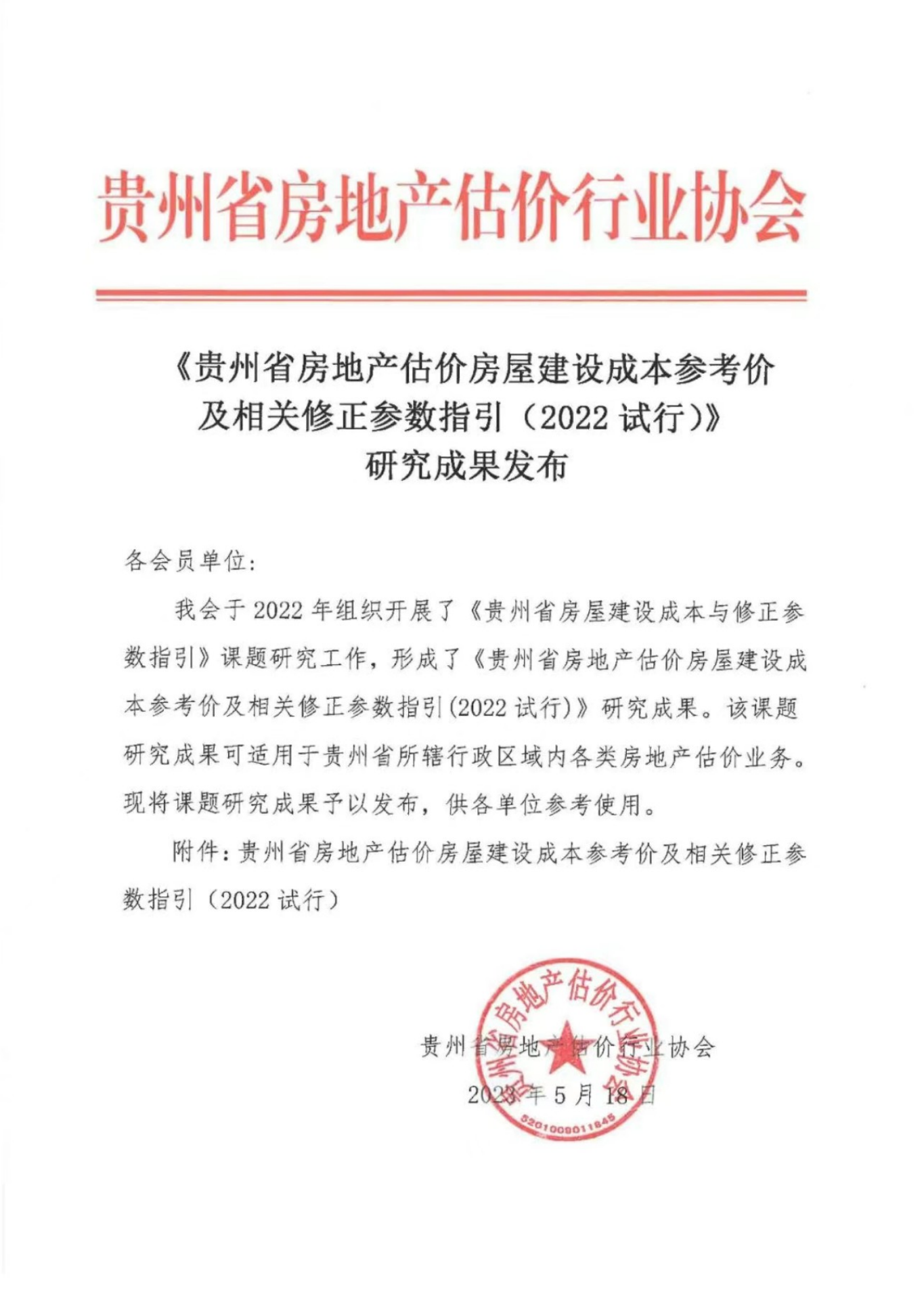
《贵州省房地产估价房屋建设成本参考价及相关修正参数指引（2022试行）》研究成果发布

