

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算

结 果 报 告

林周县自然资源局

湖北置帮房地产资产评估咨询有限公司

二〇二五年十月

目 录

一、工作概述.....	1
(一) 工作背景.....	1
(二) 工作程序.....	1
1、资料收集和整理.....	3
2、确定补偿类型.....	3
3、测算补偿标准.....	3
4、区(县)初步成果.....	3
5、审查和综合平衡.....	4
6、成果听证.....	4
7、成果汇总和上报备案.....	4
8、公布实施.....	5
9、成果归档保存.....	5
(三) 工作组织.....	5
1、领导小组的职责.....	5
2、办公室的职责.....	5
3、项目组职责.....	6
二、青苗和地上附着物补偿标准基本情况说明.....	7
(一) 覆盖范围.....	7
(二) 有关名词解释和内涵.....	7
1、青苗补偿费.....	7
2、房屋补偿费.....	7
3、地上构筑物及其他附属设施补偿费.....	9
4、林木补偿费.....	11

（三）基准时点	12
（四）测算时间	12
（五）青苗和地上附着物补偿标准	12
1、青苗和地上附着物补偿标准表	12
2、应用说明	13
（六）使用说明	14
1、青苗和地上附着物补偿标准应用	14
2、结果公布内容的说明	15
（七）附件	16
附表 1 青苗补偿费标准表	17
附表 2 房屋重置价补偿标准表	18
附表 3 地上附着物及其他附属设施补偿标准表	19
附表 4 林木补偿标准表	23
附表 5 房屋建筑物结构评定标准表	27
附表 6 房屋经济耐用年限和残值率表	28
附表 7 房屋成新率评定对照表	29
附表 8 房屋成新率范围评定标准表	35

一、工作概述

（一）工作背景

为落实 2019 年 8 月新修订的《中华人民共和国土地管理法》和西藏自治区自然资源厅关于印发《西藏自治区征收农用地区片综合地价工作方案》和《西藏自治区征收农用地区片综合地价制定技术方案》（藏自然资〔2020〕63 号）的通知，“同步做好青苗和地上附着物补偿标准实施配套工作，各市在制定具体征地补偿方案时，要将青苗补偿费、地上附着物补偿费和社会保障费用单独列支，不得纳入区片综合地价补偿标准，不得挤占区片综合地价费用。各市要根据本地实际情况，同步制定青苗和地上附着物补偿标准，由市行署（人民政府）公布，与征地区片综合地价标准配套实施”以及《拉萨市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价标准的通知》（拉政发〔2021〕7 号）、《拉萨市自然资源局关于开展征收土地青苗和地上附着物补偿标准制定工作的通知》（拉自然资〔2020〕468 号）等文件精神，林周县自然资源局委托我单位制定青苗和地上附着物补偿标准，为征地过程中青苗和地上附着物补偿提供依据，切实维护被征地单位和个人的合法权益，服务于林周县征地工作，实现补偿项目的规范统一，进一步完善征地补偿制度，提升征地管理工作服务水平，促进全县经济和社会和谐发展。

（二）工作程序

本次拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准编制工作根据《拉萨市青苗和地上附着物补偿标准制定技术方案（试行）》技术规范要求开展，主要包括：1、资料收集与整理；2、确定补偿物（青苗和地上附着物）类型；3、测算青苗和地上附着物补偿标准；4、青苗和地上附着物补偿标准初步成果验证；5、审查和综合平衡；6、成果听证；7、成果汇总和上报备

