申政办发〔2022〕14号

申扎县人民政府办公室

关于公布实施申扎县土地青苗补偿

及地上附着物补偿标准的通知

各乡（镇）人民政府，县自然资源局、发改委、住建局、水利局、交运局、生态环境分局、乡村振兴局、农业农村局：

2022年2月22日，那曲市人民政府下达了《关于向自治区自然资源厅备案那曲市11县（区）土地青苗补偿及地上附着物补偿编制制定工作成果的批复》（那政复〔2022〕6号）。根据上级文件精神和申扎县人民政府要求，现就做好申扎县公布实施申扎县土地青苗补偿及地上附着物补偿标准相关事项通知如下：

1. 本次公布内容包括青苗和地上附着物补偿标准表格、实施时间、新旧补偿标准衔接措施等，青苗和地上附着物补偿标准要依法每3年调整或重新公布一次。
2. 本次申扎县青苗和地上附着物补偿标准覆盖申扎县全域范围，覆盖范围包括：2镇（申扎镇、雄梅镇）、6乡（塔尔玛乡、巴扎乡、卡乡、下过乡、买巴乡、马跃乡）共8个乡（镇）。
3. 公布内容说明
4. 补偿标准的适用范围

本标准适用集体土地被征收或征用时地上青苗和附着物的补偿。

1. 补偿物及类型标准

包括青苗补偿标准、房屋重置价标准、地上附着物及其他附属设施补偿标准和林木补偿标准。

1. 补偿标准实施时间

政府发布公告日期开始实施，有效期3年。

1. 新旧征地补偿标准衔接措施

本标准公布实施

前未完结项目按照原公布实施方案执行。

1. 特殊说明

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

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

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

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

1. 各乡（镇）、各有关部门以及驻村工作队要高度重视申扎县青苗和地上附着物补偿标准公布实施工作。各乡（镇）人民政府要切实做好新旧征地补偿标准的衔接工作，加强政策宣传解释，建立纠纷处理与协调机制，妥善解决实施过程中的有关问题，确保青苗和地上附着物补偿标准顺利实施。对各乡（镇）在征收土地实施过程中出现的重大情况和问题，要及时向县人民政府报告。

附件：申扎县青苗和地上附着物补偿标准

 2022年3月16日

申扎县人民政府办公室 2022年3月16日印发

# 附件：

## 青苗补偿标准表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **地类代码** | **青苗补偿类型** | **补偿标准（元/亩）** |
| 1 | 0401 | 天然牧草 | 401 |
| 2 | 0403 | 人工牧草 | 481 |
| 说明：1.青苗补偿费：指农作物正处于生长阶段而未能收获，因国家征收农民集体土地需要及时让出土地而致使农作物不能收获，给予土地承包者或者土地使用者补偿的费用。2.根据补偿惯例，青苗补偿费按综合产值标准（不区分不同农作物）给予青苗补偿。3.根据天然牧草生长情况，共划分二个等级。其中：一等天然牧草生长茂盛，修正系数为1，补偿标准为401元/亩；二等天然牧草生长稀疏，修正系数为0.8，补偿标准为321元/亩。 |

