

余姚市人民政府文件

余政发〔2021〕8号

余姚市人民政府 关于征收集体所有土地上青苗及 地上附着物补偿标准的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，市直各部门：

根据《中华人民共和国土地管理法》和《浙江省人民政府关于调整全省征地区片综合地价最低保护标准的通知》（浙政发〔2020〕8号）文件精神，为进一步规范征收集体所有土地上青苗及地上附着物的补偿工作，保护被征地农村集体经济组织和农民的合法权益，结合我市农村实际，决定调整我市征收集体所有土地青苗及地上附着物补偿指导标准。现将有关事项通知如下：

一、青苗补偿费：农用地常规作物可按 1500 元/亩包干补偿，也可按照征地时实际种植的当季作物，根据品种、规格、密度、大小等结合市场行情给予补偿。超过正常的种植密度部分，不作补偿依据。

二、花木类补偿：根据花木种植年限、是否经营、数量多少、迁移条件等情形，实施分类补偿。

（一）迁移补偿。按实评估花木类市场价，补偿费根据评估价乘迁移补偿率计算（迁移补偿费包括花木损耗费、花木栽移费）。花木迁移补偿率：春季（3、4、5 月）15%，秋季（9、10、11 月）20%，夏季（6、7、8 月）30%，冬季（12、1、2 月）15%。花木迁移补偿费最高价 30000 元/亩，超过高限的按最高价计算，未达高限的按实计算。盆景及盆景园等按实际情况支付迁移费，不另行补偿，迁移费不得超过 30000 元/亩。

已对花木所有者支付迁移补偿费的，所有者应在一个月內自行迁移，逾期视作自行放弃，不得影响征地和建设。

（二）收购补偿。由于移栽土地无法落实等原因不能迁移的或评估补偿费总价小于 30000 元/亩的，也可实施收购补偿，最高价 30000 元/亩，超过高限的按最高价计算，未达高限的按实计算。

（三）2004 年 10 月 21 日《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）文件出台前占用基本农田种植花木的，花木种植面积以当时卫星影像图为准，按实评估补偿。

三、农田水利设施及其他地上附着物：按实际评估价补偿。具体包括：机耕路、塘渣、黄泥、机埠、泵站、三面光水泥渠道、水泥晒场、农电杆、鱼塘、简易桥、畜禽舍、大棚、葡萄棚架、坟墓等。

四、征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置价格及有关补偿费用标准

（一）被拆迁房屋补偿由依法取得房地产价格评估资格的评估机构按规定的房屋重置价格结合成新评估后确定。

房屋重置价格包括前期工程费、建筑安装工程费和小区配套设施费。房屋结构等级评定及重置价格标准详见附件 1；房屋成新率标准详见附件 2；房屋重置结构差调整项目标准详见附件 3。

（二）安置房屋价格。

1. 基本造价。

安置房结构等级划分住宅基本造价标准详见附件 4。

2. 商品住宅平均价格。

商品住宅平均价格，采用拆迁公告上月测定公布与安置用房同类地段同类房屋等级（钢混二等乙级）的商品住宅的平均价格。

余姚市行政区域内各乡镇、街道征收集体所有土地房屋拆迁的商品住宅平均价格，根据各拆迁项目实际情况和需要，由余姚市人民政府房屋征收管理中心会同价格、土地、房产行政管理部门实时测定公布（另行发文）。

（三）房屋拆迁的装修补偿。

房屋拆迁装修补偿，由评估机构按房屋装修补偿规定，结合成新率评估确定。房屋拆迁装修补偿标准详见附件 5。

（四）附属设施补偿。

拆除住宅用房的附属设施，拆迁人应当按照规定给予补偿。附属物补偿标准详见附件 6。

五、调整后的补偿标准已报经省政府批准，自 2020 年 9 月 30 日起施行，《余姚市发展和改革局、国土资源局、建设局关于征收集体所有土地房屋拆迁补偿安置价格及有关补偿费用标准的通知》（余发改价〔2010〕27 号）文同时废止。本标准施行前已经实施拆迁的项目，仍按原相关文件规定执行。