贵州省房地产估价行业协会 2023-05-18 15:01
发表于贵州

贵州省房地产估价行业协会 凝心聚力 立会促业
提供服务、反映诉求、规范行为 服务会员、服务行业、服务社会


贵州省房地产估价行业协会

《贵州省房地产估价房屋建设成本参考价及相关修正参数指引（2022 试行）》研究成果发布

各会员单位：

我会于 2022 年组织开展了《贵州省房屋建设成本与修正参数指引》课题研究工作，形成了《贵州省房地产估价房屋建设成本参考价及相关修正参数指引(2022 试行)》研究成果。该课题研究成果可适用于贵州省所辖行政区域内各类房地产估价业务。现将课题研究成果予以发布，供各单位参考使用。

附件：贵州省房地产估价房屋建设成本参考价及相关修正参数指引（2022 试行）

贵州省房地产估价行业协会
2023 年 5 月 18 日

贵州省房地产估价
房屋建设成本参考价及相关修正参数指引
（2022试行）

贵州省房地产估价行业协会
二〇二三年五月

前　言

为解决贵州省房地产估价中房屋建设成本的依据性、规范性问题，贵州省房地产估价行业协会开展了专项研究工作，编写了《贵州省房屋建设成本与修正参数研究成果报告》，该报告于2023年4月3日通过了贵州省房地产估价行业协会组织的专家评审。贵州省房地产估价行业协会根据《贵州省房屋建设成本与修正参数研究成果报告》编制了《贵州省房地产估价房屋建设成本参考价及相关修正参数指引（2022试行）》，房地产估价机构执行具体估价业务时，可以参照本指引，也可以根据具体情况采用其他适当的方法确定房屋建设成本。

本指引由贵州省房地产估价行业协会负责解释。

本指引自发布之日起实施。

一、贵州省房地产估价房屋建设成本参考价

表 1　贵州省房地产估价房屋建设成本参考价

元(人民币)/㎡(建筑面积)

用途	结构	层数及高度	贵阳市	遵义市	六盘水市	安顺市	毕节市	铜仁市	黔东南州	黔南州	黔西南州
住宅	钢混	<12 层	1823	1747	1680	1677	1697	1660	1707	1682	1776
	钢混	12—33 层，<100 米	2058	1984	1903	1889	1905	1877	1917	1900	1996
	钢混	100-150 米	2531	2422	2315	2295	2314	2277	2337	2291	2443
	钢混	<5 层	2558	2469	2387	2401	2395	2365	2421	2383	2537
	砖混 1	<10 层	1596	1533	1479	1484	1508	1471	1509	1500	1563
	砖混 2	<6 层	1018	978	943	947	962	938	963	957	997
办公	钢混	<12 层	2106	2024	1946	1954	1971	1934	1977	1963	2062
	钢混	12-18 层	2204	2119	2044	2046	2038	2019	2076	2017	2174
	钢混	18 层以上，<100 米	2346	2248	2155	2156	2153	2128	2180	2132	2290
	砖混	<8 层	1718	1643	1569	1572	1596	1550	1590	1577	1647
商业	钢混	<7 层	2011	1930	1861	1868	1876	1846	1895	1861	1978
车库	钢混	多层	2041	1965	1909	1951	1937	1926	1963	1932	2055
民用	砖木	单层	1156	1115	1068	1060	1084	1036	1061	1052	1054
	木	单层	1379	1325	1251	1228	1253	1206	1224	1211	1216
工业	钢混	单层	2111	2031	1966	1987	1987	1963	2009	1977	2097
	钢混	多层	1385	1332	1287	1300	1296	1283	1314	1287	1374
	砖混	多层	1205	1156	1114	1124	1126	1111	1138	1117	1188
	钢-砖	单层	909	877	851	863	858	850	870	854	910
	钢-钢混	单层	1607	1548	1503	1528	1525	1508	1544	1518	1609
	钢结构 1	单层	623	599	579	582	581	575	590	576	617
	钢结构 2	单层	1019	988	961	974	959	960	979	957	1028
	钢结构 3	多层	1240	1200	1169	1183	1164	1163	1192	1156	1252
	砖木	单层	1002	969	934	946	956	933	947	944	954