案；8、公布实施；9、成果归档保存。具体技术路线详见下图：

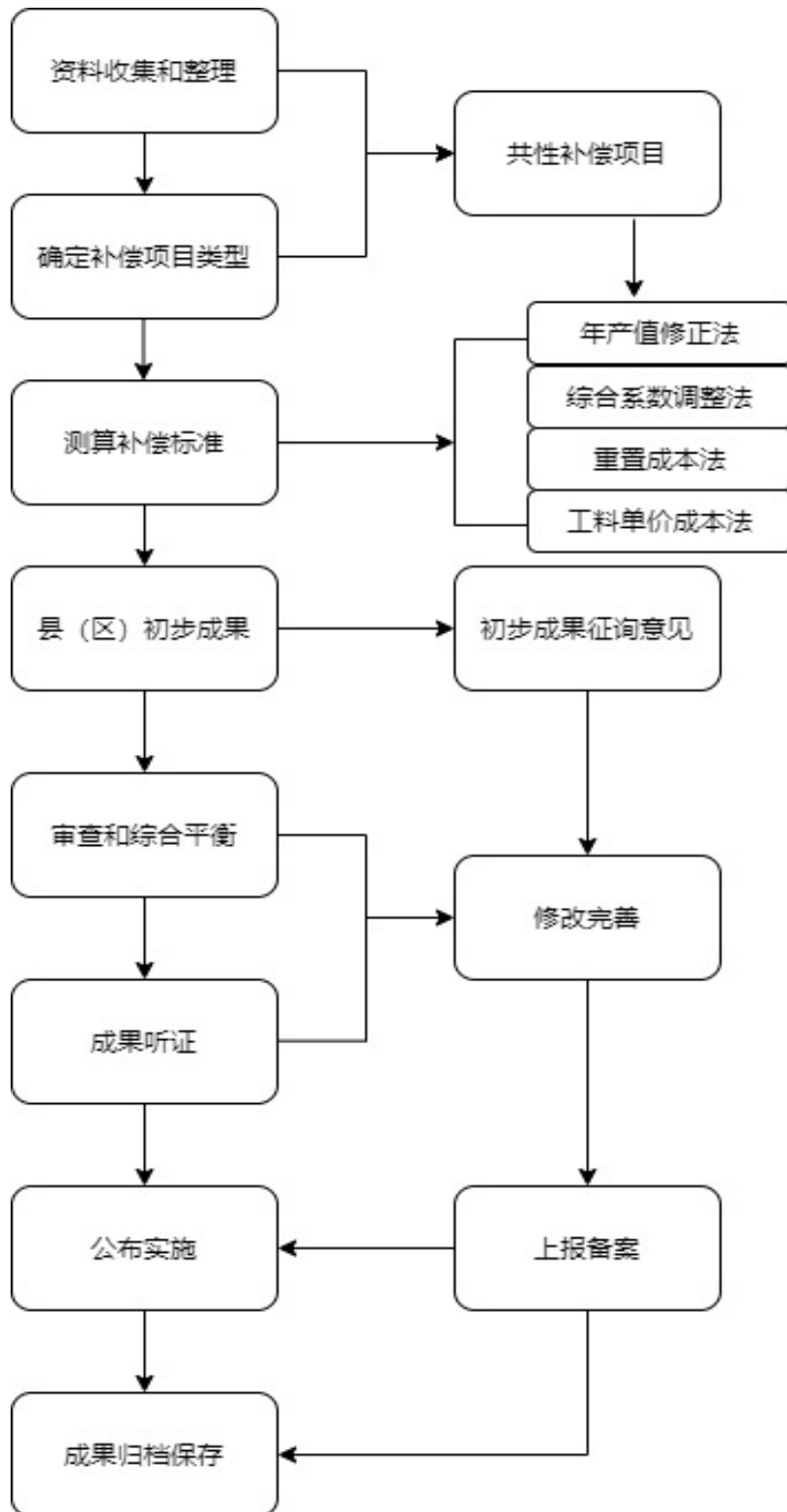


图1 拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准制定技术路线

1、资料收集和整理

对林周县内的具有普遍性的农作物种类、房屋类型和结构、构筑物和附属设施类型、林木种类等进行详细摸底调查，并有针对性地各类补偿物进行资料收集整理。

2、确定补偿类型

组织人员实地调查，并结合近几年的征收案例资料（征收公告、实施方案、补偿方案等），分别确定青苗、房屋、地上附着物及其他附属设施、林木的补偿类型。

3、测算补偿标准

根据《拉萨市青苗和地上附着物补偿标准制定技术方案（试行）》中的要求，青苗补偿费采用农作物年产值修正法和补偿案例修正法进行测算；房屋补偿费采用重置成本法和综合系数调整法进行测算；地上构筑物及其他附属设施补偿费采用工料单价法和综合系数调整法（或市场询价法）进行测算；林木补偿费采用市场询价法进行测算。

其中：青苗补偿费采用的两种方法为必选；房屋补偿费采用房屋重置成本法或房屋重置成本法和综合系数调整法，最后根据两种方法的简单算术平均值或加权平均值确定测算结果；地上构筑物及其他附属设施补偿费采用工料单价法和综合系数调整法（或市场询价法），最后根据两种方法的简单算术平均值或加权平均值确定测算结果。

4、区（县）初步成果

根据《拉萨市青苗和地上附着物补偿标准制定技术方案（试行）》中的要求，采用相应的方法进行测算，并结合过往和现行征收案例资料（征收公告、实施方案、补偿方案等）、农民生活水平、经济收入水平、物价水平等相关情况进行全面调查、分析，形成初步成果。

青苗和地上附着物补偿标准初步成果验证是指对青苗和地上附着物补

偿标准测算成果进行两方面的验证，一是与现行补偿标准进行比较，二是与当地经济社会发展水平比较。根据验证情况进行调整，保证青苗和地上附着物补偿标准测算结果能够与现行青苗和地上附着物补偿标准相衔接，保证被征地农牧民原有生产生活水平不下降。并就初步成果征询林周县相关部门和单位的意见。

5、审查和综合平衡

(1) 林周县辖区内补偿标准平衡工作由林周县人民政府召集林周县自然资源局、发改、财政、统计、农业农村、人力资源和社会保障等部门，对成果进行审查，论证成果是否符合本地实际情况。

(2) 对征询林周县相关部门和单位意见后的初步成果报送拉萨市自然资源局。拉萨市自然资源局组织技术支持单位对林周县上报的初步成果进行审核，重点审核工作程序、技术方法、异常数据、成果形式等，汇总形成拉萨市青苗和地上附着物补偿标准初步成果；根据相关技术要求，对各县（区）初步成果进行市级平衡。再根据市级平衡意见进行修改、完善。

6、成果听证

根据《自然资源听证规定》，林周县政府应按照规定要求对市级平衡后的成果依法组织听证，广泛听取有关部门、农民集体经济组织、农民群众及社会各方的意见和建议，根据听证情况，进一步修改完善青苗和地上附着物补偿标准成果。主要包括结果报告、技术报告和附表。

