





# 商洛市中心城市规划区集体土地上房屋 征收与补偿安置办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范中心城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置工作，维护房屋所有权人的合法权益，保障城市建设工作顺利进行，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 我市中心城市规划区（以下简称“市区”）范围内集体土地上房屋征收与补偿安置（以下简称“土地房屋征收补偿安置”），适用本办法。

**第三条** 市区集体土地上房屋征收区域划分为二个类别。其中：

一类区为东至东龙山西坡根、南至龟山北坡（含侯塬社区）、西至构峪口收费站、北至北环路以南。

二类区为一类区以外城市规划区域以内的区域（具体按城市规划区四址界定）。

**第四条** 市自然资源部门会同住房和城乡建设部门负责市区土地房屋征收补偿安置的管理和监督工作。



按照项目实施权限，市、区人民政府、商洛高新区（商丹园区）管委会（以下简称“高新区管委会”）设立或者指定的土地房屋征收补偿安置工作机构（以下简称“征收机构”），具体负责实施土地房屋征收与补偿安置工作。

市、区人民政府、高新区管委会的相关部门及街道办事处、村（居）民委员会应当依据各自职责，配合、协助做好土地房屋征收补偿安置工作。

**第五条** 中心城市规划区集体土地上房屋征收主管部门应当会同相关单位对中心城市规划区集体土地上拟征地拆迁范围内的地上建（构）筑物定期进行摸底调查，建立影像资料，为后续房屋征收与补偿安置工作提供依据。

## 第二章 工作程序

**第六条** 市、区人民政府、高新区管委会征收土地及房屋时，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定，发布土地房屋征收启动公告，并开展土地现状调查和社会稳定风险评估。

（一）发布土地房屋征收启动公告。市、区人民政府、高新区管委会在拟征收土地房屋所在的镇（办）和村（社区）、村民小组范围内发布土地房屋征收启动公告，公告内容包括征收范围、征收目的、开展土地现状调查的安排等。



## 商洛市人民政府行政规范性文件

---

土地房屋征收启动公告自发布之日起，任何单位和个人不得在拟征地范围内抢栽抢建。违反规定抢栽抢建的，不予补偿。

（二）开展土地现状调查。土地现状调查的内容包括土地的权属、地类、面积，以及农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等信息，调查结果应予以公示。

（三）开展社会稳定风险评估。应当对征收土地房屋的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点，提出风险防范措施和处置预案。

**第七条** 土地房屋征收启动公告发布后，由征收机构向自然资源、住房和城乡建设、农业农村、公安、民政、市场监督管理、税务以及镇（办）等部门和单位书面通知在拟征地范围内暂停办理下列手续，暂停办理相关手续期限不得超过一年：

（一）新批宅基地或其它集体建设用地；

（二）审批或延续登记改变土地、房屋性质和用途；

（三）审批新建、改建、扩建房屋或其它建（构）筑物，办理房屋或土地流转，核发不动产登记权属证书；

（四）办理“农家乐”、畜牧水产养殖、设施农业等手续；

（五）以拟征收房屋为经营场所办理工商、税务或其它注册登记手续；



(六) 办理户口迁入和分户(立户)、子女收养等涉及户籍、人口变动的手续,但因出生、婚嫁、刑满释放、军人转业退伍以及应届大、中专毕业生未分配工作或退学回原籍复户等确需办理户口迁入且符合户口管理规定的除外。

**第八条** 市、区人民政府、高新区管委会设立的征收机构应当依据社会稳定风险评估结果,结合土地现状调查情况,组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障、城市综合改造事务中心等有关部门和机构编制土地房屋征收补偿安置方案,应当包括下列内容:

- (一) 征收目的;
- (二) 征收范围、土地现状;
- (三) 补偿范围和实施时间;
- (四) 补偿安置方式;
- (五) 社会保障;
- (六) 征地范围内房屋的权属、用途、面积;
- (七) 各类补偿、补助、奖励的标准;
- (八) 签约期限、过渡方式和过渡期限、搬迁期限和提前搬迁奖励期限等;
- (九) 安置房的数量、地点、面积、结算标准、交房标准等;



(十) 补偿安置资金证明;