房屋建设成本内涵说明

本指引中房屋建筑与安装工程费(以下简称为建设成本)是指采用基准日的建筑材料和建筑技术，按照基准日的价格水平，重新建设在标准状况下各类房屋所需的费用。

从价格构成角度而言，本指引中的建设成本不包括房地产价格构成中的土地取得成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润，也不包括房屋建设成本中的勘察设计及前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费及开发期间税费，仅对应其中的建筑与安装工程费。从价格市场表现形式而言，其内涵具体指建设工程承包人根据发包人的要求，以房屋建筑施工总承包方式，开发建设完成全新状态的房屋建筑物后，发包人应支付的全部费用。房屋建筑与安装工程费用由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费和税金组成。其中分部分项工程费、单价措施项目费、其他项目费包含人工费、材料费、施工机械使用费、施工企业管理费和利润。

采用本指引时，应充分了解其各类标准房屋建设成本的内涵并合理运用。

1.本指引中建设成本是在基准日2022年6月30日各类房屋建筑标准与房屋分类建筑特征表标准一致的状况，建设全新房屋的一般、正常价格水平。

2.各类房屋的建设成本含建筑物基础、主体、装饰装修、安装工程。安装工程含供水二次加压设备，消防(一消)、通风、空调所必须主机和终端设备等。建设成本不含：室外环境、管线、水池、附属设施、道路、挡土墙、护坡等。地下室(车库)按建筑面积单独计价，未公摊到地面以上建筑。

3.建筑抗震设防烈度为6度。

4.施工企业增值税为9%。

5.办公、商业及住宅的室内装饰工程为内部公共部位(公共走廊、电梯间、楼梯间等)的室内装饰工程及专有部份的找平抹灰工程。

6.工业建筑不包含生产设备所需的动力供电工程和弱电系统，不含建筑物内的各类操作平台、设施设备基础、检修地沟等。

7.分部工程中建筑工程含防水工程、保温工程(含屋面保温)、防腐工程、隔热工程。

二、房屋建设成本调整方法

估价对象建设成本＝对应房屋类别的建设成本(表1)×实物状况调整系数×期日修正系数×其他因素调整系数

(一)实物状况调整

估价房屋与各类标准房建筑标准有差异的,应进行实物状况调整,将标准状况下的价格调整成估价对象状况下的价格。

调整内容包括主体、装饰工程、安装工程等。

实物状况调整系数=1+∑(单项调整系数)

(二)期日修正

房屋建筑材料及人工价格等会随市场行情出现上涨和下跌，运用房屋建设成本价时应根据市场涨跌幅度进行期日修正。

单项期日修正系数=(价值时点价格-基准日价格)÷基准日价格

期日修正系数=1+∑(单项期日修正系数×单项修正权重)

(三)其他因素调整

1.税收调整。此次参考价是按施工企业增值税9%计算，如国家对施工企业税收进行调整，应进行税收调整。如价值时点施工企业增值税已变更为T，调整公式为

$S=T\div(1+T)-9\%\div(1+9\%)$

2.其他个别因素调整。

其他因素调整系数=1+∑(单项调整系数)