7、成果汇总和上报备案

林周县自然资源局将修改完善后的青苗和地上附着物补偿标准成果进行汇总整理，上报拉萨市自然资源局，拉萨市自然资源局建立全市青苗和地上附着物补偿标准表格系统，形成全市青苗和地上附着物补偿标准结果报告和表格成果，并上报自治区自然资源厅备案。

8、公布实施

青苗和地上附着物补偿标准成果经拉萨市自然资源局批准后，由拉萨市人民政府或拉萨市人民政府授权县（区）人民政府公布。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。

9、成果归档保存

各级自然资源部门将最终成果整理归档。

（三）工作组织

为了保障拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准工作的顺利进行，林周县人民政府成立了青苗和地上附着物补偿标准工作领导小组。县政府分管领导任组长，自然资源、发展改革、财政、统计、农业农村等单位组成的领导小组。领导小组下设办公室、项目组等。

1、领导小组的职责

- （1）负责组织开展本次青苗和地上附着物补偿标准制定工作；
- （2）督促各有关部门认真开展并完成此项工作；
- （3）负责制定后的青苗和地上附着物补偿标准的论证、听证工作。

2、办公室的职责

林周县自然资源局作为该项目具体工作的实施单位，具体负责指导全县青苗和地上附着物补偿标准的制定工作，负责具体工作管理协调。主要包括：

- （1）审核工作方案、技术方案；
- （2）协调组织开展青苗和地上附着物补偿标准外业调查、调研工作；
- （3）对成果进行审查；
- （4）负责将成果上报上级主管部门以及市人民政府审批和公布。

3、项目组职责

为了确保林周县青苗和地上附着物补偿标准工作的顺利进行，林周县自然资源局确定了技术承担单位，并成立项目组，项目组的职责有：

- (1) 编制青苗和地上附着物补偿标准工作方案、技术方案并组织实施；
- (2) 研究制定青苗和地上附着物补偿标准工作的技术方法；
- (3) 开展外业调查、调研工作；
- (4) 编制青苗和地上附着物补偿标准工作成果；
- (5) 协助成果论证、完善修改、听证、上报等工作。

二、青苗和地上附着物补偿标准基本情况说明

（一）覆盖范围

此次拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准覆盖林周县全域范围。覆盖范围包括甘丹曲果镇、春堆乡、松盘乡、强嘎镇、卡孜乡、边交林镇、江热夏乡、阿朗乡、唐古镇、旁多乡共 10 个乡镇，总面积 446641.92 公顷。

表 1 林周县行政区划情况表

行政名称	辖区
甘丹曲果镇	甘丹曲果村、江角村、久荣村、觉布村、朗当村、朱加村
边交林镇	当杰村、卡优村、色康村
江热夏乡	加荣村、江热夏村、卡日村、拉顶村、联巴村
卡孜乡	白朗村、懂村、卡孜村、克布村、田嘎村、托门村
强嘎镇	典冲村、连布村、强嘎村、切玛村、曲嘎强村
春堆乡	春堆村、卡东村、洛巴堆村
松盘乡	白定村、岗巴村、拉木村、松盘村
旁多乡	帮多村、达龙村、加格村、宁波村、旁多村、日布村
唐古镇	藏雄村、江多村、恰扎村、唐古村
阿朗乡	阿布村、布岗村、嘎列村、拉康村

（二）有关名词解释和内涵

1、青苗补偿费

青苗补偿费是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、房屋补偿费

房屋补偿费是指国家征收集体土地时向被征收房屋的所有权人或使用

人支付的补偿费用。房屋指供人居住、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。例如，工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。本次制定采用“房屋主要承重结构的材料”对房屋进行分类，具体结构如下：

(1) 钢混（框架）结构

是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) 砖混（混合）结构

是指用砖墙（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。

(3) 砖木结构

是指建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，楼板、屋架等用木结构，一般砖木结构是1—3层；通常用于农村的屋舍、庙宇、生产、仓储、饲养等，结构简易，有固定屋盖，包含基础、主体结构、内外装饰、水电安装，围护完整，空间较大。

(4) 土木结构

是指主要由土坯墙或由土坯墙和木材混合承受荷载的结构，外围护墙分为土或石垒砌，木屋顶。木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定。这种结构因为是由天然材料所组成，受着材料本身条件的限制，因而木结构多用在低层、规模较小的建筑中，也用于仿古建筑中。

(5) 石木结构

是指主要由石材或由石材和木材承受荷载的结构，外围护墙为石垒砌，

木屋顶。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

是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。

3、地上构筑物及其他附属设施补偿费

地上构筑物及其他附属设施是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构筑物或是为主建筑提供某一方面功能的构筑物。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，其中标准高度设定为 2M。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) 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。

(4) 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流、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。

(5) 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”、“砖混、石混粪池粪池”等类型。

(6) 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。

(7) 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。分为：“压水井”、“深水井”等类型。

(8) 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。

(9) 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，或砖或石砌沟渠等。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 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。

