

# 如皋市人民政府文件

皋政规〔2026〕3号

## 市政府关于印发《如皋市房屋征收搬迁与补偿评估技术规范》的通知

各镇（区、街道）人民政府（管委会、办事处），市各相关部门和单位：

经市政府研究，现将《如皋市房屋征收搬迁与补偿评估技术规范》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 如皋市房屋征收搬迁与补偿评估技术规范

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等法律法规及相关规范性文件规定，为贯彻落实《如皋市房屋征收搬迁与补偿安置办法》（皋政规〔2026〕1号）（以下简称《办法》）的精神，结合实际，制定本规范。

**第二条** 评估与补偿应坚持公开、公平、公正、合法、规范统一的原则，切实维护房屋征收搬迁人与被征收搬迁人的合法权益，更好地为经济和社会事业发展服务。

**第三条** 对被征收搬迁房屋进行征收搬迁评估，应当由具备省级以上建设行政主管部门核发的房地产评估资质的房地产价格评估机构（以下简称评估机构）进行。

**第四条** 房屋征收搬迁评估前，房屋征收搬迁部门应当组织有关单位对被征收搬迁项目进行调查，明确评估范围及具体事项。调查应当全面、客观，不得遗漏、虚构评估对象和具体项目。

房屋征收搬迁部门应当将征收搬迁范围内的房屋调查结果，包括已经登记的房屋情况和未经登记建筑的认定、处理结果等情况在房屋征收搬迁范围内向被征收搬迁人公示。房屋征收搬迁部门应当向评估机构提交已经公示的调查结果。

**第五条** 被征收搬迁房屋价值时点为房屋征收搬迁决定或搬迁通知公告之日。

用于产权调换房屋价值时点应当与被征收搬迁房屋价值时

点一致。

**第六条** 被征收搬迁房屋价值是指被征收搬迁房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收搬迁房屋所受租赁、抵押、查封等因素的影响。

**第七条** 被征收搬迁房屋的类似房地产是指与被征收搬迁房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。

被征收搬迁房屋类似房地产的市场价格是指被征收搬迁房屋的类似房地产在价值时点的平均交易价格。确定被征收搬迁房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

**第八条** 注册房地产估价师应当根据评估对象和本地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收搬迁房屋价值进行评估。

国有土地上被征收搬迁房屋的类似房地产有交易的，优先选用比较法评估；国有土地上被征收搬迁房屋或者其类似房地产有经济收益的，优先选用收益法评估；国有土地上被征收搬迁房屋无类似房地产交易或属于工业、生产、仓储用房地产的，优先选用成本法评估；国有土地上被征收搬迁房屋是在建工程的，优先选用假设开发法评估。

集体土地上的房屋评估暂参照国有土地的方式执行，法律法规或上级文件有新规定的按新规定执行。

**第九条** 根据我市城镇开发边界内商品房及二手房市场价格状况、基础设施配套及商业、医疗、文化、社区管理等因素，作为住宅房屋征收搬迁与补偿评估依托的技术基础；非住宅用房

按本规范第四章、第五章的分类及技术规范评估。

**第十条** 对本市国有土地上房屋征收搬迁与补偿评估采用市场评估模式进行。对住宅房屋的征收搬迁补偿金额，按市场评估价结合最低总额保障的方式确定。最低总额保障是指被征收搬迁房屋的补偿总额低于政府规定的最低补偿总额的，补足至该总额。对非住宅房屋的征收搬迁补偿价格，按市场评估价确定。

对本市集体土地上房屋征收搬迁及补偿评估，原则上优先选用成本法评估模式进行，属于《办法》第三十一条第二款规定情形的按其规定执行。

**第十一条** 被征收搬迁房屋价值评估应当考虑被征收搬迁房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收搬迁房屋价值的因素。

被征收搬迁房屋室内外装饰装修价值，机器设备、物资等搬迁补助费用，以及停产停业损失等补偿，按照《如皋市房屋征收搬迁与补偿安置实施细则》（皋政规〔2026〕2号）（以下简称《细则》）相关规定执行。协商不成的，被征收搬迁人可以委托评估机构通过评估确定，在共同委托同一评估机构进行评估时需同时明确以近三年平均净利润，不足三年的参考同类区域市场数据为依据，采用收益法进行评估。

## 第二章 评估程序及工作准则

**第十二条** 被征收搬迁人协商选择评估机构，如不能在规定时间内协商选定的，由房屋征收搬迁部门组织投票或采取抽签、摇号等随机方式选定。采取随机选定方式的，房屋征收搬迁部门应当聘请公证单位现场公证。

评估机构不得采取迎合征收搬迁当事人的不当要求、虚假宣

传、恶意低收费等不正当手段承揽房屋征收搬迁评估业务。

**第十三条** 评估机构选定后，房屋征收搬迁部门应当向评估机构出具房屋征收搬迁评估委托书，并与其签订书面房屋征收搬迁评估委托合同，合同内容参照住建部《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）（以下简称《评估办法》）第六条等规定执行。评估机构不得转让或者变相转让受托的房屋征收搬迁评估业务。

同一征收搬迁项目的房屋征收搬迁评估工作，原则上由一家评估机构承担。房屋征收搬迁范围较大的，可以由两家及以上评估机构共同承担。

两家及以上评估机构承担同一房屋征收搬迁评估项目的，应当协商确定一家评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关评估机构就评估对象、价值时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

**第十四条** 评估机构进行评估时应按下列程序进行：

（一）接受评估委托，明确评估基本事项并签订征收搬迁评估委托合同，合同内容按《评估办法》第六条规定载明的事项签订；

（二）验收委托方提供的有关资料，拟订征收搬迁评估作业方案；

（三）到征收搬迁地点进行现场勘查、拍摄影像，做好记录；

（四）根据现场查验产权资料及有关数据进行分析；

（五）确定估价方法，进行内部测算；

（六）出具初评分户报告；

(七) 交由房屋征收搬迁部门公示，征求意见，公示期不少于 5 个工作日；

(八) 公示期间负责评估项目的注册估价师进行现场说明解释；

(九) 对确属错估的部分现场予以记录后进行修改和完善报告；

(十) 修正后出具分户报告和整体报告提交房屋征收搬迁部门，并由房屋征收搬迁部门向被征收搬迁人转交分户评估报告；

(十一) 评估报告及相关资料立卷、归档保管。

**第十五条** 承担房屋征收搬迁与补偿评估项目的评估机构应当指派与房屋征收搬迁评估项目工作量相适应的足够数量的注册房地产估价师开展评估工作。

**第十六条** 征收搬迁评估机构、注册房地产估价师，因房屋征收搬迁评估、鉴定工作需要查询被征收搬迁房屋、产权调换房屋的房地产权属和相关房地产交易信息的，住建、资规等相关部门应当提供便利。

**第十七条** 征收搬迁评估机构、房地产估价师应当独立、客观、公正地开展房屋征收搬迁评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。与房屋征收搬迁当事人有利害关系的，应当回避。

任何单位和个人不得干预房屋征收搬迁评估、鉴定活动。

**第十八条** 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，一般以不动产权属证书和不动产登记簿记载的合法面积为准；不动产权属证书与不动产登记簿的记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。对于未经登记的建筑，应当按照城管、资规等部门的认定、处理结果进行评估。

在房屋征收搬迁评估过程中，房屋征收搬迁部门或者被征收搬迁人不配合、不提供相关资料的，评估机构可以根据相关档案资料及现场勘查结果进行评估，并在评估报告中说明有关情况。

**第十九条** 被征收搬迁范围内，评估机构对被征收搬迁的合法建筑物及其占用范围内的建设用地使用权和相关附属设施进行评估，不得遗漏、虚构评估对象。

对于未经批准的建筑和超过批准期限的临时建筑，按照《细则》的规定处理。

对于无批建手续房屋，被征收搬迁人主动配合并在规定的序时内交付的，按照一定标准给予拆卸奖励（详见附件1）。

**第二十条** 以货币结算的被征收搬迁房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收搬迁部门与被征收搬迁人确定被征收搬迁房屋价值的补偿提供依据，评估被征收搬迁房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估目的应当表述为“为房屋征收搬迁部门与被征收搬迁人计算被征收搬迁房屋价值与用于产权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

**第二十一条** 评估机构应当安排注册房地产估价师对被征收搬迁房屋进行实地查勘，调查被征收搬迁房屋状况，全程拍摄反映被征收搬迁房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

被征收搬迁人应当协助注册房地产估价师对被征收搬迁房屋进行实地查勘，提供或者协助搜集被征收搬迁房屋价值评估所必需资料。

房屋征收搬迁部门、被征收搬迁人和注册房地产估价师应当在实地查勘记录上签字或者盖章确认。被征收搬迁人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收搬迁部门、注册房

地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。

**第二十二条** 评估机构出具的评估报告分为总额概算报告、整体评估报告及分户评估报告三类。在征收搬迁实施之前由房屋征收搬迁部门委托估价机构开展前期调查，向房屋征收搬迁部门提交项目征收搬迁补偿资金总额概算报告（详见附件2）；在征收搬迁实施时由选定的评估机构评估并提交委托范围内被征收搬迁房屋的整体评估报告及被征收搬迁人分户补偿评估报告（详见附件3）作为被征收搬迁房屋的补偿依据。

房屋征收搬迁评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

**第二十三条** 被选定的评估机构应与委托单位签订房屋征收搬迁评估委托合同，并将委托合同原件报房屋征收搬迁部门备案。征收搬迁评估委托合同中应约定本次征收搬迁评估操作程序及时间安排。

**第二十四条** 评估机构必须确定受委托征收搬迁评估项目的评估技术负责人，评估技术负责人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的合理性承担技术责任。

**第二十五条** 所有征收搬迁评估项目均须开展现场勘察工作，承担评估业务的评估机构应派出有征收搬迁评估资格的专业人员依据调阅相关资料并进行现场勘察。现场勘察记录资料是征收搬迁评估测算和撰写评估报告必备的基础资料。委托人及相关当事人应当协助房地产评估机构进行实地勘察，如实向评估机构提供评估所必需的资料，并对其所提供资料的真实性负责。

**第二十六条** 评估人员应佩戴由房屋征收搬迁管理部门统一监制的征收搬迁评估上岗证逐户逐项估价，做到评估到户，实

地勘测准确，权证查验无误，不得错记或缺项。

**第二十七条** 评估机构应当按照房屋征收搬迁评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收搬迁部门提供分户的评估结果。分户的评估结果应当包括评估对象的构成及其基本情况和评估价值。房屋征收搬迁部门应当将分户的评估结果在征收搬迁范围内向被征收搬迁人公示，公示期为 5 个工作日。