- 附件：1. 余姚市房屋结构等级评定及重置价格标准表
2. 余姚市房屋成新率基准表
3. 余姚市房屋重置结构价差调整项目标准表
4. 安置房结构等级划分住宅基本造价标准表
5. 余姚市房屋拆迁装修补偿标准表
6. 余姚市住宅用房附属物补偿标准表

余姚市人民政府

2021 年 3 月 12 日

（此件公开发布）

附件 1

余姚市房屋结构等级评定及重置价格标准表（一）

结构等级		条 件	分 部	竖向承重 结 构	水平承重 结 构	楼地面、顶棚	墙面装饰	门 窗	设 施	重置价格（元/m ² ） 建筑面积
钢	一	甲	甲	框剪结构 剪力墙结构 框筒结构 筒中筒结构	现浇	一般砼楼地面	外墙高档装饰，内墙 普通涂料	塑钢窗 铝合金门窗	水电卫、电梯	1600
				乙	框架 层数 ≥ 10 层 有地下室	现浇	一般砼楼地面	外墙中高档装饰，内 墙普通涂料	塑钢窗 铝合金门窗	水电卫、电梯
	二	甲	甲	框架 层数 ≤ 9 层	现浇	一般砼楼地面，底层 车库或架空层	外墙中档装饰，内墙 普通涂料	塑钢窗 铝合金门窗	水电卫、电梯	1300
			乙	钢筋砼排架 跨度 ≥ 15M	各类屋架	一般砼地面	外墙中档装饰，内墙 普通涂料	钢门窗	水电卫	1200
		乙	框架 低层或多层	现浇	一般砼楼地面	外墙中档装饰，内墙 普通涂料	塑钢窗或铝合金门 窗、高级防盗门	水电卫		
	混	三	甲	甲	大模板	预制板	一般砼楼地面	外墙中档装饰，内墙 普通涂料	钢、木门窗	水电卫
乙				门式钢架	大型屋面板	一般砼地面	外墙中档装饰，内墙 普通涂料	铝合金门窗或钢窗	水电卫	
乙			钢筋砼排架 (跨度 < 15M)	薄腹梁	一般砼地面	外墙中档装饰，内墙 普通涂料	钢、木门窗	水电卫	850	

余姚市房屋结构等级评定及重置价格标准表（二）

条 件 部 结构等级		竖向承重 结 构	水平承重 结 构	楼地面、顶棚	墙面装饰	门 窗	设 施	重置价格 (元/m ²) 建筑面积	
									分 部
砖 混	一	标准砖墙和大部分钢筋砼梁柱承重有抗震构造柱, 深桩基础	现浇	砼楼地面, 底层车库或架空层	外墙面砖 内墙涂料	塑钢窗、 高级防盗门	水电卫	1100	
	二	标准砖墙和大部分钢筋砼梁柱承重, 坡屋面普通桩基础	多孔板、部分现浇楼面	砼楼地面, 底层架空层	外墙马赛克 内墙涂料	塑钢窗、胶合板门	水电卫	1000	
	三	甲	带形基础带地梁, 标准砖墙承重, 圈梁每层一道, 部分梁柱承重	多孔板每层一道, 木桁条, 屋面板, 木椽, 青瓦, 现浇天沟	一般砼地面	外墙马赛克 内墙涂料	大门全玻、胶合板门、 钢木窗	水电卫	850
		乙	基础带地梁, 底层标准砖墙, 上层三斗一盖, 圈梁一道	多孔板一道, 水泥桁条, 木椽, 油毡竹田	一般砼地面	内、外墙中级粉刷, 半砖分间墙	钢木窗大门半玻镶板门	水电	700
		丙	砖石基础, 砖墙承重	多孔板	一般砼地面	内、外墙低级粉刷, 半砖或 1/4 分间	正规门窗	电	500
砖 木	一	标准砖墙承重, 层高 3.2m	较大木屋架, 有线脚的灰顶棚或板顶	企口木楼地板, 方楞格栅	内、外墙中、高级粉刷, 半间以上分间墙 细木装饰	硬木门窗带纱或附有百面窗	水电	700	
	二	标准砖墙承重, 层高 3.0m	一般木屋架 Φ 16 以上, 屋面板, 青瓦方木椽	普通木楼地板砼地面	外墙中级粉刷, 半砖分间墙, 内墙涂料	钢木窗、镶板门	水电	580	
	三	砖墙承重, 块石墙, 层高 2.9m	木桁条, 木椽, 油毡, 青瓦	一般木砼地面	内外墙中级刷, 半砖或 1/4 分间	钢木门窗	水电	480	