三、估价修正相关说明

(一)同一栋房屋有不同用途结构的，应按其建筑面积分别测算其建设成本；同一产权建筑面积有不同结构及不同层高房产的，应分别测算后进行综合。

(二)应根据房屋用途，结构，层数等按房屋分类建筑特征表确认估价房屋类别。

(三)进行期日修正时，以在岗职工年平均工资价格指数作为人工费的价格指数，以典型材料价格指数作为建筑材料的价格指数。

(四)典型建筑材料从贵州省建设工程造价管理总站编印的《贵州省建设工程造价信息》中各地建筑安装材料市场综合参考价中选取当期数据[贵州省住房和城乡建设厅网站工程造价专栏]。人工费以贵州省人力资源和社会保障厅公布的价值时点上一年度各市(州)在岗职工年平均工资，作为价值时点人工调整数据 [贵州省人力资源和社会保障厅网站统计信息专栏] 。如当期数据未公布，可采用最近一期公布数据。

(五)办公、商业及住宅的内部公共部位装饰工程及外立面装饰工程，可按分等修正方式对估价对象进行修正。工业类室内装饰工程及外立面装饰标准本指引参考价标准为一等，估价师可自行测算或根据相关资料调整。本指引实际运用时，若需包含其他部位的装修，应另行测算。若需确定房屋室内装饰装修价值的，宜进行装饰装修价值专项评估。

(六)本指引中，商业用房的电梯配置只包含垂直电梯，不包含自动扶梯。若商业用房包含自动扶梯，应根据实际情况另行测算。

(七)在建房屋可参考各类房屋各分部工程权重表进行测算。具体测算在建工程时以建筑面积为单位计价。钢混、砖混结构房屋在建工程完成主体结构时，工程完工进度可按基础工程、钢筋及连接工程、混凝土工程或砌筑工程、模板工程、措施项目等按分部权重系数总计完工工程量，其他结构房屋参照钢混、砖混结构房屋方式确认完工工程量。门窗工程、建筑工程、栏杆工程、安装工程等根据实际工程进度确认。

(八)平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口；坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。估价机构可根据实际工作需求，按平均层高或按每层层高测算房屋的建设成本。

(九)可参照房屋分部权重表、安装工程权重表、及装修工程分等表等调整相应的屋面、安装工程等项。屋面工程民用建筑为瓦屋面、坡屋面，工业建筑为型材屋面、瓦屋面。

(十)房屋的证载结构与房屋的实物结构不一致时，应以房屋的实物结构为准。

(十一)贵州省内房屋抗震设防强制性标准与本指引不一致地区(望谟县、威宁县)需调整建设成本，6度调整至7度，调整增加值为1%，调整范围为8层及以上房屋，7层及以下不作调整。

(十二)应用本指引时，可对照房屋分类建筑特征表的各项内容，参照对应的建设成本。若建筑物的实际状况与本指引设定的建筑特征差异过大，建议采用其他方式确定建筑物建设成本。

(十三)本指引已明确了调整因素的，可参照本指引明确的调整系数执行；本指引未明确调整因素的，应根据国家相关规范、标准结合实际情况进行相应调整。

(十四)本指引可供贵州省房地产估价机构参考使用，不作强制执行要求。

四、相关参数表

(一)表2：房屋分类建筑特征表
(二)表3：房屋分部工程权重表
(三)表4：房屋安装工程权重表
(四)表5：层高影响参数表
(五)表6：基准日材料人工价格表
(六)表7：期日修正项及修正权重表
(七)表8：房屋装饰工程标准分等表
(八)表9：房屋装饰工程标准分等修正系数表