(13) 院落大门：院落的主要出入口设置的大门，通常与围墙相连，分为铁大门、铁艺门、木大门等。

(14) 地窖：为贮藏薯类、蔬菜或堆放杂物等的地洞或地下室。

(15) 铁丝网：用铁丝固定在桩上而构成的障碍物。用以阻止人、动物前进和保护农田、仓库及建筑工地等。

4、林木补偿费

林木分为经济林木和木本林木、园林绿化树种、灌木林。

经济林木是指可结经济果的树木；木本植物是指根和茎因增粗生长形成大量的木质部，而细胞壁也多数木质化的坚固的植物；园林绿化树种是指适合风景名胜区、休养胜地和城乡各类园林绿地应用的木本植物；灌木林是矮小丛生的木本植物。

(1) 经济林木

是指可结经济果的树木，如苹果树、梨树、桃树、葡萄等，按生长周期划分：培育期、初果期、盛果期和衰果期。其中：

苹果培育期为 1-5 年；初果期为 6-8 年；盛果期为 9-25 年；衰果期为 26 年以上；

梨树培育期为 1-5 年；初果期为 6-8 年；盛果期为 9-25 年；衰果期为 26 年以上；

桃树培育期为 1-3 年；初果期为 4-8 年；盛果期为 9-20 年；衰果期为 21 年以上；

葡萄培育期为 1-2 年；初果期为 3-5 年；盛果期为 6-11 年；衰果期为 12 年以上。

(2) 木本林木

是指根和茎因增粗生长形成大量的木质部，而细胞壁也多数木质化的坚固的植物。是草本植物的对应词。地上部分为多年生，植物体木质部发达，茎坚硬，多年生。

主要包括杨树、柳树、榆树等，其中按胸径共划分七类，分别为：胸径 2cm 以下；胸径 2cm-5cm；胸径 5cm-9cm；胸径 10cm-19cm；胸径 20cm-29cm；胸径 30cm-49cm；胸径 50cm-69cm。

(3) 园林绿化树种

园林绿化树种是指适合风景名胜区、休疗养胜地和城乡各类园林绿地应用的木本植物。

(4) 灌木林

是矮小丛生的木本植物，如：沙棘、砂生槐、蔷薇等。

(三) 基准时点

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准对应的基准时点为 2025 年 1 月 1 日。

(四) 测算时间

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算时间为 2025 年 5 月 1 日至 2025 年 6 月 1 日。

(五) 青苗和地上附着物补偿标准

1、青苗和地上附着物补偿标准表

根据不同补偿内容测算青苗和地上附着物补偿标准，包括：

- (1) 青苗补偿费标准表（附表 1）；
- (2) 房屋重置价补偿标准表（附表 2）；
- (3) 地上附着物及其他附属设施补偿标准表（附表 3）；
- (4) 林木补偿标准表（附表 4）；
- (5) 房屋建筑物结构评定标准表（附表 5）；
- (6) 房屋经济耐用年限和残值率表（附表 6）；
- (7) 房屋成新率评定对照表（附表 7）；
- (8) 房屋成新率范围评定标准表（附表 8）。

具体内容详见附件。

2、应用说明

(1) 青苗补偿

为统一林周县青苗补偿费标准，实现补偿项目的规范统一，青苗补偿费按不同农作物产值标准给予青苗补偿标准。

(2) 房屋重置价

1) 重置价格计算公式

重置成新价格=完全重置价格×成新率×(1±调节系数)。

2) 成新率采用耐用年限法和实际观察法综合评定

耐用年限法是根据房屋的建成年份并结合房屋的经济耐用年限和残值率进行评定，具体标准见(附表6)；实际观察法是由估价人员亲临现场，直接观察、估算建筑物在物质、功能及经济等方面的折旧因素所造成的折旧总额(附表7和附表8)。评定的房屋成新率不宜超过以下标准：

1) 1949年前建造，成新率不得超过50%；

2) 1966年以前建造，成新率不得超过65%；

3) 1979年以前建造，成新率不得超过75%；

4) 建造年限五年(不含五年)以上的，成新率不得超过90%；

5) 具备合法手续进行翻建、扩建的房屋，新建部分建成年份按翻建、扩建年份计算；其它部分建成年份按原房屋建成年份计算。

(3) 调节系数

1) 结构和设备状况调节系数

房屋的结构、装修和设备状况与相应等级有较大差异时，重置价格可适当增减，但增减幅度一般不宜超过重置价格标准的10%。

2) 层高调节系数

楼房各层层高按上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离计算。坡

屋面按前后檐高的平均值计算。

钢混结构、砖混结构、砖木结构、石木结构、土木结构基准层高 3.00 米，在基准层高基础上每增减 0.1 米，重置价格相应增减 1%；钢结构基准层高 3.00 米，在基准层高基础上每增减 0.3 米，重置价格相应增减 1%。

（3）地上附着物及其他附属设施补偿标准

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。如有争议可由征收和被征收双方协商确定，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。