余姚市房屋结构等级评定及重置价格标准表 (三)

条 件 分 部 结构等级		竖向承重 结 构	水平承重 结 构	楼地面、顶棚	墙面装饰	门 窗	设 施	重置价格(元/m ²) 建筑面积
木	一	玫柱柴柱承重,一砖以上围护墙,挑沿1.2m,底层3.3m,上层2.6m	木梁Φ18、人字屋架上	企口档地板或花缸砖地坪线脚木板	细粉刷,油漆或有附壁板,企口板分间	木门窗并附有百叶窗或铅板窗、油漆	水电	680
	二	伍柱承重,沙砖外墙挑沿1.00m,底层3.2m,二层2.5m	木梁Φ16,立贴式,粗木椽	木楼地板,屋面板薄板,方楞格栅或灰顶棚,砖片顶	半砖分间墙或较好木板分间	较好木门窗	水电	560
	三	立贴或木柱承重,块石墙,一砖外墙,底层3m,上层2.5m	木梁Φ14,正规木桁条,木椽,竹田,油毡	一般木楼地板或普通水泥地坪	薄板或木屑板分间,普通粉刷	一般木门窗	电	450
简易	一	毛石、杂石砖墙承重或木柱,层高2.40m	较差木砧桁条,杂木椽,瓦屋面	简易砧地面	内外墙低级粉刷	较差板门窗或砧框门窗	电	320
	二	砖墙或者钢棚壁围护	清盖瓦,竹桁条,竹椽或者钢棚顶	简易砧地面,石板地	仅刷白	简易门窗	电	240

说明:

1. 房屋重置价格包括前期工程费、建筑安装工程费和小区内配套设施费。
2. 本表系按照我市目前现状进行分类,但不包括钢结构。
3. 如房屋的六个部分项目特征与本表不符时,房屋等级主要以结构特征确定,设施、门窗、楼地面、墙面装饰等仅作参考。
4. 上部砖混,下部框架的房屋,应分别按各自的竖向和水平承重结构归类。
5. 小梁薄板房屋结构分类属砖混,因我市此类房屋较少且今后不再建造,为减少分类,现归入砖木三等。
6. 空调、通讯设施等均不包括在重置价内。
7. 除标准砖外的粘土整砖、砖砌块视作标准砖。
8. 层高标准:住宅:钢混结构3.00m,砖混结构2.90m,砖木、其他结构按上表。实际建筑层高与标准层高有差异时,按每提高(降低)0.1m重置单价增(减)1%计算:其中层高高于8m或低于3.3m部分,按每增(减)0.2m,层高调节系数增减1%。
9. “卫”除说明外,均指坐坑、洗脸盆、浴缸。
10. “水电”均指一户一表。