表2 房屋分类建筑特征表

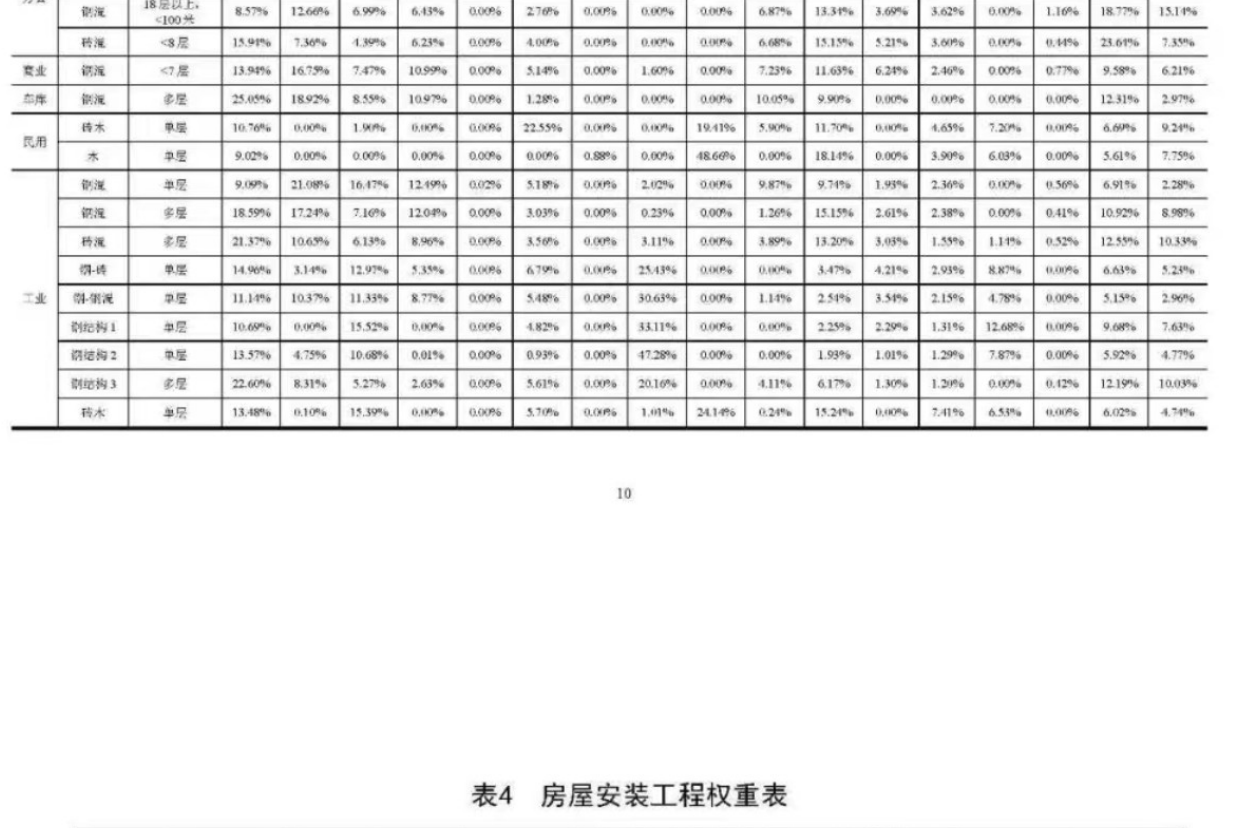


表3 房屋分部工程权重表

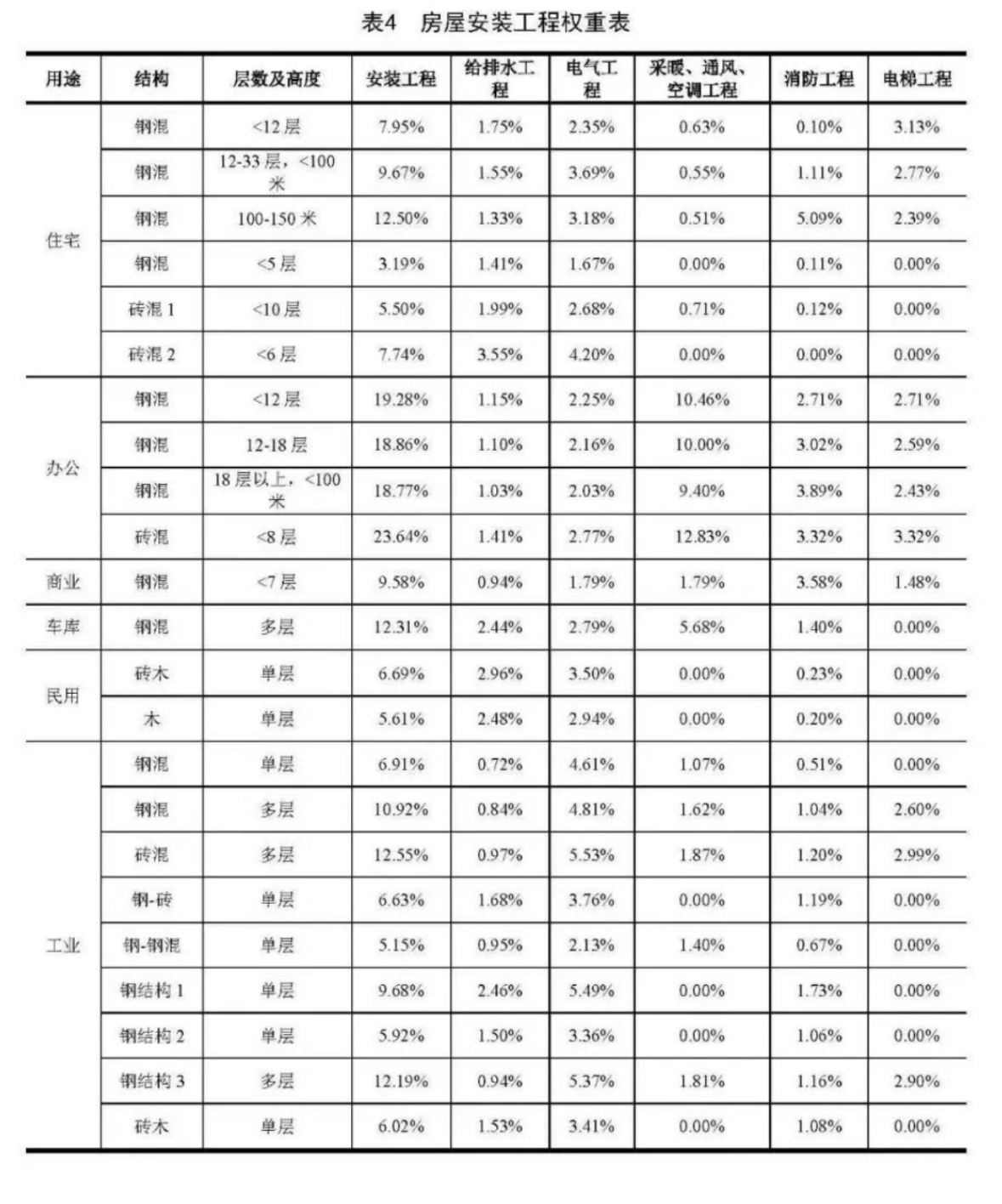


表4　房屋安装工程权重表

用途	结构	层数及高度	安装工程	给排水工程	电气工程	采暖、通风、空调工程	消防工程	电梯工程
住宅	钢混	<12 层	7.95%	1.75%	2.35%	0.63%	0.10%	3.13%
	钢混	12-33 层，<100 米	9.67%	1.55%	3.69%	0.55%	1.11%	2.77%
	钢混	100-150 米	12.50%	1.33%	3.18%	0.51%	5.09%	2.39%
	钢混	<5 层	3.19%	1.41%	1.67%	0.00%	0.11%	0.00%
	砖混 1	<10 层	5.50%	1.99%	2.68%	0.71%	0.12%	0.00%
	砖混 2	<6 层	7.74%	3.55%	4.20%	0.00%	0.00%	0.00%
办公	钢混	<12 层	19.28%	1.15%	2.25%	10.46%	2.71%	2.71%
	钢混	12-18 层	18.86%	1.10%	2.16%	10.00%	3.02%	2.59%
	钢混	18 层以上，<100 米	18.77%	1.03%	2.03%	9.40%	3.89%	2.43%
	砖混	<8 层	23.64%	1.41%	2.77%	12.83%	3.32%	3.32%
商业	钢混	<7 层	9.58%	0.94%	1.79%	1.79%	3.58%	1.48%
车库	钢混	多层	12.31%	2.44%	2.79%	5.68%	1.40%	0.00%