## 房屋重置价标准表

| **序号** | **房屋补偿类型** | **等级** | **房屋结构主要特征** | **补偿标准****（元/平方米）** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 钢混（框架）结构 | 一等 | 全框架结构，钢筋混凝土基础，现浇坡屋面，高级防盗门、双层以上优质铝合金窗，外墙粉刷涂料或贴瓷砖，水、电齐全，室内地面铺瓷砖或木地板、墙面天花刷白或精细藏式装修 | 2691 |
| 二等 | 全框架结构，钢筋混凝土基础，现浇坡屋面，防盗门、普通铝合金窗，外墙刷白，水、电齐全，室内地面铺瓷砖、墙面天花刷白或普通藏式装修 | 2555 |
| 三等 | 全框架结构，钢筋混凝土基础，现浇坡屋面，普通木门窗，外墙刷白，水、电齐全，室内地面铺瓷砖、墙面天花刷白 | 2318 |
| 四等 | 全框架结构，钢筋混凝土基础，现浇坡屋面，普通木门窗，外墙无粉刷，水、电齐全，室内为毛坯状态 | 2099 |
| 2 | 石木结构 | 一等 | 精加工花岗岩石料，现浇屋面，高级防盗门、双层以上优质铝合金窗，外墙粉刷涂料或贴瓷砖，水、电齐全，室内地面铺瓷砖或木地板、墙面天花刷白或精细藏式装修 | 2464 |
| 二等 | 精加工花岗岩石料、混凝土，预制楼板屋面，门窗较好，装饰较好或普通藏式装修 | 2341 |
| 三等 | 粗加工花岗岩石料，藏式土木屋面，有上下圈梁，门窗较好，装饰较好或普通藏式装修 | 2116 |
| 四等 | 粗加工花岗岩石料，铁皮屋面，门窗较好，装饰一般 | 1812 |
| 五等 | 毛石料泥巴，藏式土木屋面，木门窗，无内外装饰装修 | 1380 |
| 3 | 砖混（混合）结构 | 一等 | 砖墙承重的结构，现浇屋面，有上下圈梁，高级防盗门、双层以上优质铝合金窗，外墙粉刷涂料或贴瓷砖，水、电齐全，室内地面铺瓷砖或木地板、墙面天花刷白或精细藏式装修 | 2438 |
| 二等 | 砖墙承重的结构，现浇屋面，有上下圈梁，防盗门、普通铝合金窗，外墙刷白，水、电齐全，室内地面铺瓷砖、墙面天花刷白或普通藏式装修 | 2315 |
| 三等 | 砖墙承重的结构，现浇屋面，有上下圈梁，木门窗，外墙未粉刷，装修较好 | 2094 |
| 四等 | 砖墙承重的结构，预制楼板屋面，有上下圈梁，装修较好 | 1897 |
| 五等 | 砖墙承重的结构，预制楼板屋面，有上下圈梁，装修一般 | 1720 |
| 六等 | 砖墙承重的结构，薄楼板屋面，有下圈梁，无上圈梁，外墙未粉刷，室内未装修 | 1561 |
| 4 | 砖木结构 | 一等 | 砖墙承重的结构，有上下圈梁，较好藏式木屋顶或铺盖琉璃瓦屋顶，防盗门，铝合金窗或塑钢窗，外墙贴瓷砖或刷涂料，室内装修较好 | 1729 |
| 二等 | 砖墙承重的结构，有上下圈梁，一般藏式木屋顶，普通门窗，室内装修较好 | 1537 |
| 三等 | 砖墙承重的结构，有下圈梁，无上圈梁，简易藏式屋顶或普通木屋顶，装修较好 | 1401 |
| 四等 | 砖墙承重的结构，有下圈梁，无上圈梁，简易藏式屋顶或普通木屋顶，简易装修 | 1277 |
| 五等 | 砖墙承重的结构，无上下圈梁，铁皮屋顶，无装修 | 1109 |
| 5 | 土木结构 | 一等 | 砖石柱，土墙坯，普通藏式屋顶，外墙粉刷，室内普通装修 | 1281 |
| 二等 | 土墙坯，普通藏式屋顶，外墙粉刷，室内普通装修 | 1108 |
| 三等 | 土墙坯，铁皮屋顶，室内无装修 | 908 |
| 6 | 钢结构 | / | 钢结构柱，层高4米以上的砖墙或层高6米以上的铁皮墙面，轻钢桁架屋顶 | 970 |
| 说明：房屋（建筑物）是指供人居住、工作、学习、生产、经营、娱乐、储藏物品以及进行其他社会活动的工程建筑。根据那曲市申扎县房屋的特点，本次根据房屋主要承重结构不同将房屋建筑结构分为钢混（框架）结构、石木结构、砖混（混合）结构、砖木结构、土木结构、钢结构六类，分类标准具体如下：（1）钢混（框架）结构：指主要承重构件全部采用钢筋混凝土制作，外围护墙和分隔内墙用轻质块材、板材的建筑，其承重结构主要有：全框架结构、内框架结构、底层框架结构、全剪力墙结构、框架剪力墙结构、核心筒结构、筒中筒结构等。（2）石木结构：指由木材或主要由木材承受荷载的结构，外围护墙为石垒砌，木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定的建筑物。（3）砖混（混合）结构：指用砖墙（或柱）、钢筋混凝土楼板和屋顶承重构件作为主要承重结构的建筑。钢筋凝土楼板分现场浇注件和预制件。（4）砖木结构：指竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，楼板、屋架等用木结构的建筑物。（5）土木结构：指由木材或主要由木材承受荷载的结构，外围护墙为土或土砖砌，木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定的建筑物。（6）钢结构：指主要承重构件全部采用钢材制作，外围护墙和分隔内墙用轻质块材、板材的建筑。钢结构柱，层高4米以上的砖墙或层高6米以上的铁皮墙面，轻钢桁架屋顶。 |