公示期间，评估机构应当安排注册房地产估价师对分户的初评结果进行现场说明解释。存在错误的，评估机构应当修正后出具正式报告。

**第二十八条** 征收搬迁评估价格结果须经评估机构内部审核评议，评估机构在提交正式评估报告前负有审查、调整、复核评估报告的技术责任。

**第二十九条** 征收搬迁评估机构在评估委托协议约定的时间内，应向房屋征收搬迁部门提交正式的被征收搬迁房屋整体评估报告以及分户评估报告，并由房屋征收搬迁部门将分户报告转交被征收搬迁人。征收搬迁评估整体报告和分户报告需经项目评估的两名或两名以上的注册房地产估价师签字，评估机构盖章。

**第三十条** 被征收搬迁人或者房屋征收搬迁部门对评估价值提出异议、申请复核的，申请专家委员会鉴定的，按照《办法》第二十六、二十七条办理。

**第三十一条** 调查摸底按工作量的大小，由房屋征收搬迁部门支付一定的服务费；评估费由房屋征收搬迁部门按市场价的评估总额计算，鉴定费按每宗定额计算支付，具体按价格主管部门核定的标准执行。被征收搬迁房屋室内外装饰装修价值、机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿的评估费用，因项目的名称、数量、规格、品种等状况，由于情况复杂，评估时

工作量较大，房屋征收搬迁部门应与征收搬迁评估机构签订委托合同，费用应按工程造价的计收标准支付给评估机构。

### 第三章 住宅房屋征收搬迁评估

**第三十二条** 房屋一般分为住宅房屋和非住宅房屋，非住宅房屋中又分为非住宅营业用房、非住宅非营业用房，具体分类明细内容见附件 4。

**第三十三条** 国有土地上住宅房屋征收搬迁评估适用比较法的基准价格修正方式估价，集体土地上住宅或无类似房地产交易的采用成本法（属于《办法》第三十二条第二款规定情形的按其规定执行）评估。采用比较法的技术路线为：

（一）确立评估基准。在征收搬迁项目的规划红线范围内设定“标准样本住宅”作为评估基准。“标准样本住宅”的设定要求详见附件 5。

（二）测算基准价格。按《房地产估价规范》规定的方式，采用比较法评估的“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详见附件 4。其计算公式为：

$$\text{基准价格 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_s \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_{31})} \times \frac{100}{(K_{32})}$$

$V_s$ —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 100；

$K_2$ —交易日期修正系数。该系数由估价机构根据房地产市场情形和评估中的具体情况，并参照当地政府部门公布的相关价格

指数进行确定；

$K_{31}$ —可比实例实体因素情况的修正为标准样本住宅实体因素情况的修正系数，系数确定参见附件 6；

$K_{32}$ —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，系数确定参见附件 7；

3.确定评估价格。各被征收搬迁房屋分别与对应类型“标准样本住宅”进行房地产实体状况因素比较，按比较法原理修正基准价格得出各被征收搬迁住宅房屋的评估价格。

其计算公式为：

被征收搬迁住宅评估价格  $V_i = V_0 \times K_{31i} / 100$

其中  $K_{31i}$  为标准样本住宅实体因素情况修正为被征收搬迁住宅实体因素情况修正系数，系数确定参见附件 6。

采用成本法评估的技术路线按本规范相关规定执行。

## 第四章 营业用房征收搬迁评估

**第三十四条** 营业用房征收搬迁评估首选比较法进行。因案例收集等具体原因无法适用比较法评估时，可适用以收益法为基础的商业街区基准价格修正方式评估。选用收益法时不考虑评估对象带租约的影响。高档次宾馆、高档写字楼、高层商务楼、大型超市、百货商场等适用可比实例比较修正方式或收益法方式。

采用比较法评估的“标准样本营业用房”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4。其计算公式为：

$$\text{基准价格 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_s \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_{31})} \times \frac{100}{(K_{32})}$$

$V_s$ —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 100；

$K_2$ —交易日期修正系数。该系数由估价机构根据房地产市场情形和评估中的具体情况，并参照政府部门公布的相关价格指数进行确定；

$K_{31}$ —可比实例实体因素情况的修正为标准样本营业用房区域因素情况的修正系数；

$K_{32}$ —可比实例实体因素情况修正为标准样本营业用房实体因素情况的修正系数；

**第三十五条** 收益法评估商业街区基准价格，设定典型商铺类营业用房为样本房，参见附件 8。采用收益法评估被征收搬迁营业用房价格时，应采用有限期收益法公式。考虑到征收搬迁评估的补偿性质，一般采用稳定收益情形测算，即通常采用如下公式计算：

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

$V_0$ 为基准价格， $a$ 为设定样本房的年纯收益， $r$ 为资本化率， $n$ 为收益年期，相关系数的确定参见附件 8。

**第三十六条** 营业用房商业街区基准价格修正法评估，被征收搬迁营业用房评估适用商业街区基准价格比较修正方式，其征收搬迁补偿价格经过商业用途修正、街道路线修正和实体因素修正后得到，其评估测算公式为：

$$\text{被征收搬迁房屋评估价格 } V_i = V_0 \times \frac{f_{xy}}{100} \times \frac{f_m}{100} \times \frac{f_{3i}}{100}$$

$V_0$  - 商业街区基准价格;

$f_{xy}$  - 商业用途修正系数, 具体数据的选用参见附件8;

$f_m$  - 街道商业路线修正因素修正系数, 具体数据的选用参见附件8;

$f_{3i}$  - 为被征收搬迁房屋实体因素修正系数, 参见附件8。

## 第五章 非住宅非营业用房征收搬迁评估

**第三十七条** 非住宅非营业用房征收搬迁评估首选比较法进行。因案例收集等具体原因无法适用比较法时, 可适用成本法评估。非营业用房的成本法应用说明参见附件9。

### 第三十八条 成本法评估技术路线

(一) 测算地价: 根据被征收搬迁非营业用房的占用土地使用权面积, 可选用成本法、基准地价修正法、比较法等测算其不含地上建筑物的土地重新取得价格 $P_D$ ;

(二) 确定房价: 根据被征收搬迁非营业用房的建筑结构, 参照附件9所示重置价格标准作适当调整, 确定其建筑物的重置价格 $P_J$ ;

(三) 估测折旧: 现场查勘并对照附件10, 估计测算确定建筑物的折旧额 $C$ ;

(四) 补偿价格评估: 根据《房地产估价规范》, 考虑到国有土地上房屋征收搬迁补偿评估的特点, 按成本法评估的基本公式计算被征收搬迁非营业用房的征收搬迁补偿价格 $V_i$ 为:

$$V_i = P_D + P_J - C$$

## 第六章 征收搬迁评估其他事项

**第三十九条** 被征收搬迁住宅房屋的合法建筑面积小于合法土地使用面积的, 其合法土地使用面积大于合法房屋建筑面积

的部分，土地使用权通过出让方式取得的，按照上年度市政府公布的对应住宅用地基准地价评估补偿，土地使用权通过划拨方式取得的，依据上年度市政府公布的基准地价，按土地市场价值的60%评估补偿。

**第四十条** 采用成本法评估的非住宅房屋土地使用权通过出让方式取得的，按照最新市政府公布的对应的用地基准地价评估补偿。

采用比较法、收益法、假设开发法等方式评估的，土地面积超过合法房屋建筑面积部分，非住宅房屋土地使用权通过出让方式取得的，按照最新市政府公布的对应的用地基准地价评估补偿。

土地使用权通过划拨方式取得的，若土地使用权人支付了相应征地费用的，依据上年度本市征地成本补偿；若土地使用权人无偿取得的，则对土地使用权不予补偿。

**第四十一条** 采用假设开发法的基本公式为：

待开发房地产价值=开发完成后现值-后续必要支出及应得利润。

后续必要支出及应得利润=取得税费+后续开发成本+后续管理费用+后续销售费用+后续投资利息+后续销售税费+后续开发利润。

**第四十二条** 房屋征收搬迁评估中，房屋附属设施设备装饰装修部分为独立的专项评估，评估结果供征收搬迁部门和被征收搬迁人双方协商参照。为确保各评估机构在同一时期对同一类型的附属设施设备装饰装修评估价值的统一，具体评估参照《各类附属设施及装潢参考价》见附件 11。

机器设备、物资等搬迁费用，以及停产停业损失等补偿，房屋

征收搬迁部门或者被征收搬迁人委托评估的，评估机构可以按照有关规定进行评估。

**第四十三条** 未超过批准期限的临时建筑应按成本法评估其建筑物残值；在国有土地上经批准的在建工程采用假设开发法进行评估，在集体土地上经批准的在建工程应采用成本法进行评估，工程建设进度以政府管理部门通知停止施工时的状态为准。在建工程土地评估以政府管理部门批准的用途、参数或规划设计方案等为依据。

**第四十四条** 针对房屋附属物的评估，各评估机构要按实评估、尊重事实，体现公正、客观原则。《各类附属设施及装潢参考价》见附件 11。

## **第七章 征收搬迁评估报告及工作资料存档**

**第四十五条** 评估机构应按《房地产估价规范》的规定格式及本规范的要求出具征收搬迁评估报告。

**第四十六条** 评估机构出具的评估报告应当由两名以上专职注册房地产估价师本人签名，并加盖评估机构公章。在评估报告上签名的注册房地产估价师和加盖公章的评估机构，对评估报告的内容和结论负责。

**第四十七条** 房屋征收搬迁评估报告应做到图文并茂，所用纸张、封面、装订应有较好的质量。

**第四十八条** 评估机构应当将下列资料（原件或复印件）与评估报告（含技术报告）共同整理存档：

- （一）评估委托协议；
- （二）房屋征收搬迁的公告；
- （三）评估对象的产权证明材料及有关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) 标准样本住宅的实地查勘记录、照片等资料；
- (六) 可比实例的实地查勘记录、照片等资料；
- (七) 确定评估结果的有系数、参数等证明资料；
- (八) 其他涉及评估项目的必要资料。