(十一) 其他需要明确的内容。

**第九条** 土地房屋征收补偿安置方案拟定后,市、区人民政府、高新区管委会应当在拟征收土地所在的镇(办)和村(社区)、村(居)民小组范围内发布公告,公告时间不少于三十日。土地房屋征收补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的村(社区)集体经济组织成员认为土地房屋征收补偿安置方案不符合法律、法规规定的,土地房屋征收补偿安置方案发布机构应当按照规定组织听证,市自然资源部门配合组织听证会。

**第十条** 土地房屋征收补偿安置方案公告期满后,市、区人民政府、高新区管委会根据法律、法规的规定和听证情况确定并发布土地房屋征收补偿安置方案,组织有关部门与拟征收土地的所有权人、使用权人签订土地房屋征收补偿安置协议。

**第十一条** 发布土地房屋征收补偿安置方案前,征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。

**第十二条** 对个别未签订土地房屋征收补偿安置协议的,市、区人民政府、高新区管委会应当依据土地房屋征收补偿安置



## 商洛市人民政府行政规范性文件

---

方案和补偿登记结果作出土地房屋征收补偿安置决定。对土地房屋征收补偿安置有争议的，由区人民政府、高新区管委会协调解决。个别争议确实难以达成共识的，不影响土地房屋征收补偿安置方案的实施。

**第十三条** 市、区人民政府、高新区管委会完成本办法规定的土地房屋征收前期工作后，方可提出土地征收申请，按照《中华人民共和国土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

**第十四条** 土地征收申请经依法批准后，市、区人民政府、高新区管委会应当发布土地房屋征收公告，并组织实施。

被征收土地房屋的所有权人、使用权人对土地房屋征收补偿安置决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

被征收土地房屋所有权人、使用权人在规定的期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，在规定的期限内又不腾退的，由市、区人民政府、高新区管委会依法申请人民法院强制执行。

**第十五条** 为保障被征收人的合法权益，确保征收工作公正、公开、公平、透明，被征收建（构）筑物面积测量、房屋及室内装饰装修评估由具有相应资质的测量、评估等第三方中介机构评定。中介机构选定办法参照《商洛市中心城市国有土地上房



屋征收与补偿办法》相关规定执行。

### 第三章 权属认定

**第十六条** 征收机构应当对拟征地范围内涉及的房屋及其它建（构）筑物、附着物的权属、种类、数量等现状进行调查，并予以公示。

**第十七条** 被征收村（社区）集体经济组织、村（居）民或者其他权属人应在土地房屋征收补偿安置方案规定的期限内，持不动产登记权属证书、户籍证明等相关材料证明到征收机构办理土地房屋征收补偿登记手续。

**第十八条** 征收机构应对征地范围内的宅基地进行登记确认。

（一）对 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施前农村村民建房占用的宅基地或因接受转让、赠予房屋（祖遗）而占用的宅基地，在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大用地面积并未改建、翻建的按现有实际使用面积进行确权登记。

在《村镇建房用地管理条例》实施后在原有宅基地改建、翻建房屋的，实际占用宅基地未超过 133 平方米据实登记，超过 133 平方米的按 133 平方米登记。

（二）对 1982 年《村镇建房用地管理条例》实施起到 1999



年《中华人民共和国土地管理法》实施时止，经自然资源、住房和城乡建设等部门批准合法取得的宅基地，按照批准面积登记。批准面积小于133平方米但实际占用宅基地超过133平方米的按133平方米登记，未超过133平方米的据实登记。

（三）对1999年后经自然资源部门批准的宅基地按批准面积登记，批准面积小于133平方米但实际占用宅基地超过133平方米的按133平方米登记，未超过133平方米的据实登记。

