

福州高新技术产业开发区管理委员会文件

榕高新区〔2025〕88号

福州高新技术产业开发区管理委员会 关于印发《福州高新区村镇办房屋征收补偿安置 实施方案》的通知

村镇办、区直各职能部门、下属企事业单位，海西园征迁建设指挥部：

《福州高新区村镇办房屋征收补偿安置实施方案》已经闽侯县及区党工委会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



福州高新区村镇办房屋征收补偿安置 实施方案

一、征收方案制定依据

根据《中华人民共和国土地管理法》、《福州市房屋征收补偿实施细则》（榕政办〔2013〕100号）、《福州市房屋征收补偿实施细则》（榕政办〔2021〕112号）、《关于印发福州地铁2#线（高新区段）房屋征收补偿安置实施方案的通知》（榕高新区〔2015〕136号）、《福州高新区党政办公室关于印发〈福州高新区房屋征收流程相关环节任务与职责暂行规定〉的通知》（榕高新区办〔2021〕8号），以及省、市、县房屋征收相关文件，结合我区实际，特制订本方案。

二、房屋征收范围

福州高新区村镇办建设用地需要征收辖区土地上的房屋。

三、房屋征收安置基本流程

房屋征收安置基本流程分为调查摸底、方案公布、宣传动员、面积核对、签订协议、腾空交房、抽选房号、旧房拆除、工程建设、回迁安置。

四、航拍矢量图管理

以福州市勘测院历年的航拍图（矢量图）为依据，房屋征收项目被征收房屋建设年限、性质、层数、结构、面积等必须以事实为依据，严格对照相应年份（即2006年10月份；2010年11月份；2013年11月份；2014年12月份；2018年3月）航拍图，按相应年份的航拍图作为甄别底线。各乡（镇）应成立房屋征收认定工作小组，认定工作组由指挥部抽调村镇

办工作人员和其他职能部门人员以及村主干组成，负责被征收房屋年限、结构、层数、面积、性质等认定具体工作。对于福州市勘测院无法提供所需年限项目用地范围内航拍图的，认定工作小组应结合延后最接近年份的航拍图作为甄别底线进行认定。严禁房屋认定工作小组在房屋征收认定过程中弄虚作假、徇私舞弊、失职渎职等行为。

五、房屋征收补偿单价

根据房屋征收的结构状况，将房屋分为6类9等(见表一)。补偿单价主要适用于福州高新区（辖区）内被征收房屋与(表一)所列的主要特征相类似的房屋。在评估中，非主要结构部分的差异不作为提高或降低等级的依据。如局部构件或装修部分与（表一）所列特征不同，可以进行单价换算，若实际房屋主要特征与（表一）所列的相对差异较大，补偿单价另行计算。房屋室外附属物补偿按（表二）另行计价。如遇（表二）以外的房屋室外附属物补偿金额可依照现行建安工程预算定额结合成新另行估算。

六、房屋征收成新率的评定

根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》，结合被征收房屋的残值，制定出不同完损等级房屋的成新标准（见表三）。

七、房屋征收建筑面积计算规则

房屋建筑面积计算规则根据《福州市房屋面积计算细则》的有关规定执行。

（一）对在旧式木构平屋中利用坡屋顶空间作为阁楼层的建筑物，当阁楼层与原房同结构同时设计建造，其楼底高度

在 2.2 米以上，阁楼层高度大于等于 2.2 米部分按 100%计算建筑面积；层高大于等于 1.6 米小于 2.2 米部分按 50%计算建筑面积；层高小于 1.6 米部分不计算建筑面积。

（二）房屋建筑面积系指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积总和，具备上盖，结构牢固，层高 2.2 米以上（含 2.2 米）的永久性建筑；

（三）滴水、雨蓬、挑檐部分不计算房屋建筑面积；

（四）活动房屋；临时房屋；简易房屋；天井，房屋内挑空部分等不计算建筑面积；

八、被征收房屋计户原则

（一）被征收人有多座房屋的应合并计算。

（二）房屋征收补偿安置以被征收房屋的合法产权证、土地使用证及相关有效证件作为计户依据。

（三）无产权房屋计户原则。

1、无产权房屋原则上以座为计户单位进行补偿安置。

2、被征收人须为公告发布之日时已年满 18 周岁的本村集体经济组织成员。

3、原籍为项目红线范围内本村集体经济组织成员，因就学、务工、购房、服役、服刑等其他原因将户籍迁出，后又在项目公告期前迁回原籍的非正式编制公职人员，同时经村委会认定并出具证明，属村经济组织成员，可予以使用。

4、正式编制公职人员在无产权房屋认定中不予使用。

5、已将户籍迁出本村外嫁女，后又申请投靠父母将户籍迁回本村的非本村经济组织成员，在无产权房屋认定中不予使用。

6、已离婚的外嫁女在项目公告期前将户籍迁回本村且是经本村确认的集体经济组织成员，并在其他村未拥有其他集体经济组织成员身份，在无产权房屋认定中可予使用。

（四）夫妻合并安置原则。

1、被征收人及其配偶及未成年（公告发布之日未满十八周岁）子女禁止分户进行补偿安置。离婚后的夫妻双方只能按一户认定进行补偿安置，但选择产权调换的可分房型进行安置。

2、在公告日期前已离婚的且法院对夫妻财产做出判决的前提下，满足以下条件之一的，夫妻不予合并安置：

- （1）夫妻离婚后，一方或双方再婚的；
- （2）夫妻离婚后，一方已故的。

九、房屋征收安置方式、地点及安置房计价标准

（一）房屋征收补偿安置实行产权调换与货币补偿相结合的方式。

1、每户货币补偿面积原则上不超过合法安置面积的 30%。每个项目货币补偿金额（不含厂房）原则上不超过该项目征迁成本总量的 30%。

2、安置面积等于 45 m²的，原则上实行产权调换安置；安置面积大于 45 m²的，原则上产权调换安置面积不得少于 45 m²。

3、被征收户同时选择货币补偿与产权调换，货币补偿部分以合法安置面积中的 15 m² 的倍数折算，剩余合法面积结合上靠上调实行产权调换，产权调换的合法面积不少于 30 m²（不包含 10%公摊补助面积）。

