

北京市房屋重置成新价评估技术标准

目 录

- 第一章 总 则 1
 - 1-1 (立法目的和依据) 1
 - 1-2 (适用范围及重置成新价定义) 2
 - 1-3 (估价技术路线) 2
 - 1-4 (未列入的项目) 2
- 第二章 平房、中式楼房重置成新价评估..... 2
 - 2-1、(估价路线、部件及分值) 2
 - 2-2、(标准间) 2
 - 2-3、计算公式: 2
 - (1) 砖木结构房屋..... 2
 - (2) 砖混结构房屋..... 2
 - (3) 中式楼房 2
 - 2-4、房屋部件计分表..... 3
 - (1) 屋面计分表..... 3
 - (2) 屋架计分表..... 3
 - (3) 墙身计分表..... 4
 - (4) 门窗计分表..... 5
 - (5) 顶棚计分表..... 5
 - (6) 地面计分表..... 6
 - (7) 装修计分表..... 6
 - (8) 设备计分表..... 7
 - (9) 附属物计分表..... 8
 - 2-5、柱高差率表 8

- 2-6、砖木结构房屋成新评定说明..... 9
- 2-7、砖木结构房屋成新折余率表..... 9
- 2-8、房屋格扇、护墙板和钙塑板、三合板顶棚成新评定说明..... 9
- 2-9、房屋格扇、护墙板和钙塑板、三合板顶棚折余率表..... 1 0
- 2-10、块料面层成新评定说明 1 0
- 2-12、砖混结构房屋完损等级和成新评定说明及折余率表..... 1 0
- 2-13、砖混结构房屋使用年限折余率表..... 1 1
- 2-14、砖混结构房屋装修设备完损等级和成新评定说明及折余率表..... 1 1
- 2-15、附属物据实估价表 1 2
- 2-16、树木估价表 1 2
- 第三章 楼房重置成新价评估 1 2
 - 3-1、(计算公式) 1 2
 - 3-2、楼房基本价格表 1 2
 - (1) 住宅楼房基本价格表..... 1 2
 - (2) 非住宅楼房基本价格表..... 1 3
 - 3-3、楼房折余率: 1 3
 - (1) 楼房成新评定说明 1 3
 - (2) 楼房直线折旧参数说明表..... 1 3
 - 3-4、增项价格: 1 3
 - (1) 增项价格表 1 3
 - (2) 增项成新评定说明 1 3
 - 3-5、区域系数: 1 4
 - 3-6、装修及附属物重置成新价的评估..... 1 4
- 第四章 附则 1 4
 - 4-1、(规定价格与实际偏离的情况) 1 4

第一章 总 则

1-1 (立法目的和依据)
 为规范本市房屋重置成新价评估行为,合理确定各类房屋的重置成新

价，根据建设部《房地产价格估价规范》，特制定本标准。

1-2 (适用范围及重置成新价定义)

本标准适用于本市各类房屋重置成新价的评估。

房屋拆迁中所称重置成新价，是指用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常价格。

1-3 (估价技术路线)

本标准采用成本法测算。

1-4 (未列入的项目)

本标准未列入的项目，可参照估价时点的市场价格结合该项目具体情况进行评估。

第二章 平房、中式楼房重置成新价评估

2-1、(估价路线、部件及分值)

平房、中式楼房重置成新价的评估采用分部件按条件计分、依成新折扣的办法计算房屋总分，再按规定的分值计算房屋价格。

房屋的组成部件包括：屋面、屋架、墙身、门窗、顶棚、地面、装修、设备、附属物等九类。前六类部件以标准间为单位按条件计分，后三类部件依实际数量按条件计分。

各部件分数分别见屋面计分表、屋架计分表、墙身计分表、门窗计分表、顶棚计分表、地面计分表、装修计分表、设备计分表、附属物计分表。标准间计分的各类部件，一间房屋内条件不同的，按比例计分。各类部件未列入的项目，可参照分数相近的项目计分或据实估价。

分值由市国土房管局公布。

2-2、(标准间)

房屋的标准间：平房为建筑面积 20 平方米，中式楼房为建筑体积 60 立方米。其计算公式为：

(1) 平房

标准间数=建筑面积÷20

(2) 中式楼房

标准间数=房屋基底面积×柱高÷60

2-3、计算公式：

(1) 砖木结构房屋

房屋及附属物重置成新价={ [屋面分数+屋架分数+顶棚分数+地面分数+ (墙身分数+门窗分数) ×柱高差率] ×标准间数×成新折余率+装修分数×成新折余率+设备分数×成新折余率+附属物分数×成新折余率} ×分值+附属物据实估价

成新折余率的确定：按《砖木结构房屋成新评定说明》和《砖木结构房屋成新折余率表》执行；在房屋各部件计分表附计栏中另有规定的，依其规定；计残值的，按《各类房屋折余率表》计算；不计残值的，按成新百分比计算。

柱高差率的确定：按《柱高差率表》执行。

附属物据实估价按《附属物据实估价表》执行。

(2) 砖混结构房屋

房屋及附属物重置成新价={ [屋面分数+屋架分数+顶棚分数+地面分数+ (墙身分数+门窗分数) ×柱高差率] ×标准间数× (成新折余率+使用年限折余率) ÷2+装修分数×成新折余率+设备分数×成新折余率+附属物分数×成新折余率} ×分值+附属物据实估价

成新折余率的确定：按《砖混结构完损等级评定说明及折余率表》执行；使用年限折余率的确定：按《砖混结构房屋使用年限折余率表》执行；在房屋各部件计分表附计栏中另有规定的，依其规定。

柱高差率的确定：按《柱高差率表》执行。

附属物据实估价按《附属物据实估价表》执行。

(3) 中式楼房

房屋及附属物重置成新价=[(屋面分数+屋架分数+顶棚分数+地面分数+墙身分数+门窗分数) ×标准间数×成新折余率+装修分数×成新折余率+设备分数×成新折余率+附属物分数×成新折余率] ×分值+附属物据实估价

成新折余率的确定：按《砖木结构房屋成新评定说明》和《砖木结构房屋成新折余率表》执行；在房屋各部件计分表附计栏中另有规定的，依其规定；计残值的，按《各类房屋折余率表》计算；不计残值的，按成新百分比计算。