附件 2

余姚市房屋成新率基准表

已使用年限	成新率				已使用年限	成新率			
	房屋结构					房屋结构			
	钢混	砖混	砖木、木	简易(其他)		钢混	砖混	砖木、木	简易(其他)
0	100%	100%	100%	100%	23	79.6%	74.4%	70.5%	55.1%
1	99.2%	98.8%	98.5%	97.7%	24	78.6%	73.4%	69.5%	54.1%
2	98.4%	97.6%	97%	95.4%	25	77.6%	72.4%	68.5%	53.6%
3	97.6%	96.4%	95.5%	93.1%	26	76.6%	71.4%	67.5%	52.1%
4	96.8%	95.2%	94%	90.8%	27	75.6%	70.4%	66.5%	50.6%
5	96%	94%	92.5%	88.5%	28	74.6%	69.4%	65.5%	49.1%
6	95.2%	92.8%	91%	86.2%	29	73.6%	68.4%	64.5%	48.1%
7	94.4%	91.6%	89.5%	83.9%	30	72.6%	67.4%	63.5%	47.1%
8	93.6%	90.4%	88%	81.6%	31	71.6%	66.4%	62.5%	46.1%
9	92.8%	89.2%	86.5%	79.3%	32	70.6%	65.4%	61.5%	45.1%
10	92%	88%	85%	77%	33	69.6%	64.4%	60.5%	44.1%
11	91.2%	86.8%	83.5%	74.7%	34	68.6%	63.4%	59.5%	43.1%
12	90.4%	85.6%	82%	72.4%	35	67.6%	62.4%	58.5%	42.1%
13	89.6%	84.4%	80.5%	70.1%	36	66.6%	61.4%	57.5%	41.1%
14	88.6%	83.4%	79.5%	68.6%	37	65.6%	60.4%	56.5%	40.1%
15	87.6%	82.4%	78.5%	67.1%	38	64.6%	59.4%	55.5%	39.1%
16	86.6%	81.4%	77.5%	65.6%	39	63.6%	58.4%	54.5%	38.1%
17	85.6%	80.4%	76.5%	64.1%	40	62.6%	57.4%	53.5%	37.1%
18	84.6%	79.4%	75.5%	62.6%	41	61.6%	56.4%	52.5%	36.1%
19	83.6%	78.4%	74.5%	61.1%	42	60.6%	55.4%	51.5%	35.1%
20	82.6%	77.4%	73.5%	59.6%	43	60%	55%	50%	35%
21	81.6%	76.4%	72.5%	58.1%		—	—	—	—
22	80.6%	75.4%	71.5%	56.6%		—	—	—	—

说明:

1. 房屋经有关权限部门批准, 经过大修改房屋结构类别的, 按改变后的房屋结构类别评定房屋成新率, 未改变房屋结构类别的按原房屋结构类别评定成新率。
2. 房屋经过大修(投入成本超过重置价 30%以上)成新率标准可提高 10%后按实评定。房屋经中修(投入成本超过重置价 20%以上)成新率标准可提高 5%后按实评定。房屋经过日常小修、保养(投入成本不超过重置价 10%的)成新率标准可提高 3%后按实评定。
3. 砖木结构、木结构房屋最低成新率为 65%, 砖混结构房屋最低成新率为 70%, 钢混结构最低成新率为 75%。
4. 严重损坏房或危房可以在基准成新范围外按实评定成新率。

附件 3

余姚市房屋重置结构价差调整项目标准表(一)

类别	调整项目	价格
地面类	楼面找平层(按实际面积计算)	24 元/m ²
	水磨石普通	50 元/m ²
	水磨石彩色	70 元/m ²
	水磨石艺术	90 元/m ²
墙面类	多孔板	80 元/m ²
	块石墙沟缝	150 元/m ²
	标准内墙(轻质砖墙)	120 元/m ²
	1/2 墙	80 元/m ²
	水泥砖墙	60 元/m ²
	三斗一盖	100 元/m ²
	杂砖墙	50 元/m ²
	内墙低级粉刷	10 元/m ²
	内墙中级粉刷	15 元/m ²
	内墙高级粉刷	20 元/m ²
	内墙普通涂料	15 元/m ²
	内墙乳胶漆	30 元/m ²
	外墙面砖	75 元/m ²
	外墙马赛克	30 元/m ²
	外墙低级粉刷	15 元/m ²
	外墙中级粉刷	20 元/m ²
	外墙高级粉刷	25 元/m ²
	外墙弹涂撒石子	20 元/m ²
	外墙涂料低档	20 元/m ²
	外墙涂料中档	40 元/m ²
	外墙涂料高档	50 元/m ²
	真石漆	90 元/m ²

余姚市房屋重置结构价差调整项目标准表(二)

类别	调整项目	价格
门窗类	木玻门	200 元/m ²
	薄板门	60 元/m ²
	镶板门	210 元/m ²
	胶合板门	150 元/m ²
	榉木玻门	450 元/m ²
	不锈钢无框门	600 元/m ²
	卷闸门	130 元/m ²
	木板推拉窗	60 元/m ²
	木玻推拉窗	110 元/m ²
	木玻窗	200 元/m ²
	钢窗	180 元/m ²
	铝合金门窗	250 元/m ²
	塑钢窗中档	300 元/m ²
	楼梯类	普通木扶手
不锈钢扶手		180 元/m
中档木扶手		380 元/m
预制楼梯		200 元/m ²
现浇整体楼梯		400 元/m ²
木楼梯		180 元/m ²
屋面类	平瓦	30 元/m ²
	小青瓦	45 元/m ²
	水泥瓦	55 元/m ²
	釉面曲瓦	90 元/m ²
	篾皮	6 元/m ²
	油毡	7 元/m ²
	方木椽	30 元/m ²
	木椽	24 元/m ²
	杂木椽	15 元/m ²
	砖片	25 元/m ²
	沿沟琉璃瓦	150 元/m ²
	屋面板	25 元/m ²