民用	砖木	单层	6.69%	2.96%	3.50%	0.00%	0.23%	0.00%
	木	单层	5.61%	2.48%	2.94%	0.00%	0.20%	0.00%
工业	钢混	单层	6.91%	0.72%	4.61%	1.07%	0.51%	0.00%
	钢混	多层	10.92%	0.84%	4.81%	1.62%	1.04%	2.60%
	砖混	多层	12.55%	0.97%	5.53%	1.87%	1.20%	2.99%
	钢-砖	单层	6.63%	1.68%	3.76%	0.00%	1.19%	0.00%
	钢-钢混	单层	5.15%	0.95%	2.13%	1.40%	0.67%	0.00%
	钢结构 1	单层	9.68%	2.46%	5.49%	0.00%	1.73%	0.00%
	钢结构 2	单层	5.92%	1.50%	3.36%	0.00%	1.06%	0.00%
	钢结构 3	多层	12.19%	0.94%	5.37%	1.81%	1.16%	2.90%
	砖木	单层	6.02%	1.53%	3.41%	0.00%	1.08%	0.00%

表5 层高影响参数表

用途	结构	层数及高度	标准层高(米)	层高增减 1 米对造价影响参数
住宅	钢混	<12 层	3.0	14.4%
	钢混	12-33 层，<100 米	3.0	12.6%
	钢混	100-150 米	2.9	12.1%
	钢混	<5 层	3.3	12.0%
	砖混 1	<10 层	2.9	15.6%
	砖混 2	<6 层	2.9	15.6%
办公	钢混	<12 层	3.6	8.9%
	钢混	12-18 层	3.6	10.3%
	钢混	18 层以上，<100 米	3.6	8.4%
	砖混	<8 层	3.6	9.0%
商业	钢混	<7 层	4.5	7.6%
车库	钢混	多层	3.7	6.5%