## 地上附着物及其他附属设施补偿标准表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **附着物及其他附属设施补偿类型** | **单位** | **补偿标准（元）** |
| 1 | 围墙 | 土围墙 | 米 | 296 |
| 石砌围墙，高度≥2米 | 米 | 364 |
| 石砌围墙，高度＜2米 | 米 | 309 |
| 砖砌围墙，12墙，高度≥2米 | 米 | 450 |
| 砖砌围墙，12墙，高度＜2米 | 米 | 385 |
| 砖砌围墙，24墙，高度≥2米 | 米 | 687 |
| 砖砌围墙，24墙，高度＜2米 | 米 | 563 |
| 2 | 牲畜棚 | 砖混、石混结构 | 平方米 | 778 |
| 砖木、石木结构 | 平方米 | 602 |
| 土木结构 | 平方米 | 491 |
| 3 | 牲畜圈 | 砖混、石混结构 | 米 | 498 |
| 砖木、石木结构 | 米 | 380 |
| 土木结构 | 米 | 235 |
| 4 | 院（晒）坝 | 三合土、土坝 | 平方米 | 100 |
| 混凝土 | 平方米 | 179 |
| 石板坝 | 平方米 | 126 |
| 5 | 堡坎 | 条石、石堡坎 | 米 | 898 |
| 砼堡坎 | 米 | 1020 |
| 6 | 粪池 | 三合土、土粪池 | 平方米 | 237 |
| 水泥粪池 | 平方米 | 407 |
| 7 | 水池 | 石砌、砖砌、混凝土 | 立方米 | 407 |
| 8 | 水井 | 压水井 | 口 | 3986 |
| 机电井 | 米 | 1254 |
| 深水井 | 米 | 993 |
| 9 | 沼气池 | 产气池 | 立方米 | 485 |
| 10 | 排灌沟渠 | 混凝土 | 立方米 | 355 |
| 砖石衬砌 | 立方米 | 289 |
| 土水沟 | 立方米 | 146 |
| 11 | 大棚 | 简易大棚 | 平方米 | 120 |
| 普通温室 | 平方米 | 270 |
| 高效温室 | 平方米 | 654 |
| 12 | 棚房 | 玻璃阳光房 | 平方米 | 909 |
| 活动板房 | 平方米 | 437 |
| 钢棚 | 平方米 | 342 |
| 13 | 暖房 | 罗布斯金或铝合金，地面为硬化 | 平方米 | 420 |
| 角钢或丁字钢，地面为硬化 | 平方米 | 315 |
| 角钢或丁字钢，地面无硬化 | 平方米 | 237 |
| 14 | 水泥地坪 | 厚度10cm及以内 | 平方米 | 179 |
| 厚度20cm | 平方米 | 315 |
| 厚度30cm及以上 | 平方米 | 413 |
| 15 | 仓储用房 | 预制结构仓储用房 | 平方米 | 1078 |
| 土木结构仓储用房 | 平方米 | 948 |
| 土坯，彩钢瓦顶 | 平方米 | 694 |
| 16 | 厕所 | 土坯结构，藏式土木屋面，外墙粉刷一般 | 平方米 | 948 |
| 预制结构，外墙粉刷较好，彩钢瓦屋面 | 平方米 | 1078 |
| 17 | 大门柱子 | 现浇柱 | 立方米 | 993 |
| 砖混柱 | 立方米 | 1072 |
| 18 | 大门 | 铁皮门 | 平方米 | 550 |
| 铁管门 | 平方米 | 420 |
| 木门 | 平方米 | 641 |
| 19 | 大门装饰 | 成品GRC（全套）藏式头 | 米 | 472 |
| 木制藏式头 | 米 | 707 |
| 面砖 | 平方米 | 159 |
| 石头 | 平方米 | 250 |
| 20 | 电杆 | 木电杆 | 根 | 1007 |
| 砼电杆 | 根 | 2623 |