附属物据实估价按《附属物据实估价表》执行。

2-4、房屋部件计发表

(1) 屋面计发表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 | |
|-------|------------|--------------------------------|------|----|--------|
| 瓦屋面 | 琉璃瓦 | 各种釉子的琉璃瓦 | 瓦 1 | 间 | 102.18 |
| | 筒瓦 | 筒瓦下满铺望板、油毡 | 瓦 2 | 间 | 29.14 |
| | 筒瓦 | 筒瓦下满铺席箔 | 瓦 3 | 间 | 17.71 |
| | 合瓦 | 合瓦下满铺望板 | 瓦 4 | 间 | 29.36 |
| | 合瓦 | 合瓦下满铺席箔 | 瓦 5 | 间 | 18.79 |
| | 石板瓦 | 石板瓦下满铺望板、油毡 | 瓦 6 | 间 | 26.55 |
| | 石板瓦 | 石板瓦下满铺席箔 | 瓦 7 | 间 | 19.10 |
| | 水泥瓦 | 水泥瓦下满铺望板、油毡 | 瓦 8 | 间 | 16.06 |
| | 水泥瓦 | 水泥瓦下满铺席箔 | 瓦 9 | 间 | 10.80 |
| 灰瓦屋面 | 干插瓦 | 有无合瓦边稍堇不予区分 | 灰瓦 1 | 间 | 9.58 |
| | 仰瓦灰梗 | 有无合瓦边稍堇、分间堇不予区分 | 灰瓦 2 | 间 | 8.87 |
| | 棋盘心 | 前坡合瓦后坡青灰及前后棋盘心，屋脊及分间堇为合瓦，其余为青灰 | 灰瓦 3 | 间 | 11.82 |
| | 棋盘心 | 前坡合瓦后坡棋盘心 | 灰瓦 4 | 间 | 15.51 |
| 灰屋面 | 青灰顶 | 不分平顶、坡顶，含麦壳灰 | 灰 1 | 间 | 6.68 |
| | 焦渣顶 | 不分平顶、坡顶， 含泥顶 | 灰 2 | 间 | 3.86 |
| 混凝土屋面 | 现浇板 | 各种现浇的钢筋混凝土屋面 | 浇 | 间 | 19.53 |
| | 槽型板 | 预制槽型板 | 预 1 | 间 | 23.86 |
| | 圆孔板 | 预制圆孔板 | 预 2 | 间 | 16.77 |
| | 加气板 | 预制加气板 | 预 3 | 间 | 14.37 |
| 木板油毡 | 玻璃钢 | 各种钢性玻璃坡顶屋面 | 玻坡 | 间 | 9.16 |
| | 玻璃钢 | 各种钢性玻璃平顶屋面 | 玻平 | 间 | 7.75 |
| | 木板油毡 | 木板上铺油毡、石子坡顶屋面 | 板毡坡 | 间 | 11.16 |

| | | | | | |
|------|------|---------------|------|---|--------------|
| 其他屋面 | 木板油毡 | 木板上铺油毡、石子平顶屋面 | 板毡平 | 间 | 8.89 |
| | 铅铁 | 镀锌瓦楞铁下铺望板、油毡 | 铅 1 | 间 | 15.98 |
| | 铅铁 | 镀锌瓦楞铁下铺席箔 | 铅 2 | 间 | 10.20 |
| | 铅铁 | 干挂黑铁板 | 铅 3 | 间 | 6.78 |
| | 石棉瓦 | 石棉瓦下铺望板、油毡 | 石棉 1 | 间 | 11.80 |
| | 石棉瓦 | 石棉瓦下铺席箔 | 石棉 2 | 间 | 6.18 |
| | 干挂瓦 | 小屋架干挂水泥瓦、石棉瓦 | 干挂瓦 | 间 | 3.16 |

附计：

- 一、 屋面包括望板、席箔以上各种面层和各种屋脊。
- 二、 平顶屋面上铺设花砖、水磨石等块料面层的，除按平面屋面计分外，另按地面所属项目的 80% 计分，并随房折旧。
- 三、 用条砖、方砖、瓦笆替作望板、席箔的，按席箔计分。
- 四、 利用地下室顶面作房屋地面的，分别按以下计算：
 - (一) 在地下室顶面上做木地板的，按地下室顶面和木地板所属项目分别计分。地下室顶面为木地板又作上层地面的不重复计分。
 - (二) 在地下室顶面上铺设花砖、水磨石等块料面层的，除按平面屋面计分外，另按地面所属项目的 80% 计分。
 - (三) 在地下室顶面上做水泥、焦渣地面的，即视为地下室屋面，房屋地面不再计价。
- 五、 其他屋面，如石棉瓦、铅铁顶、玻璃钢顶、木板油毡顶按灰瓦房折旧；彩色瓦楞铁屋面并入铅 1。

(2) 屋架计发表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 | |
|------|------|---------------|------|----|-------|
| 中式屋架 | 七檩柁 | 高级做法 | 中架 1 | 间 | 36.3 |
| | 七檩柁 | 普通做法 | 中架 2 | 间 | 26.47 |
| | 五檩柁 | 高级做法 | 中架 3 | 间 | 22.93 |
| | 五檩柁 | 普通做法 | 中架 4 | 间 | 18.05 |
| | 平台柁 | 五檩高级做法 | 平柁 1 | 间 | 14.04 |
| | 平台柁 | 五檩普通做法 | 平柁 2 | 间 | 13.23 |
| | 平台柁 | 四檩普通做法 | 平柁 3 | 间 | 10.57 |
| 硬山搁檩 | 平台柁 | 三檩普通做法 | 平柁 4 | 间 | 8.92 |
| | 硬山搁檩 | 七檩以上、进深大于 8 米 | 硬 1 | 间 | 11.4 |

| | | | | | |
|------------|--------|---------------------------|-----------------|----------|--------------|
| | 硬山搁檩 | 七檩、进深大于6米 | 硬2 | 间 | 9.19 |
| | 硬山搁檩 | 五檩、进深大于4米 | 硬3 | 间 | 7.53 |
| | 硬山搁檩 | 四檩、进深≤4米 | 硬4 | 间 | 5.34 |
| 人字架 | 木屋架 | 跨度≤6米 | 人架1 | 间 | 9.60 |
| | 木屋架 | 6米<跨度≤8米 | 人架2 | 间 | 12.98 |
| | 木屋架 | 8米<跨度≤10米 | 人架3 | 间 | 16.58 |
| | 小型木屋架 | 屋架间距1米以内 | 人架4 | 间 | 8.56 |
| | 钢木屋架 | 跨度≤6米 | 人架5 | 间 | 9.50 |
| | 钢木屋架 | 6米<跨度≤8米 | 人架6 | 间 | 12.78 |
| | 钢木屋架 | 8米<跨度≤10米 | 人架7 | 间 | 17.05 |
| | 小型钢木屋架 | 屋架间距1米以内 | 人架8 | 间 | 8.90 |
| | 钢屋架 | 钢屋架 | 跨度≤6米,角钢檩,石棉瓦屋面 | 钢架1 | 间 |
| 钢屋架 | | 6米<跨度≤9米,角钢檩,石棉瓦屋面 | 钢架2 | 间 | 17.55 |
| 钢屋架 | | 9米<跨度≤15米,角钢檩,石棉瓦屋面 | 钢架3 | 间 | 23.28 |
| 钢屋架 | | 跨度≤9米,大型屋面板 | 钢架4 | 间 | 17.55 |
| 钢屋架 | | 9米<跨度≤15米,大型屋面板 | 钢架5 | 间 | 28.56 |
| 钢屋架 | | 跨度>15米,大型屋面板 | 钢架6 | 间 | 39.48 |
| 钢混结构 | | 钢砼屋架 | 跨度≤9米 | 钢混1 | 间 |
| | 钢砼梁 | 9米<跨度≤12米 | 钢混2 | 间 | 18.95 |
| | 钢砼梁 | 12米<跨度≤15米 | 钢混3 | 间 | 22.57 |

附计:

- 一、 中式屋架高级做法: **材质为松木, 檩直径不低于 25cm, 柱、柁直径不低于 40cm,** 三间房两架跨空柁, 两架排山柁, 檩、柱见圆, 檩带垫板、垫枋, 前后檐椽带飞头。
- 二、 屋架计分表中分数仅指房屋屋架全为同一屋架时分数, 当有不同屋架时, 则分别按比例计分。
- 三、 平台柁与腊阡柁不予区分。
- 四、 中式柁没有柱子, 按木屋架计分。

