.51	780
5	640	砖木	一	640	640	18	13.32	32.9	700
6	570		二	570	570	16.2	11.87	29.31	630
7	530		三	530	530	14.85	11.03	27.24	580
8	280	简易	一	280	280	7.95	5.83	14.4	310
9	210		二	210	210	5.85	4.37	10.79	230
10	55		三	55	55	1.65	1.15	2.83	60
11	30		四	30	30	0.9	0.63	1.55	30

（六）装潢装修补偿标准测算

1. 测算方法

市场调查法调查法是指通过书面或口头回答问题的方式，获取需要的相关信息。其优点是能在短时间同时调查很多对象，获取大量资料，并能对资料进行量化处理，经济省时。

2. 实地调查

为了获取明光市当地的附着物价格和市内装潢装修价格，采取实地调查法，深入当地建材市场收集数据。

3. 市场调查收集数据整理

装修装潢市场调查表格

	名称	市场价格 1	市场价格 2
吊顶	墙纸天棚（竹天花）	30	25
	纤维板、灰板条、扣板	70	72
	石膏	150	145
	三合板	145	155
墙面	瓷砖	80	80
	墙布	60	60
	墙纸	80	80
	三合板、瓷砖墙裙	85	85
	喷漆、喷瓷、喷塑	40	45
室内地面	成品实木地板	290	310
	复合地板	90	80
	地板砖	80	75
	水磨石	42	45
	大理石	280	250
	花岗石	50-200	100-300
	油漆地面	18	16
其他	地脚线、线条	16	22

图4-3-1 实地调查情况图

	名称	市场价格	建议补偿价
其它	门套	88	90
	窗套	88	90
	窗帘盒	75	75
	纱门	160	180
	木制楼梯扶手	240	250
	不锈钢制楼梯扶手	180	180
	纱窗	90	70
	吊柜或低柜	600	580
	固定靠墙或在墙内制作的组合柜橱	600	580
	标准商品防盗门	1600	1800
	木制古壁墙		
	电视背景墙		
	铁制栏杆	300	320
	花瓶柱栏杆		
	预制窗楣、门楣		90
	预制大檐线条		90
外墙预制装饰花等		80	

图4-3-2 实地调查情况图

	名称	补偿标准	建议补偿价
地下排水管	水泥涵管	80	75
	水泥涵管	42	52
	水泥涵管	65	60
	PVC 排污管	25	26
院子门	不锈钢	380	430
	铁艺	600	660
屋面防水	平面	45	45
	斜面	45	45
其它	室外混凝土水泥、荷兰砖地坪		
	包门		
	水泥站牌		
	水泥水池		
	干渣石外墙面		
	室外固定广告牌		
	沼气池		
	稻仓		
	阳光房（棚）		

图4-3-3 实地调查情况图

4.确定装饰装潢价格

根据市场调查情况，综合分析确定装饰装潢价格，详见表 7-4。

（七）其余补偿标准的确定

其余补偿标准的确定由明光市自然资源和规划局召开听证论证会上相关代表提出，其中苗木补偿标准有林业相关部门提供数据，住宅临时安置补助费、搬迁补助费标准根据补偿案例实际情况确定。详见表 7-5 和表 7-6。