（4）林木补偿标准

1) 松、柏、杉、椿等用材树或其它名贵树木建议专项评估确定补偿价格。

2) 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。

3) 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）。

（六）使用说明

1、青苗和地上附着物补偿标准应用

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

建立和完善青苗和地上附着物补偿标准体系，有利于增加政府办事的透明度，规范政府征收行为，也可以使农民更加了解征收补偿的标准，使

农民做到心中有数，更有利于维护社会稳定，保证社会经济持续、稳步、健康的发展。

随着社会经济的快速发展和市场供求关系的变化，青苗和地上附着物补偿标准必须实施定期更新制度，青苗和地上附着物补偿标准更新周期3年。

2、结果公布内容的说明

结果公布应包括如下内容：

(1) 补偿标准的适用范围

补偿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。

(2) 补偿物类型及标准

包括征收土地青苗补偿费标准、房屋重置价补偿标准、地上附着物及其他附属设施补偿标准、林木补偿标准。

(3) 补偿标准实施时间

建议以政府发布公告日期开始实施，有效期3年。

(4) 新旧征收补偿标准衔接措施

建议本标准公布实施前未完结项目按照原公布实施方案执行。

(5) 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。如有争议可由征收和被征收双方协商确定，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；

5) 政府认为需要特殊说明的事项。

(七) 附件

附表 1 青苗补偿费标准表

序号	青苗补偿类型		补偿标准（元/亩）
1	青稞		2410
2	小麦		2380
3	油菜籽		1710
4	蔬菜		1940
5	豌豆		1670
6	饲草	燕麦草	1610
		箭舍豌豆	1400
		青饲玉米	5960
		苜蓿草	4100

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，林周县青苗补偿费按区分农作物给予青苗补偿。
- 3、根据拉萨市自然资源局青苗补偿费市级平衡需求，林周县青苗补偿费不区分农作物（青稞、小麦、油菜籽和蔬菜）的补偿标准为 2240 元/亩。
- 4、特殊名贵中药材等建议专项评估确定补偿价格

附表2 房屋重置价补偿标准表

序号	房屋补偿类型	补偿标准 (元/平方米)
1	钢混（框架）结构	2720
2	砖混（混合）结构	2400
3	砖木结构	2080
4	石木结构	2000
5	土木结构	1200
6	钢结构	880

说明：

- 1、建筑物：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。例如，工业建筑、民用建筑、农业建筑和园林建筑等。本表采用“房屋主要承重结构的材料”对房屋进行分类。
- 2、钢混（框架）结构：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。
- 3、砖混（混合）结构：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。
- 4、砖木结构：建筑物中竖向承重结构的墙、柱等采用砖或砌块砌筑，楼板、屋架等用木结构，一般砖木结构是1—3层；通常用于农村的屋舍、庙宇、生产、仓储、饲养等，结构简易，有固定屋盖，包含基础、主体结构、内外装饰、水电安装，围护完整，空间较大。
- 5、土木结构：主要由土坯墙或由土坯墙和木材混合承受荷载的结构，外围护墙分为土或石垒砌，木屋顶。木材通过各种金属连接件或榫卯手段进行连接和固定。这种结构因为是由天然材料所组成，受着材料本身条件的限制，因而木结构多用在低层、规模较小的建筑中，也用于仿古建筑中。
- 6、石木结构：主要由石材或由石材和木材承受荷载的结构，外围护墙为石垒砌，木屋顶。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。

7、钢结构：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。

8、其他：除钢混结构、砖混结构、砖木结构、石木、土木结构以外的其他房屋结构。

附表 3 地上附着物及其他附属设施补偿标准表

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	M	130
		石砌围墙	M	440
		砖砌围墙	M	550
		制式围栏	M ²	55
		简易围栏	M ²	37
2	牲畜棚	有顶牲畜棚	M ²	390
		无顶牲畜棚	M ²	200
3	院（晒）坝	三合土、土坝	M ²	40
		石板坝	M ²	75
		混凝土	M ²	90
4	堡坎	条石、石堡坎	M	1100

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算结果报告

附着物及其他附属设施补偿类型			单位	补偿标准（元）
		硷堡坎	M	1250
5	粪池	三合土、土粪池	M ²	450
		砖混、石混粪池	M ²	1080
6	水池	石砌水池	M ³	390
		砖砌水池	M ³	460
		混凝土	M ³	530
7	水井	压水井	口	1600
		深水井	M	1250
8	沼气池	产气池	M ³	950
9	排灌沟渠	混凝土	M ³	370
		砖石衬砌	M ³	350
		土水沟	M ³	120
10	大棚 (花棚、蔬菜大棚、蘑菇棚等)	简易大棚	M ²	65
		普通大棚	M ²	190

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算结果报告

附着物及其他附属设施补偿类型			单位	补偿标准（元）
		温室大棚	M ²	660
11	棚房	阳光房	M ²	1180
		活动板房	M ²	480
		钢棚房	M ²	370
12	水泥地坪	10cm 以内	M ²	75
		20cm	M ²	120
		30cm 及以上	M ²	170
13	院落大门	铁大门	M ²	380
		藏式铁大门	M ²	510
		普通铁艺/铝艺双开门	M ²	590
		简易木门	M ²	220
14	地窖	农用窖藏地窖	M ²	75
15	铁丝网	简易铁丝网	M ²	22
		制式铁丝网	M ²	27