**第四十九条** 完成并出具评估报告后，应对有关该评估项目的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。评估报告及有关资料保存期限不得少于三十年。

**第五十条** 对涉及房屋征收搬迁与补偿中按有关规定，需要办理证据保全手续等情形的房地产进行评估时，评估机构应将评估报告（含技术报告）及评估过程中形成的有关评估资料同时提交委托方。

## 第八章 附 则

**第五十一条** 本技术规范附件系技术规范的必要组成部分。

**第五十二条** 凡房屋征收搬迁评估中涉及的特殊专业性技术评估，评估机构可委托有资格从事该类业务的机构协助评估，并在估价师声明中予以说明。

**第五十三条** 本技术规范自 2026 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 3 月 31 日。《市政府办公室关于印发〈如皋市国有土地上房屋征收搬迁与补偿评估技术规范〉的通知》（皋政规〔2022〕1 号）自 2026 年 4 月 1 日起停止执行。本技术规范施行前已实施的征收搬迁项目继续沿用原有规定。

附件：如皋市房屋征收搬迁与补偿评估技术细则目录

1. 各类附属设施及装饰装修补偿参考价
2. 如皋市房屋征收搬迁项目补偿资金评估概算表
3. 如皋市房屋征收搬迁补偿分户评估表
4. 标准样本进行市场比较的可比实例选择要求及说明
5. 标准样本住宅的设定条件及其应用说明
6. 住宅房屋实体因素（K31、K31i）修正说明表
7. 住宅房屋区位因素（K32）修正说明表
8. 营业用房评估的收益法应用说明
9. 房屋重置价及其成本法评估说明
10. 如皋市各类被征收搬迁房屋的成新率及房屋完好程度评定表
11. 标准样本住宅进行市场比较的可比实例选择要求及说明
12. 零星树木、规模种植树木及规模养殖补偿标准

## 附件 1

## 各类附属设施及装饰装潢补偿参考价

分类	编号	名称	单位	单价	备注	
				(元)		
(一) 楼地面类	1	水泥 制品 类	砖 地	m <sup>2</sup>	25	
			预制块地	m <sup>2</sup>	30	
			水泥地面	m <sup>2</sup>	60	房屋结构以外, 厚度 8cm, 厚度每增减 1cm, 单价增减 6 元 /m <sup>2</sup>
			架空板	m <sup>2</sup>	40	
			水磨石地面	m <sup>2</sup>	80	含混凝土垫层, 嵌玻 璃条增加 10 元/m <sup>2</sup> ; 嵌铜条增加 20 元 /m <sup>2</sup>
	2	石材 类	碎拼大理石地面	m <sup>2</sup>	65	
			大理石地面	m <sup>2</sup>	90	
			花岗岩地面	m <sup>2</sup>	120	
	3	地砖 类	50*50 以下地面砖	m <sup>2</sup>	80	
			60*60 玻化砖	m <sup>2</sup>	100	
			80*80 玻化砖	m <sup>2</sup>	120	
	4	木地 板类	拼花地板	m <sup>2</sup>	70	
			水曲柳等架空地板	m <sup>2</sup>	160	
			实木地板	m <sup>2</sup>	180	带龙骨的加 40 元/m <sup>2</sup>
			复合地板	m <sup>2</sup>	60	带龙骨的加 30 元 /m <sup>2</sup>
		其他	环氧地坪	m <sup>2</sup>	35	
			金刚砂	m <sup>2</sup>	60	
			塑料地毯	m <sup>2</sup>	20	

分类	编号	名称	单位	单价	备注	
				(元)		
墙面类	5	喷涂漆类	外墙涂料	m <sup>2</sup>	15	
			弹性涂料(含刮腻层)	m <sup>2</sup>	30	
			乳胶漆墙面	m <sup>2</sup>	25	
			外墙真石漆	m <sup>2</sup>	60	
			外墙水包砂墙面	m <sup>2</sup>	90	
	6	墙纸墙布类	普通墙纸	m <sup>2</sup>	25	
			普通墙布	m <sup>2</sup>	40	
			软包墙面	m <sup>2</sup>	80	
	墙面类	7	面砖类	马赛克	m <sup>2</sup>	50
条砖				m <sup>2</sup>	45	
内墙瓷砖				m <sup>2</sup>	75	
瓷砖图案画				m <sup>2</sup>	80	
8		胶板类	榉木、水曲柳护墙裙	m <sup>2</sup>	60	凹凸的增加 20 元/m <sup>2</sup>
			竹木纤维板墙裙	m <sup>2</sup>	30	凹凸的增加 15 元/m <sup>2</sup>
			铝塑板墙裙	m <sup>2</sup>	90	凹凸的增加 15 元/m <sup>2</sup>
9		腰、脚线类	腰线砖	m	70	
			水磨石水泥踢脚线	m	15	
			瓷砖踢脚线	m	25	
			三合板踢脚线	m	15	
			不锈钢踢脚线	m	30	
			PVC 踢脚线	m	15	
			木踢脚线	m	20	
10		其他	天然文化石墙面	m <sup>2</sup>	160	
			仿麻砖	m <sup>2</sup>	75	
			干粘石墙面	m <sup>2</sup>	30	
			花岗岩墙面	m <sup>2</sup>	140	
			石材窗台板	m <sup>2</sup>	140	
(三) 吊顶类		11	胶板类	竹木纤维板吊顶	m <sup>2</sup>	40

分类	编号	名称		单位	单价	备注
					(元)	
(四) 门窗隔 断、阳 台			榉木、水曲柳夹板吊顶	m <sup>2</sup>	80	含龙骨,凹凸的加 40 元/m <sup>2</sup>
			三合板吊顶	m <sup>2</sup>	60	含龙骨,凹凸的加 15 元/m <sup>2</sup>
	12	彩玻	铝合金骨架彩玻吊顶	m <sup>2</sup>	100	含龙骨
			不锈钢骨架彩玻吊顶	m <sup>2</sup>	120	含龙骨
	13	其他	塑扣板吊顶	m <sup>2</sup>	45	含龙骨
			木工板吊顶	m <sup>2</sup>	110	含龙骨,凹凸的加 20 元/m <sup>2</sup>
			方块石膏板吊顶	m <sup>2</sup>	35	含龙骨
			石膏板吊顶	m <sup>2</sup>	80	含龙骨,凹凸的加 20 元/m <sup>2</sup>
			矿棉板吊顶	m <sup>2</sup>	100	含龙骨
			集成吊顶	m <sup>2</sup>	120	含龙骨
	14	防盗 类	防撬门	扇	600	
			不锈钢防盗门	樘	1000	
			钢管防盗门	m <sup>2</sup>	150	
钢元防盗门			m <sup>2</sup>	100		
铝合金网格式防盗门			m <sup>2</sup>	50		
铝合金防盗窗			m <sup>2</sup>	150		
不锈钢防盗窗			m <sup>2</sup>	120		
铝合金防盗网			m <sup>2</sup>	50		
不锈钢护栏			m <sup>2</sup>	120		
钢管防护栏			m <sup>2</sup>	50		
15	门窗 类	成品门	樘	800	含门套	
		门窗套	m <sup>2</sup>	100		
		独扇门	m <sup>2</sup>	100	铁皮包加 30 元/m <sup>2</sup>	
		双开门	m <sup>2</sup>	160		
(四)	15	门窗	三夹板包门	m <sup>2</sup>	130	

分类	编号	名称	单位	单价	备注	
				(元)		
门窗隔断、阳台		类	铝合金卷闸门	m <sup>2</sup>	200	电动装置加 800 元/个
			彩钢卷闸门	m <sup>2</sup>	100	
			全玻感应门	m <sup>2</sup>	650	感应装置及电机加 1500 元/套
			全玻地弹簧门	m <sup>2</sup>	350	地弹簧加 100 元/个
			不锈钢大门	m <sup>2</sup>	500	
			仿罗普斯金门	m <sup>2</sup>	650	
			塑钢全玻门	m <sup>2</sup>	200	
			塑钢平开窗	m <sup>2</sup>	200	
			塑钢推拉窗	m <sup>2</sup>	180	
			铝合金地弹门	m <sup>2</sup>	350	
			铝合金平开门	m <sup>2</sup>	200	
			铝合金推拉窗	m <sup>2</sup>	230	
			铝合金移动门	m <sup>2</sup>	200	
			铝合金百叶窗	m <sup>2</sup>	200	
			窗帘盒	m	30	
			窗帘轨道	m	15	
			罗马窗帘杆	m	30	
(四) 门窗隔断、阳台	16	纱门窗类	木制纱门、窗	m <sup>2</sup>	50	
			铝合金纱门	m <sup>2</sup>	80	
			铝合金纱窗	m <sup>2</sup>	40	
			塑钢纱窗	m <sup>2</sup>	40	
	17	隔断阳台	铝合金隔断	m <sup>2</sup>	120	
			钢化玻璃隔断	m <sup>2</sup>	300	厚度 1.0cm 以上
			固定橱窗隔断	m <sup>2</sup>	300	双面
			免漆固定橱、柜	m <sup>2</sup>	330	
			木质封闭阳台	m <sup>2</sup>	100	
(五) 厨卫设	18	洁具	坐便器	只	400	
			蹲便器	只	300	含进水装置

分类	编号	名称	单位	单价	备注		
				(元)			
施		小便池	只	400	感应装置明装加 80 元，暗装加 150 元		
		落地式立式小便池	只	300			
		浴缸	只	1000			
		砖砌浴池	m <sup>2</sup>	120			
		整体淋浴房	组	1500			
	19	水池	立式面盆	套	150		
			组合面盆	套	800		
			搪瓷水池	只	60		
			水磨石水池	只	40		
			水泥水池	只	30	特大规格按面积计算补偿	
			不锈钢单槽水池	只	200		
			不锈钢双槽水池	只	300		
			拖把池	只	100		
	20	热水器	浴霸	套	50	拆卸费	
			电热水器	套	200	拆卸费	
			燃气热水器	套	200	拆卸费	
			空气能热水器	套	400	拆卸费	
			太阳能热水器	套	1300		
			净水器	套	100	拆卸费	
	21	其他	梳妆箱(含镜)	付	100		
			不锈钢毛巾架	只	10	拆卸费	
			镜面玻璃	m <sup>2</sup>	60		
	(五) 厨卫设施	22	灶具、 台面	单眼灶	座	800	
				双眼灶	座	1200	
				三眼灶	座	1600	