**第十九条** 凡不符合本办法第十八条规定的登记条件的宅基地视为非法占地。

**第二十条** 征收机构应对被征收人合法宅基地内房屋的建筑面积依法予以登记确认，注明房屋层数及每层面积，并制作保存房屋原状的影像资料。

**第二十一条** 对非法占用耕地、违法占用宅基地所建房屋及土地房屋征收启动公告发出后抢建加建的房屋，由征收机构认定违法建筑面积，城管部门负责予以处理。

非集体经济组织成员以购买、合建、租赁、新建等方式所建的房屋认定为违法建筑面积（未改扩建的祖遗房除外）。

住宅房屋改为非住宅使用的，房屋登记时按住宅房屋登记确认。



集体所有制企业或集体经济组织所建的非住宅房屋的合法建筑面积按土地取得来源的合法性确认。土地未经批准的一律认定为违法建筑。

**第二十二条** 土地房屋征收涉及的人口、土地统计数据以所在辖区公安部门、自然资源部门提供的基本情况表为准，补偿安置人口以辖区公安机关出具的人员名单为依据，具体以被征地集体经济组织成员为准。土地房屋征收时户口迁出的在校学生、服役士兵、服刑人员在土地房屋征收补偿安置时享受村（社区）集体经济组织成员同等待遇，其他非村（社区）集体经济组织成员不享受其待遇，国家另有规定的从其规定。

**第二十三条** 土地房屋征收以“独立拆迁安置户”为单元实施，具体按附件一执行。

### 第四章 征收补偿

**第二十四条** 中心城市规划区内实施集体土地上房屋征收补偿安置的，不再重新划拨宅基地，采取货币补偿或实物安置的方式，由被征收人自行选择。

**第二十五条** 对登记确认合法宅基地内所建房屋二层（含二层）以下建筑面积按照住宅性质市场评估价给予补偿安置，补偿价值参照《商洛市中心城市国有土地上房屋征收与补偿办法》执



## 商洛市人民政府行政规范性文件

行；三层以上（含三层）部分的建筑面积按照建筑重置价给予补偿。（附件二）

**第二十六条** 各类违法建（构）筑物和废弃的建（构）筑物及土地房屋征收启动公告发布后抢建加建的建（构）筑物不予补偿。

**第二十七条** 对登记的合法建筑面积房屋装修装饰采用评估方式给予一次性货币补偿。

**第二十八条** 房屋附属（着）物补偿标准按本办法附件三执行。

**第二十九条** 其它地面构筑物 and 附着物补偿标准按本办法附件四执行。

**第三十条** 征收机构应给予被征收人临时过渡费。选择房屋产权调换的住宅房屋，征收机构给被征收人提供周转房或现房安置的，不支付临时过渡费。对无法提供周转房或现房安置的，征收机构向被征收人按产权调换面积支付临时过渡费。临时过渡费标准每三年公布一次，由市自然资源部门、市发展改革部门、市住房和城乡建设部门、市城市综合改造事务中心、商州区政府、高新区管委会联合市场调查，根据调查结果确定。

征收过渡期限。选择产权调换的，安置房为多层建筑的，临



时过渡期限为 24 个月；安置房为高层建筑的，临时过渡期限为 36 个月。临时过渡期限从被征收人腾空移交房屋之日起计算。确需延长过渡期限的，从逾期之月起按原临时过渡费、停产停业损失费标准的 2 倍支付。

2020-2023 年度住宅房屋过渡费具体标准如下：

一类区：住宅房屋过渡费标准为被征收房屋面积小于 50 平方米的（含 50 平方米）每月补助 9-12 元/平方米；被征收房屋面积大于 50 平方米的每月补助 8-11 元/平方米。