附着物及其他附属设施补偿类型	单位	补偿标准（元）
<p>说明：</p> <p>1、附属构筑物：没有形成独立功能，必须依附主建筑才能形成完整功能的构筑物.或是为主建筑提供某一方面功能的构筑物。</p> <p>2、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，其中标准高度设定为 2M。价格包含围墙基础、墙面装饰。</p> <p>3、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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”、“深水井”等类型。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>13、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。</p> <p>14、院落大门：院落的主要出入口设置的大门，通常与围墙相连，分为铁大门、铁艺门、木大门等。</p> <p>15、地窖：为贮藏薯类、蔬菜或堆放杂物等的地洞或地下室。</p> <p>16、铁丝网：用铁丝固定在桩上而构成的障碍物。用以阻止人、动物前进和保护农田、仓库及建筑工地等。</p>		

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算结果报告

附着物及其他附属设施补偿类型	单位	补偿标准（元）
17、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。		

附表 4 林木补偿标准表

林木补偿类型		生长期	生长期/尺寸说明	单位	2025 年补偿标准 (元)
经济林木	苹果、梨树	培育期	1-5 年	株	150
		初果期	6-8 年	株	470
		盛果期	9-25 年	株	1550
		衰果期	26 年以上	株	880
	桃树	培育期	1-3 年	株	140
		初果期	4-8 年	株	340
		盛果期	9-20 年	株	900
		衰果期	21 年以上	株	540
	葡萄	培育期	1-2 年	株	58
		初果期	3-5 年	株	250
		盛果期	6-11 年	株	580
		衰果期	12 年以上	株	480
木本植物	杨树、柳树、榆树等	胸径 2cm 以下		株	20
		胸径 2-5cm		株	32
		胸径 5-9cm		株	53
		胸径 10-19cm		株	230
		胸径 20-29cm		株	580
		胸径 30-49cm		株	1200
		胸径 50-69cm		株	1630

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算结果报告

灌木林	沙棘、沙生槐、蔷薇	--	亩	1200
园林绿化树种	云杉	胸径 2CM 以下	株	18-58
		胸径 2-4CM	株	58-230
		胸径 5-7CM	株	230-465
		胸径 8-10CM	株	465-710
		胸径 11-12CM	株	710-985
		胸径 13-15CM	株	1040-1260
	丁香	胸径 2-4CM	株	17-47
		胸径 5-10CM	株	47-69
	多季玫瑰	胸径 2-4CM	株	11-36
		胸径 5-10CM	株	36-47
	高山松	高度 150-200CM	株	115-171
		高度 300-400CM 以上	株	230
	万年青	苗圃	平方米	97
	万年青球	胸径 2-5CM	株	23-47
		胸径 6-8CM	株	47-104
		胸径 9-10CM	株	170-230
		胸径 10CM 以上	株	225-390
连翘	苗圃	平方米	52	
月季	高度 50CM	株	6	
丛生红叶李	苗圃	平方米	137	
丛生丁香	苗圃	平方米	225	

拉萨市林周县青苗和地上附着物补偿标准测算结果报告

金叶女贞、红叶小檗、贴梗海棠	苗圃	平方米	91-126
雪松	高度 300CM	株	252
	高度 400CM	株	390
	高度 500CM	株	905
	高度 600CM	株	1700-1810
	高度 600CM 以上	株	7748-8848
塔柏	高度 100-120CM	株	50-60
	高度 120CM 以上	株	160
郁金香	高度 30CM	株	23
侧柏苗	高度 80CM	株	6
榆叶梅苗	苗圃	平方米	115-185
刺玫	高度 100CM 以下	株	8-10
	高度 100CM 以上	株	12-23
红叶李	胸径 2CM 以下	株	91-170
	胸径 3-5CM	株	225-465
	胸径 6-10CM	株	465-905

- 1.其它名贵树木建议专项评估确定补偿价格。
- 2.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。
- 3.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）。
- 4.由单株根系衍生生长而出的幼苗，实际补偿时按一株计算，且按此类树种单株最高价补偿。

附表5 房屋建筑物结构评定标准表

结构类型	建筑工程	装饰工程				安装工程
	主体工程	地面	墙面（内、外）	天棚（屋面、室内）	门窗	设施设备
钢混(框架)结构	钢混（框架）结构；层数≥2层，层高为3.0米；桩基础、独立基础；现浇梁、板、柱、楼梯；加气混凝土砌块墙、砖墙；保温隔热墙面。	室内地面水泥砂浆（厨房、卫生间、阳台进行防水处理）。	外墙面贴普通瓷砖、干挂石料或涂料。	屋面设保温层、卷材防水或刚性屋面，室内水泥砂浆。	铝合金或塑钢窗（双玻），进户门为防盗门。	上水、下水、电、有线、宽带、电话到户。
砖混结构	砖混结构；层高为3.0米；浆砌块石基础、砖条形基础、独立基础；部分钢筋砼梁、柱承重、构造柱、部分钢筋砼圈梁、预制空心板楼板或少量现浇板；标准砖墙体承重。	室内地面水泥砂浆（厨房、卫生间、阳台进行防水处理）。	外墙一般装饰抹灰或普通瓷砖，室内水泥砂浆。	刚性屋面（室内水泥砂浆）、瓦屋面。	铝合金或塑钢窗，进户门为防盗门。	上水、下水、电、有线、宽带、电话到户。
砖木结构	砖木结构；檐高为3.0米；砖条形基础；24砖墙或空斗墙重、正规木屋架，正规木梁柱。	室内地面水泥砂浆（厨房、卫生间、阳台进行防水处理）。	外墙装饰抹灰，内墙刷白或清水墙。	小青瓦或平瓦屋面。	木窗、木门。	上水、下水、电到户。
石木结构	石木结构；檐高为3.0米；灰土或碎石基础；简易木架、毛石、杂砖墙；木架。	三合土或杂土地面。	内、外墙面无装饰。	平瓦、石棉瓦或其他屋面（顶棚无装饰）。	木窗、木门或铁门铁窗。	上水、下水、电到户。
土木结构	土木结构；檐高为3.0米；灰土或碎石基础；简易木架、土、土砖墙；木架。	三合土或杂土地面。	内、外墙面无装饰。	平瓦、石棉瓦或其他屋面（顶棚无装饰）。	木窗、木门或铁门铁窗。	上水、下水、电到户。