（二）产权调换安置点：原则上以就地或就近安置为主，

具体安置点以项目公告为准。

无产权的房屋折算后面积不足 30 m²的（不含 10%公摊补助面积），原则上实行货币补偿。实行产权货币化补偿的，原则上不享受无房户、紧房户居住条件保障相关政策；属于无房户、紧房户政策居住保障安置的，应将无产权房屋折算后的合法面积并入计算安置。

（三）产权调换：被征收房屋旧房补偿单价标准按（表一）结合成新率（表三）进行计算。合法产权调换安置房的计价标准在等面积部分框架结构按 650 元/m²计价，因安置房结构原因造成的结构差按 650 元/m²进行互补差价。超面积部分，因就近上靠标准房型增加的建筑面积按 1050 元/m²计价；因上调一个房型安置增加的建筑面积按 1300 元/m²计价。安置房上靠标准房型后被征收人实际增加的建筑面积（含 10%公摊补助面积）已满 7 m²的，不予上调户型安置；不足 7 m²的，可上调一个户型安置。以上安置房计价标准均未含层次调节系数（表六）。

（四）安置房标准房型建筑面积分别为 45 m²、60 m²、75 m²、90 m²、105 m²、120 m²、135 m²。

（五）安置房房源若为毛坯房，内部未设隔墙、未配置洁具，给予内部隔墙一次性补偿及卫生洁具补助，补助标准为 80 元/m²（按安置房标准户型为基数计算），在回迁安置缴交差价款时统一结算。

十、房屋征收费用补贴及安置房维修基金缴交

（一）房屋征收可实行自行过渡，过渡期限为 36 个月。在过渡期间临时安置补助费标准按 8 元/m² · 月（补助费以相

应补偿的合法建筑面积为准，不足 30 m²的按 30 m²计算)。临时安置补助费应自封房之日起先发放一年后逐月发放至安置房交付使用为止。超出过渡期限的超出部分按双倍发放过渡费。项目业主提供过渡房的等面积部分不发放过渡费。

(二) 搬家补助费:分为搬出旧房和搬入安置房两次补助,按合法建筑面积 6 元 / m² · 次,搬家补助费每次不足 300 元的按 300 元计算。

(三) 房屋征收实施单位在计算被征收人安置房回迁差价款时,应一并计算安置房维修基金缴交金额,新建安置房维修基金按 100 元/m²计算,旧安置房仍按 20 元/m²计算,具体在回迁安置公告中公布。在回迁安置时,由征收实施单位分别计算安置房差价款和安置房维修基金,并根据各乡(镇)设立的专用账户分别出具安置房差价款缴款通知单和安置房维修基金缴款通知单,被征收户在同时缴交安置房差价款与安置房维修基金后方可办理安置房交房入住手续,缴交后的安置房维修基金由各乡(镇)在 30 日内汇总转入区建设局指定的维修基金专户,按规定使用。

(四) 物业费在交房之日起按规定缴交。

十一、房屋合法面积产权货币化补偿

房屋合法面积货币补偿金额=确认的被征收房屋合法面积×[楼面地价+建安成本差价+旧房建筑安装工程计价标准补偿单价(表一)×成新率(表三)+按时签订协议搬迁奖励标准]+按时搬迁合法面积的 10%公摊补助金额+其他项目补偿金额。

(一) 楼面地价是指单位建筑面积所分摊的平均土地价格(3789 元/m²)。

(二) 建安成本差价是指安置房建安成本 (2800 元/m²) 与等面积产权调换应交安置房款 (650 元/m²) 的差价。

(三) 旧房建筑安装工程计价标准补偿单价 (表一)。

(四) 成新率为房屋新旧程度 (表三)。

(五) 按时签订协议搬迁奖励标准:

1、在第一协商期限内签订协议的, 住宅按照合法建筑面积给予 400 元/m²的奖励; 在第一协商期限内搬迁的, 住宅按照合法建筑面积再给予 400 元/m²的搬迁奖励。

2、在第二协商期限内签订协议的, 住宅按照合法建筑面积给予 200 元/m²的奖励; 在第二协商期限内搬迁的, 住宅按照合法建筑面积再给予 200 元/m²的搬迁奖励。

3、超过以上协商期限的, 不享受奖励。

(六) 按时搬迁合法面积的 10%公摊补助:

在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的, 对住宅选择货币补偿的被征收人, 按照合法建筑面积 10%给予补助。10%公摊补助部份计算金额包括楼面地价、建安成本差价、按时签订协议搬迁奖励。

(七) 其他项目补偿金额, 含安家补贴、搬家补助费、6 个月装修期临时过渡补助费、困难户搬迁补助、附属物补偿、二次装修补偿等。

1、安家补贴: 按合法面积 50 元/m²给予补贴。

2、搬家补助费: 按合法建筑面积每平方米 6 元予以补助, 搬家补助费不足 300 元的按 300 元计算。

3、6 个月装修期临时过渡补助费: 按合法面积 8 元/m² ·月给予补助。

4、困难户搬迁补助：被征收人或其直系亲属（直系亲属需要与被征收人同一户口本且常住于被征收户房屋）为五保户、低保户、孤寡老人、高龄困难老人、罹患重疾的（在保监会规定的 25 类重大疾病范围内，且须提供疾病证明小结）在协商期限内搬迁的，根据实际困难情况，每户给予不高于 3 万元的搬迁、过渡补助，其他困难户根据实际情况给予适当补助。

5、附属物及二次装修补偿：附属物按照（表二）结合成新率（表三）计算补偿金额。二次装修补偿按照（表四）结合成新率（表五）计算补偿金额。对特殊情况的可委托有资质的单位进行评估，但二次装修补偿单价原则上不得超过 1000 元/m²，评估费用由委托人或项目业主支付。

（八）货币补偿协商不成的，对证件齐全的，根据被征收房屋用途、建筑面积等因素，可以申请福州市核准的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定货币补偿金额。