分类	编号	名称	单位	单价	备注	
				(元)		
			不锈钢组合灶台	m	1000	
			石材组合灶台	m	1500	
			脱排油烟机	台	100	拆卸费
			定制不锈钢油烟机	台	1500	
			换气扇	只	15	拆卸费
			橱柜门	m <sup>2</sup>	100	
(六) 围墙	23	围墙 围栏	单片墙	m <sup>2</sup>	70	每面粉刷加 15 元 m <sup>2</sup>
			标空墙	m <sup>2</sup>	100	
			标实墙	m <sup>2</sup>	150	
			铁艺护栏	m <sup>2</sup>	120	含铁艺花板
			不锈钢护栏	m <sup>2</sup>	120	
			钢管护栏	m <sup>2</sup>	50	
(七) 灯具、 表具	24	灯具	小型吊灯	只	200	拆卸费
			大型吊灯	只	380	拆卸费
			壁灯	只	50	拆卸费
			吸顶灯	只	50	拆卸费
			牛眼灯、筒灯	只	20	拆卸费
			射灯	只	20	拆卸费
			门灯	只	30	拆卸费
	灯带	m	10			
	25	管 线、 表具	开户三相电	套	2200	
			开户电表	只	140	
			开户水表	只	160	
			开户电话	门	158	
	(七) 灯具、 表具	25	管 线、 表具	开户有线电视	门	150
开户管道燃气				户	3000	
电套表				只	45	

分类	编号	名称	单位	单价	备注		
				(元)			
		水套表	只	35			
		摄像头	只	200	拆卸费		
(八) 附属物	26	屋面类	现浇斜坡	m <sup>2</sup>	150		
			琉璃瓦屋面	m <sup>2</sup>	120		
			琉璃瓦屋脊	m	80		
			小瓦屋面	m <sup>2</sup>	50		
			小瓦屋脊	m	30		
			隔热层	m <sup>2</sup>	40		
			27	雨棚类	石棉瓦雨棚	m <sup>2</sup>	25
	玻璃钢雨棚	m <sup>2</sup>			40		
	不锈钢雨棚	m <sup>2</sup>			100		
	彩钢雨棚	m <sup>2</sup>			60		
	渗塑布伸缩含架雨篷	m <sup>2</sup>			200		
	夹心瓦雨棚	m <sup>2</sup>			100		
	28	下水类	砖砌下水道	m	50		
			PVC 落水管	m	20		
			水泥落水管	m	15		
			铸铁落水管	m	30		
			不锈钢落水管	m	70		
			φ15cm 涵管下水道	m	40		
			φ30cm 涵管下水道	m	80		
			φ45cm 涵管下水道	m	150		
			窨井	个	200		
	(八) 附属物	29	水井	压泵	只	50	
				独管井	口	200	
水井				口	1000		

分类	编号	名称	单位	单价	备注		
				(元)			
	30	柱类	水泥柱	支	15		
			不锈钢包柱	m <sup>2</sup>	200		
			罗马柱套	根	300		
			罗马柱花	个	200		
			罗马窗套	套	400		
			罗马护栏	m <sup>2</sup>	80		
			罗马飞檐	m	150		
			现浇门顶	m <sup>2</sup>	150		
			砖柱	m <sup>3</sup>	500		
			砖墩	个	20		
	31	电器类	立式空调	台	500	包括拆卸、组装、制冷液损失等在内	
			挂壁式空调	台	300		
			角铁避雷针	根	200		
			不锈钢避雷针	根	1500		
			吊扇	只	50	拆卸费	
			排风扇	只	15	拆卸费	
	(九) 其他	32	扶梯类	不锈钢扶手	m	180	
				铁艺扶手	m	150	
				木扶手	m	200	
铁艺楼梯				m <sup>2</sup>	220		
木楼梯				m <sup>2</sup>	240		
33		广告类	KT板+写真牌子	m <sup>2</sup>	30		
			PVC板+写真牌子	m <sup>2</sup>	60	UV画面加20元/m <sup>2</sup>	
(九) 其他		33	广告类	PVC字	m <sup>2</sup>	60	
				PVC+亚克力发光字	m <sup>2</sup>	260	
				PVC+亚克力字	m <sup>2</sup>	140	

分类	编号	名称	单位	单价	备注	
				(元)		
			不锈钢钛金字	m <sup>2</sup>	280	
			喷绘广告布	m <sup>2</sup>	18	
			广告牌角铁支架	m <sup>2</sup>	100	
			彩钢扣条广告牌	m <sup>2</sup>	140	方管角铁支架, 不含字
			铝塑板广告牌	m <sup>2</sup>	240	
			文化墙	m <sup>2</sup>	150	
			软膜灯箱	m <sup>2</sup>	250	
	34	其他	获奖信鸽	只	50	凭证书
			普通信鸽	只	10	凭证书
			普通鸽子	只	4	
			三棚	m <sup>2</sup>	80	
			猪	头	80	50斤以下苗猪 100元/头
			羊	头	60	
			鸡、鸭、鹅	只	4	
			牛	头	500	
			粪池	座	300	
			化粪池	座	800	
			沼气池	座	1000	
			(九) 其他	34	其他	建筑材料(迁移费)
吨	30	砖块、木材、钢、铁、水石灰				
不锈钢晒衣架	m	80				

分类	编号	名称	单位	单价	备注
				(元)	
		铁制晒衣架	m	40	
		迁坟	口	1000	自行处理
		砂石路	m <sup>2</sup>	25	

注：1.附属设施装潢未列入、特殊较好的项目按市场询价结合成新率补偿；

2.评估人员必须坚持客观公正，按质论价，准确合理；

3.对于无批建手续房屋，被征收搬迁人主动配合并在规定的序时内交付的，按照以下标准给予拆卸奖励（钢混结构500元/m<sup>2</sup>，砖混结构400元/m<sup>2</sup>，砖木结构300元/m<sup>2</sup>，简易结构200元/m<sup>2</sup>）；

4.房屋采用成本法评估时，平房基础深度大于60cm、二层楼房基础深度大于80cm、三层楼房基础深度大于120cm的部分单独计算补偿。深度每增加10cm，重置成新价增加1%，计算补偿，对原有室内装修按实评估。

## 附件 2

### 如皋市房屋征收搬迁项目补偿资金评估概算表

项目名称 编号	项目名称					
	建设用地规划许可证					
项目相关单位	委托单位		实施单位		估价单位	
项目基本情况	所在地点	所在分区	征收搬迁区位等级	征收搬迁范围		
征收搬迁 总建筑面积	总面积	居民总面积	工企单位总面积	其他总面积		
征收搬迁 总户数	总户数	居民总户数	工企单位总户数	其他总户数		
估价总面积	总面积	住宅房屋面积	非住宅房屋面积			
			总计	营业房屋	非营业房屋	
征收搬迁 估价补偿 金额概算	住宅房屋		营业用房		非营业用房	
征收搬迁 补偿金额 概算总额	补偿总金额		居民补偿		工企单位补偿	

### 附件 3

### 如皋市（成套住宅）房屋征收搬迁补偿分户评估表

产权人		合法建筑面积		使用性质		
房屋坐落		所处区位等级		房屋结构		
权证及编号		房屋总层数		所在楼层		
样本房基准价格 V0	实体因素修正					评估单价 Vi
	成套修正 P1	结构修正 P2	成新修正 P3	朝向修正 P4	层次修正 P5	
房屋平面示意图：						
评估总价		产权人补偿款		评估补偿金额		
专职估价师（签名）	估价机构（盖章）					
	估价完成日期					

## 如皋市（非标准成套）房屋征收搬迁补偿分户评估表

产权人			合法房屋 建筑面积 (m <sup>2</sup> )			权证及编号		
房屋坐落			合法土地 使用面积 (m <sup>2</sup> )			征收搬迁区 位等级		
			价值时点		年    月    日			
房屋基本状况	房号	房屋 (1)	房屋 (2)			房屋 (3)		
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )							
	房屋结构等级							
	房屋成新							
	房屋檐高							
	朝向							
房号	样本房 基准价格 (元/m <sup>2</sup> ) V <sub>0</sub>	标准样本 住宅房屋 重置价格 P <sub>J</sub>	住宅房屋实体因素修正 K <sub>i31</sub>					评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) V <sub>i</sub> '
			非成套 修正 p <sub>1</sub>	结构 修正 p <sub>2</sub>	成新 修正 p <sub>3</sub>	朝向 修正 p <sub>4</sub>	层次 修正 P <sub>5</sub>	
1								
2								
3								
地大于房 补偿金额 (元)		住改非 补偿金额 (元)	评估总价 (元)			不足最低总价保 障补差 (元)		评估补偿金额 (元)
房屋平面示意图:								
专职估价师 (签名)					估价机构 (盖章)			
					估价完成日期			

## 附件 4

### 被征收搬迁房屋分类及其说明

#### (一) 住宅房屋分类

高档住宅房屋		包括独立花园别墅、联排别墅等；以上房屋均是指以商品开发或单位统一建设方式建造的房屋。
一般住宅房屋	标准成套住宅	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。
	非标准成套住宅	除以上两类房屋以外的房屋。

#### (二) 非住宅营业用房分类

	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、排档等，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

非住宅非营业用房	工业、仓储建筑	以工业厂房、仓储为典型建筑，包括工业区内的办公用房及食堂、浴室等附属用房。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。
	公益建筑	以图书馆、博物馆、教学楼、医院门诊楼等为典型建筑。通常有较为独特完整的建筑造型，一般为钢混或砖混房屋。
	其他类型建筑	除上述类型之外的其他商业性质用房。

## 附件 5

### 标准样本住宅的设定条件及其应用说明

住宅房屋征收搬迁估价时根据征收搬迁范围内被征收搬迁房屋的综合典型特征而设定的“标准样本住宅”必须符合下述条件：

1. 应为具有被征收搬迁房屋代表性特征的在用房屋，功能齐全并具备使用条件；

2. 卧室至少一间朝南、一般装修（水泥砂浆地面、普通涂料墙面及平顶）的房屋；

3. 首先应在征收搬迁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，从方便操作和提高效能的考虑出发，综合被征收搬迁房屋的典型特征，按上述第二条要求在征收搬迁项目范围内设定“标准样本住宅”；

4. 每一房屋征收搬迁项目评估一般设定一套“标准样本住宅”，遇有征收搬迁项目跨分区时，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搬迁房屋的比较基准；