钢结构	钢结构：层高为 4.5 米；砖条形基础； 简易钢架承重。	水泥地面。	复合彩钢板围护，内、 外墙面无装饰。	复合彩钢板顶棚，顶 棚无装饰。	塑钢门窗。	上水、下水、 电到户。
-----	---------------------------------	-------	-----------------------	--------------------	-------	----------------

附表 6 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	
钢混结构	50	35	60	0
砖混结构	40	30	50	2%
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%

附表 7 房屋成新率评定对照表

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	<p>1.结构部分:</p> <p>①地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件: 完好牢固。</p> <p>③非承重墙: 砖墙完好牢固, 拼缝处密实。</p> <p>④屋面: 不渗漏, 防水层、隔热层、保温层完好; 排水畅通。</p> <p>2、装修部分:</p> <p>①门窗: 完好无损, 开关灵活。</p> <p>②内外粉刷: 完整无损, 无变形。</p> <p>③屋面顶棚: 完好牢固, 无变形。</p> <p>3.水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上、下水管道畅通无阻。</p> <p>②电照: 电器设备、线路、各种照明装置完整牢固, 绝缘良好。</p>	<p>1.结构部分:</p> <p>①地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件: 完好牢固。</p> <p>③非承重墙: 砖墙完好牢固, 预制墙板节点牢固, 拼缝处密实。</p> <p>④屋面: 不渗漏, 防水层、隔热层、保温层完好; 排水畅通。</p> <p>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。</p> <p>2、装修部分:</p> <p>①门窗: 完好无损, 开关灵活。</p> <p>②内外粉刷: 完整无损, 无变形。</p> <p>③顶棚: 完好牢固, 无变形。</p> <p>3.水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上、下水管道畅通无阻, 各种卫生器具完好, 零件齐全。</p> <p>②电照: 线路、各种照</p>	<p>1.结构部分:</p> <p>①地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件: 砖墙(柱)、屋架完好牢固。</p> <p>③非承重墙: 砖体完好无损。</p> <p>④屋面: 不渗漏, 基层平整完好; 排水畅通。</p> <p>⑤楼地面: 整体面层完好平整。</p> <p>2、装修部分:</p> <p>①门窗: 完好无损, 开关灵活。</p> <p>②内外粉刷: 完整无损(风裂除外)。</p> <p>③顶棚: 完好牢固, 无变形。</p> <p>3.水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上、下水管道畅通无阻, 各种卫生器具完好, 零件齐全。</p> <p>②电照: 线路、各种照</p>	<p>1.结构部分:</p> <p>①地基基础: 有足够强度, 无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件: 完好牢固, 无变形、腐朽、节点松动。</p> <p>③非承重墙: 墙体完好。</p> <p>④屋面: 不渗漏, 木基层平整牢固, 瓦面完好无损, 排水畅通。</p> <p>⑤楼地面: 整体面层完好, 木楼地面平整牢固。</p> <p>2、装修部分:</p> <p>①门窗: 完好无损, 开关灵活。</p> <p>②内外粉刷: 完整牢固, 无裂缝、空鼓、脱落。</p> <p>3.水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上、下水管道畅通无阻, 各种卫生用具完好。</p> <p>②电照: 线路、各种照明装置完好无缺, 绝缘</p>	<p>1.结构部分:</p> <p>①地基基础: 有足够强度, 无不均匀沉降。</p> <p>②承重构件: 完好牢固, 无变形、腐朽、节点松动。</p> <p>③非承重墙: 墙体完好。</p> <p>④屋面: 不渗漏, 木基层平整牢固, 瓦面完好无损, 排水畅通。</p> <p>⑤楼地面: 整体面层完好, 木楼地面平整牢固。</p> <p>2、装修部分:</p> <p>①门窗: 完好无损, 开关灵活。</p> <p>②内外粉刷: 完整牢固, 无裂缝、空鼓、脱落。</p> <p>3.水电卫设施部分:</p> <p>①水卫: 上、下水管道畅通无阻, 各种卫生用具完好。</p> <p>②电照: 线路、各种照明装置完好无缺, 绝缘</p>