（九）房屋有效证件持证人已死亡情况下，除被征收人持有法院判决、继承公证书外，实行产权调换，不作货币补偿，由其继承人代理签订房屋征收协议。

（十）征收下列情形的房屋原则上实行产权调换，不作货币补偿：

1、被征收房屋的共有人对补偿方式的选择达不成一致意见的；

2、被征收房屋产权有纠纷、权属不清或产权人下落不明的；

3、被征收房屋设有抵押权的，抵押权人和抵押人未重新设立抵押权或抵押人未清偿债务的。

4、超过签约期限签订协议并搬迁的不予选择货币补偿，按产权调换进行补偿安置。签约期限以公告形式告知。

十二、被征收住宅用房房屋合法面积的确定

（一）被征收房屋证件齐全的

对 2010 年 11 月 1 日之前建造的房屋（以 2010 年 11 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据，下同），持有集体土地使用证（或建设用地许可证、建设用地批准书、建设用地规划许可证）及房屋所有权证（或建设工程规划许可证、村镇建设许可证）的，原审批面积部份按 100%给予确定合法建筑面积；对历史遗留的土木、木结构房屋以实际建筑面积按 100%给予确定合法建筑面积；对仅持有房屋所有权证的，按其面积 100%给予确定合法建筑面积，超出部分按第十二条第（二）、（三）款执行。

（二）被征收房屋证件不齐全的

对 2010 年 11 月 1 日之前建造的房屋，被征收人提交集体土地使用权证、建设用地许可证、建设用地规划许可证、建设用地批准书之一的：

1、建筑层数在三层（含三层）以下原审批面积部分，在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 95%给予确定合法建筑面积；在集体土地使用权证中标注超用地部分（今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除），且建筑层数在三层（含三层）以下的在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 90%给予确定合法建筑面积，不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置；超出以上部分按第十二条第（三）款执行。

2、对仅持有房屋所有权证，2010 年 11 月 1 日之前建造的房屋，在原有证件范围内加层部分，建筑层数在三层（含三层）以下部分，在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 95%给予确定合法建筑面积，不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。超出部分按第十二条第（三）款执行。

3、在原审批面积部分未建满三层或二层的：

（1）原审批建筑占地面积部分，被征收房屋属框架、砖混、砖木结构的，三层（含三层）以内未建的面积，在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的在原审批范围内按 95%给予计算安置面积，未建部份折算合法面积后，被征收人应向项目业主补交安置房差价款，补交差价款按 1000 元 / m² 计算，未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

（2）被征收房屋属祖留木、土木结构房屋原未建满二层的，在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的，原未建满二层面积部分在建筑占地范围内按 100%给予计算安置面积，未建满部份折算合法面积后，被征收人应向项目业主补交安置房差价款，补交差价款按 1000 元 / m² 计算，原未建满部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

（三）被征收房屋无证件的

对 2010 年 11 月 1 日之前建造无证件部分房屋，有航拍图或地形图的按航拍图或地形图予以认定；对于福州市勘测院无法提供所需年限项目用地范围内航拍图的，认定工作小组应

结合延后最接近年份的航拍图（矢量图）作为甄别底线进行认定。无航拍图或地形图的由村、乡镇政府出具证明，经认定小组认定并公示，报相应征迁建设指挥部核定后按以下标准确定合法建筑面积：

1、1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施以前建造的房屋，总建筑占地面积（含有证部份）在120 m²以内（含120 m²），原房屋三层以下（含三层）按90%给予确定合法建筑面积，对第四层以上（含第四层）至第六层以下（含第六层）房屋建筑占地面积（含有证部份）在120 m²以内（含120 m²）按50%给予确定合法建筑面积，对超出部分按30%给予确定合法建筑面积。以上情况不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。

2、在1990年4月1日《中华人民共和国城市规划法》实施之后至2006年8月26日之间建造的房屋（以2006年10月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据，下同）。总建筑占地面积（含有证部份）在120 m²以内（含120 m²），对无证部份在三层以下（含三层）按80%给予确定合法建筑面积，对第四层以上（含第四层）至第六层以下（含第六层）房屋建筑占地面积（含有证部份）在120 m²以内（含120 m²）按50%给予确定合法建筑面积，对超出部分按30%给予确定合法建筑面积。以上情况不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。

3、在2006年8月26日至2010年11月1日之间建造的房屋（以2010年11月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据，下同）。总建筑占地面积（含有证部份）在120 m²

以内（含 120 m²），对无证部份在三层以下（含三层）按 50% 给予确定合法建筑面积，超出部分在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 30% 给予确定合法建筑面积。以上情况不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。

4、在 2010 年 11 月 1 日至 2013 年 11 月 1 日之间建造的无证房屋（以 2013 年 11 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据，下同），由村（居）委会、乡镇政府出具证明，经认定工作小组认定并报相应征迁建设指挥部核定后，被征收人在规定期限内搬迁，被征收房屋属框架、砖混、砖木等不同结构情况的，采用货币补助方式实施。

货币补助金额=认定面积×[旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）×成新率（表三）+按时签订协议搬迁奖励标准]+室外附属物与室内二次装修补助

（A）旧房建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）

（B）成新率为房屋新旧程度（表三）

（C）按时签订协议搬迁奖励标准：

（1）在第一协商期限内签订协议的，住宅按照认定建筑面积给予 400 元/m²的奖励；在第一协商期限内搬迁的，住宅按照认定建筑面积再给予 400 元/m²的搬迁奖励。

（2）在第二协商期限内签订协议的，住宅按照认定建筑面积给予 200 元/m²的奖励；在第二协商期限内搬迁的，住宅按照认定建筑面积给予 200 元/m²的搬迁奖励。

（3）超过以上协商期限的，不予补助和奖励，依法强制拆除。具体期限以公告形式告知。

在 2010 年 11 月 1 日至 2013 年 11 月 1 日之间建造的简易结构房屋（如铁皮房），由村（居）委会、乡镇政府出具证明，经认定工作小组认定并报相应征迁建设指挥部核定后，按 160 元/m²给予补助，不予安置。

（1）在第一协商期内签订协议的，给予 80 元/m²奖励；在第一协商期内搬迁的，再给予 60 元/m²奖励；

（2）在第二协商期内签订协议的，给予 50 元/m²奖励；在第二协商期内搬迁的，再给予 40 元/m²奖励。

（3）超出协商期限的，不予补助和奖励，依法强制拆除。具体期限以公告形式告知。

5、对 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间建造的房屋（以 2014 年 12 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据，下同）。由村（居）委会、乡镇政府出具证明，经认定工作小组认定并报相应征迁建设指挥部核定后，被征收人在规定期限内搬迁，被征收房屋属框架、砖混、砖木、简易等不同结构情况的，按低于成本价（框架 260 元/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、简易 70 元/m²）给予补助，不予安置。