二类区：住宅房屋过渡费标准为每月补助 6-7 元/平方米。

### **第三十一条** 搬迁补助费补偿标准：

1. 选择货币安置的，征收机构应按照被征收人房屋合法建筑面积 12 元/平方米，向被征收人支付搬迁补助费，每户搬迁补助费总额不低于 600 元。

2. 选择产权调换的，征收机构应按照被征收人房屋合法建筑面积 24 元/平方米，向被征收人支付搬迁补助费，每户搬迁补助费总额不低于 1200 元。

**第三十二条** 对乡镇企业（集体所有制企业）或集体经济组织登记确认为合法的非住宅房屋，按照房屋重置价评估给予货币补偿，需继续使用土地的应重新选址按程序申请用地。



因房屋征收造成企业停产停业损失及大型设备需要迁移的，迁移费通过评估给予补偿，停产停业损失费不超过房屋评估价的20%。

**第三十三条** 对临城市街道并从事商业经营活动且办理有合法营业执照的一层住宅房屋改为非住宅使用的，因征收房屋造成停业、停产的，给予一次性综合补助，其补助标准最高不超过房屋评估额的20%。

住宅用房出租（借）供他人作非住宅使用的，对承租（借）人不予安置、补偿。

**第三十四条** 对经过自然资源部门批准的临时建筑，拆除时未超过批准期限的按照残值给予补偿，超过批准期限的不予补偿。

**第三十五条** 被征收人应当与征收机构在规定期限内签订土地房屋征收补偿安置协议并按时搬迁。征收机构需将补偿结果在征收区域内公示不少于5天。

**第三十六条** 征收机构与被征收人在规定期限内达不成土地房屋征收补偿安置协议，或者房屋所有权人不明确的，由房屋征收机构报请市、区人民政府、高新区管委会按照土地房屋征收补偿安置方案和补偿登记结果作出房屋征收安置决定。房屋征收



安置决定应当在房屋征收安置范围内予以公告。

## 第五章 回迁安置

**第三十七条** 被征收人选择实物安置的，其安置面积根据依法认定的征地房屋二层以下（含二层）合法建筑面积进行安置。

**第三十八条** 被征收人占用两处以上宅基地的，只对一处合法宅基地面积给予实物安置，其它宅基地上的房屋按房屋重置价予以补偿。

**第三十九条** 符合下列条件之一的被征收人给予相应房屋安置：

（一）具备被征收村（社区）集体经济组织成员资格的，依照《陕西省高级人民法院关于审理农村集体经济组织收益分配纠纷案件若干问题的意见》认定；

（二）不具备被征收村（社区）集体经济组织成员资格，但有登记认定合法祖遗房屋的，原则按房屋重置价予以补偿，合法祖遗房屋为被征收人唯一居住房屋等特殊情况的可予以实物安置。

（三）其配偶具备被征收村（社区）集体经济组织成员资格的单职工家庭。

**第四十条** 安置面积标准：



（一）人均住房面积不足 65 平方米的拆迁安置户，根据在册家庭户籍人口，按人均 65 平方米予以实物安置，增加面积由被征收人按安置房建设成本价结算。社区用房参照所在区域的住宅房安置标准执行。

（二）住宅房屋选择产权调换的，被征收人可以就近上靠户型，就近上靠面积不大于产权调换面积的 10%，上靠增加面积由被征收人按安置房建设成本价（含建安成本和各项规费）结算；超出 10%的面积由被征收人按市场价结算。

（三）住宅房屋选择产权调换的，安置房公摊面积按照以下标准计算：

1. 被征收房屋建筑层数仅为一层建筑的，安置房为小高层或高层的，按其产权调换面积给予 20%的无偿公摊面积补助；安置房为多层建筑的（七层以下含七层），按其产权调换面积给予 6%的无偿公摊面积补助。

2. 被征收房屋为多层建筑的（七层以下含七层），安置房为小高层或高层的，按其产权调换面积给予 12%的无偿公摊面积补助。

3. 被征收房屋及安置房屋均为多层建筑的（七层以下含七层），不给予公摊面积补助。



(四) 产权调换实行就地安置和异地安置，鼓励异地安置。就地安置的实行“征一补一，互补差价”；在同类区域异地安置的，从区位好到区位差的（按土地基准价区分），产权调换面积与安置房面积比为 1:1.1；对从一类区到二类区异地安置的，产权调换面积与安置房面积比为 1:1.3。增加面积部分由被征收人按安置房建设成本价结算。

对从二类区到一类区异地安置的，实行产权调换房屋等价值安置，互补差价。

(五) 在棚户区改造、土地房屋征收过程中，被征收集体经济组织人均耕地不足 0.3 亩的，按照集中或分散两种方式进行商业安置。被征收集体经济组织成员人均一类区不超过 10 平方米、二类区不超过 15 平方米提供商业用房安置（本集体经济组织成员只享受一次商业用房安置，其产权经营方式由本集体经济组织成员集体商定），安置商业房由被征收人按建设成本价结算。