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
		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。	明装置完好无缺，绝缘良好。	良好。	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	<p>1.结构部分：</p> <p>①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。</p> <p>②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形。</p> <p>③非承重墙：外墙面稍有风化，轻微裂缝。</p> <p>④屋面：个别渗漏，隔热层、保温层有局部损坏；排水基本畅通。</p> <p>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。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：少量开关不灵，门窗少量变形、锈蚀，五金个别残缺。</p> <p>②内外粉刷：稍有脱灰、</p>	<p>1.结构部分：</p> <p>①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。</p> <p>②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形、露筋。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤楼地面：整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、</p>	<p>1.结构部分：</p> <p>①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降。</p> <p>②承重构件：墙、柱、梁基本完好。屋架各部件节点基本完好。</p> <p>③非承重墙：轻微裂缝，面层破损。</p> <p>④屋面：局部渗漏，排水设施基本畅通。</p> <p>⑤楼地面：整体面层基本完好。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：少量开关不灵，玻璃五金少量残缺。</p> <p>②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝、风化。</p> <p>③顶棚：少量面层破裂、缺损，少量压条脱钉。</p> <p>3.水电卫设施部分：</p> <p>①水卫：上、下水管道</p>	<p>1.结构部分：</p> <p>①地基基础：有足够承载能力，有少量不均匀沉降。</p> <p>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。</p> <p>③非承重墙：基本完好。</p> <p>④屋面：局部渗漏，稍有翘曲，瓦面少量破损、松动。</p> <p>⑤楼地面：水泥地坪基本完好，楼地面层部分磨损。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：少量开关不灵，基本完好。</p> <p>②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝或风化，勾缝砂浆少量松酥脱落。</p>	<p>1.结构部分：</p> <p>①地基基础：有足够承载能力，有少量不均匀沉降。</p> <p>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。</p> <p>③非承重墙：基本完好。</p> <p>④屋面：局部渗漏，稍有翘曲，瓦面少量破损、松动。</p> <p>⑤楼地面：水泥地坪基本完好，楼地面层部分磨损。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：少量开关不灵，基本完好。</p> <p>②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝或风化，勾缝砂浆少量松酥脱落。</p>

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
	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。	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。	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。	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。	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	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。	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	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	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

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
	<p>损坏，变形。</p> <p>④屋面：局部漏雨，隔热层、保温层严重损坏。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>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。</p> <p>②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。</p> <p>③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。</p> <p>3.水电卫设施部分：</p> <p>①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。</p> <p>②电照：设备陈旧，电线老化。</p>	<p>③非承重墙：墙面局部损坏，部分立筋松动变形。</p> <p>④屋面：局部漏雨，隔热层、保温层严重损坏。</p> <p>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。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>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。</p> <p>②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。</p> <p>③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。</p> <p>3.水电卫设施部分：</p> <p>①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。</p> <p>②电照：设备陈旧，电线老化。</p>	<p>部变形、腐朽、锈蚀。</p> <p>③非承重墙：部分裂缝，间隔墙面层局部损坏，失修严重。</p> <p>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。</p> <p>⑤楼地面：整体面层部分空鼓、剥落。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：部分开关不灵，局部破缺。</p> <p>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。</p> <p>③顶棚：面层损坏较重，有下垂变形。</p> <p>3.水电卫设施部分：</p> <p>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。</p> <p>②电照：电线老化，照明装置残缺。</p>	<p>数节点松动，脱榫，铁件锈蚀。</p> <p>③非承重墙：部分裂缝较重。</p> <p>④屋面：基层部分下垂，腐朽。排水设施锈烂、断裂。</p> <p>⑤楼地面：水泥面层裂缝、磨损露石。木楼板大部分磨损细缝。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：部分变形，部分残缺，开关不灵，木质腐朽。</p> <p>②内外粉刷：风化较重，裂缝脱落，勾缝砂浆松动脱落。</p> <p>③顶棚：吊筋松动下垂，面层破烂脱落。</p> <p>3.水电卫设施部分：</p> <p>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。</p> <p>②电照：电线老化、照明装置残缺。</p>	<p>数节点松动，脱榫，铁件锈蚀。</p> <p>③非承重墙：部分裂缝较重。</p> <p>④屋面：基层部分下垂，腐朽。排水设施锈烂、断裂。</p> <p>⑤楼地面：水泥面层裂缝、磨损露石。木楼板大部分磨损细缝。</p> <p>2、装修部分：</p> <p>①门窗：部分变形，部分残缺，开关不灵，木质腐朽。</p> <p>②内外粉刷：风化较重，裂缝脱落，勾缝砂浆松动脱落。</p> <p>③顶棚：吊筋松动下垂，面层破烂脱落。</p> <p>3.水电卫设施部分：</p> <p>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。</p> <p>②电照：电线老化、照明装置残缺。</p>
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

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
二成	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.水电卫设施部分: ①水卫: 下水管道严重</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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, 排水设施严重锈蚀。 ⑤楼地面: 整体面层严重剥落, 木楼地面腐朽破损。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

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
	堵塞。 ②电照：照明装置陈旧残缺，电线普遍老化。	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。	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。	缘不符合安全用电要求。	缘不符合安全用电要求。

附表 8 房屋成新率范围评定标准表

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