（1）在第一协商期内签订协议的，给予 80 元/m²奖励；在第一协商期内搬迁的，再给予 60 元/m²奖励；

（2）在第二协商期内签订协议的，给予 50 元/m²奖励；在第二协商期内搬迁的，再给予 40 元/m²奖励。

（3）超出协商期限的，不予补助和奖励，依法强制拆除。具体期限以公告形式告知。

6、在 2014 年 12 月 2 日至 2017 年 11 月 24 日《福建

省违法建设处置若干规定》文件通过前建造的房屋（以 2018 年 3 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据）由村（居）委会、乡镇政府出具证明，经认定工作小组认定并报相应征迁建设指挥部核定后，被征收人在规定期限内搬迁，被征收房屋属框架、砖混、砖木、简易等不同结构情况的，按低于成本价（框架 260 元/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、简易 70 元/m²）给予补助，不予安置，装修部分不予补助。

7、2017 年 11 月 24 日之后建造的建筑物一律不予补偿安置。

8、私营企业、外村人或个人租地建设住宅的补助

（1）对 2013 年 11 月 1 日前向乡（镇）、村（居）委会、村民小组、村民租地建设住宅的在规定期限内签订协议并搬迁的给予建安补偿单价结合成新率予以补助不予安置，并给予 800 元/m²奖励，装修部分另行补助。

（2）对 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日前向乡（镇）、村（居）委会租地建设住宅的在规定期限内签订协议并搬迁的给予补助不予安置，即框架 260 元/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、简易 70 元/m²，在规定期限内签订协议并搬迁的给予 140 元/m²奖励。

（3）对 2014 年 12 月 2 日至 2017 年 11 月 24 日建造的按第十二条第（三）款第 6 项规定执行。

（4）由建造人申请并提供相关材料（个人信息、租地协议、建设过程情况等），经村委会确认后，按不同年限予以认定。

9、被征收房屋已缴交建房款未报批的：

缴交的建房款指的是个人建房审批前期需缴交的相关费用限于土地建房款、土地补偿款（费）、基础设施配套费（原则上需原件发票凭证），不含变相缴交的教育基金、土地再造费、罚没款、土地建房押金、填房（方）款、清房款、复耕费、垦复费等。

在 2006 年 8 月 26 日以前，无办理审批手续的，但费用已上缴村（居）委会、乡镇政府财务并提供原始凭证，原始凭证中，已体现建筑占地面积，建筑占地面积在 120 平方米以内（含有证部份）按原始凭证中所体现的占地面积进行折算合法建筑面积（原始凭证体现超过 120 m²的按 120 m²折算合法建筑面积）；没有体现占地面积，建筑占地面积在 120 平方米以内（含有证部份），建筑层数在三层（含三层）以下的，由村（居）委会、乡镇政府签注意见，按下列年限的标准折算面积后在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 90%给予确定合法建筑面积，超出部分在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按第十二条第（三）款规定给予补偿和安置，以上情况不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。

被征收房屋建筑占地面积按以下标准折算：

（1）1990 年 4 月 1 日—1995 年 12 月 31 日建造的房屋：房屋建筑占地面积=原始凭证中缴交金额÷20 元/m²；

（2）1996 年 1 月 1 日—2006 年 8 月 26 日建造的房屋：房屋建筑占地面积=原始凭证中缴交金额÷50 元/m²。

已缴交建房款部分，由个人提出申请，村（居）委会、乡（镇）签注意见，建筑面积在三层以下（含第三层）的，按上

述建筑占地面积的 90%确定合法建筑面积给予补偿安置，超出部分按第十二条第（三）款规定执行。

10、被征收房屋原址重建未经审批的

（1）2010 年 11 月 1 日以前建造的房屋，对原持有《集体土地使用证》或《房屋所有权证》未批进行改建的房屋（因重新建房需注销证件而未注销的除外），建筑占地面积在 120 m²以内（含有证部份）并符合：

- ①四至不变；
- ②占地面积不超过原审批证件面积的；
- ③三层以下（含三层）；

在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按 90%（集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分三层以内（含第三层）按 81%）给予确定合法建筑面积，原址重建未经审批房屋超出建筑占地面积 120 m²部分（有证部分）按 50%予以折算合法面积，给予补偿和安置。以上情况不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的不予补偿和安置。

（2）在 2010 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间，对原持有《集体土地使用证》或《房屋所有权证》未批进行改建的房屋（因重新建房需注销证件而未注销的除外），建筑占地面积在 120 m²以内（含有证部份）并符合：

- ①四至不变；
- ②占地面积不超过原审批证件面积的；
- ③三层以下（含三层）；

在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按原

审批建筑占地面积 90%(集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分按 81%) 确定合法建筑面积给予二层未建安置, 原址重建未经审批房屋超出建筑占地面积 120 m²部分(有证部分) 按 30%给予二层未建安置。未建部分折算合法面积后, 被征收人应向项目业主缴交安置房差价款, 缴交差价款按 1000 元/m²计算, 未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

(3) 在 2014 年 12 月 1 日之后, 对原持有《集体土地使用证》 或《房屋所有权证》未批进行改建的房屋(因重新建房需注销证件而未注销的除外), 建筑占地面积在 120 m²以内(含有证部份) 并符合:

- ①四至不变;
- ②占地面积不超过原审批证件面积的;
- ③三层以下(含三层);

在协商期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按原审批建筑占地面积 90%(集体土地证件内标注的今后国家集体建设需要应无偿无条件拆除的部分按 81%) 确定合法建筑面积给予一层未建安置, 原址重建未经审批房屋超出建筑占地面积 120 m²部分(有证部分) 按 30%给予一层未建安置。未建部分折算合法面积后, 被征收人应向项目业主缴交安置房差价款, 缴交差价款按 1000 元/m²计算, 未建部分不计算补偿金额、临时安置补助费、搬家补助费、10%公摊补助和奖励。