(六) 被征收人在合法宅基地有效面积内，仅有一处宅基地且住宅仅为一层的，可无偿增加 30% 的安置面积。

### **第四十一条 安置房交房标准**

(一) 住宅安置房交房标准：

1. 工程质量达到国家合格标准，工程材料符合国家规范要



求；

2. 室内：毛墙毛地；
3. 水、电、燃气接口到位，业主自行开通；
4. 电话、宽带、有线电视端口到户，业主自行开通；
5. 入户防盗门和塑钢窗安装到位，单元门对讲系统安装到

位；

6. 厨房、卫生间：毛墙毛地，做防水处理，预留上下水接口及简易龙头。

#### （二）商业安置用房交房标准

1. 工程质量达到国家合格标准，工程材料符合国家规范要求；

2. 室内：毛墙毛地；
3. 门窗安装到位；
4. 水、电接口到位；
5. 宽带、电话终端到位，业主自行开通。

（三）其他设计指标，以批准的设计执行。

**第四十二条** 符合以下情况之一的，征收时可增加或享受相应房屋安置面积，增加的面积按成本价结算。

（一）村（社区）集体经济组织成员的独生子女（子女年龄



女满 20 周岁、男满 22 周岁且未婚)持有效证件及村镇证明,可增加 65 平方米的安置面积;

(二)村(社区)集体经济组织成员的双女户持有效证件及村镇证明,可增加 65 平方米的安置面积;

(三)其他按照法律法规规定应予房屋安置的情形。

### **第四十三条 其他补偿安置标准:**

(一)对持合法手续已建或未建根基且在本集体经济组织内无其它宅基地的被征收人,按其审批建筑的一层面积进行实物安置,由被征收人按照安置房建设成本价每平方米下浮 40% 结算。

(二)对中心城市规划区内集体土地上合法个人自建房的空闲院落(建筑占地之外),按照以下标准给予一次性货币补助:一类区每平方米 250-450 元;二类区每平方米 150 元。

## **第六章 奖励政策**

**第四十四条** 条被征收人按规定时间搬迁的,征收机构应给予被征收人奖励,奖励按梯次进行。奖励标准由房屋征收机构在征地和房屋补偿安置方案中确定。

(一)对符合产权调换条件而选择一次性货币补偿的住宅房屋,在规定奖励期限内签订协议并按时交房的,按合法产权调换面积评估总价款最高给予 30% 货币奖励。



(二)符合产权调换条件的住宅房屋,在规定奖励期限内签订协议并交房的,产权调换等面积差价全免,对从二类区到一类区异地安置的,不享受此政策。

(三)对在规定期限内签订协议并按时交房的,可给予其房屋产权调换面积最高每平方米200元的一次性奖励。

(四)对在规定期限内签订协议并按时搬迁的,可给予其房屋产权调换面积最高每平方米200元的毛墙毛地装修补助费。

**第四十五条** 对登记认定为违法占用宅基地上的违法建筑,当事人主动搬迁并在规定期限内主动自行拆除违法建筑的,可给予违法建筑面积每平方米200元补助费。

**第四十六条** 对在土地征收房屋补偿安置工作中成绩显著的单位和个人,由组织实施统一征地补偿安置的人民政府给予奖励。

## 第七章 法律责任

**第四十七条** 土地房屋征收与补偿安置工作中有关单位及工作人员不依法履行职责,或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的,由上级人民政府或者本级人民政府责令改正,通报批评;造成损失的,依法承担赔偿责任;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。



**第四十八条** 采取暴力、威胁或者违反规定中断供水、供热、供气、供电和道路通行等非法方式迫使被征收人搬迁，造成损失的，依法承担赔偿责任。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十九条** 被征收人提供虚假、伪造的不动产、户籍等证明，骗取征收安置补偿费的，经调查属实后，签订的征收安置补偿协议无效，依法追回已经发放的征收安置补偿费，并追究相关责任人的责任。对采取暴力、威胁等方法阻碍依法进行的土地房屋征收补偿安置工作，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十条** 贪污、挪用、私分、截留、拖欠土地房屋征收与补偿安置费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第五十一条** 本办法未予明确但其他法律法规规定和政策应给予补偿、安置、补助、奖励、救助、保障的，按照相关规定