(3) 墙身计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 |
|-------|----------------------------|-----|----|-------|
| 缸砖墙 | 全部缸砖垒砌 | 缸 | 间 | 58.23 |
| 细磨砖墙 | 整个墙身外部细磨砖垒砌, 兰整砖衬里 | 磨1 | 间 | 68.52 |
| 细磨砖墙 | 整个墙身外部细磨砖垒砌, 碎砖衬里 | 磨2 | 间 | 49.13 |
| 磨砖棋盘心 | 山墙四框、坎墙、后檐下碱为细磨砖, 碎砖衬里 | 磨棋 | 间 | 43.16 |
| 粗磨砖墙 | 粗磨砖垒砌, 兰整砖衬里 | 粗磨1 | 间 | 52.65 |
| 粗磨砖墙 | 粗磨砖垒砌, 碎砖衬里 | 粗磨2 | 间 | 33.26 |
| 整砖墙 | 红砖墙、矽酸盐砖墙, 满门窗 | 红整1 | 间 | 26.87 |
| 整砖墙 | 红砖墙、矽酸盐砖墙, 半门窗 | 红整2 | 间 | 28.28 |
| 整砖墙 | 红砖墙、矽酸盐砖墙, 一门一窗 | 红整3 | 间 | 29.62 |
| 兰砖墙 | 兰砖墙, 满门窗 | 兰整1 | 间 | 30.82 |
| 兰砖墙 | 兰砖墙, 半门窗 | 兰整2 | 间 | 32.23 |
| 兰砖墙 | 兰砖墙, 一门一窗 | 兰整3 | 间 | 33.57 |
| 半整砖墙 | 四框整砖、外整里碎、整砖下碱、烟灰砖、焦渣砖、空斗砖 | 半整 | 间 | 23.88 |
| 碎砖墙 | 全部碎砖垒砌, 两腿整砖 | 碎 | 间 | 19.74 |
| 虎皮石墙 | 虎皮石墙, 水泥砂浆勾缝, 满门窗 | 虎1 | 间 | 23.58 |
| 虎皮石墙 | 虎皮石墙, 水泥砂浆勾缝, 半门窗 | 虎2 | 间 | 24.58 |
| 虎皮石墙 | 虎皮石墙, 水泥砂浆勾缝, 一门一窗 | 虎3 | 间 | 25.75 |

附计:

- 一、 各类墙身包括基础、墙檐、女儿墙。
- 二、 磨方砖贴棋盘心的按磨砖墙计分。
- 三、 墙身下碱为虎皮石的分别按比例计分。
- 四、 房屋台基高度调整系数:

| 台基高度 | 调整系数 |
|----------------|------|
| 台基高度<0.3米 | 1.0 |
| 0.3米≤台基高度<0.5米 | 1.1 |
| 0.5米≤台基高度<0.8米 | 1.2 |
| 0.8米≤台基高度<1.0米 | 1.3 |

| | |
|----------------|-----|
| 1.0米≤台基高度<1.3米 | 1.4 |
| 1.3米≤台基高度<1.5米 | 1.5 |
| 1.5米≤台基高度<1.8米 | 1.6 |
| 1.8米≤台基高度<2.0米 | 1.7 |
| 台基高度≥2.0米 | 1.8 |

说明：台基高度指从院内地面到房屋室内地面的高度。

五、房屋组合调整系数

| 组合间数(自然间) | 调整系数 |
|-----------|---------|
| 一间 | 1.50 |
| 二间 | 1.30 |
| 三间 | 1.00 |
| 四间 | 0.96 |
| 五间 | 0.92 |
| 六间 | 0.88 |
| 七间 | 0.84 |
| 八间 | 0.80 |
| 九间 | 0.77 |
| 十间 | 0.75 |
| 十一间 | 0.73 |
| 十二间 | 0.71 |
| 再每增加一间 | 递减 0.01 |

六、勾连搭房屋，按墙身调整后分数的 80% 计分。

(4) 门窗计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 |
|-----|---------------------|-----|----|-------|
| 中式 | 中式，雕刻精细、完整、带帘架、有心屉 | 中1 | 间 | 17.35 |
| 中式 | 中式，部分雕刻或制作精细 | 中2 | 间 | 15.69 |
| 塑钢 | 塑钢门窗， <u>双玻、含纱</u> | 塑钢1 | 间 | 15.69 |
| 塑钢 | 塑钢门窗， <u>单玻、含纱</u> | 塑钢2 | 间 | 13.58 |
| 塑钢 | 塑钢门窗， <u>其他</u> | 塑钢3 | 间 | 10.66 |
| 铝合金 | 铝合金门窗， <u>双玻、含纱</u> | 铝1 | 间 | 14.55 |
| 铝合金 | 铝合金门窗， <u>单玻、含纱</u> | 铝2 | 间 | 12.06 |

| | | | | |
|------|------------------------|-----|---|-------|
| 铝合金 | 铝合金门窗， <u>其他</u> | 铝3 | 间 | 9.37 |
| 木门窗 | 木门窗，两玻一纱或一玻一纱带鱼鳞板，满门窗 | 木1 | 间 | 11.71 |
| 木门窗 | 木门窗，两玻一纱或一玻一纱带鱼鳞板，半门窗 | 木2 | 间 | 8.58 |
| 木门窗 | 木门窗，两玻一纱或一玻一纱带鱼鳞板，一门一窗 | 木3 | 间 | 6.56 |
| 其他门窗 | 一玻一纱、两玻无纱、钢门窗，满门窗 | 其他1 | 间 | 7.24 |
| 其他门窗 | 满玻无纱或半玻璃门窗或一门一窗 | 其他2 | 间 | 5.42 |

附计：

- 一、 各类门窗单独计算时均按瓦房折旧，与房屋同时折旧时随房折旧。
- 二、 地下室带铁栏杆的小窗仍按小窗所属项目计分，铁栏杆不另计。
- 三、 带护窗板门窗仍按所属项目计分，护窗板不另计。

(5) 顶棚计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 |
|-------|--------------|-----|----|-------------|
| 钙塑板顶棚 | 轻钢龙骨，钙塑板，铝扣板 | 棚1 | 间 | 9.00 |
| 钙塑板顶棚 | 木龙骨，钙塑板 | 棚2 | 间 | 5.77 |
| 石膏板顶棚 | 轻钢龙骨，石膏板 | 棚3 | 间 | 8.90 |
| 石膏板顶棚 | 木龙骨，石膏板 | 棚4 | 间 | 5.47 |
| 石膏板顶棚 | 铁丝吊石膏板 | 棚5 | 间 | <u>1.58</u> |
| 三合板顶棚 | 三合板带压条顶棚，刷清漆 | 棚6 | 间 | 9.88 |
| 纤维板顶棚 | 纤维板顶棚，刷调合漆 | 棚7 | 间 | 6.09 |
| 木丝板顶棚 | 木丝板顶棚，刷乳胶漆 | 棚8 | 间 | 5.89 |
| PVC顶棚 | PVC顶棚 | 棚9 | 间 | 4.00 |
| 抹灰顶棚 | 板条抹灰，带高级装饰线 | 棚10 | 间 | 4.34 |
| 抹灰顶棚 | 普通板条抹灰 | 棚11 | 间 | 4.29 |
| 抹灰顶棚 | 苇箔抹灰 | 棚12 | 间 | 3.48 |
| 纸顶棚 | 纸顶棚 | 棚16 | 间 | 0.63 |

附计：

- 一、 抹灰顶棚、纤维板顶棚、木丝板顶棚、石膏板顶棚、纸顶棚随房折旧。

- 二、 三合板顶棚、钙塑板顶棚按木装修折旧。
- 三、 预制板勾缝喷浆不计顶棚。

| | | | | |
|----|--|----|---|-------|
| 条石 | | 条石 | 间 | 28.01 |
| 碎砖 | | 碎 | 间 | 0.63 |