未建部分选择货币补偿的计算金额=折算后合法面积×5589 元/m²(楼面地价+建安成本差价)。

11、对于临时搭盖, 在规定期限内搬迁的按 20~50 元/

m²予以一次性补偿，不予安置。未能在规定期限内搬迁的不予补偿和安置。

12、政府相关部门已认定按违法没收处置的房屋，一律不予补偿。

（四）对其它特殊建筑构筑物按个案处理。

建议参照《关于完善我区公建房及特殊建筑物征收补偿政策的补充意见稿》。

十三、被征收人居住条件保障

（一）无房户、紧房户居住条件保障

1、无房户：被征收人户口在本村，属于本村经济组织成员，在征收红线范围内有住宅房屋但不符合产权安置补偿的。被征收户及其直系亲属（直系亲属含本人、配偶、子女，及原建房审批申请表中所列户主及直系亲属应合并计算）在闽侯县（含高新区）未享有自建房、安置房面积、集体土地二手房、集资用房、房改房、经济适用房的，经资格审查，符合条件可申请无房户居住面积保障政策。

①无房户原则上安置面积 45 m²，特殊情况不超过 60 m²（含计生奖励政策）。

②安置房回迁分房之日起 5 年内不得上市交易，5 年后若需上市交易应缴交土地出让金。

③不再享受紧房户政策。

2、紧房户：被征收人户口在本村，属于本村经济组织成员。被征收户及其直系亲属（直系亲属含本人、配偶、父母、子女，及原建房审批申请表中所列户主及直系亲属应合并计算）在闽侯县（含高新区）所拥有的房屋建筑面积（含自建房、

安置房面积、集体土地二手房、集资用房、房改房、经济适用房), 选择产权调换后, 人均建筑面积不足 25 m²的, 在协商期限内签订协议并搬迁的, 经资格审查, 安置面积可照顾至人均建筑面积 25 m²。

以上应缴安置房款可由被征收人书面向相应征迁建设指挥部申请减免, 指挥部可根据实际情况研究后给予适当减免。

增加面积计价标准:

15 m²以内按 2800 元/m², 15 m²-45 m²按 3200 元/m², 超出 45 m²按 7820 元/m²。

(二) 属于无房户、紧房户的被征收户应同时满足以下条件, 方可享受无房户、紧房户居住面积保障政策:

1. 户籍: 户口在本村, 且属于本村经济组织成员。

2. 具结: 由申请人提出申请, 并书面承诺无任何其他住房, 如有发现申报者弄虚作假, 应退回增加的面积。

3. 查档: ①由征收实施单位向闽侯县(含高新区)资规局、住建局、不动产中心等部门查询无房户、紧房户申请人本人、父母、配偶、子女等的在闽侯县(含高新区)范围内住房情况, 以上各职能部门应紧密配合, 出具相关证明材料; ②由村民委员会负责被征收户的经济合作社成员以及长期居住被征收房屋且无其他房屋的资格认定。

4. 公示: 由村委负责在本村公示栏公示被征收户住房情况, 公示时间不少于 7 天。

5. 无房户、紧房户申请流程:

①个人申请;

②村委证明;

- ③查档、公示；
- ④乡镇、征迁指挥部办公室审查申请材料；
- ⑤提交征迁指挥部会议研究。

（三）独生子女或双女户奖励

房屋有效证件的持证人或无证房屋认定户主，夫妻双方为农村户口持有独生子女父母光荣证或者双女绝育证明的在协商期内签订征收补偿协议并搬迁的在安置时，可享受在原有安置面积（含紧房户增加的安置面积）的基础上另外增加 15 m²安置，增加的 15 m²部分按 2800 元/m²结算（之前房屋拆迁已经享受过奖励的不能再享受奖励）夫妻双方应如实申报生育情况，村（居）委会签注意见，乡（镇）计生部门负责核实后作为奖励依据，如有发现申报者弄虚作假，应退回增加的面积，并以骗取国家财产论处。

（四）对于个别特殊情况，不符合政策性照顾要求申请增平方的按 7820 元/m²结算。

十四、厂房（管理房）的补偿标准

（一）严禁将厂房（管理房）认定为住宅，无证厂房的结构、年限、性质、用途由认定小组进行认定。

（二）2014 年 12 月 1 日之前建成的有证厂房按市场评估进行货币补偿，根据被征收户厂房用途、建筑面积等因素，可以申请福州市核准的具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定货币补偿金额。

（三）2014 年 12 月 1 日之前建成的无证厂房在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的按以下标准给予补偿及奖励，不在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁

的不予补偿及奖励。

1、厂房建筑物单价按照征收房屋建筑安装工程计价标准（表一）结合房屋成新率给予补偿，不予安置。（对 2013 年 11 月 1 日至 2014 年 12 月 1 日之间建成的无证厂房建筑物单价最高不超过 400 元/m²）。

2、砖墙铁皮盖顶、砖墙石棉瓦盖顶、砖木结构管理房：墙体为 24 墙按砖木一等单价结合成新给予补偿，不予安置；墙体 18 墙或 18 墙以下的按砖木二等单价结合成新给予补偿，不予安置。

3、铁皮围护、钢管架厂房：按砖木二等单价结合成新给予补偿，不予安置。

4、无墙体铁皮盖顶钢管架厂房：按简易结构单价结合成新给予补偿，不予安置。

5、被征收厂房层高超过 4 米（含 4 米）的，重置价标准提高 20%；被征收厂房层高超过 6 米（含 6 米）的，重置价标准提高 40%；被征收厂房层高超过 8 米（含 8 米）的，重置价标准提高 60%。

6、农业管理房参照厂房标准予以补偿。

7、在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议的给予 30 元/m²奖励。

8、在规定期限内搬迁的再给予 30 元/m²奖励。

9、搬迁费：按 6 元/m²。

（四）在 2014 年 12 月 2 日至 2017 年 11 月 24 日《福建省违法建设处置若干规定》文件通过前建造的厂房（以 2018 年 3 月份福州市勘测院提供的航拍图作为甄别依据）由村（居）

委会、乡镇政府出具证明，经认定工作小组认定并报相应征迁建设指挥部核定后，被征收人在规定期限内搬迁，被征收厂房属框架、砖混、砖木、简易等不同结构情况的，按低于成本价（框架 260 元/m²、砖混 210 元/m²、砖木 160 元/m²、简易 70 元/m²）给予补助，不计层高系数，不予安置，装修部分不予补助。