执行。

**第五十二条** 本办法施行前，已实施土地房屋补偿安置的项目，仍按照原规定执行；已签订征收补偿安置协议的，按原协议执行；虽已办理审批手续，但尚未实施土地房屋补偿安置的项目，按照本办法施行。

**第五十三条** 本办法自 2020 年 12 月 26 日起施行，有效期至 2025 年 12 月 25 日。2018 年 4 月 16 日印发的《商洛市中心城市规划区集体土地上房屋征收与补偿安置暂行办法》（商政发〔2018〕14 号）同时废止。

- 附件：1. 独立拆迁户的界定
2. 商洛市中心城区三层以上（含三层）房屋重置价汇总表（集体土地）
3. 房屋附属物补偿标准
4. 地面其它构筑物和附着物补偿标准



附件 1

## 独立拆迁安置户的界定

土地房屋征收以“独立拆迁安置户”为单元实施，本办法中的“户”特指以家庭成员构成为主的自然户。

1. 同时满足以下条件的认定为独立的拆迁安置户。

- (1) 身份为本村（社区）集体经济组织成员。
- (2) 符合本办法中“户”的定义。
- (3) 符合“一户一宅”要求。

2. 以下情形分户的，不能认定为独立的拆迁安置户。

- (1) 父母未跟随子女分户的。
- (2) 一人一户的（鳏寡孤独除外）。
- (3) 已公布为拆迁区域后分户的。
- (4) 当事人为无行为能力人或限制行为能力人分户的。

3. 下列情形之一，按原家庭成员构成关系，合并为一户独立的拆迁安置户。

- (1) 第 2 项所列情形。
- (2) 夫妻因离婚分户，且离婚前合法宅基地上人均住房面



积大于 65 平方米的。

按照一户独立的拆迁安置户，对应一处合法宅基地，登记确认宅基地上所建房屋权属、面积等相关信息。



附件 2

商洛市中心城区三层以上（含三层）房屋重置  
价汇总表（集体土地）

序号	房屋结构	等级	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	结构标准	装修标准	备注
1	钢混结构	一等	1191	多层：现浇钢筋混凝土梁和承重柱，现浇钢筋混凝土屋面，红砖墙，墙体均为 24 或 24 以上墙，层高 3.2m。	外墙为涂料粉刷或水泥抹灰，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为普通涂料刷白，室内门窗水电齐全。	
2	砖混结构	一等	966	多层：现浇钢筋混凝土圈梁（含悬空梁）且含有构造柱，现浇钢筋混凝土屋面，红砖墙，墙体均为 24 或 24 以上墙，层高 3m。	外墙为涂料粉刷或水泥抹灰，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为普通涂料刷白，室内门窗水电齐全。	
3		二等	936	多层：现浇钢筋混凝土圈梁（含悬空梁）或含有构造柱，现浇钢筋混凝土屋面，红砖墙，墙体均为 24 或 24 以上墙，层高 3m。	外墙为涂料粉刷或水泥抹灰，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为普通涂料刷白，室内门窗水电齐全。	
4		三等	886	多层：现浇钢筋混凝土圈梁（含悬空梁）或含有构造柱，部分屋面为浇钢筋混凝土屋面，红砖墙，墙体均为 24 墙，层高 3m。	外墙为涂料粉刷或水泥抹灰，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为普通涂料刷白，室内门窗水电齐全。	
5		四等	680	多层：实心砖承重体系，无圈梁、构造柱，屋面为预制楼板，墙体为 24 墙，层高 3m。	外墙为涂料粉刷或水泥抹灰，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为普通涂料刷白，室内门窗水电齐全。	
6		五等	560	多层：实心砖承重体系，无圈梁、构造柱，屋面为现浇面，墙体为 12 或 24 墙，层高 3m。	外墙为水泥抹灰或清水勾缝墙面，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为普通涂料刷白或清水墙面，室内门窗部分齐全。	