五、上轮补偿与本轮调整后对比情况

将测算和修正的各类别补偿标准进行对比,对比情况如下表详细数据为主。

表 5-1 拆迁房屋重置价格补偿标准调整情况

类别	等级	结构设备	本轮	上轮	涨幅
框架		钢筋混凝土基础。钢筋混凝土框架承重, 现浇或预制屋面, 有卫生设施, 通上、下水, 通电。	1110	1050	5.71%
砖混	一	钢筋混凝土基础或砖基础, 砖墙并设有部分钢筋混凝土梁柱承重, 现浇或预制楼屋面, 钢筋混凝土圈、过梁, 设有构造柱, 多层建筑, 独立卫生设施, 通上、下水, 通电。	950	900	5.56%
	二	砖基础, 砖墙承重或设有钢筋混凝土圈、过梁, 并设有构造柱, 预制楼面板或钢、木架黏土瓦顶屋面, 三层(含三层)以下建筑。有卫生设施, 通上、下水, 通电。	870	825	5.45%
	三	毛石或砖砌基础, 砖墙承重, 设有钢筋混凝土圈、过梁, 设有构造柱, 预制楼面板或钢、木架黏土瓦顶屋面, 三层(含三层)以下建筑。有卫生设施, 通上、下水, 通电。	780	740	5.41%
砖木	一	钢筋混凝土基础, 24 砖墙承重, 现浇或预制门窗过梁, 钢、木屋架, 水泥桁条或木桁条承重的现浇屋面或黏土瓦顶屋面。通上、下水, 通电。	700	660	6.06%
	二	砖砌基础, 24 砖承重, 水泥桁条或木桁条, 钢、木屋架, 黏土瓦顶屋面, 水泥砂浆地面, 木门窗, 通上水, 通电。	630	595	5.88%
	三	18 砖墙或空斗墙承重, 水泥桁条或木桁条, 简易钢、木屋架, 黏土瓦顶屋面, 水泥砂浆地面, 木门窗, 通电。	580	545	6.42%
简易	一	24 砖墙、半砖墙或空斗墙承重, 竹、木、角钢等简易屋架、桁条、石棉瓦、油毛毡等简易屋面, 水泥砂浆或砖、灰土地面, 通上水, 通电, 檐口高度 2.20 米(含 2.2 米)以上。	310	290	6.90%
	二	半砖墙或空斗墙承重, 竹、杂料等简易屋面, 简易水泥砂浆或砖、灰土地面, 通电, 檐口高度不低于 2.00 米。	230	215	6.98%
	三	简易棚结构, 彩钢瓦简易屋面, 简易水泥砂浆或砖、灰土地面, 通电, 檐口高度不低于 2.00 米。	60	60	0.00%
	四	简易棚结构, 石棉瓦简易屋面, 简易水泥砂浆或砖、灰土地面, 通电, 檐口高度不低于 2.00 米。	30	30	0.00%
房基		有砖石基础, 有钢筋砼圈梁(按平方米计算)。	390	370	5.41%
		有砖石基础, 无圈梁。	320	300	6.67%

表 5-2 各类附属物补偿价格补偿标准调整情况

项目	类别	名称	单位	本轮	上轮	涨幅	备注
附属设施	一	整砖院墙	平方米	100	95	5.26%	碎砖、片石、土围墙，扣 30 元/m ²
	二	硬化地坪	平方米	40	37	8.11%	简易（水泥砂浆厚度 5cm（含）以下）
			平方米	40-70	40-70	0.00%	中等（水泥砂浆厚度 5-18cm（含 18cm））
			平方米	80	73	9.59%	混凝土（水泥砂浆厚度 18cm 以上）
	三	院落木制门	樘	280	270	3.70%	宽度 1.2 米以上的增加 200 元（含门楼）
	四	院落普通铁制门	樘	530	510	3.92%	宽度 1.2 米以上的增加 200 元（含门楼）
	五	防撬门	樘	1060	1010	4.95%	各类品牌防撬门高 2 米以上、宽 1.2 米以上
	六	成品套装门	樘	660	630	4.76%	
	七	防盗窗、门	平方米	170	160	6.25%	含铁制、不锈钢、铁艺
八	铝合金卷帘门、广告牌	平方米	230	220	4.55%	含玻璃推拉门，地弹门	
水井	一	砖水井	口	2400	2300	4.35%	井内径 60 cm 以上（含 60 cm），井深度 10 米以上，每深 1 米增加 150 元
	二	涵水井	口	1780	1700	4.71%	井内径 50 cm 以上（含 50 cm），井深度 10 米以上，每深 1 米增加 80 元
	三	手压井	口	1170	1120	4.46%	
卫厨设施	一	洗池	口	50	45	11.11%	
	二	坐便器	套	210	200	5.00%	蹲式便器
			套	520	500	4.00%	座式便器
	三	浴缸	套	300	285	5.26%	陶瓷或铸铁浴缸
	四	抽油烟机	台	70	66	6.06%	移装费
	五	单口灶	口	150	142	5.63%	每增一口增加 50 元
六	煤气灶台或煤池	只	290	275	5.45%	含一条龙灶台费用加 100-300 元	
其他	一	土坟	座	1460	1400	4.29%	单棺
			座	1780	1700	4.71%	双棺
	二	水泥坟	座	2400	2300	4.35%	单棺
			座	2930	2800	4.64%	双棺
三	厕所，猪圈	平方米	120	115	4.35%		
四	沼气池及设施	座	2610	2500	4.40%	玻璃钢每座增加 300 元	