（五）2017 年 11 月 24 日之后建造的建筑物一律不予补偿安置。

（六）私营企业、外村人或个人租地建设厂房的补助，按本条第三款、第四款予以补偿及补助。

十五、营业性用房补偿标准

（一）原规划用途为营业性用房的房屋，按营业性用房补偿。

（二）未经规划部门批准、房管部门确认，将非营业性用房改作营业性用房，拥有产权并持有效工商营业执照（或者工商行政管理部门出具的初始营业证明）的房屋，按以下规定给予货币补偿，不予安置。

1、1984 年 1 月 5 日国务院《城市规划条例》生效前，未经规划部门批准、房管部门确认，将临街底层第一自然间（沿街主干道进深不超过 6 米，次干道进深不超过 4 米）非经营性用房改为经营性用房，持有效工商营业执照、税务登记证明或缴税凭据的，可按经营性用房给予补偿；其他部分的房屋面积，按原房屋使用性质给予补偿和安置。

2、在 1984 年 1 月 5 日至 1991 年 7 月 13 日《福建省实施（城市规划法）办法》生效前，未经规划部门批准、房

管部门确认，将临街底层第一自然间（沿街主干道进深不超过 6 米，次干道进深不超过 4 米）非经营性用房改为经营性用房，持有效工商营业执照、税务登记证明或缴税凭据的，可按经营性用房面积的 80%给予补偿；余下 20%按原房屋使用性质给予补偿和安置。

3、1991 年 7 月 13 日至 2004 年 10 月 26 日《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》出台前，将临街底层第一自然间（沿街主干道进深不超过 6 米，次干道进深不超过 4 米）非经营性用房改为经营性用房，持有效工商营业执照、税务登记证明或缴税凭据的，可按经营性用房面积的 60%给予补偿；余下 40%按原房屋使用性质给予补偿和安置。

4、2004 年 10 月 26 日《关于加强违法占地建设查处工作及责任追究的实施意见（试行）》生效后，未经规划部门批准、房管部门确认，将临街底层第一自然间非经营性用房改为经营性用房，不论是否持有工商营业执照、税务登记证明或缴税凭据，一律按原房屋使用性质执行补偿和安置。

（三）营业性用房的补偿标准：

营业性用房货币补偿金额=确认的被征收房屋合法营业性用房建筑面积×（经评估的区位补偿单价+被征收房屋旧房补偿单价×成新率+按时签订协议并搬迁奖励）+室外附属物与室内二次装修补助。

按时签订协议并搬迁奖励标准：对被征收人经营性用房选择货币补偿，在规定期限内签订协议并搬迁的，按评估的区位补偿单价的 20%给予奖励。

房屋征收项目涉及营业性用房区位补偿单价评估结果，需上报管委会专题研究确定后实施。

十六、房屋征收奖励及补助

（一）实行对被征收人的住宅公摊补助。在规定期限内签订房屋征收补偿安置协议并搬迁的，被征收人选择产权调换，按被征收房屋住宅部分合法建筑面积的 10% 给予公摊补助（最多不超过 30 m²），公摊补助面积计入安置面积计算基数。

（二）选择产权调换的，在规定期限内签订协议并搬迁的，住宅按照合法建筑面积给予 200 元/m² 的补助。

（三）补助时间以旧房搬迁腾空房屋移交封房为依据，如有发现封房后被征收人擅自搬入旧房的取消补助和顺序号。

（四）超过规定期限尚未搬迁的，取消补助和顺序号。

（五）被征收户在协商期内签订补偿安置协议并封房的，未封闭阳台和走廊以 100% 计算建筑面积，超出规定期限的按规定予以计算建筑面积。

十七、被征收房屋权属纠纷及抵押的处理

（一）房屋产权纠纷的处理：

房屋产权纠纷，由纠纷当事人向人民法院提起诉讼，征收公司依据生效法律文书处理。如公告协商期限届满，产权纠纷仍未解决，由指挥部、乡（镇）委托公证机关就被征收房屋的状况等办理证据保全公证后，先行拆除，待相关产权纠纷解决后，由当事人执生效的法律文书办理相关征收补偿安置手续。

（二）被征收房屋产权暂无法确定的处理：

被征收产权人下落不明、暂时无法确认产权或其他产权不清的房屋，由指挥部、乡（镇）委托公证机关就被征收房屋的

有关事项办理证据保全后予以拆除。

（三）被征收房屋已设定抵押的处理：

被征收房屋已设定抵押的，相关当事人应自行协商解除抵押关系，并在签订协议前向抵押登记部门注销抵押关系。

十八、历史建筑物古厝保护

项目用地规划红线范围内的老建筑按照《福州市人民政府办公厅关于印发〈福州市历史建筑保护管理办法（试行）〉的通知》（榕政办〔2019〕88号）、《福州市人民政府关于印发开展新一轮古厝普查登记和保护利用专项行动实施方案的通知》

（榕政办〔2020〕267号）及《福州市人民政府办公厅关于贯彻落实历史文化名城名镇名村传统村落和文物建筑历史建筑传统风貌建筑保护利用九条措施的通知》（榕政办〔2021〕17号）执行。

十九、房屋征收注意事项

（一）在做出房屋征收决定前，征收业主按规定对项目进行全方面评估。

（二）奖励时间以旧房搬迁腾空房屋移交封房为依据，如有发现封房后被征收户擅自搬入旧房的取消奖励和顺序号。

（三）协商期限及安置房回迁选房顺序号的确定：具体以公告形式告知。

（四）被征收人在搬迁前应向水、电、电信、广电部门交清费用。属水电部门安装的总表，不得私自拆除、更换，应由水、电部门统一拆除，否则水、电部门按管理规定处理（由业主指定专人负责协调水电、电信、广电等部门）。被征收人应做好一户一表登记工作，作为今后回迁申请减免费用的依据。

（五）摸底、复核期间，为做到不误不漏，确保工作进行，被征收人应积极配合征收人核对面积及附属物等，并提供房屋所有权证，集体土地使用权证等相关有效证件。

（六）被征收人应在《公告》协商期限内签订协议，并在规定时间内腾空房屋并办好房屋移交手续。

（七）由征收实施单位验收后将房屋贴上封条，发给被征收人封房顺序号，作为优先抽、选安置房的依据。

（八）超过规定时间尚未搬迁并腾空房屋的，取消奖励和顺序号。

（九）本房屋征收补偿安置方案未明确事项，按国务院及省、市、县区的相关法规执行。对征收军事设施、教堂、寺庙、文物古迹、历史文化保护区内的建筑物，依照有关的法律、法规、规章执行。