5. 样本房为成套房屋的，其价格在适用前应统一修正为房屋层次因素修正系数为 100% 的价格。

## 附件 6

### 住宅房屋实体因素（K31、K31i）修正说明表

（一）住宅房屋成套因素或非成套因素修正系数  $P_1$  表

成套住宅房屋：98~102

非成套住宅房屋：82~92（依房屋采光、日照、通风功能水平和内部布局的相对独立与明确程度而定）

（二）住宅房屋结构因素修正系数  $P_2$  表

结构类型		钢混结构		砖混结构				砖木结构				简易结构	
		1 级	2 级	1 级	2 级	3 级	4 级	1 级	2 级	3 级	4 级	1 级	2 级
系数 ( $P_2$ )	结构 差异 $a_1$	123	115	100	94	86	80	98	92	82	76	51	50
	建造 差异 $a_2$	0--8		0--15				0--14				0--12	
	层高 系数 $a_3$	房屋高度（层高、檐高）以 2.8 米为 1，层高或檐高每增减 0.1 米，修正系数增减 1%											

1. 建造差异是指相同结构等级的房屋在建造上的差别

2. 公式  $P_2 = a_1 \times (1 + a_2 + a_3)$

（三）住宅房屋成新因素修正系数  $P_3$  表

待估房屋 成新	3 成新 以下	3.5 成新	4 成新	4.5 成新	5 成新	5.5 成新	6 成新
系 数	59-61	62-64	65-67	68-70	71-73	74-76	77-79
待估房屋 成新	6.5 成新	7 成新	7.5 成新	8 成新	8.5 成新	9 成新	9.5 成新及 以上
系 数	80-82	83-85	86-88	89-91	92-94	95-97	98-100

注：上述表内的数字在确有必要时，可根据实际情况作 0.5~1 的浮动

（四）住宅房屋朝向因素修正系数  $P_4$  表

卧室朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间及以上朝南
修正系数	96	98	99	100	101	102

(五) 住宅房屋层次因素修正系数 P<sub>5</sub> 表

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	七层楼
		一	100	100	100	100	100	100
二			100	102	102	102	102	102
三				98	103	104	105	105
四					95	101	103	105
五						93	98	100
六							92	98
七								90

说明：a.底层地下室为车库的，底层系数增加 1%，顶层系数减少 1%；  
 b.顶层坡屋面带阁楼的，顶层系数增加 2%；  
 c.如果是商住楼，住宅房的楼层系数相应减少 1%。

注：1.P<sub>1-5</sub> 系数修正值 % 计算；

2.k<sub>3li</sub> 的取值范围应该介于 80-120 之间；

3.可比实例修正方式的房屋实体修正系数的确定也可参照上述测算办法进行。

4.实体因素修正系数采用计算方式为：

$$f_k = P_1 \times (0.4P_2 + 0.2P_3 + 0.2P_4 + 0.2P_5)$$

可比实例实体因素调节系数为 f<sub>k</sub>，标准样本住宅实体因素调节系数为 f<sub>0</sub>，被征收住宅实体因素调节系数为 f<sub>b</sub>。

标准样本住宅实体因素修正系数为 k<sub>31</sub> = f<sub>k</sub> / f<sub>0</sub> × 100

被征收住宅实体因素修正系数为 k<sub>3li</sub> = f<sub>b</sub> / f<sub>0</sub> × 100

## 附件 7

### 住宅房屋区位因素（K32）修正说明表

（一）住宅区位因素修正调节系数评分表

因素类别	因素项目 内 容	考 察 项 目	评分等级				
			一等	二等	三等	四等	五等
征收搬迁 项目 周边 大环 境	自 然 环 境	自然景观、风向 a <sub>11</sub>	11	8	5	2	1
		空气污染、噪声、水文 a <sub>12</sub>	11	8	5	2	1
	交 通 条 件	离市区主干道的距离 a <sub>21</sub>	12	10	8	6	3
		公交线路情况 a <sub>22</sub>	13	11	9	7	5
	教育医疗 设施	所在学区 1 公里内学校情况 a <sub>31</sub>	13	11	9	7	5
		医院及医疗机构分布情况 a <sub>32</sub>	13	11	9	7	5
	商业配套 设施	重要商业配套设施 a <sub>41</sub>	24	22	20	18	14
	征收搬迁项 目范围内小 环境	规 划 设 计	建筑小区布局与外形等 a <sub>51</sub>	18	14	10	6
建筑密度、外形等 a <sub>52</sub>			9	7	5	3	1.5
绿化率、室外公共活动空间与绿化景观 a <sub>53</sub>			18	14	10	6	3
物 业 管 理		物业管理情况 a <sub>61</sub>	16	14	10	6	3
住宅区 配套设施		住宅区内配套设施完备程度 a <sub>71</sub>	15	12	9	6	3

以上评分等级数据在现场实际勘察时，根据实际情况其取值可在每个分值上作±0.5 的浮动。

(二) 住宅区位因素调节系数评分等级说明表

序号	因数项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
1	自然环境	自然景观、风向	公认的自然环境优越地区。	自然环境良好，附近有一定的绿地和绿化，基本整洁、卫生。	附近有少量绿地和绿化，卫生环境欠缺。	附近无绿化，比较拥挤、杂乱、环境较差。	附近无绿化，环境散乱，自然观感明显差。
		空气污染、噪声、水文	空气清新、无污染，无噪声，水域清洁，达到卫生标准。	空气良好，少量污染，白天有部分交通噪声，水体局部污染。	空气局部受污染，靠近大马路，白天和晚间均有噪音影响。	靠近污染源或重噪声源。	长期受气味、烟尘、噪声、污水、垃圾等污染影响，环境污染明显。
2	交通条件	离市区主干道的距离	离主干道的距离在 100 米以内。	离主干道的距离在 100 - 250 米之间。	离主干道的距离在 250 - 400 米之间。	离主干道的距离在 400 - 500 米之间。	离主干道的距离在 500 米以上。
		公交线路情况	距离公交站点 50 米以内，有 4 条以上重要公交线路。	距离公交站点 50 - 100 米内，至少有 2 条重要公交线路。	距离重要的公交线路的距离在 100 - 200 米之间，至少有 2 条公交线路。	距离公交线路的距离在 200 - 400 米之间，至少有 1 条公交线路。	距离公交线路的距离在 400 米以上。
3	教育医疗设施	所在学校区 1 公里内学校情况	属于省级以上重点中学（初中）和重点小学学区。	属南通市级及以上重点中学（初中）和重点小学学区。	属于本市及以上重点中学（初中）和重点小学学区。	一般中小学区。	无中学或小学。
		医院及医疗机构分布情况	距本市级以上医院 500 米以内。	距本市级以上医院 500 - 1000 米。	距本市级以上医院 1000 - 1500 米。	距本市级以上医院 1500 - 2500 米。	距本市级及以上医院 2500 米以上。
4	商业配套实施	重要商业配套设施	在 400 米范围内有大型的本市级商业配套设施。	在 400 - 800 米范围内本市级商业设施较集中。	在 800 米范围内有零散分布的商业网点，基本满足生活需求。	在 800 米范围内基本上无商业网点。	在 1000 米范围内无商业网点。

序号	因数项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
5	规划设计	建筑布局、小区与外形等	布局合理、外形美观、错落有致，满足通风、日照等健康要求。	布局一般，外形整齐，满足通风、日照等健康要求。	布局一般，排列不整齐，外形较整齐。	任意布置、外形破旧杂乱、拥挤。	建筑杂乱、没有布局，且通行、空地利用明显不合理，外形破旧杂乱。
		建筑密度	建筑密度40%以下。	建筑密度在40% - 50%。	建筑密度在50% - 60%。	建筑密度在60% - 65%。	建筑密度在65%以上。
		绿化率、室外公共活动空间与绿化景观	绿地率在30%以上，立体绿化，室外公共活动空间丰富。	绿地率在30%以下，部分绿地和绿树，公共活动空间较小。	少量绿化，少量的公共活动空间。	无绿化，基本无公共活动空间。	无公共活动空间，出行通道狭窄，小道弯曲。
6	物业管理情况	物业管理情况	全封闭物业管理。	半封闭物业管理。	有物业管理。	无物业管理。	无物管，无环卫管理。
7	住宅区配套设施	配套完善程度	在住宅区内具备小区智能化、供热、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施。	在住宅区内具备小区智能化、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施。	在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和住宅区道路等配套设施。	在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施。	在住宅区内具备有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施。

(三) 住宅基准价格修正中的区位因素修正系数测算说明:

1. 基准价格修正中的区位因素修正系数以住宅房屋区位因素调节系数为基础确定，其中住宅房屋区位

$$\text{因素调节系数 } Q = \sum_{i=1}^7 \sum_{j=1}^{f_i} a_{ij};$$

其中  $f_1=2$ ,  $f_2=2$ ,  $f_3=2$ ,  $f_4=1$ ,  $f_5=3$ ,  $f_6=1$ ,  $f_7=1$ 。

2. 可比实例区位因素调节系数为  $Q_s$ ，标准样本住宅区位因素调节系数为  $Q_0$ ，可比实例修正为标准样

$$\text{本住宅区位状况修正系数 } K_{32} = \frac{Q_s}{Q_0} \times 100。$$

## 附件 8

# 营业用房评估的收益法应用说明

### (一) 收益法应用总说明

1. 估价对象的年纯收益一般采用客观年租金收益计算, 客观年租金收益是指当时当地同一类别房地产正常出租的平均租金收益水平; 在无法取得客观租金收益数据时, 商场类、旅馆类、商务类、餐饮类建筑可以采用客观经营年收益计算, 客观经营年收益是指当时当地同一类别房地产正常经营的平均经营收益水平。对于大型综合性建筑, 可以采用按不同功能部分分别按客观收益计算的办法进行。计算年纯收益的成本费用时, 应对照估价对象的现实情况确定扣除项目, 分别按出租型、直接经营型和混合型房地产净收益的求取规定计算。

2. 估价对象资本化率的求取应采用客观资本化率进行。资本化率的求取方法推荐采用市场抽取法和安全利率法计算。其中采用市场抽取法计算时, 必须选取 3 宗或以上数量的房地产交易案例作为测算的可比实例; 应用安全利率法计算时, 资本化率 = 安全利率 + 风险调整值, 安全利率选用当时银行一年期整存整取存款利率水平, 风险调整值由估价人员根据收益法原理结合估价对象经营风险认识和估价经验参照 5%—6% 的限值选取。

3. 估价对象收益年期的求取主要根据估价对象房屋经济寿命剩余年限和土地使用年限考虑。

### (二) 商铺类营业用房的典型样本房设定

1. 每一营业用房分区均应设定至少一宗商铺类营业用房;

商铺类原始样本商业用房设定条件

(1) 位于分区内商业用房集中区域;

(2) 门面、店铺业态, 经营烟酒、五金、日常用品、食品等等;

(3) 砖混多层建筑物之底层, 房屋八成新;