(6) 地面计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 |
|--------------|------------------------------------|-----------|----------|--------------|
| 高级木地板 | 红檀、柚木、花梨等高级实木地板 | 板1 | 间 | 42.56 |
| 细木地板 | 柞木、水曲柳等各种硬木地板 | 板2 | 间 | 32.55 |
| 普通地板 | 红松木地板 | 板3 | 间 | 24.58 |
| 粗木地板 | 松木或其他木质粗劣的木地板 | 板4 | 间 | 16.02 |
| 复合木地板 | 复合木地板 | 板5 | 间 | 15.66 |
| 花岗岩 | 高级光面花岗岩, <u>天然, 尺寸不小于50cm×50cm</u> | 岗1 | 间 | 40.0 |
| 花岗岩 | 普通花岗岩, <u>天然</u> | 岗2 | 间 | 25.38 |
| 大理石 | 高级大理石, <u>天然, 尺寸不小于50cm×50cm</u> | 理1 | 间 | 28.0 |
| 大理石 | 普通大理石, <u>天然</u> | 理2 | 间 | 16.1 |
| 大理石 | 拼碎大理石, <u>天然</u> | 理3 | 间 | 8.96 |
| 水磨石 | 预制水磨石 | 磨1 | 间 | 8.85 |
| 水磨石 | 现制水磨石, 嵌条、美术 | 磨2 | 间 | 7.41 |
| 水磨石 | 现制水磨石普通 | 磨3 | 间 | 5.19 |
| 拼花马赛克 | 拼制成各种美术图案的马赛克 | 赛1 | 间 | 8.86 |
| 马赛克 | 普通马赛克 | 赛2 | 间 | 7.42 |
| 耐酸砖 | 沥青粘贴耐酸砖地面 | 酸 | 间 | 20.24 |
| 缸砖 | 高档缸砖, <u>含仿造花岗岩、大理石</u> | 缸1 | 间 | 8.09 |
| 缸砖 | 普通缸砖、锦砖、磁砖、防滑砖、花砖、玻化砖 | 缸2 | 间 | 6.09 |
| 塑料地砖 | 聚乙烯塑料地砖 | 塑1 | 间 | 3.86 |
| 塑料地砖 | 石英砂塑料地砖 | 塑2 | 间 | 5.45 |
| 细方砖 | 经砍磨加工的方砖 | 方1 | 间 | 10.55 |
| 粗方砖 | 未经砍磨加工的方砖 | 方2 | 间 | 5.46 |
| 水泥砖 | 仿方砖水泥地面 | 地1 | 间 | 2.7 |
| 水泥 | 普通水泥地 | 地2 | 间 | 1.87 |
| 礁渣 | 白灰礁渣打实轧光 | 礁 | 间 | 1.58 |
| 条砖 | | 条砖 | 间 | 1.67 |

附计:

- 一、 水泥地分格与不分格不予区分。
- 二、 散水不计、甬路按实际面积依院地计分。
- 三、 台阶按投影面积依院地计分。
- 四、 廊瓦房室内与廊子为不同地面时按其比例分别计分。
- 五、 地面计分含踢脚板。

(7) 装修计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 |
|-----|-------------------------------------|-----|----------------|-------|
| 大街门 | 街门在门道中间脊檩下, 标准间面积 10.8 平方米 | 门1 | 槽 | 54.8 |
| 中街门 | 街门在门道前檐檩下或较小街门三面砌砖并雕花者, 标准间面积 9 平方米 | 门2 | 槽 | 41.33 |
| 小街门 | 小街门, 三面砌粗磨砖, 标准间面积 9 平方米 | 门3 | 槽 | 15.02 |
| 格扇 | 硬木六抹, 雕刻精细 | 格1 | M ² | 9.21 |
| 格扇 | 红松、黄杨等, 雕刻较差 | 格2 | M ² | 4.73 |
| 格扇 | 普通木格扇及落地罩 | 格3 | M ² | 1.33 |
| 隔断 | 五合板隔断、包镶门 | 隔1 | M ² | 0.92 |
| 隔断 | 三合板隔断、包镶门 | 隔2 | M ² | 0.74 |
| 隔断 | 轻钢龙骨石膏板隔断 | 隔3 | M ² | 0.62 |
| 隔断 | 木龙骨石膏板 | 隔4 | M ² | 0.37 |
| 隔断 | 单砖(整砖 12) | 隔5 | M ² | 0.36 |
| 隔断 | 整砖 24 | 隔6 | M ² | 0.77 |
| 隔断 | 碎砖 | 隔7 | M ² | 0.35 |
| 隔断 | 空心砖 | 隔8 | M ² | 0.35 |
| 隔断 | 木龙骨纤维板隔断半玻璃门 | 隔9 | M ² | 0.36 |
| 隔断 | 板条苇箔抹灰隔断 | 隔10 | M ² | 0.21 |
| 护墙板 | 五合板带压条 | 护1 | M ² | 0.66 |
| 护墙板 | 三合板带压条 | 护2 | M ² | 0.60 |

| | | | | |
|------------|--------------|--------------|----------------|-------------|
| 油漆护墙 | | 护 3 | M ² | 0.10 |
| 壁纸护墙 | | 护 4 | M ² | 0.14 |
| 壁布护墙 | 高级布料 | 护 5 | M ² | 0.44 |
| 壁步护墙 | 一般布料 | 护 6 | M ² | 0.22 |
| 大理石贴面 | 高级大理石贴面 | 大理石 1 | M ² | 4.01 |
| 大理石贴面 | 普通大理石贴面 | 大理石 2 | M ² | 2.06 |
| 锦砖贴面 | 高级锦砖 | 锦砖 1 | M ² | 0.55 |
| 锦砖贴面 | 普通锦砖 | 锦砖 2 | M ² | 0.40 |
| 马赛克贴面 | | 马赛克 | M ² | 0.38 |
| 水磨石贴面 | | 水磨石 | M ² | 0.50 |
| 花岗岩 | 高级花岗岩贴面 | 花岗岩 1 | M ² | 4.76 |
| 花岗岩 | 普通花岗岩贴面 | 花岗岩 2 | M ² | 4.76 |
| 水刷石 | 水刷石、干粘石 | 水刷石 | M ² | 2.76 |
| 假石 | | 假石 | M ² | 0.30 |
| 顶棚灯孔 | 普通面层顶棚筒灯孔 | 灯孔 1 | 个 | 0.04 |
| 顶棚灯孔 | 金属基层轻钢龙骨筒灯孔 | 灯孔 2 | 个 | 0.07 |
| 顶棚灯槽 | 木基层顶棚灯槽 | 灯槽 1 | M | 0.28 |
| 顶棚灯槽 | 金属基层轻钢龙骨顶棚灯槽 | 灯槽 2 | M | 0.41 |
| 窗帘盒 | 松木窗帘盒带木窗帘棍 | 窗帘盒 1 | M | 0.46 |
| 窗帘盒 | 硬木窗帘盒带木窗帘棍 | 窗帘盒 2 | M | 0.70 |
| 窗帘盒 | 松木窗帘盒带金属轨道 | 窗帘盒 3 | M | 0.59 |
| 窗帘盒 | 硬木窗帘盒带金属轨道 | 窗帘盒 4 | M | 0.83 |
| 挂镜线 | 硬木挂镜线 | 挂镜线 1 | M | 0.07 |
| 挂镜线 | 松木挂镜线 | 挂镜线 2 | M | 0.05 |
| 挂镜线 | 石膏挂镜线 | 挂镜线 3 | M | 0.05 |
| 挂镜线 | 塑料挂镜线 | 挂镜线 4 | M | 0.02 |

附计：

- 一、 街门按门道屋面所属类别随房折旧。
- 二、 各种墙身贴面均按新旧程度单独折旧，不留残值。
- 三、 格扇、护墙板单独折旧。
- 四、 除以上二、三两项外，其他墙面装饰均随房折旧。
- 五、 各种灯孔、灯槽均随顶棚折旧。
- 六、 中式楼房的楼梯不单独计价，但楼梯间面积并入楼房间数计价，并随