表 5-3 房屋装潢综合补偿标准调整情况

项目	类别	装饰项目	单位	本轮	上轮	涨幅	备注
室内地面	一	107 胶或油漆地面	平方米	44	39	12.82%	
	二	地板砖、水磨石	平方米	60	50	20.00%	各类地板砖地面
	三	各类镜面地板	平方米	110	97	13.40%	
	四	强化木地板	平方米	110	100	10.00%	各类强化复合地板地面
	五	木地板	平方米	220	195	12.82%	各类木制地板地面(含等级)
	六	大理石地面	平方米	190	170	11.76%	含花岗岩、大理石
	平方米		50	42	19.05%	非标准或人造大理石	
室内装饰	一	钙塑墙面	平方米	30	28	7.14%	
	二	三合板、瓷砖墙裙	平方米	40	40	0.00%	外墙面砖
	三	软硬包木制墙裙	平方米	130	120	8.33%	含门窗套、铝塑板墙裙
	四	乳胶漆、喷塑墙面	平方米	33	30	10.00%	
	五	墙纸	平方米	33	30	10.00%	
	六	无法移动固定墙柜	平方米	400	360	11.11%	
	七	纤维、钙塑、石膏板吊顶	平方米	70	66	6.06%	
	八	木吊顶	平方米	90	80	12.50%	硬质天棚
	九	吊灯	盏	300	280	7.14%	长度或直径超过 50 cm
附属设备	一	电话、宽带网拆装	部	--	--	0.00%	(以现行收费标准为准)
	二	有线电视迁址安装工料费	户	--	--	0.00%	
	三	水表	户	--	--	0.00%	
	四	电表	户	--	--	0.00%	
	五	管道燃气	户	--	--	0.00%	
其他	一	柜式空调	台	310	280	10.71%	移装费
	二	壁挂式空调	台	170	155	9.68%	
	三	电、燃气热水器	台	160	140	14.29%	移装费
	四	太阳能热水器	台	390	350	11.43%	移装费

表 5-4 住宅临时安置补助费、搬迁补助费标准调整情况

名称	单位	价格	2020 年标准	涨幅	备注
住宅临时安置补助费	元/（月/m ² ）	10	9	11.11%	1. 以协议产权调换面积为依据。 2. 采用货币补偿方式的付 4 个月临时安置补助费，付一次性搬迁补助费；采用产权调换过渡性安置的，付二次搬迁补助费。
住宅搬迁补助费	元/m ²	8（低于 500 元按照 500 元计算）	7（低于 500 元按照 500 元计算）	14.29%	

表 5-5 被征土地青苗和附着物补偿费标准调整情况

本轮标准			2020 年标准		涨幅
序号	名称	价格（元/亩）	名称	价格（元/亩）	
1	蔬菜类	2950	蔬菜类	2782	6.04%
2	粮食及其他经济类作物	1470	粮食及其他经济类作物	1386	6.06%
3	精养鱼池土石方	2990	精养鱼池土石方	2817	6.14%
4	钢架大棚（含膜）	6680	钢架大棚（含膜）	6300	6.03%
5	竹工大棚（含膜）	2440	竹工大棚（含膜）	2300	6.09%