(4) 单开间, 临街店面宽约 5 米, 宽深比小于等于 1/2;

(5) 一般装修, 普通涂料外墙; 内部水磨水泥地面, 乳胶漆墙面, 简易吊顶, 日光灯照明为主;

(6) 临分区街巷。

### (三) 被征收搬迁营业用房的评估公式

1. 基准价格  $V_0$

商铺类营业用房样本房的基准价格  $V_0$  按下面公式计算:

$$V_0 = \frac{\alpha}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

2. 被征收搬迁营业用房评估值  $V_i$  收益法测算

按下面公式计算:

$$V_i = V_0 \times \frac{f_{xy}}{100} \times \frac{f_m}{100} \times \frac{f_{3i}}{100}$$

其中,  $V_i$  为待评估商业房地产评估值,  $V_0$  为原始样本商业用房基准价格,  $f_{xy}$  为商业用途修正系数,  $f_m$  为商业街道路线修正系数,  $f_{3i}$  为商业用房实体修正系数。

3. 商业用途修正系数  $f_{xy}$  表

$f_{xy}$		被征收搬迁营业用房 X					
		商铺类	商场类	商务类	餐饮类	娱乐类	旅馆类
样本营业用房 Y	商铺类	115-120	99-100	85—90	95-105	80—95	80—90

上表中, 列为样本营业用房 (Y), 列为待评估营业用房 (X), 表中数值的比例关系可以理解为 X/Y, 即  $f_{xy}$ 。

4.商业街道路线修正系数  $f_m$  表

区 类		范 围	$f_m$
一类	主干道		130
	次干道		115
	一般街巷	其他	100
二类	主干道		120
	次干道		105
	一般街巷	其他	90
三类	主干道		110
	次干道	其他	95
	一般街巷	其他	90

备注：一类指如城建成区范围内；二类指如城建成区外如城镇地区内、软件园、如皋经济开发区、如皋港开发区；三类指其余乡镇。对于其他不临街巷的商业性用房，其基准价格调整系数统一为 0.5。

5.营业用房实体状况因素修正系数  $f_{3i}$  表

(1) 商场类商业用房实体状况修正系数

商场类商业用房的实体状况主要考虑商场规模因素。

建筑 面积 S	$S \leq 4000$ $m^2$	$4000m^2 < S \leq 10000$ $m^2$	$10000m^2 < S \leq 20000$ $m^2$	$20000m^2 < S \leq 30000$ $m^2$	$30000m^2 < S \leq 40000$ $m^2$	$S > 40000$ $m^2$
$f_{3i}$	80	85	90	95	100	97

(2) 商铺类商业用房实体状况修正系数

商铺类商业用房的实体状况主要考虑门面临街状态和正面临街宽度因素。

临街状 态	两面及以上临 街	正面临街宽 度 $\leq 3M$	正面临街宽度 3M-5M	正面临街宽度 5M-7M	正面临街宽度 7M-10M	正面临街宽度 $\geq 10M$
$f_{3i}$	102	93	95	97	100	101

(3) 商务类商业用房实体状况修正系数

商务类商业用房的实体状况主要考虑写字间所处层次因素。

1) 平房或多层商务办公楼（楼高 7 层及以下）层次因素修正系数

层次 总楼层	一	二	三	四	五	六	七
一	95						
二	95	95					
三	92	100	92				
四	90	95	100	92			
五	90	95	100	100	90		
六	87	90	100	100	95	88	
七	85	90	100	100	98	95	85

2) 小高层（楼高 8-18 层）商务写字楼层次因素修正系数

以第 6 层为基准层其层次系数取值 100。每下降 1 层的系数值在其上一层系数值上减 1；每上升 1 层的系数值在其下一层系数值上加 1；底层系数取值 90，顶层系数取值 92。

3) 高层及超高层（楼高 19 层以上）商务写字楼层次因素修正系数

以第 13 层为基准层其层次系数取值 100。小于 13 层的楼层，每下降 1 层的系数值在其上一层系数值上减 0.8；大于 13 层的楼层，每上升 1 层的系数值在其上一层系数值上加 0.8，至 33 层时止；34 层及以上楼层系数值按 33 层楼层系数值计算；顶层系数取值 92，顶层下一层取值 96。

(4) 餐饮类商业用房实体状况修正系数

餐饮类商业用房的实体状况也主要按餐饮店的建筑面积规模考虑。

建筑 面积 S	$S \leq 200\text{m}^2$	$200\text{m}^2 < S \leq 1000\text{m}^2$	$1000\text{m}^2 < S \leq 5000\text{m}^2$	$5000\text{m}^2 < S \leq 10000\text{m}^2$	$10000\text{m}^2 < S \leq 20000\text{m}^2$	$S > 20000\text{m}^2$
$f_{3i}$	90	93	95	100	98	96

(5) 娱乐类商业用房实体状况修正系数

娱乐类商业用房的实体状况也主要按娱乐用房的建筑面积规模考虑。

建筑 面积 S	$S \leq 500\text{m}^2$	$500\text{m}^2 < S \leq 1000\text{m}^2$	$1000\text{m}^2 < S \leq 5000\text{m}^2$	$5000\text{m}^2 < S \leq 10000\text{m}^2$	$10000\text{m}^2 < S \leq 20000\text{m}^2$	$S > 20000\text{m}^2$
$f_{3i}$	90	93	95	100	98	96

(6) 旅馆类商业用房实体状况修正系数

旅馆类商业用房的实体状况主要考虑旅馆的档次、星级标准。

星级档次	普通招待所	准星级	三星级	四星级	五星级
$f_{3i}$	85	90	100	104	106

## 附件 9

# 房屋重置价及其成本法评估说明

### (一) 非营业用房的成本法评估应用

1.成本法是求取估价对象在价值时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本细则中定义的成本法系以房地产价格各构成部分的累加为基础来估算房地产市场价格的方法。本成本法中的“成本”含义，并不是通常意义上的成本，而是以成本为基础的市场价格。

2.成本法评估的基本公式：

征收搬迁补偿评估价格 = 土地重新取得价格 + 建筑物重置价格 - 建筑物折旧

3.土地重新取得价格应优先选用基准地价修正法或成本法。土地重新取得价格内涵包括土地取得成本、土地开发成本、土地取得所涉税费、土地开发利润。

4.建筑物重新购建价格通常采用成本积算法求取。建筑物重新购建价格内涵包括建筑物建造成本、管理费用、投资利息、开发利润和销售税费。

5.建筑物折旧应根据现场勘查结果，对照《房屋成新等级评定标准》的规定确定。建筑物折旧应考虑物质折旧、功能折旧等因素。

### (二) 住宅房屋建筑等级说明及其重置价格（元/m<sup>2</sup>）

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
钢筋砼结构	钢筋砼一等	结构	钢筋砼整板基础或独立柱基础、基础梁，钢筋砼梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋砼楼屋面，结构质量好，外观无缺陷。	1720
		门窗	木窗或钢窗，用料上等。	
		墙面及天棚	内墙为一般涂料墙面；外墙为涂料或水泥砂浆墙面；天棚为一般涂料平顶。	
		屋楼地	水泥砂浆地面；保温隔热、防水屋面	
		设备	水电卫齐全，照明、插座分线路设置，电气、电话、有线电视线路暗敷。	
	钢筋砼二等	结构	钢筋砼条形基础或独立柱基础、基础梁，钢筋砼梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋砼楼屋面，结构质量一般，外观有缺陷。	1500
		门窗	钢窗或木窗，木质用料中等。	
		墙面及天棚	内外墙为一般涂料或水泥砂浆墙面；天棚为一般涂料平顶。	
		屋楼地	水泥砂浆地面；保温隔热、防水屋面。	
		设备	水电卫齐全，照明、插座分线路未分开设置或明敷。	
砖混结构	砖混一等	结构	钢筋砼基础，实砌砖墙或钢筋砼梁柱承重。钢筋砼楼屋面，有构造柱、圈梁。	1330
		门窗	木窗或钢窗，用料上等。	
		墙面及天棚	内墙为一般涂料墙面；外墙为涂料或水泥砂浆墙面；天棚为一般涂料平顶。	

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
		屋楼地	水泥砂浆地面；保温隔热、防水屋面。	
砖混结构	一砖混	设备	有独立卫生间、餐厅、客厅，水电卫浴齐全，照明、插座分线路设置，电气、电话、有线电视线路暗敷。	1330
	砖混二等	结构	砖基础或砼条形基础，实砌砖墙及钢筋砼梁承重，钢筋砼楼屋面，没有或很少有构造柱，圈梁。	1150
		门窗	用料中等的木窗或钢窗。	
		墙面及天棚	内墙为一般涂料墙面；外墙为一般涂料或水泥砂浆墙面或清水墙；天棚为一般涂料平顶。	
		屋楼地	水泥砂浆地面，普通防水屋面。	
		设备	水电齐全，照明、动力线路未分线路设置，有厨无厕。	
	砖混三等	结构	砖基础或砼基础，实砌砖墙或空斗砖墙承重。	960
		门窗	用料一般的木窗。	
		墙面及天棚	一般标号砂浆外墙面或清水墙，内墙面刷涂料，无吊顶。	
		屋楼地	水泥砂浆楼地面面层，钢筋砼屋面或有木基层的坡屋面，无吊顶。	
设备		有水电，厨卫合用。		
砖木结构平房	砖木一等	结构	实砌墙，屋面木梁、木屋架承重。	1090
		门窗	上等木窗或较好木窗。	
		墙面	内墙为一般涂料墙面；外墙普通砂浆或清水墙。	
		屋楼地	水泥砂浆地面；平瓦屋面	
		设备	有水、电。	
	砖木二等	结构	实砌墙，屋面木梁、木屋架承重。	960
		门窗	较好木窗。	
		墙面	内墙为一般涂料墙面；外墙普通砂浆。	
		屋楼地	水泥地面；平瓦屋面	
		设备	有水、电。	
等三木砖	结构	实砌墙，屋面木梁、木屋架或砖承重。	900	