（十）签约期限及安置房回迁顺序号的确定：具体以项目公布的房屋征收公告为准。

（十一）关于回迁安置原则：

1、回迁安置原则上以项目公告安置点为准；

2、在被征收项目所在镇辖区范围内如有剩余安置房，被征收户可申请异地安置，以双评估方式结算差价款。

二十、征收工作纪律

（一）征收工作全过程坚持“公开、公平、公正”的原则。

（二）房屋征收工作人员（含指挥部、乡镇、征收公司、村干部等）在征收过程中应自觉接受群众监督。

（三）参与房屋征收的工作人员在房屋征收与补偿工作中不认真履行职责、不担当、不作为的造成影响的，由高新区管

委会责令改正，视情节予以通报批评、效能、政务、纪律处理；滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、内外勾结造成损失的，依法承担赔偿责任和追偿责任，对直接负责的主管人员和其他直接责任人由相关部门依法依规依纪给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（四）故意扰乱征收工作程序、煽动闹事、损坏或哄抢财物，强占房屋，妨碍工作人员执行公务的，按《治安管理处罚法》给予处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

二十一、本实施方案自颁布之日起适用于村镇办房屋征收项目。本方案未尽事宜，按有关房屋征收补偿规定执行，之前我区有关规定与本方案不一致的，按照本方案执行。本方案施行之前已作出房屋征收决定（或已发布房屋征收公告）的项目，按原规定执行。

二十二、本实施方案由福州高新区管委会房屋征收主管部门负责解释。

征收房屋建筑安装工程计价标准补偿单价（表一）

结构	等级	单价 元/m ²	主 要 特 征				备注
			结构	楼地面、顶棚墙面装修	门窗	设备	
框架结构	一	600	框架结构，带型或桩基础，五层或五层以上，钢筋砼楼屋盖，多孔砖墙，砼板架空隔热层。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级水泥砂浆粉刷，外墙粉刷或贴面砖。	普通镶板门，玻璃窗，全部油漆	水 卫 电 照 齐全	
	二	490	框架结构，带型基础，钢筋砼楼、屋盖，框架间普通砖墙，砼板架空隔热层。	水泥砂浆楼、地面、内墙中级抹灰，外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门，玻璃窗，全部油漆	水 卫 电 照 齐全	
砖混结构	一	440	外墙厚 24 cm，钢筋砼地圈梁，毛条石基础，钢筋砼楼、屋盖，砼板架空隔热层，楼层二层或二层以上。	水泥砂浆楼、地面，内墙中级抹灰，外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门，玻璃窗，全部油漆	水 卫 电 照 齐全	设有结构柱的增加 4%
	二	350	外墙厚 18 cm 或 18 cm 以下条石基础，钢筋楼、屋盖三层或三层以下。	水泥砂浆楼、地面，内墙中级抹灰，外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门，玻璃窗，全部油漆	水 卫 电 照 齐 全	
砖	一	360	24 cm 墙承重，毛条石基础，普通	杉木楼板，水泥砂浆地面，薄板	普通镶板门，玻璃	给 水	

			人字形屋架，木瓦屋面，木基层、木楼盖。	吊顶，内墙中级抹灰，外墙水泥砂浆粉刷。	窗，全部油漆	电照	
	二	280	山墙厚 18 cm 或 18 cm 以下，山墙搁檩、毛条石基础。木瓦屋面，木基层。	杉木楼板，水泥砂浆地面，薄板吊顶，内墙普通抹灰，外墙水泥砂浆粉刷。	普通镶板门，玻璃窗，全部油漆	给 水 电照	
木结构	一	370	旧式排架扇、八子落柱或旧式单披排架，礅石柱基，木瓦屋面，木基层，板壁，部分抹灰假墙。	木地板，厅堂三合土地面（前后廊石板），薄板吊顶，柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	给 水 电照	
土木结构	一	245	夯土墙承重，乱毛石基础，木瓦屋面，木基层，山墙搁檩。	水泥砂浆地面，柴泥麻筋灰粉刷。	板门扇、玻璃窗	电照	
简易结构	一	160	简易八子落柱，山墙搁檩，构件不规格。瓦屋面，杂料基层。	水泥砂浆地面，四周杂料围钉。	简 易 木门窗	电照	

房屋室外附属物补偿计价标准（表二）

序号	项 目	单 价
1	夯石围墙	80 元/m ³
2	砖砌围墙	120 元/ m ³
3	整毛石护坡	140 元/ m ³
4	乱毛石护坡	100 元/ m ³
5	普通砖石水井	每口 900 元
6	室外家用柴煤灶	每口 150 元
7	室外普通厨房洗菜池	90 元/个
8	室外洗脸盆	100 元/个
9	抽水井	300 元/个
10	不锈钢门窗	150 元/个
11	砖水塔	500 元/个
12	室外砼地面	18 元/m ²
13	埕地条石地面	40 元/m ²
14	埕地水泥花砖地面	35 元/m ²
15	埕地水磨石地面	55 元/m ²
16	埕地瓷缸砖地面	50 元/m ²
17	埕地花岗石地面	70 元/m ²
18	埕地波化砖地面	70 元/m ²
19	琉璃瓦	90 元/m ²
20	铝合金固定窗	120 元/m ²
21	铝合金推拉窗	220 元/m ²
22	防盗网（镀锌管）	50 元/m ²
23	铁窗栅	圆钢 40 元/40 m ² ，钢管 65 元/m ²
24	铁门	钢管 175 元/扇，豪华门 485 元/扇
25	化粪池	800 元/座
26	有盖门亭	300 元/米
27	有线电视	50 元/户
28	电话	58 元/户
29	宽带	108 元/户
30	空调移机	150 元/台（移机费用）
31	太阳能热水器	200 元/台（移机费用）
32	电表	300 元/架
33	三相电表	3500 元/架
34	水表	1100 元/架

征收房屋成新率评定标准（表三）

房屋标准	成新率	基本评定标准
完好房	80—95%	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，使用下沉或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。
基本完好房	60—80%	结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，经过一般性的维修能恢复的。
一般损坏房	40—60%	结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损，油漆老化，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分部件。
严重损坏房	30—40%	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，油漆老化见底，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。
危险房	30%以下	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。