| 21 | 围栏 | 制式围栏 | 米 | 25 |
| 简易围栏 | 米 | 16 |
| 22 | 草坪 | 院内绿化草坪 | 平方米 | 30 |
| 房前屋后散草地 | 平方米 | 2 |
| 23 | 管道 | 水泥管，直径0.3米及以下 | 米 | 315 |
| 水泥管，直径0.3米-0.5米 | 米 | 379 |
| 水泥管，直径0.5米以上 | 米 | 446 |
| 波纹管，DN300、SN≥4 | 米 | 440 |
| PVC全塑管，110×3.0 | 米 | 120 |
| 普通镀锌钢管，Ф25(内径) | 米 | 70 |
| 说明：地上附着物及其他附属设施指没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的建构筑物或是为主建筑提供某一方面功能的建构筑物。具体项目如下：（1）围墙：住宅、院落四周的砖砌、石垒围墙或竹、木、土筑篱笆，分为砖围墙和石围墙等。价格包含围墙基础、墙面装饰。（2）牲畜棚：搭建在主屋侧边或后面的，为关养家畜而搭建的简易棚。（3）牲畜圈：搭建在主屋侧边或后面的，为关养家畜而搭建的简易圈。（4）院（晒）坝：房前屋后的平地，用于人员活动或晾晒农产品，经过夯实或硬化的室外地面。按建筑材料分为：“三合土”、“砖、石、水泥砂浆”、“土坝”、“石板坝”等类型。（5）堡坎：用条状块石（石材）、水泥砼块等硬质块状材料在山坡、斜坡等砌筑的防止泥石、土壤滑坡的保护体。按建筑材料分为：“石堡坎”、“砼堡坎”、“砖堡坎”等类型。（6）粪池：为人类排泄粪便而挖或构建的土坑、水泥粪池等。按建筑材料分为：“三合土、土粪池”“水泥粪池”等类型。（7）水池：自行挖建，或者用石砌或砖砌或混凝土修建，具有防渗作用的蓄水设施等。（8）水井：主要用于开采地下水的工程构筑物。它可以是竖向的、斜向的和不同方向组合的，但一般以竖向为主，可用于取水、排水，也可用于注水。按建筑材料分为：“压水井”、“机电井”、“深水井”等类型。（9）沼气池：使粪污等有机物在一定温度、湿度及厌氧条件下，经厌氧菌发酵分解产生沼气（甲烷）的密闭构筑物。（10）排灌沟渠：为灌溉或排水而挖的水道的统称。分为简易挖土排水沟或砖或石砌或砼沟渠等。（11）大棚：指用竹木杆、轻型钢管或管材等材料做骨架，做成立柱、拉杆，拱杆及压杆，覆盖塑料薄膜或玻璃而成为拱圆形的棚。常见的骨架材质一般有竹、钢等。（12）棚房：一种以轻型钢、槽钢为骨架，以玻璃或夹芯板为墙板材料，玻璃屋顶，以标准模数系列进行空间组合，构件采用螺栓连接或焊接的阳光房；一般是临时建筑。（13）暖房：指玻璃房顶的能够采暖的房屋。（14）水泥地坪：在室外的地面用混凝土坝土质底面加固为水泥底面，或用地砖或者其他材料把底面进行硬化。（15）仓储用房：仓储用房是指用于储备、中转、外贸、供应等各种仓库、油库用房,它是商业地产中必不可少的配套产品。（16）厕所：指由人类建造专供人类（或其他特指生物，如家畜）进行生理排泄和放置（处理）排泄物的地方。（17）大门柱子：围墙与大门的连接处，分现浇柱和砖混柱。（18）大门：院落的主要出入口设置的大门，通常与围墙相连，分为铁皮大门、铁管门、木大门等。（19）大门装饰：指在大门上的装饰品，包括门头、门的材质以及门上的彩绘等。（20）电杆：架设电线的杆，包括木电杆和砼电杆。（21）围栏：用于隔离或限制某生物或保护区景区的铁丝组成的网状物。分简易围栏和制式围栏。（22）草坪：指以禾本科草及其它质地纤细的植物为覆盖并以它的根和匍匐茎充满土壤表层的地被。（23）管道：一般用于给水、排水等用途的装置，分为水泥管、波纹管、PVC管和镀锌钢管等材料。（24）以上未列事项，建议按县平均水平补偿，以双方协商为主；如协商不成，可聘请专业评估公司评估确定。 |