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
		门窗	普通木窗。	
砖木结构平房	砖木三等	墙面	内墙为石灰墙面；外墙普通砂浆。	900
		屋楼地	普通水泥地面或砖地；平瓦屋面	
		设备	有电无水。	
	砖木四等	结构	部分实砌墙或单面砌墙部分泥墙，屋面木梁、木屋架或砖承重。	850
		门窗	较差木窗。	
		墙面	内墙为石灰墙面；外墙未粉刷。	
		屋楼地	泥地或半平砖地；平瓦屋面	
		设备	有电无水。	
简易结构	简易一等	房屋主体条件	檐高 2.4 米以上，较好木桁条（直径在 12cm 左右）或水泥桁条砖墙共同承重，结构正规，整砖空斗墙，装修较好的平房。	720
		房屋内部条件	木窗。水泥预制块地面、整砖或水泥地面。一般的石灰粉刷墙面。木瓦屋面旺砖底或平瓦油毡芦苇反粉天花。有正常照明设备	
	简易二等	房屋主体条件	檐高 2.2 米以上，杂木桁条或差的杉木或水泥桁条，砖墙承重，装修简单的平房。	640
		房屋内部条件	普遍木窗或水泥窗框。水泥地面、预制块地或一般的砖地面。一般的石灰粉刷墙面。本瓦量三指或平瓦、油毡、芦苇屋面或双层彩钢屋面。有正常照明设备	
	简易三等	房屋主体条件	檐高 2.0 米以上，杂木桁条、水泥桁条，砖墙或彩钢围护承重，结构不正规，材质较差的平房。	510
		房屋内部条件	简易的木窗或水泥窗框。较差的砖地面、预制块地或泥地面。一般的石灰粉刷墙面。芦旺杖或芦苇油毡平瓦屋面或单层彩钢屋面。有正常照明设备	

(三) 非住宅房屋（不含工业及仓储用房）建筑等级说明及其重置价格（元/m<sup>2</sup>）

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
钢筋砼结构	钢筋砼一等	结构	钢筋砼整板基础或独立柱基础、基础梁，钢筋砼梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋砼楼屋面，结构质量好，外观无缺陷。	1500
		门窗	木窗或钢窗，用料上等。	
		墙面及天棚	内墙为水泥漆墙面；外墙为普通涂料；天棚为水泥漆平顶。	

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
		屋楼地	钢筋混凝土楼板或现浇楼板平顶；水泥砂浆地面；保温隔热、防水屋面	
钢筋砼结构	钢筋砼一等	设备	水电卫齐全，线路暗铺，照明、动力分线设置。	1500
	钢筋砼二等	结构	钢筋砼条形基础或独立柱基础、承台梁，钢筋砼梁柱承重，围护结构为砖或其他轻质材料，钢筋砼楼屋面，结构质量一般，外观有缺陷。	1340
		门窗	钢窗或木窗，木质用料中等。	
		墙面及天棚	内墙面为一般涂料墙面，无吊顶；外墙为一般涂料或水泥砂浆。	
		屋楼地	水泥楼地面；保温隔热、防水屋面。	
		设备	水电齐全，线路明铺，照明动力未分线路设置。	
砖混结构	砖混一等	结构	钢筋砼基础，砖墙或钢筋砼梁承重。钢筋砼楼屋面，有构造柱、圈梁等抗震构造措施。	1330
		门窗	木窗或钢窗，用料上等。	
		墙面及天棚	内墙为水泥漆墙面；外墙为普通涂料；天棚为一般涂料平顶。	
		屋楼地	水泥砂浆地面；保温隔热、防水屋面。	
		设备	水电卫齐全，线路明铺，照明、动力分线路设置。	
	砖混二等	结构	钢筋砼或砖基础，砖墙承重，钢筋砼楼屋面，没有或很少有构造柱，圈梁。	1150
		门窗	用料中等，制作一般的木窗或普通钢窗。	
		墙面及天棚	内墙为一般涂料墙面；外墙为一般涂料或水泥砂浆粉刷；天棚为一般涂料平顶。	
		屋楼地	水泥砂浆或水磨石楼地面；防水屋面。	
		设备	水电齐全，线路明铺，照明、动力线路未分线路设置。	
	砖混三等	结构	砖基础或砼基础，实砌砖墙或空斗砖墙承重。	960
		门窗	用料一般的木窗或钢窗。	
		墙面及天棚	一般标号砂浆外墙面或清水墙，内墙面刷涂料，无吊顶。	
屋楼地		水泥砂浆楼地面面层，钢筋砼屋面或有木基层的坡屋面，无吊顶。		

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
		设备	有水电，厕所共用。	
砖木结构平房	砖木一等	结构	实砌墙，屋面木梁、木屋架梁柱承重。	1090
		门窗	上等木窗或较好木窗，制作讲究、油漆。	
		墙面	内墙为水泥漆墙面；外墙砂浆或清水墙。	
		屋楼地	架空砖面；斜顶平瓦屋面	
		设备	有水、电。	
	砖木二等	结构	实砌墙，屋面木梁、木屋架承重。	960
		门窗	较好木窗。	
		墙面	内墙为一般涂料墙面；外墙普通砂浆。	
		屋楼地	水泥地面；斜顶平瓦屋面	
		设备	有水、电。	
	砖木三等	结构	实砌墙，屋面木梁、木屋架或砖承重。	900
		门窗	普通木窗。	
		墙面	内墙为石灰墙面；外墙普通石灰粉刷。	
		屋楼地	普通水泥地面或砖地；平瓦屋面	
		设备	有电无水。	
	砖木四等	结构	部分实砌墙或单面砌墙部分泥墙，屋面木梁、木屋架或砖承重。	850
		门窗	一般木窗。	
		墙面	内墙刷白；外墙未粉刷。	
		屋楼地	泥地或半平砖地；平瓦屋面	
		设备	有电无水。	
简易结构	一等简易	房屋主体条件	檐高2.4米以上，较好木桁条（直径在12cm左右）或水泥桁条砖墙共同承重，结构正规，整砖空斗墙，装修较好的平房。	720

房屋级别	等级	分部项	具备条件	重置价格
		房屋内部条件	木窗。水泥预制块地面、整砖或水泥地面。一般的石灰粉刷墙面。木瓦屋面旺砖底或平瓦油毡芦菲反粉天花。有正常照明设备	
简易结构	简易二等	房屋主体条件	檐高 2.2 米以上，杂木桁条或差的杉木或水泥桁条，砖墙承重，装修简单的平房。	640
		房屋内部条件	普遍木窗或水泥窗框。水泥地面、预制块地或一般的砖地面。一般的石灰粉刷墙面。本瓦量三指或平瓦、油毡、芦菲屋面或双层彩钢屋面。有正常照明设备	
	简易三等	房屋主体条件	檐高 2.0 米以上，杂木桁条、水泥桁条，砖墙或彩钢围护承重，结构不正规，材质较差的平房。	560
		房屋内部条件	简易的木窗或水泥窗框。较差的砖地面、预制块地或泥地面。一般的石灰粉刷墙面。芦旺杖或芦菲油毡平瓦屋面或单层彩钢屋面。有正常照明设备	

注：1.以上（二）、（三）住宅、非住宅房屋所列房屋的层高为：钢砼结构 2.8 米，砖混结构 2.8 米，砖木结构 2.7 米。房屋层高每增减 0.1 米，重置价格相应增减 1%，房屋层高为地平面与上层板顶面之间的高度，前后檐高不等的，以平均高度计算。

2.两级之间可采用半级，砖混结构可按三等五级计算；砖木结构可按四等七级；简易结构可按三等五级计算。

3.符合某种级别的多数条件确定为该级，不是该条件的应进行相应系数的修正，主体结构超出标准的，待核实后，按实评估。

4.双层屋面（大屋面）：盖瓷平瓦、有垫板、木桁条的增加 18%，大屋面的按砖木 3 等计算，盖 S 瓦、有垫板、木桁条增加 16%，大屋面的按砖木 4 等计算，盖中瓦、旺砖、木桁条增加 10%，大屋面的按简易 1.5 等计算，盖平瓦、旺砖、纤维板、木桁条或水泥桁条增加 8%；大屋面的按简易 2 等计算。双层屋面系数增加在所在楼层，大屋面重置重新价计算时应扣除墙体及门窗系数 20%。

5.新建房屋（自批建之日另加 9 个月建房期至征收搬迁决定作出之日不满 5 年被征收搬迁的）建安成新价增加补偿的标准按其重置价的 20% 增加补偿。

#### （四）工业及仓储房屋建筑等级说明及其重置价格（元/m<sup>2</sup>）

类别	级别	结构、装修及设备状况	重置价格
钢混结构 (框架)	一级	多层钢砼架承重，檐高 4.5m，钢砼基础，实砌墙围护，现浇楼面，柱网较大（6m×6m），水泥楼面，钢窗，水电卫齐全。	1580
	二级	钢砼框架承重（或半框架），檐高 4.5m，钢砼基础，实砌墙围护，柱网较小，水泥楼面，钢窗，水电齐全。	1450
钢混结构 (排架)	一级	钢砼柱，檐高 6.0m，钢砼屋架或钢屋架，跨度大于 15m，吊车吨位大于 5 吨。	1470
	二级	钢砼柱，檐高 6.0m，钢砼屋架或钢屋架，跨度大于 15m，无吊车。	1290
全钢结构	一级	钢砼基础，钢柱，钢梁，有吊车，双层彩钢板墙面屋面，檐高 7.5m。	1130
	二级	钢砼基础，钢柱，钢梁，无吊车，彩钢板墙面屋面，檐高 7.5m。	840
砖混	一级	砖柱，檐高 4m，砼屋架或钢屋架，有吊车 3-5 吨，跨度 9-12m。	1150

类别	级别	结构、装修及设备状况	重置价格
结构			
砖混结构	二级	砖柱，檐高 4m，砼屋架或钢屋架，跨度 8 - 10m。	1030
	三级	砖柱，檐高 4m，砼屋架或钢屋架，钢窗或木窗，水泥地面，跨度 8m 以下。	985
砖木结构	一级	砖木柱，檐高 3.6m，桁条直径 20 cm 以上的杉木或上等松木，装修制作较好的木质屋架梁柱，前后山墙为整砖砌筑，外墙水泥抹面或清水墙。	1010
	二级	砖木柱，檐高 3m，桁条直径 17-19 cm 之间的杉木或上等松木，装修制作较好的木制屋架，部分整砖夹墙。	930
	三级	砖木柱，檐高 2.6m，桁条直径 14-16 cm 之间的杉木、松木或杂木，装修一般，砖木承重，部分整砖夹墙。	840
简易结构	一级	檐高 2.4m，一般杉木或杂木桁条，通过梁、水泥桁条、挂瓦板或双层彩钢屋面，整砖空斗墙、砖砌单墙或双层彩钢围护墙，部分碎砖夹墙。	490
	二级	檐高 2.2m，差杉木或松木、杂木、水泥桁条或单层彩钢屋面，结构简陋，碎砖砌、单墙或单层彩钢围护墙。	440