## 商洛市人民政府行政规范性文件

序号	房屋结构	等级	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	结构标准	装修标准	备注
7		六等	510	多层：实心砖承重体系，无圈梁、构造柱，屋面为预制楼板，墙体为 12 或 24 墙，层高 3m。	外墙为清水墙面，楼地面为水泥砂浆抹灰，室内墙面及顶面为清水墙面，室内门窗部分齐全。	
8	砖木结构	一等	972	24 或 24 以上砖墙，木屋架、木梁、木柱或砖柱、木楼板、木楼梯、雕梁画栋、平瓦或琉璃瓦，层高 4 米以上。	外墙贴瓷或涂料粉刷，内墙为纸筋灰刷白，水泥地面，木门、雕花窗，水电齐全。	
9		二等	892	24 空斗墙或少量木柱承重，木屋架或少量钢屋架，木梁、木楼板，水泥地面，平瓦屋面，层高 4 米以上。	外墙为涂料粉刷或水泥抹灰，内墙为纸筋灰刷白，水泥地面，底层为水泥或地砖地面、木门、窗。	
10		三等	812	12 墙或 24 空斗墙、杂砖墙嵌柱、木屋架，三合土（水泥）地面，机瓦、小青瓦，层高 4 米以上。	外墙清水墙，内墙为纸筋灰刷白，水泥或三合土地面、木门、简易窗。	
11	土木结构	一等	512	24 墙或 36 墙、粘土砌墙部分墙体为砖墙、木屋架，三合土（砖）地面，机瓦、小青瓦，层高 4 米以上。	外墙清水墙，内墙为纸筋灰刷白，砖或三合土地面、简易木门、简易窗、简易木吊顶、水电齐全。	
12		二等	432	24 墙或 36 墙、全部墙体均为粘土砌墙、简易木屋架，三合土（砖）地面，机瓦、小青瓦，层高 4 米以上。	外墙清水墙，内墙为纸筋墙面，三合土地面、简易木门、简易窗、简易木吊顶。	
13	简易钢构		300	简易钢柱承重，玻璃或单层彩钢板维护，顶面为简易木板或双层彩钢板维护。		



## 商洛市中心城区三层以上（含三层）房屋重置价修正系数表

序号	项目类型	钢混	砖混						砖木			土木		备注
		一等	一等	二等	三等	四等	五等	六等	一等	二等	三等	一等	二等	
1	标准层高	3.2m	3m	3m	3m	3m	3m	3m	4m	4m	4m	4m	4m	
2	装修标准	简装	简装	简装	简装	简装	毛坯	毛坯	简装	简装	简装	简装	简装	
3	基准重置价	1191	966	936	886	680	560	510	972	892	812	512	432	
4	层高每增减10cm修正系数	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	(+/-2%)	
5	有无给水修正系数	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(+1.5%)	(+1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(+1.5%)	
6	有无排水修正系数	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(+1.5%)	(+1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(-1.5%)	(+1.5%)	
7	有无电照修正系数	(-3%)	(-3%)	(-3%)	(-3%)	(-3%)	(+3%)	(+3%)	(-3%)	(-3%)	(-3%)	(-3%)	(-3%)	
8	有圈梁或构造柱	/	/	/	/	(+3%)	(+3%)	(+3%)	/	/	(+3%)	(+3%)		



附件 3

## 房屋附属物补偿标准

有线电视迁装：340 元/户。

宽带迁装：320 元/户。

天然气安装工料费：2320 元/户。

空调移机：挂机 300 元/台，柜机 500 元/台。

水、电拆装费：1200 元/户。

以上补偿标准如有变动，按照市场调节价执行。



附件 4

## 地面其它构筑物和附着物补偿标准

### 一、其它构筑物

- (一) 简易房（可住人）500 元/平方米。
- (二) 简易棚 150 元/平方米。
- (三) 砖围墙 450 元/延米。
- (四) 土围墙 300 元/延米。
- (五) 水泥地面：厚度 15 厘米（含 15 厘米）以上 120 元/平方米；厚度 15 厘米以下 90 元/平方米。
- (六) 砖混门楼 6000 元/个。
- (七) 土门楼 1000 元/个。
- (八) 厕所、圈舍：户外有顶砖（石）混 300 元/平方米；户外无顶砖（石）混 200 元/平方米；简易厕所 100 元/平方米。
- (九) 化粪池：1500 元/个。
- (十) 高位水池：500-800 元/立方米。
- (十一) 户外家用水池：500 元/个。
- (十二) 机井（井深 7 米以上、水深 2 米以上、有砼内圈）：口径 2 米（含 2 米）以下，5000 元/眼；口径 2-2.5 米（含 2.5