##

## 林木补偿标准表

| **序号** | **补偿类型** | **生长期** | **生长期/尺寸说明** | **单位** | **补偿标准（元）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 灌木植物 | 沙棘、砂生槐、蔷薇等 | / | / | 亩 | 460 |
| 填表说明：1．由于申扎县海拔较高，生态脆弱，不适宜高大乔本植物以及经济林木生存，本次测算仅考虑灌木林。灌木林是矮小丛生的木本植物，如：沙棘、砂生槐、蔷薇等。2．用材树或其它名贵树木建议专项评估确定补偿价格。3．表中补偿价格为零星林木补偿价格，补偿协议可对补偿后的被补偿林木进行约定。如补偿协议约定被补偿林木可由受补偿人自行处理，则受补偿人应按照补偿协议约定时间自行处理；超过协议约定时间未处理的视为自动放弃，由土地征收部门处置。4．成片林木可参照零星林木的补偿价格，按每亩平均种植颗数计算补偿价格（元/亩）。 |

##

## 房屋经济耐用年限和残值率表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **结构** | **经济耐用年限（年）** | **残值率** |
| **非腐蚀生产用房** | **受腐蚀生产用房** | **非生产用房** |
| 钢混（框架）结构 | 50 | 35 | 60 | 0 |
| 石木结构（一等） | 40 | 30 | 50 | 2% |
| 石木结构（二等） | 40 | 30 | 50 | 2% |
| 砖混（混合）结构 | 40 | 30 | 50 | 2% |
| 石木结构（三等） | 30 | 20 | 40 | 6% |
| 石木结构（四等） | 30 | 20 | 40 | 6% |
| 石木结构（五等） | 30 | 20 | 40 | 6% |
| 砖木结构 | 35 | 20 | 40 | 6% |
| 土木结构 | 30 | 20 | 30 | 5% |
| 石木结构 | 35 | 30 | 40 | 4% |
| 钢结构 | 40 | 30 | 50 | 8% |

## 房屋成新评定对照表

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

##  房屋成新率评定标准表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **完损等级** | **评定标准** | **成新率范围** |
| 完好 | 结构构件完好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常。或虽然个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复的。 | 80%—100% |
| 基本完好房 | 结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，设备、管道现状基本良好，能正常使用，经过一般性的维修能恢复的。 | 60%—79% |
| 一般损坏房 | 结构一般性的损坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损，设备、管道不够畅通，水卫、电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部件的。 | 40%—59% |
| 严重损坏房 | 房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，装修严重变形、破损，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照管线、器具和零部件残缺及严重损坏，需进行大修或翻修、改建的。 | 30%—39% |
| 危险房 | 承重构件已属危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时有倒塌可能，不能确保住用安全的。 | 不足三成新，按残值计算 |