六、补偿标准调整结果的经济对比分析

1. 明光经济上涨指数

根据收集的《明光市统计年鉴 2019 版》和明光市 2021 年国民经济和社会发展统计公报数据得出以下结果。

表6-1 经济指数对比表

序号	内容	上涨指数
1	2021 年明光市生产总值 (GDP) 为 273.4 亿元, 与 2019 年生产总值 (GDP) 235.3 亿元相比, 增长幅度约为 16%。	16%
2	2021 年明光市农业总产值为 76.1 亿元, 与 2019 年农业总产值 59.2 亿元相比, 增长幅度约为 28%。	28%
3	2021 年明光市房地产业总值为 21.8 亿元, 与 2019 年房地产业总值 19.3 亿元相比, 增长幅度约为 13%。	13%
4	2021 年明光市人均可支配收入为 25295 元, 与 2019 年人均可支配收入 19450 元相比, 增长幅度约为 30%。	30%
5	2021 年明光市城镇居民最低生活保障水平为 670 元/月, 与 2019 年城镇居民最低生活保障水平 585 元/月, 相比增长幅度约为 14.53%。	14.53%
6	2021 年明光市城镇基本养老保险标准为 105 元/月, 与 2019 年城镇基本养老保险标准 92 元/月, 相比增长幅度约为 14.13%。	14.13%
7	2021 年明光市主要农作物平均价格 (水稻、小麦、玉米、油菜) 为 3.8 元/公斤, 2019 年主要农作物平均价格为 3.6 元/公斤, 相比增长幅度约为 6%。	6%

2. 补偿标准上涨指数

表 6-2 补偿标准上涨指数表

序号	内容	上涨指数
1	房屋拆迁重置价格标准整体涨幅约 6%。	6%
2	房屋拆迁附属物综合补偿标准整体涨幅范围 5%-10%之间。	5%-10%
3	房屋装潢综合补偿标准整体涨幅范围在 11%-18%。	11%-18%
4	住宅临时安置补助费、搬迁补助费标准补偿内容没变, 补偿标准整体上涨。	-
5	树木补偿标准根据林业相关部门意见进行调整。	-
6	被征土地青苗补偿费标准整体涨幅约为 6%。	6%

3. 对比结论

由以上数据可以分析, 本次明光市补偿标准提高幅度基本与当地经济发展情况相符合。

七、征收集体土地上的房屋、其他附着物及青苗补偿标准调整情况

表 7-1 房屋拆迁重置价格标准

单位：元/平方米

类别	等级	结构设备	补偿标准	备注
框架		钢筋混凝土基础。钢筋混凝土框架承重，现浇或预制屋面，有卫生设施，通上、下水，通电。	1110	
砖混	一	钢筋混凝土基础或砖基础，砖墙并设有部分钢筋混凝土梁柱承重，现浇或预制楼屋面，钢筋混凝土圈、过梁，设有构造柱，多层建筑，独立卫生设施，通上、下水，通电。	950	
	二	砖基础，砖墙承重或设有钢筋混凝土圈、过梁，并设有构造柱，预制楼面板或钢、木架黏土瓦顶屋面，三层（含三层）以下建筑。有卫生设施，通上、下水，通电。	870	
	三	毛石或砖砌基础，砖墙承重，设有钢筋混凝土圈、过梁，设有构造柱，预制楼面板或钢、木架黏土瓦顶屋面，三层（含三层）以下建筑。有卫生设施，通上、下水，通电。	780	
砖木	一	钢筋混凝土基础，24 砖墙承重，现浇或预制门窗过梁，钢、木屋架，水泥桁条或木桁条承重的现浇屋面或黏土瓦顶屋面。通上、下水，通电。	700	
	二	砖砌基础，24 砖承重，水泥桁条或木桁条，钢、木屋架，黏土瓦顶屋面，水泥砂浆地面，木门窗，通上水，通电。	630	
	三	18 砖墙或空斗墙承重，水泥桁条或木桁条，简易钢、木屋架，黏土瓦顶屋面，水泥砂浆地面，木门窗，通电。	580	
简易	一	24 砖墙、半砖墙或空斗墙承重，竹、木、角钢等简易屋架、桁条、石棉瓦、油毛毡等简易屋面，水泥砂浆或砖、灰土地面，通上水，通电，檐口高度 2.20 米（含 2.2 米）以上。	310	
	二	半砖墙或空斗墙承重，竹、杂料等简易屋面，简易水泥砂浆或砖、灰土地面，通电，檐口高度不低于 2.00 米。	230	
	三	简易棚结构，彩钢瓦简易屋面，简易水泥砂浆或砖、灰土地面，通电，檐口高度不低于 2.00 米。	60	
	四	简易棚结构，石棉瓦简易屋面，简易水泥砂浆或砖、灰土地面，通电，檐口高度不低于 2.00 米。	30	
房基		有砖石基础，有钢筋砼圈梁（按平方米 计算）	390	按平方米计算
		有砖石基础，无圈梁	320	