房折旧。

(8) 设备计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 | |
|-------|-------|---------------|-------|----------------|------|
| 普通卫生间 | 管道 | 上水管和下水管 | 管 1 | 份 | 3.00 |
| | 浴盆 | 不分规格,不分种类 | 盆 1 | 个 | 2.43 |
| | 浴盆炕 | 浴盆周边砌筑及贴面 | 浴盆炕 | 个 | 0.90 |
| | 陶瓷洗脸盆 | 不分规格 | 盆 2 | 个 | 1.02 |
| | 坐式大便器 | 含水箱 | 恭桶 | 个 | 0.73 |
| | 蹲式大便器 | 含水箱 | 蹲坑 | 个 | 0.70 |
| | 立式小便器 | | 小便池 1 | 个 | 1.04 |
| | 挂式小便器 | | 小便池 2 | 个 | 0.41 |
| | 淋浴器 | | 淋浴 | 个 | 0.22 |
| | 地漏 | | 地漏 | 个 | 0.14 |
| 简易卫生间 | 陶瓷洗脸盆 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 1.22 |
| | 洗手盆 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 0.95 |
| | 蹲式大便器 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 1.76 |
| | 坐式大便器 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 2.19 |
| | 立式小便器 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 1.50 |
| | 挂式小便器 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 1.56 |
| | 淋浴器 | 不分规格,含上下水管 | | 个 | 0.54 |
| 地漏 | | | 个 | 0.14 | |
| 水池 | 陶瓷池 | 不分规格,含上下水管及水嘴 | 池 1 | 个 | 1.37 |
| | 水磨石池 | 不分规格,含上下水管及水嘴 | 池 2 | 个 | 1.15 |
| | 水泥池 | 不分规格,含上下水管及水嘴 | 池 3 | 个 | 0.80 |
| 暖气 | 四柱铸铁 | 包括室内、外管道及暖气炉 | 气 1 | M ² | 0.30 |
| | 板式钢制 | 包括室内、外管道及暖气炉 | 气 2 | M ² | 0.24 |
| | 其他 | 包括室内、外管道及暖气炉 | 气 3 | M ² | 0.20 |
| | 室外上水管 | 室外镀锌管铺设,不分规格 | 管 2 | M | 0.70 |
| | 室外下水管 | 室外缸瓦管铺设,不分规格 | 管 3 | M | 0.80 |
| | 室外下水管 | 室外钢管铺设,不分规格 | 管 4 | M | 1.00 |
| | 自来水表井 | 包括表井及安装 | 水表井 | 份 | 2.00 |
| | 砖化粪池 | 容积大小 3 立方米 | 化粪池 1 | 座 | 5.50 |
| | 简易化粪池 | 容积小于 3 立方米 | 化粪池 2 | 座 | 1.85 |

| | | | | | |
|------|-----|------------------|-----|---|------|
| 其他设备 | 渗井 | 井底面积6平方米以上, 砖砌 | 渗井 | 座 | 3.33 |
| | 水落管 | | 水落管 | M | 0.14 |
| | 水漏斗 | | 水漏斗 | 个 | 0.20 |
| | 檐沟 | | 檐沟 | M | 0.13 |
| | 普通灯 | 包括线、开关、灯泡、灯罩及插座等 | 灯1 | 份 | 0.50 |
| | 荧光灯 | 包括线、开关、灯泡、灯罩及插座等 | 灯2 | 份 | 1.00 |
| | 电表 | 包括箱、盘、闸、保险等 | 电表 | 个 | 0.58 |

附计:

- 一、 卫生设备分普通卫生间和简易卫生间两种, 凡装有浴盆、洗脸盆和大便器三件以上的, 按普通卫生间计分, 其他按简易卫生间计分。
- 二、 普通卫生间室内上下水管道单独计分, 设备按实有项目计分。
- 三、 简易卫生间设备按实有项目计分, 室内上下水管道不单独计分。
- 四、 各种卫生设备和上下水管道的零配件均不单独计分。
- 五、 卫生间内非固定设备不予计分。
- 六、 照明灯具中的各种花灯均视为非固定设备, 不予计分。
- 七、 暖气按建筑面积计算 (含暖气片、暖气管及锅炉等)。
- 八、 灯、水、暖气等设备均按新旧程度计算折旧, 不留残值。
- 九、 实物不符合表中所列标准的, 可根据实际情况打折扣。

(9) 附属物计分表

| 项目 | 说明 | 简称 | 单位 | 分数 | |
|----|-----|--------------------------|-----|----|-------|
| 院 | 屏风门 | 木质较好油饰精细的屏风门, 面积5平方米 | 门4 | 槽 | 13.26 |
| | 随墙门 | 单扇或双扇小街门或粗略的屏风门, 面积9平方米 | 门5 | 槽 | 7.02 |
| | 门楼 | 磨砖腿、筒瓦顶、门楼高2.4米、面积达3平方米 | 门楼1 | 座 | 29.89 |
| | 门楼 | 整砖腿、水泥瓦顶、门楼高2.4米、面积达3平方米 | 门楼2 | 座 | 12.99 |
| 门 | 门楼 | 碎砖腿、灰平顶、门楼高2.4米、面积达3平方米 | 门楼3 | 座 | 11.54 |

| | | | | | |
|----|------------|------------------|----------------|----------------|-------|
| | 垂花门 | 有雕饰、楣子和座凳 | 垂1 | M ² | 22.00 |
| | 垂花门 | 无雕饰、无楣子、无座凳 | 垂2 | M ² | 15.00 |
| | 铁板门 | 包括铁栅栏门、门面积达4平方米 | 门6 | 座 | 11.40 |
| 院 | 整砖墙 | 整砖基础整砖墙 | 整 | M ² | 0.79 |
| | 半整砖墙 | 整砖下碱或整砖垛、碎砖墙或棋盘心 | 半整 | M ² | 0.40 |
| | 虎皮石墙 | 虎皮石墙 | 虎 | M ² | 0.31 |
| 院地 | 花岗岩 | 光面花岗岩石块 | 花岗岩 | M ² | 1.85 |
| | 条石 | 砍剁整齐的条石 | 条石 | M ² | 1.20 |
| | 大理石 | 整大理石 | 大理石 | M ² | 1.27 |
| | 水磨石 | 预制水磨石 | 磨1 | M ² | 0.43 |
| | 水磨石 | 现制嵌条美术水磨石 | 磨2 | M ² | 0.36 |
| | 水磨石 | 现制嵌条普通水磨石或不嵌条水磨石 | 磨3 | M ² | 0.30 |
| | 拼花岗岩 | 拼碎花岗岩石块 | 拼1 | M ² | 0.36 |
| | 拼大理石 | 拼碎大理石块 | 拼2 | M ² | 0.28 |
| | 拼水磨石 | 拼碎预制水磨石块 | 拼3 | M ² | 0.20 |
| | 水泥格砖 | 预制水泥格砖 | 格砖 | M ² | 0.13 |
| | 方砖 | 粗粳方砖、预制水泥砖 | 方砖 | M ² | 0.19 |
| 条砖 | 条砖、水泥地、焦渣砖 | 条 | M ² | 0.08 | |

附计:

- 一、 屏风门、随墙门依其质量分别按瓦房、灰瓦房折旧。
- 二、 门楼1、门楼2按瓦房折旧, 门楼3按灰瓦房折旧。门楼面积小于3平方米的按比例计算。
- 三、 铁板门按成新计算, 不留残值。门面积小于4平方米的按比例计算。
- 四、 各种院墙包括基础和墙帽。
- 五、 各种院墙均按成新计算, 不留残值。
- 六、 各种院地均按成新计算, 不留残值。