说明:

1. 被拆(或安置)房屋与余姚市房屋结构等级评定及重置价格标准不符时,应按此表调整项目结合成新进行增减(或估算)。

2. 本表未列调整项目,由评估机构根据重置价格结合成新原则评估确定。

附件 4

安置房结构等级划分住宅基本造价标准表

结构等级			价格标准(元/平方米)
钢混	一等	甲	1600
		乙	1450
	二等	甲	1300
		乙	1200
	三等	甲	1050
		乙	850
砖混	一等		1100
	二等		1000

说明:

1. 基本造价不包括架空层(储藏室)、汽车库(车位)、地下层等,应另行按实计算。
2. 房屋结构等级的评定详见附件 1。

附件 5

余姚市房屋拆迁装修补偿标准表

类别	项目名称	计量单位	价格(元)
1	花岗岩(普通1)	m ²	100
2	花岗岩(普通2)	m ²	150
3	花岗岩(中档)	m ²	250
4	花岗岩(中高档)	m ²	350
5	大理石台板(普通)	m ²	200
6	大理石台板(中档)	m ²	300
7	大理石台板(中高档)	m ²	400
8	缸砖	m ²	60
9	地砖(普通1)	m ²	80
10	地砖(普通2)	m ²	120
11	地砖(中档)	m ²	180
12	地砖(中高档)	m ²	250
13	地板(普通1)*	m ²	60
14	地板(普通2)*	m ²	100
15	地板(普通3)*	m ²	150
16	地板(普通4)*	m ²	200
17	地板(中档)*	m ²	250
18	地板(中高档)*	m ²	320
19	地坪油漆	m ²	20
20	墙面油漆	m ²	15
21	喷塑	m ²	30
22	瓷砖(普通1)	m ²	60

类别	项目名称	计量单位	价格（元）
23	瓷砖（普通2）	m ²	100
24	瓷砖（中档）	m ²	140
25	墙面砖（中档）	m ²	180
26	墙面砖（中高档）	m ²	230
27	墙纸（普通1）	m ²	20
28	墙纸（普通2）	m ²	35
29	墙纸（中档）	m ²	50
30	墙纸（中高档）	m ²	70
31	墙裙（普通1）*	m ²	100
32	墙裙（普通2）*	m ²	130
33	墙裙（中档）*	m ²	170
34	墙裙（中高档）*	m ²	220
35	间壁单*	m ²	80
36	间壁双*	m ²	130
37	间壁双（中高档）*	m ²	200
38	胶合板护壁*	m ²	75
39	铝合金隔断（中档）	m ²	200
40	柜门*	m ²	150
41	纱门窗*	m ²	100
42	隐形纱门窗*	m ²	200
43	铁皮包门	扇	120
44	三夹板包门樘*	扇	200
45	包门樘（中档）*	扇	300
46	包门樘（中高档）*	扇	380
47	三夹板双开包窗樘*	只	150
48	双开包窗樘（中档）*	只	250
49	双开包窗樘（中高档）*	只	300