注： 1.房屋的具体补偿金额由房地产估价机构根据重置价格结合成新评估法确定。

2.房屋的面积为建筑面积。

表 7-2 房屋新旧程度判定标准

房屋等级	判断依据	使用年限	新旧程度	备注
完好房	结构条件完好，装修和设备完好，齐全完整，管道通畅，或虽然个别分项有轻微的损坏，但一般经过小修就能修复的。	5 年以内（含 5 年）	十成	房屋新建完整，结构坚固，无变形，标准设计，标准施工，使用良好，装修粉刷新鲜感强。
		5 年以上 10 年以内（含 10 年）	九成	房屋完整，结构坚固，无变形，使用良好，装修粉刷润色不鲜稍有损坏。
		10 年以上 15 年以内（含 15 年）	八成	房屋完整、结构坚固、无变形、使用良好，装修粉刷色泽略旧，外粉少量剥落。
基本完好房	结构基本完好，少量结构部件有轻微损坏，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能正常使用，经过一般的维修能恢复。	15 年以上 20 年以下耐用年限（含 20 年）	七成	房屋结构基本完好，部分装修剥落，使用不便。
		20 年以上耐用年限（耐用年限：砖混 50 年，砖木 40 年）	六成	房屋结构基本完好，装修粉刷风化，破损，使用不便。
一般损坏房	结构一般性损坏，部分机构部分有损坏或变形，屋面局部漏雨，维修部分有损坏，油漆老化，管道不够通畅，水卫，电照管线，器具和零部件有部分老化，损坏或缺，需要进行中修或局部大修更换部件。	25 年以上耐用年限（耐用年限：砖混 50 年，砖木 40 年）	五成	房屋结构一般性破坏、强度有减，房屋局面漏雨，装修损坏变形、内外墙粉刷剥落。
		30 年以上耐用年限（耐用年限：砖混 50 年，砖木 40 年）	四成	房屋结构有较多损坏，须大修才能解除危险。
严重损坏房	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，房屋严重漏雨，装修严重变形，破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐，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。	35 年以上，或已超出使用年限（耐用年限：砖混 50 年，砖木 40 年）	三成以下	房屋年久失修，结构明显的变形和损坏，房屋严重漏雨，承载结构已属危险行为，结构丧失稳定或承载能力，随时可能有倒塌可能，不能确保住用安全的。
危险房	承重结构已属危险结构，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。	35 年以上，或已超出使用年限（耐用年限：砖混 50 年，砖木 40 年）		

注：1.此标准参照原城乡建设环境保护部于 1984 年 11 月 8 日颁发的《房屋完损等级评定标准（试行）》。

2.房屋完损等级是根据房屋的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目完好，损坏程度所划分，分为五类完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房、危险房。

3.房屋的结构、装修、设备三个组成部分的各个项目为：（1）房屋结构组成部分部分为：地基基础，承重构件，非承重墙，屋面，楼地面；（2）房屋装修组成部分：门窗，外抹灰，内抹灰，细木装修；（3）房屋设备组成部分为：水卫，电器，暖气及特种设备（如：消防栓，避雷装置等）。

表 7-3 房屋拆迁附属物综合补偿标准

项目	类别	名称	单位	价格 (元)	备注
附属设施	一	整砖院墙	平方米	100	碎砖、片石、土围墙，扣 30 元 /m ²
	二	硬化地坪	平方米	40	简易（水泥砂浆厚度 5cm（含）以下）
			平方米	40-70	中等（水泥砂浆厚度 5-18cm（含 18cm））
			平方米	80	混凝土（水泥砂浆厚度 18 cm 以上）
	三	院落木制门	樘	280	宽度 1.2 米以上的增加 200 元（含门楼）
	四	院落普通铁制门	樘	530	宽度 1.2 米以上的增加 200 元（含门楼）
	五	防撬门	樘	1060	各类品牌防撬门高 2 米以上、宽 1.2 米以上
	六	成品套装门	樘	660	
	七	防盗窗、门	平方米	170	含铁制、不锈钢、铁艺
八	铝合金卷帘门、广告牌	平方米	230	含玻璃推拉门，地弹门	
水井	一	砖水井	口	2400	井内径 60 cm 以上（含 60 cm），井深度 10 米以上，每深 1 米增加 150 元
	二	涵水井	口	1780	井内径 50 cm 以上（含 50 cm），井深度 10 米以上，每深 1 米增加 80 元
	三	手压井	口	1170	
卫厨设施	一	洗池	口	50	
	二	坐便器	套	210	蹲式便器
			套	520	座式便器
	三	浴缸	套	300	陶瓷或铸铁浴缸
	四	抽油烟机	台	70	移装费
	五	单口灶	口	150	每增一口增加 50 元
六	煤气灶台或煤池	只	290	含一条龙灶台费用加 100-300	
其他	一	土坟	座	1460	单棺
				1780	双棺
	二	水泥坟	座	2400	单棺
				2930	双棺
三	厕所，猪圈	平方米	120		
四	沼气池及设施	座	2610	玻璃钢每座增加 300 元	