2-5、柱高差率表

| 柱高(米) | 与立面条件标准间分数百分比(%) | 柱高(米) | 与立面条件标准间分数百分比(%) |
|-------|------------------|-------|------------------|
| 3.0 | 100.0 | 3.0 | 100.0 |
| 3.1 | 104.7 | 2.9 | 95.5 |

| | | | |
|-----|-------|-----|------|
| 3.2 | 109.7 | 2.8 | 91.2 |
| 3.3 | 114.9 | 2.7 | 87.1 |
| 3.4 | 120.3 | 2.6 | 83.1 |
| 3.5 | 126.0 | 2.5 | 79.4 |
| 3.6 | 132.0 | 2.4 | 75.8 |
| 3.7 | 138.2 | 2.3 | 72.4 |
| 3.8 | 144.7 | 2.2 | 69.1 |
| 3.9 | 151.6 | 2.1 | 66.0 |
| 4.0 | 158.8 | 2.0 | 63.0 |
| 4.1 | 166.3 | | |
| 4.2 | 174.1 | | |
| 4.3 | 182.1 | | |
| 4.4 | 191.0 | | |
| 4.5 | 200.0 | | |

2-6、砖木结构房屋成新评定说明

一成新：墙身大部分碱坏，木料腐朽，门窗不整，屋顶屈曲不平，虽然能勉强支持，已属危险建筑，濒于倒塌者。

二成新：屋顶多次抹灰，屈曲不平，木架、墙身均已倾斜，或虽不整二柁檩陈旧，椽子席箔已见腐朽，短期内尚不致倒塌者。一成新与二成新之房屋均须大修方能解除危险。

三成新：屋顶已见屈曲不平，墙身碱坏大半，木料大部陈旧者。

四成新：屋顶不甚整齐，但无显著倾斜，木架已有走动迹象，墙身碱坏半，虽经小修但本质已属陈旧的房屋。

五成新：房屋全部完整，木架虽陈旧而未走动，墙身下部已见碱坏者。

六成新：屋顶、木架、墙身、装修虽旧，但完整坚固，不歪不斜，部分墙身虽见剥蚀，但不影响整个房屋之坚固性。此外，用旧料新建的房屋，未经油饰粉刷者，依其旧料的情况分别定其为五、六、七成新，一般以六成新为宜。

七成新：房屋各部整齐，唯色彩不够鲜明。房屋外皮部分剥落，但仍为较新的房屋，又翻修的房屋其木架砖瓦较新者，亦为七成新为宜。

八成新：屋顶、屋架、墙身均完整坚固，情况与新建者无显著区别，但色泽稍旧，略加油饰仍为新房者。

九成新：新建不久之房屋，油饰粉刷后极少部分微见剥落，门窗有接

触痕迹，屋顶、屋架、墙身稍有剥落者，又完全新建之房屋，未加油饰粉刷者亦为九成新。

十成新：完全新料新建的房屋，并经过油饰粉刷者。

2-7、砖木结构房屋成新折余率表

| 房屋种类 折余率% 成新度 | 瓦房 | 灰瓦房 | 灰房 |
|---------------------|------|------|------|
| 0.5 | 10.7 | 8.8 | 7.8 |
| 1.0 | 15.4 | 13.6 | 12.8 |
| 1.5 | 20.1 | 18.4 | 17.5 |
| 2.0 | 24.8 | 23.2 | 22.4 |
| 2.5 | 29.5 | 28.0 | 27.2 |
| 3.0 | 34.2 | 32.8 | 32.1 |
| 3.5 | 38.9 | 37.6 | 36.9 |
| 4.0 | 43.6 | 42.4 | 41.8 |
| 4.5 | 48.3 | 47.2 | 46.6 |
| 5.0 | 53.0 | 52.0 | 51.6 |
| 5.5 | 57.7 | 56.8 | 56.3 |
| 6.0 | 62.4 | 61.6 | 61.2 |
| 6.5 | 67.1 | 66.4 | 66.0 |
| 7.0 | 71.8 | 71.2 | 70.9 |
| 7.5 | 76.5 | 76.0 | 75.7 |
| 8.0 | 81.2 | 80.8 | 80.6 |
| 8.5 | 85.9 | 85.6 | 85.4 |
| 9.0 | 90.6 | 90.4 | 90.3 |
| 9.5 | 95.3 | 85.2 | 95.1 |
| 10.0 | 100 | 100 | 100 |
| 注：残值率 | 6% | 4% | 3% |

2-8、房屋格扇、护墙板和钙塑板、三合板顶棚成新评定说明

室内装修中的格扇、护墙板、钙塑板和三合板顶棚比其他装修、装饰价格较高，残值较大，不宜随房折旧，应按实际情况单独折旧。其残值率：

格1为30%、格2为10%、护墙板和钙塑板、三合板顶棚为10%。

一成新：骨架、板面严重破损，残缺不全，油漆老化见底。

三成新：缺棱短角，局部残缺变形，明显老化。

五成新：边棱磨损，骨架松动，局部破损。

七成新：整体完整，稍有松动，油漆上光腊虽完好，但已失去光泽，格扇、护墙板边框或雕花局部开胶起翘。

九成新：整体安装牢固、完整、上光腊、油漆完好、光亮，接触面略有磨擦痕迹。

2-9、房屋格扇、护墙板和钙塑板、三合板顶棚折余率表

| 种类 折余率% 成新度 | 格1 | 格2 | 格3、护墙板、钙塑板、三合板顶棚 |
|-------------------|-----|-----|------------------|
| 一成 | 37 | 28 | 19 |
| 二成 | 44 | 36 | 28 |
| 三成 | 51 | 44 | 37 |
| 四成 | 58 | 52 | 46 |
| 五成 | 65 | 60 | 55 |
| 六成 | 72 | 68 | 64 |
| 七成 | 79 | 76 | 73 |
| 八成 | 86 | 84 | 82 |
| 九成 | 93 | 92 | 91 |
| 十成 | 100 | 100 | 100 |
| 注：残值率 | 30% | 20% | 10% |