扣除折旧后单层工业及仓储用房现值 = 房屋建筑物重置价格单价 × (1 + 檐高调整系数 + 跨度及跨数调整系数) × 建筑面积 × 成新率 %

扣除折旧后多层工业及仓储用房现值 = 房屋建筑物重置价格单价 × (1 + 层高调整系数 + 跨度及跨数调整系数) × 建筑面积 × 成新率 %

工业及仓储房屋檐高或层高每增减 0.1m，重置价格相应增减 1%，房屋层高为地平面与上层板顶面之间的高度，前后檐高不等的，以平均高度计算。

钢混结构、全钢结构跨度及跨数修正系数说明表

跨度(m)	≤12	18 (15)	24	跨数	1	2	3	4 及以上	气楼类型	有气楼	无气楼
修正系数	104%	100%	94%	修正系数	100%	96%	94%	92%	修正系数	108%	100%

注：工业及仓储用房钢混排架结构、钢结构跨与跨之间均有隔墙到顶的可不进行跨数修正。

附件 10

如皋市各类被征收搬迁房屋的成新率

房屋建成年数	1-10 年				11-20 年				21-30 年				31-40 年				40 年以上			
	完好房屋	基本完好房屋	一般损坏房屋	严重损坏房屋	完好房屋	基本完好房屋	一般损坏房屋	严重损坏房屋	完好房屋	基本完好房屋	一般损坏房屋	严重损坏房屋	完好房屋	基本完好房屋	一般损坏房屋	严重损坏房屋	完好房屋	基本完好房屋	一般损坏房屋	严重损坏房屋
房屋现在状况																				
框架、钢砼排架、 钢混结构	100-96	95-91	90-73	72.5	90-86	85-81	80-68	67.5	85-81	80-76	75-66	65	80-76	75-71	70-61	60	75-71	70-66	65-56	55
砖混、钢结构	100-96	95-86	85-71	70	90-86	85-76	75-66	65	85-81	80-71	70-61	60	80-76	75-66	65-58	57.5	75-71	70-61	60-51	50
砖木结构	100-96	95-86	85-71	70	85-81	80-71	70-63	62.5	80-76	75-68	67.5-58	57.5	75-71	70-66	65-56	55	70-66	65-58	57.5-51	50
简易结构	95-91	90-81	80-63	62.5	80-76	75-66	65-53	52.5	70-66	65-58	57.5-48	47.5	65-61	60	50-41	40				

注：1. 本表为房屋成新折旧率上限表，具体由估价机构按实际情况评定，其中框架、钢砼排架、钢混结构、砖混 1-3 年 100%。

2. 危险房屋按 30% 以下作价。

### 房屋完好程度评定表

房屋类别		钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
完好房屋	房屋主体条件	基础承载无不均匀沉降,承重屋架等构件垂直牢固,无倾斜、裂缝、预制件拼接处无裂纹、渗漏、混凝土块斜面层平整完好,无破损。	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。预制楼板拼接处无裂缝、渗漏、地面平整,无空鼓、裂缝、起砂。	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,瓦头整齐,不渗漏,无碎瓦。木板地平整,无腐朽、下沉,无较多磨损和细缝。	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。
	房屋内外部条件	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。	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。	内、外墙面完整,无破损、剥落。门窗完整无损,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。	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。
基本完好房屋	房屋主体条件	基础承载稍有不均匀沉降,承重屋架等构件有轻度变形、细小裂缝、预制件拼接处稍有裂缝,间隔墙面层稍有破损,屋面防水层稍有龟裂、脱壳,地面稍有裂缝、起鼓。	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缝,渗水,地面稍有裂缝、空鼓起砂。	承重梁、柱、墙稍有裂缝。木构件稍有变形、倾斜,个别节点稍有松动。屋面少量瓦片破损,稍有渗漏。木板地稍有磨损和隙缝、轻度颤动。	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。平瓦屋面少量瓦片裂碎、缺角、风化、有渗漏。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面稍有裂缝、空鼓、剥落。门窗少量残缺,油漆失光。水、卫、电设备基本完好,个别零件有损坏。	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,个别零件有损坏。	内、外墙面稍有空鼓、裂缝、剥落、砖墙风化。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。	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,个别零件有损坏。
一般损坏房屋	房屋主体条件	基础承载力局部不足,稍影响上部结构出现不均匀沉降,承重屋架等构件局部倾斜或变形、裂缝、剥落露筋、锈蚀。预制件拼接处嵌缝料部分脱落,间隔墙面损坏,屋面局部渗漏,地面部分裂缝、空鼓、剥落。	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。	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。	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。

房屋类别		钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
一般损坏房屋	房屋内外部条件	内、外墙抹面部分裂缝、空鼓、剥落。门窗部分松动，木质腐朽或钢门窗锈蚀，开关不灵，玻璃、五金部分残缺，油漆老化、翘皮。水、卫设备锈蚀，部分零件残缺，电线部分老化，少量照明装置有损坏。		内外墙面部分空鼓、裂缝、风化剥落，勒脚部分疏松、侵蚀剥落。门窗部分松动、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。水管锈蚀、照明线路部分老化，少量装置残缺。	
严重损坏房屋	房屋主体条件	基础承载有明显滑动、压碎、折断、腐朽等损坏，影响上部结构、承重构件，屋架明显变形、裂缝、剥落、露筋锈蚀，预制件接点严重裂缝，屋面严重渗漏，墙体严重开裂，墙面严重空鼓、脱壳、起砂。	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，预制楼板拼处裂缝明显、渗水，砖、混凝土块料严重裂缝、松动，屋面严重渗漏，地面严重空鼓、裂缝、脱壳、起砂。	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、锈蚀剥落，屋面瓦片、瓦砖风化、破碎、严重漏雨，木地板严重磨损、腐朽，变形下沉、颤动。	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。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面严重裂缝、空鼓、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、卫设备锈蚀，漏水，零件损坏残缺，照明线路老化，装置残缺不齐。		内、外墙面严重破损、裂缝、剥落，门窗松动、翘裂、剥落、变形，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。水管严重锈蚀，有滴漏，照明线路老化，装置残缺不齐。	

## 附件 11

### 标准样本住宅进行市场比较的可比实例选择要求及说明

以下可比实例选择要求，适用于比较法应用中的可比实例修正方式、收益法应用等市场估价情形。

1.可比实例应选择与估价对象处于相同地段或邻近地段的房屋或近期开发的商品房优先选择。

2.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同类用途相同，非住宅房屋的可比实例应按本细则的分类与估价对象的类别相同。

3.可比实例应与估价对象的建筑结构相同。建筑结构主要指六类建筑结构，六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。

4.可比实例与评估对象的规模相当，档次相接近。

5.可比实例的交易类型应选取一般买卖或租赁的交易实例为可比实例，其交易价格应是正常市场交易价格。

6.可比实例的成交日期应与价值时点接近，一般应不超过十二个月，通常应选择近期六个月内成交的类似房地产案例作为可比实例。

7.采用可比实例修正测算确定评估价格的，选用的可比实例的数量应为 3 个及以上数量。

8.每项修正对可比实例成交价格的系数调整不得超过 20%，综合系数调整不得超过 30%。

9.选择的可比实例修正完成后的可比价格差异不应超过 20%，在交易实例较少的情况下，该价格差异最大不应超过 30%。

10.可比实例的权益价格必须是房屋所有权和取得相应的土地使用权

# 附件 12

## 零星树木、规模种植树木及规模养殖补偿标准

### 一、零星树木（乔木）

元/棵

补偿 价格 树木 品种	胸径（厘米）											备注
	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	砍伐价
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	
香橼、蜡梅、 红梅、春梅、 美人梅、青梅、 独杆桂花、石 榴	2	15	40	80	120	180	250	350	450	550	650	

## 二、零星树木（灌木）

元/棵

品种	补偿价格	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			地径 6-10cm, 蓬 径 1.5m 以上	地径 10-14cm, 蓬 径 2m 以上	地径 14-16cm 蓬 径 2.5m 以上	地径 16-18cm 蓬径 3m 以上	备注
	1 年生	2 年生	3-4 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.地径或蓬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
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/m <sup>2</sup>	40	
	散生		15	

## 五、零星树木（其他二）

元/棵

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

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 <sup>2</sup>	10 元/m <sup>2</sup>
果岭草、日本麦冬	20 元/m <sup>2</sup>	
白三叶、高年芳草、狭叶麦冬、阔叶 麦冬	15 元/m <sup>2</sup>	
色块	70 元/m <sup>2</sup> （金叶女贞一类的 40 元/m <sup>2</sup> ）	

## 七、规模种植类

类别	品种	单位	标准(元)	备注
种植类	苗木	亩	城区范围内的补偿 3500--6000;	应达到合理密度,根 据实际价值和密度, 确定补偿金额
			非城区范围内的补 贴 2000--3500	
设施类	喷灌设施	亩	500	停止使用的按 50% 补偿
	滴灌设施	亩	1000	
	连栋温室钢管塑料棚	m2	80	
	连栋钢管塑料大棚	m2	50	
	6米钢架塑料大棚	m2	10	
	竹架塑料大棚	m2	5	

## 八、规模养殖类

类别	品种	单位	标准(元)	备注
养殖类	种公猪	头	2000	专业猪类养殖 20~200 头以上,家禽类养殖 1000~10000 只以上,牛 类 10~100 头。其他养 殖类按市场采价的 15%评估。
	能繁母猪	头	1000	
	肉猪	头	100	
	仔猪	头	80	
	牛	头	500	
	肉禽	羽	5	
	蛋禽	羽	8	
	羊	只	80	
设施类	特种水产养殖设施	亩	1000	包含水泵、增氧泵、浮 泵、水管、电线、网 箱等常用配套设施;围 墙、挡土墙、房屋另 行评估。
	普养鱼塘	亩	900	人工开塘的增加 500 元 /亩
	精养鱼塘(鳖、蟹、虾等)	亩	1400	

- 注：1.上述树木未列入的按照同规格、同价位档次对应套用。
- 2.按本补偿标准补助后，树木由被补偿人自行处理。
- 3.涉及经济类作物搬迁补偿，根据市场采价确定。
- 4.名贵树木移植补偿费用，需经专家评估，按评估价的5%-10%（根据移栽季节确定）给予补偿。

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院、  
检察院，市人武部，市各人民团体。

---

如皋市人民政府办公室

2026年2月27日印发

---