注：未列入本表附属物补偿范围内的类别，均按专业评估机构评估后确定。

表 7-4 房屋装潢综合补偿标准

项目	类别	装饰项目	单位	价格（元）	备注
室内地面	一	107 胶或油漆地面	平方米	44	
	二	地板砖、水磨石	平方米	60	各类地板砖地面
	三	各类镜面地板	平方米	110	
	四	强化木地板	平方米	110	各类强化复合地板地面
	五	木地板	平方米	220	各类木制地板地面 (含等级)
	六	大理石地面	平方米	190	含花岗岩、大理石
	平方米		50	非标准或人造大理石	
室内装饰	一	钙塑墙面	平方米	30	
	二	三合板、瓷砖墙裙	平方米	40	外墙面砖
	三	软硬包木制墙裙	平方米	130	含门窗套、铝塑板墙裙
	四	乳胶漆、喷塑墙面	平方米	33	
	五	墙纸	平方米	33	
	六	无法移动固定墙柜	平方米	400	
	七	纤维、钙塑、石膏板吊顶	平方米	70	
	八	木吊顶	平方米	90	硬质天棚
	九	吊灯	盏	300	长度或直径超过 50 cm
附属设备	一	电话、宽带网拆装	部	--	(以现行收费标准 为准)
	二	有线电视迁址安装 工料费	户	--	
	三	水表	户	--	
	四	电表	户	--	
	五	管道燃气	户	--	
其他	一	柜式空调	台	310	移装费
	二	壁挂式空调	台	170	
	三	电、燃气热水器	台	160	移装费
	四	太阳能热水器	台	390	移装费

注：未列入本表房屋装潢补偿范围内的类别，按专业评估机构评估后确定。

表7-5 住宅临时安置补助费、搬迁补助费标准

名称	单位	价格	备注
住宅临时安置补助费	元/（月/m ² ）	10	1. 以协议产权调换面积为依据； 2. 采用货币补偿方式的付4个月临时安置补助费，付一次性搬迁补助费；采用产权调换过渡性安置的，付二次搬迁补助费。
住宅搬迁补助费	元/m ²	8 （低于500元按照500元计算）	

表 7-6 树木补偿标准

单位：元/棵

一般树木		花果树木	
直径	补偿标准	直径	补偿标准
5 厘米以下	5	5 厘米以下	15
5 厘米以上（含）	40	5 厘米以上（含）	55
10 厘米以上（含）	55	10 厘米以上（含）	95
15 厘米以上（含）	75	15 厘米以上（含）	175
20 厘米以上（含）	110	20 厘米以上（含）	290
30 厘米以上（含）	150	30 厘米以上（含）	425
备注	1. 一般花木以距地 1.3 米处主干直径为准，低矮树木以主干均匀处直径为主。 2. 盆栽花卉及地草本花卉补偿由专业评估公司确定。 3. 成片苗圃、竹园、成片地栽盆景每亩 6400 元。 4. 片林和难以确认的高档树木，不适合用本表补助的，应按照现行市场价进行补偿或请专业鉴定评估机构确定。		

表 7-7 被征土地青苗和附着物补偿费标准

本轮标准			备注
序号	名称	价格（元/亩）	
1	蔬菜类	2950	
2	粮食及其他经济类作物	1470	
3	精养鱼池土石方	2990	
4	钢架大棚	6680	含膜
5	竹工大棚	2440	含膜