2-10、块料面层成新评定说明

墙身、地面的块料面层依其成新度单独折旧，不留残值。

二成新：墙身、地面的块料面层严重松动，大部分块料破碎、脱落或大部分块料残缺不全，为二成新。

四成新：墙身、地面的块料面层粘贴不牢，出现整块贴面脱落现象或部分块料裂缝、脱落，为四成新。

六成新：墙身、地面的块料面层粘贴高低不平，部分块料面层不仅磨损且出现裂缝，个别块料破损、掉角、脱落的，可定为六成新。

八成新：墙身、地面的块料面层粘贴不甚平整，部分块料面层已无光

泽且略有磨损起砂，个别块料出现裂痕，略有空鼓现象，为八成新。

十成新：墙身、地面的块料面层不论粘贴迟早，其块料粘贴平整、牢固、块料表面有光泽，无裂痕、残缺、掉角等损坏，为十成新。

2-11、房屋暖气、卫生设备成新评定说明

暖气卫生设备其构造情况与房屋不同，且使用价值所占比重较大，至损坏严重不堪使用时，所剩残余无几，不宜随房折旧，故按其成新度折旧，不留残值。

二成新：主要构成铁件锈蚀严重，已经修补多次，搪瓷陶瓷器具已有大部分掉瓷或有较大的裂痕，附属零件部分损坏残缺，虽勉强支持使用，非经大修配件而无使用价值。

四成新：大部铁件锈蚀较重，搪瓷陶瓷器具部分硬伤，掉瓷或有小裂痕，附属零件小部残缺，如经修理尚能使用者。

六成新：各部铁件虽见锈蚀，瓷面稍有磨乌或有水裂龟纹的迹象，但各部构件均完整无缺，不影响使用者。

八成新：各构成部件比新装者稍旧，但无锈蚀剥落迹象，或有部分新安装者，亦为八成新。

十成新：完全新构件新安装者。

2-12、砖混结构房屋完损等级和成新评定说明及折余率表

| 完损等级 | 成新评定说明 | 成新度 | 折余率% |
|-------|---|-----|-------|
| 完好房 | 完全新料新建房 | 十成新 | 100 |
| | 地基可有轻微不均匀沉降，结构构件平直牢固，无倾斜变形。屋面无渗漏，基层完好，有少量积尘。地面平整、坚固，地板稍有磨损、稀缝。 | 九成新 | 90-99 |
| 基本完好房 | 地基稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定，有承载能力。承重构件有轻微变形。屋面局部渗漏，排水畅通。地面稍有磨损、小裂。 | 八成新 | 80-89 |
| | 地基稍有超过允许范围的不均匀沉降，有承载能力。承重构件稍有变形、裂缝、倾斜、混凝土构件有轻度剥落露筋。屋面渗漏，防水层稍有空鼓翘边。地面稍有裂缝、空鼓、起砂。 | 七成新 | 70-79 |

| | | | |
|-------|--|-------|-------|
| 一般损坏房 | 地基有超过允许范围的不均匀沉降。承重构件有局部变形、裂缝、倾斜，部分节点松动。屋面局部漏雨、高低不平。地面局部裂缝、空鼓、起砂，木地板变形。 | 六成新 | 60-69 |
| | 地基不均匀沉降已引起主体结构局部变形、裂缝，混凝土构件局部变形、裂缝、露筋，木构件局部糟朽。墙身部分裂缝、腐蚀、灰缝疏松。屋面局部漏雨，防水层老化，木基层糟朽、变形。地面局部空鼓、剥落、严重起砂，木地板下沉颤动。 | 五成新 | 50-59 |
| 严重损坏房 | 地基有明显不均匀沉降或压碎、折断、腐蚀。承重构件明显损坏变形。屋面严重漏雨，排水设施严重锈蚀、断裂、残缺。地面严重剥落、起砂、空鼓。 | 四成新 | 40-49 |
| | 地基有明显不均匀沉降，并继续发展，承重构件严重损坏变形。屋面严重漏雨，排水设施严重锈蚀、断裂、残缺。地面严重剥落、起砂、下沉。 | 三成新 | 30-39 |
| 危险房 | 结构、装修、设备严重破损以至有倒塌危险。 | 不足三成新 | 3-29 |

2-13、砖混结构房屋使用年限折余率表

| 年限 | | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 98.17 | 81.87 | 65.57 | 49.27 | 32.97 | 16.67 |
| 2 | 96.56 | 80.24 | 63.94 | 47.46 | 31.34 | 15.04 |
| 2 | 94.91 | 78.61 | 62.31 | 46.01 | 29.71 | 13.41 |
| 4 | 93.28 | 76.98 | 60.68 | 44.38 | 28.03 | 11.78 |
| 5 | 91.65 | 75.35 | 59.06 | 42.75 | 26.15 | 10.15 |
| 6 | 90.02 | 73.73 | 57.42 | 41.12 | 24.82 | 8.52 |
| 7 | 88.39 | 72.09 | 55.79 | 39.49 | 23.19 | 6.89 |
| 8 | 86.76 | 80.40 | 54.16 | 37.86 | 21.56 | 5.26 |
| 9 | 85.13 | 68.83 | 52.53 | 36.23 | 19.93 | 3.63 |

| | | | | | | |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 10 | 83.50 | 67.20 | 50.90 | 34.60 | 18.30 | 2.00 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|------|

注：残值率 2%。

2-14、砖混结构房屋装修设备完损等级和成新评定说明及折余率表

| 完损等级 | 装修成新评定说明 | 设备成新评定说明 | 成新度 | 折余率% |
|-------|---|--|-----|-------|
| 完好房 | 完全新料新建房屋 | 完全新料新建房屋 | 十成新 | 100 |
| | 门窗完整无损，开关灵活，零件齐全，油漆完好或局部轻度锈蚀。抹灰完整、牢固、无空鼓、破损，局部有风裂。 | 上下水管道畅通无阻，各种卫生器具完全，零件齐全。照明装置、线路完好，绝缘良好。 | 九成新 | 90-99 |
| 基本完好房 | 门窗稍有变形，开关不严，油漆失光。抹灰稍有空鼓，顶棚稍有变形，但不明显。 | 部分符合上述条件。 | 八成新 | 80-89 |
| | 门窗、玻璃、五金、窗纱少量残缺，开关失灵。抹灰稍有空鼓、风化剥落。顶棚少量下垂。 | 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。照明装置、线路基本完好，基本正常供暖，特种设备现状基本完好，使用正常。 | 七成新 | 70-79 |
| 一般损坏房 | 门窗部分开关不灵，部分翘裂，钢门窗变形、锈蚀，油漆老化。抹灰部分空鼓、裂缝，顶棚局部裂缝、变形。 | 部分符合上述条件。 | 六成新 | 60-69 |
| | 门窗部分榫头松动，木料糟朽，油漆翘皮、剥落。抹灰部分空鼓、剥落，顶棚局部裂缝，明显变形、下垂。 | 上下水管道不够畅通，卫生器具部分损坏，零件缺损不齐。照明装置有少量损坏、残缺，部分电线老化。暖气部分锈蚀严重，供暖不正常，特种设备不能保证正常使用。 | 五成新 | 50-59 |
| 严重损坏 | 门窗开关不灵，榫头松动，木料腐朽，钢门窗锈蚀、变形。油漆剥落。抹灰空鼓、裂缝、剥落。顶棚变形、下垂，龙骨糟朽。 | 部分符合上述条件。 | 四成新 | 40-49 |

| | | | | |
|-----|--|--|-------|-------|
| 房 | 门窗严重糟朽、松动、锈蚀、变形。油漆剥落见底。抹灰严重空鼓、剥落。顶棚严重变形、下垂，龙骨糟朽。 | 上下水管道严重堵塞、锈蚀漏水，卫生器具零件损坏残缺。照明装置损坏、残缺，电线老化。暖气锈蚀严重，基本无法使用。特种设备严重损坏，已无法使用。 | 三成新 | 30-39 |
| 危险房 | 装修、设备严重破损。 | | 不足三成新 | 3-29 |

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-------------------------|----|--------|----------|----|
| 材 树 木 | 柏、雪松、龙爪槐、国槐 | 8 | 14 | 22 | 30 | 40 |
| | 松、榆、桑、白腊 | 6 | 8 | 10 | 12 | 20 |
| | 杨、柳、臭椿、泡桐、洋槐 | 4 | 6 | 8 | 10 | 14 |
| | 果树、香椿 | 14 | 20 | 24 | 26 | 30 |
| 树 苗 | | 成畦苗 | | 移植<1CM | 移植 1-4CM | |
| | 材树幼苗 | 12-20 元/ M ² | | 4 元/棵 | 8 元/棵 | |
| | 果树幼苗 | 20-60 元/ M ² | | 20 元/棵 | 30 元/棵 | |