住宅房屋室内二次装修重置价档次分类说明表（表四）

档次	装 修 重 置 价 (元/m ²)	主 要 特 征
一档	500	入户门为防盗门，地面为高档花岗岩、玻化砖或实木地板；瓷砖踢脚线，内墙面为ICI涂料粉刷、水泥漆、喷涂料、木作墙裙；天棚为吊顶或四周石膏角线、带灯座；室内设有部分壁柜；铝合金窗外加防盗网，窗帘盒，阳台有防盗网；厨房瓷砖铺地，瓷砖墙面，铝塑板吊顶；卫生间吊顶、洁具齐全；电话、电视等线、盒、出线座等弱电、电照齐全。
二档	400	入户门为防盗门，地面为中档花岗岩、缸砖或金刚板；瓷砖踢脚线；内墙面为涂料粉刷、瓷砖墙裙；天棚四周石膏角线；铝合金窗，阳台有防盗网；厨房地板砖地面，瓷砖墙面；卫生洁具齐全，吊顶。普通电照。
三档	300	入户门铁门及木门，地面为普通瓷砖或普通花岗岩，墙体部分贴砖，墙面及天棚普通墙漆粉刷及四周贴角线。木门窗，卫生间洁具齐全，吊顶。普通电照。
四档	200	地面为普通瓷砖；墙面部分贴瓷砖，内墙面及天棚普通墙漆粉刷；木门窗，简单铁门、防盗栅。普通水卫电照。
五档	100	地面为地板砖或斗地砖；内墙面及天棚简单粉刷或部分粉刷；木门窗，简单铁门、防盗栅。简单水卫电照。
六档	50	水泥楼地面找平，简单水泥砂浆墙面，内墙面及天棚，简单粉刷或部分粉刷，木门窗等；简单水卫、电照。
七档	0	未进行室内二次装修，水泥楼地面，简单水泥砂浆墙面。
说明： 二次装修标准超过本表最高档装修主要特征描述，项目业主可委托具有评估资质的评估公司现场进行评估作为补偿依据。		

征收房屋室内二次装修成新率评定标准（表五）

新旧程度	成新率	基本评定标准
新	80—95%	楼地面：完好、平整；门窗：开启灵活，五金完好，漆面光亮；内粉饰：完好，无痕迹，漆面光亮；顶棚：完好；细木：完好，无痕迹，漆面光亮；洁具、灯具：使用正常，外观颜色无变化。整体装修外观如同新做。
较新	60—80%	楼地面：基本完好、平整；门窗：开启基本灵活，五金略有锈点，漆面略有褪色；内粉饰：基本完好，局部处有损痕，漆面缺乏保养；顶棚：基本完好；细木：基本完好，个别处有损痕，漆面略有褪色；洁具、灯具：使用正常，外观颜色基本无变化。整体装修外观较新。
一般	40—60%	楼地面：有一定磨损、起砂，但基本平整；门窗：开关有杂音，个别处腐朽变形，五金锈蚀，漆面褪色；内粉饰：个别处破损，老化，个别处轻度裂缝、剥落；顶棚：一般；细木：较旧，局部有损痕，个别处开裂；洁具、灯具：使用基本正常，洁具外观颜色发黄，灯具金属锈蚀褪色。整体装修外观一般。
较旧	30—40%	楼地面：磨损严重、起砂、不平；门窗：尚能开关，局部腐朽变形，五金锈蚀，油漆老化；内粉饰：部分裂缝、剥落；顶棚：较旧；细木：陈旧、局部咸蚀、开裂；洁具、灯具：尚能但简单陈旧。整体装修外观较旧。
旧	30%以下	楼地面：严重破损、起砂、剥落、不平；门窗：大部腐朽变形，普通开关不灵，五金残损，油漆老化见底；内粉饰：部分空鼓、裂缝、剥落；顶棚：陈旧；细木：陈旧、有咸蚀；洁具、灯具：器具和零部件残缺及严重损坏。基本无人维护保养。

产权调换房屋层次调节系数（表六）

增 减 系 数 层 次	楼 房 类 别 数 %	五 层 楼 房	六 层 楼 房	七 层 楼 房	底 部 有 架 空 或 停 车 至 一 层 商 营 场 业			高 层 带 电 梯					
					五 层 楼 房	六 层 楼 房	七 层 楼 房	四 层 楼 房	五 层 楼 房	六 层 楼 房	七 层 楼 房	八 层 楼 房	九 层 楼 房
一 层		-4	-4	-4	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4
二 层		0	0	0	+2	+2	+2	0	-1	-1	-2	-2	-3
三 层		+7	+5	+4	+5	+4	+4	0	0	0	-1	-1	-2
四 层		+7	+6	+5	+5	+5	+5	+1	+1	0	0	0	-1
五 层		-10	+4	+5	-11	+3	+3		+2	+1	+1	0	0
六 层			-11	+2		-13	+2			+2	+2	+1	+1
七 层				-12			-15				+3	+2	+2

八层											+3	+3
九层												+4
九层以上	九层以上带电梯楼房在九层层次调节系数基础上，其层次调节系数每层递增 1%。											
备 注	以上楼房层数不包括底层或商场店面。											

银保监会规定的 25 种重大疾病（表七）

1. 恶性肿瘤
2. 急性心肌梗塞
3. 脑中风后遗症
4. 重大器官移植术或造血干细胞移植术
5. 冠状动脉搭桥术（或称冠状动脉旁路移植术）
6. 终末期肾病（或称慢性肾功能衰竭尿毒症期）
7. 多个肢体缺失
8. 急性或亚急性重症肝炎
9. 良性脑肿瘤
10. 慢性肝功能衰竭失代偿期
11. 脑炎后遗症或脑膜炎后遗症
12. 深度昏迷
13. 双耳失聪
14. 双目失明
15. 瘫痪
16. 心脏瓣膜手术
17. 严重阿尔茨海默病
18. 严重脑损伤
19. 严重帕金森病
20. 严重Ⅲ度烧伤
21. 严重原发性肺动脉高压
22. 严重运动神经元病
23. 语言能力丧失
24. 重型再生障碍性贫血
25. 主动脉手术