类别	项目名称	计量单位	价格（元）
50	老柜	m ²	200
51	三夹板综合柜（单）*	m ²	300
52	三夹板综合柜（双）*	m ²	400
53	综合柜（中档）*	m ²	450
54	综合柜（中高档）*	m ²	550
55	移门综合柜（中档）*	m ²	600
56	移门综合柜（中高档）*	m ²	800
57	吊柜*	m	280
58	整体吊柜（中档）*	m	480
59	整体吊柜（中高档）*	m	680
60	矮柜（普通）	m	420
61	矮柜（中档）	m	620
62	整体橱柜（中档）	m	660
63	整体橱柜（中高档）	m	860
64	壁柜 0.5 m ² 以内	只	150
65	壁柜 0.5 m ² 以上	m ²	200
66	吸水顶、塑扣板顶*（普通）	m ²	70
67	吸水顶、塑扣板顶*（中高档）	m ²	100
68	集成吊顶	m ²	160
69	顶棚（普通1）*	m ²	100
70	顶棚（普通2）*	m ²	140
71	顶棚（中档）*	m ²	190
72	顶棚（中高档）*	m ²	240
73	艺术顶棚*	m ²	300
74	窗架（普通）*	m	30
75	窗架（中档）*	m	50
76	木阁楼（普通）*	m ²	190

类别	项目名称	计量单位	价格（元）
77	木阁楼（中档）*	m ²	380
78	角线	m	20
79	双联（普通）	套	120
80	双联（中档）	套	240
81	三联（普通）	套	220
82	三联（中档）	套	400
83	浴缸（普通）	套	400
84	浴缸（中档）	套	800
85	面斗（普通）	只	200
86	立式面斗	只	360
87	磨石水斗	只	50
88	陶瓷水斗	只	90
89	坐式大便器（普通）	套	400
90	坐式大便器（中档）	套	800
91	立式小便斗（普通）	套	150
92	立式小便斗（中档）	套	250
93	花架（钢筋）	m	120
94	不锈钢花架	m	200
95	水、电表	只	100
96	暗管线（普通）	建筑面积	25
97	暗管线（中档）	建筑面积	45
98	普通水流	m	40
99	不锈钢水流	m	120

说明:

1. 带*符号无油漆的扣减 15%。
2. 装修补偿按本标准结合成新评定。
3. 本表未列及高端特殊材料装修项目，由评估机构按国家有关评估规定按实评估确定。

附件 6

余姚市住宅用房附属物补偿费标准表（一）

砵板	100 元/m ²
化粪池（≤1.5m ³ ）超过 0.5m ³ 加 100 元	1500 元/只
单眼灶（连烟囱）带瓷增加 100 元	800 元/座
双眼灶（连烟囱）带瓷增加 100 元	1400 元/座
预制雨篷板（投影面积）	120 元/m ²
现浇雨篷板（投影面积）	300 元/m ²
砖墩按体积	550 元/m ³
现浇柱按体积	1200 元/m ³
塑料水箱（0.5t）每增加 0.5t 加 150 元	300 元/只
砖水塔（按外围体积）	350 元/m ³
瓦筒井（Ø50cm）瓦筒井直径增减 10cm 价格增减 100 元	1500 元/只
砖水井（≤5m）深度超过 5m 部分每米增加 200 元	2500 元/只
防盗窗（普通）	80 元/m ²
防盗窗（自来水管）	120 元/m ²
防盗窗（不锈钢）内插钢筋加 35 元/m ²	150 元/m ²
防盗门（普通）	300 元/m ²
防盗门（中档）	600 元/m ²
防盗门（中高档）	1000 元/m ²
不锈钢大门	600 元/m ²
大铁门（普通）	200 元/m ²
大铁门（中档）	300 元/m ²
铁拉栅门	240 元/m ²
不锈钢拉栅门	320 元/m ²
不锈钢管（晒衣架）	50 元/m
自动伸缩门（含配套设备）	1500 元/m

余姚市住宅用房附属物补偿费标准表（二）

石坎（块石浆砌）	450 元/m ³
石坎（块石干砌）	300 元/m ³
石坎（乱石坎）	150 元/m ³
围墙（铁艺）	250 元/m ²
围墙（钢铁栏杆）	150 元/m ²
砖砌围墙	150 元/m ²
围墙（水泥砖）	85 元/m ²
围墙（杂墙）	50 元/m ²
围墙（泥墙、篱笆墙）	30 元/m ²
室外地坪（普通）	60 元/m ²
室外地坪（中档）	100 元/m ²
室外石板	40 元/m ²

注：

1. 附属物补偿按本标准结合成新评定。
2. 本表未列装修项目，由评估机构按国家有关评估规定按实评估确定。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市法院，市检察院。

余姚市人民政府办公室

2021年3月17日印发