2-15、附属物据实估价表

| 附属物名称 | 单位 | 价格(元) |
|-----------|----------------|------------|
| 棚房 | 个 | 500-1600 |
| 简易棚 | 个 | 100-500 |
| 厕所 | 座 | 500-1000 |
| 猪圈 | 个 | 150-550 |
| 鸡兔鸽狗窝 | 个 | 20-100 |
| 高灶 | 个 | 100-300 |
| 锅台 | 个 | 20-100 |
| 火炕 | M ² | 70 |
| 回水井 | 座 | 200 |
| 压水机井 | 座 | 1000 |
| 土井 | 座 | 300 |
| 砖井 (<15M) | 座 | 1000-2000 |
| 机井 (<35M) | 座 | 1500-3000 |
| 机井 (>35M) | 座 | 3000-20000 |
| 太阳能 | 个 | 100-1500 |
| 防盗门 | 个 | 200-1500 |
| 铁护窗 | 个 | 50-300 |

说明：附属物据实估价表仅适用于本市近郊区及远郊区县。

2-16、树木估价表

| 成 | 树种 | 直径 (CM) 单位：元/CM | | | | |
|---|----|-----------------|-------|-------|-------|-----|
| | | 4-9 | 10-19 | 20-29 | 30-39 | ≥40 |

第三章 楼房重置成新价评估

3-1、(计算公式)

楼房重置成新价的评估采用成本法进行测算，计算公式：
 楼房重置成新价=(楼房基本价格×楼房折余率+∑增项价格×增项折余率)×建筑面积×区域系数+装修及附属物重置成新价

3-2、楼房基本价格表

楼房基本价格包含土建、上下水、照明及普通内装修。

(1) 住宅楼房基本价格表

(单位：元/建筑平方米)

| 墙体类型 基本价格 结构形式 | | 粘土砖 | 空斗墙 | 空心砖 | 砌块 | 外挂板 |
|----------------------|---------------|----------|-----------------|------|------|------|
| | | 多层 砖房 | 筒子楼 (层高3.3M) | 1150 | 1050 | 1080 |
| | 外廊式 (层高3M) | 1070 | 1030 | 1015 | 1050 | —— |
| | 单元式 (层高3M) | 1200 | —— | 1130 | 1150 | —— |
| 砼 结构 | 多层大模板 (层高3M) | 1430 | —— | —— | 1480 | 1560 |
| | 高层剪力墙 (层高3M) | 1450 | —— | —— | 1410 | 1560 |
| | 框架 (层高3M) | 1400 | —— | —— | 1360 | 1500 |

备注：
 (1) 坡屋顶或新型平屋顶（含新型防水作法）价格增加 5%-10%；
 (2) 加气砼屋面价格减少 5%；
 (3) 评估时按实际层高调整价格±5%。

(2) 非住宅楼房基本价格表

(单位：元/建筑平方米)

| 墙体类型 基本价格 结构形式 | 粘土砖 | 空心砖 | 砌块 | 外挂板 |
|----------------------|------|------|------|------|
| | 砖混 | 1200 | 1130 | 1150 |
| 框架 | 1400 | —— | 1360 | 1500 |
| 剪力墙 | 1450 | —— | 1410 | 1560 |
| 钢结构 | 1800 | —— | 1760 | 1920 |
| 模板房 | 1430 | —— | 1480 | 1560 |

备注：
 (1) 坡屋顶或新型平屋顶（含新型防水作法）价格增加 5%-10%；
 (2) 加气砼屋面价格减少 5%；
 (3) 以上层高为标准层高 3 米，层高每增减 50CM，价格增减 5%。

3-3、楼房折余率：

依据以下楼房成新评定说明和楼房直线折旧参数说明表，取直接观察法和直线折旧法的算术平均值作为楼房折余率。

(1) 楼房成新评定说明

| 完损等级 | 成新评定说明 | 成新度 | 折余率% |
|-------|---|-----|-------|
| 完好房 | 结构状况安全可靠，整体性好，屋面或板缝不露水，装修设备完整、基本无损的房屋，虽存在一定的陈旧现象或个别构件有轻微损坏但在允许值之内，不影响安全居住和正常使用，通过小修即能修复的房屋。 | 十成新 | 100 |
| | | 九成新 | 90-99 |
| | | 八成新 | 80-89 |
| 基本完好房 | 结构构件安全可靠，个别部件的损坏程度稍有超过设计允许值但已稳定；屋面局部渗漏；装 | 七成新 | 70-79 |

| | | | |
|-------|--|-------|-------|
| | 修、设备基本良好，个别部位有影响使用的损坏，通过在原有构件或部位上进行修补即用可恢复使用功能的房屋。 | 六成新 | 60-69 |
| 一般损坏房 | 个别结构构件变形、裂缝、腐蚀或老化，强度不足，存在危险隐患；屋面或板缝局部漏雨；外装修和设备局部破损的房屋。 | 五成新 | 50-59 |
| | | 四成新 | 40-49 |
| 严重损坏房 | 部分结构构件严重倾斜、开裂、变形或强度不足个别构件已处于危险状态；屋面或板缝严重漏雨，内外装修、设备明显损毁、残缺，存在局部危险的房屋。 | 三成新 | 30-39 |
| 危险房 | 主体结构构件的强度严重不足，稳定性很差，随时有倒塌的可能，采用局部的加固修理仍不能保证安全，需要拆除、翻修或挑修的整栋房屋。 | 不足三成新 | 3-29 |

(2) 楼房直线折旧参数说明表

| 建筑结构 | 耐用年限 | 残值率 |
|------|------|-----|
| 钢砼结构 | 60 | 0 |
| 砖混结构 | 50 | 2% |
| 砖木结构 | 40 | 3% |

3-4、增项价格：

增项是指由产权人统一安装或修建的项目，包括暖气、中央空调、煤气（天然气）及抗震加固。各增项价格在《增项价格表》中查取，增项折余率按《增项成新评定说明》执行。

(1) 增项价格表

(单位：元/建筑平方米)

| 增项价格 | 暖气 | 中央空调 | 煤气 | 抗震加固 |
|------|-------|--------|-------|---------|
| | 20-40 | 50-200 | 20-50 | 110-175 |

(2) 增项成新评定说明

| | | | |
|-----|---------|----|-------------|
| | 暖气、中央空调 | 煤气 | 抗震加固 |
| 二成新 | | | 圈梁、壁柱混凝土大部剥 |

| | | | |
|-----|-----------------------------|----------------------------|--|
| | | | 落，钢筋外露，钢筋及钢拉纤锈蚀严重，已基本失去加固作用，或使用超过20年 |
| 四成新 | 已无法使用者 | | 圈梁、壁柱混凝土部分剥落，钢筋有外露，钢筋及钢拉纤锈蚀，加固作用减弱，或使用期为15-20年 |
| 六成新 | 各部铁件虽见锈蚀，但各部构件均较完整无缺，不影响使用。 | 各部铁件虽见锈蚀，但各部构件均较完整无缺，不影响使用 | 圈梁、壁柱混凝土有剥落，钢筋有外露，钢筋及钢拉纤锈蚀较轻，或使用期为10-15年 |
| 八成新 | 各部件无锈蚀剥落迹象，或部分旧构件新安装的，使用良好。 | 各部件无锈蚀剥落迹象，或部分旧构件新安装的，使用良好 | 圈梁、壁柱混凝土基本无剥落，钢筋及钢拉纤锈蚀不明显，或使用期为5-10年 |
| 十成新 | 完全新构件新安装的 | 完全新构件新安装的 | 完全新材料、新设备新建造 |

3-5、区域系数：

东城区、西城区、崇文区、宣武区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区八个城近郊区按 1.0，其他远郊区（县）按 0.8。

3-6、装修及附属物重置成新价的评估

参照平房的装修和附属物评估方法，也可以根据定额据实估价。

第四章 附则

4-1、（规定价格与实际偏离的情况）

对于在实际估价过程中与本标准规定价格严重偏离的实物，产权人或使用权人应提供相关票据，估价人员按照市场价格结合实物具体情况进行作价。