## 商洛市人民政府行政规范性文件

米)，7000 元/眼；口径 2.5-3 米（含 3 米），10000 元/眼；口径 3 米以上，20000 元/眼；废弃机井一律不予补偿。

（十三）水井（井深 5 米以上、水深 1 米以上）：饮用水井 1500 元/眼；压水井 1000 元/眼（含设施）。

（十四）堆沙、堆石、堆土：20 元/立方米。

（十五）地窖：深度 3-5 米，600 元/个。

（十六）砖瓦窑：小砖瓦窑、石灰窑 6000 元/座；大型砖瓦窑参照其他建设项目同类建（构）筑物补偿标准。倒塌或不具备使用功能的一律不予补偿。

（十七）鱼池：砖石砌 50 元/平方米；土池 25 元/平方米，鱼产按养鱼水面每亩补偿 3500-7000 元。

（十八）钢架结构蔬菜大棚：普通拱棚（跨度 6-10 米、高 2.5 米以上）30 元/平方米；特大棚（跨度 10 米以上、高 3.5 米以上）40 元/平方米。

（十九）水渠（砖石砌）：横截面 1 平方米以上，250 元/米；横截面 0.5-1 平方米（含 1 平方米），180 元/米；横截面 0.5 平方米（含 0.5 平方米）以下，100 元/米。土渠不予补偿。

（二十）房根基：高度 1.5 米以上 300 元/延米；高度 1-1.5 米（含 1.5 米）230 元/延米；高度 1 米（含 1 米）以下 120 元/



延米；有砣地梁每延米加 100 元。

（二十一）石埝：浆砌 250 元/立方米；干砌 180 元/立方米。

（二十二）坟墓采用一次性货币补偿的：地下坟 1500 元/棺；地上坟三年以上 5000 元/棺，三年以内 6000 元/棺；空墓 3000 元/棺；碑楼每个加 500 元；选择迁移至政府规划选址墓园的：地下坟 500 元/棺；地上坟三年以上 1500 元/棺，三年以内 2000 元/棺。

## 二、其它附着物补偿

（一）林木：乔木林 5000 元/亩；疏林、灌木林 3000 元/亩；未成材经济林 2000 元/亩。

（二）零星果树：胸径（指树木距地面 1.3 米处主干直径）2 公分（含 2 公分）以下，自行移栽，不予补偿；胸径 2-5 公分（含 5 公分）100 元/棵；胸径 5-10 公分（含 10 公分）300 元/棵；胸径 10-15 公分（含 15 公分）500 元/棵；胸径 15-20 公分（含 20 公分）1000 元/棵；胸径 20-30 公分（含 30 公分）的 2000 元/棵；胸径 30 公分以上的 3000 元/棵。

（三）专业果园、专业绿化树园：

1. 栽植三年以上桃、苹果、梨、杏、樱桃、李梅、葡萄、核桃、银杏果园及专业绿化树园：胸径 1.5 cm 以下 6000 元/亩；胸



## 商洛市人民政府行政规范性文件

---

径 1.5-2 cm 10000 元/亩; 胸径 2-5 cm 1.5 万元/亩; 胸径 5-10 cm 2.6 万元/亩; 胸径 10 cm 以上 3.3 万元/亩。

2. 以种植农作物为主套栽的一至三年的桃、苹果、梨、杏、樱桃、李梅、葡萄、核桃、银杏等: 胸径 2 cm 以下 2500 元/亩; 胸径 2-5 cm 3500 元/亩; 胸径 5 cm 以上 5000 元/亩。

(四) 用材树: 胸径 5 公分 (含 5 公分) 以下, 自行移栽, 不予补偿; 胸径 5-10 公分 (含 10 公分) 25 元/棵; 胸径 10-20 公分 (含 20 公分) 40 元/棵; 胸径 20-30 公分 (含 30 公分) 60 元/棵; 胸径 30 公分以上 100 元/棵。

(五) 苗圃、药园: 一年生 3000 元/亩; 二年生 4000 元/亩; 三年以上生 5000 元/亩。

(六) 青苗: 粮食作物 1200 元/亩; 专业蔬菜、烤烟 2200 元/亩。

(七) 其它未涉及树种参照中心城市同期其他项目征收标准予以补偿。