民用	砖木	单层	3.0	12.3%
	木	单层	3.0	12.3%
工业	钢混	单层	9.0	6.7%
	钢混	多层	4.8	5.9%
	砖混	多层	3.9	7.4%
	钢-砖	单层	7.2	3.5%
	钢-钢混	单层	9.2	3.5%
	钢结构 1	单层	7.2	1.9%
	钢结构 2	单层	12.0	1.1%
	钢结构 3	多层	4.8	4.8%
	砖木	单层	7.2	2.3%

层高调整系数=(估价对象层高-标准层高)×层高影响参数

注：计算时以米为单位计

表 6 基准日贵州省各地区典型建筑材料、人工价格

币种：人民币元

名称	规格或型号	单位	贵阳市	遵义市	六盘水市	安顺市	毕节市	铜仁市	黔东南州	黔南州	黔西南州
年平均工资	在岗职工	年	94263	87210	80951	75731	78290	76177	82918	79709	75895
螺纹钢(HRB400E)	⌀20	t	3940	3900	3900	4030	3785	3905.75	3982.3	3778.76	4250
商品混凝土	C20	m³	266.99	255	250	270	275	270	270	280	275
杉原木		m³	1164.22	1165	1135	1170	1170	1120	1100	1200	990

表 7 期日修正项及修正权重表

期日修正项	钢混结构	砖混结构	钢结构	砖木结构	木结构	修正项选取的典型材料、人工
人工	20%	22%	18%	21%	26%	地区年平均工资
钢材	13%	9%	21%			螺纹钢(HRB400E) ⌀20
混凝土	8%	11%	10%			商品混凝土 C20
木材				14%	17%	杉原木

表 8 房屋装饰装修工程标准分等表

室内公共部位装饰装修			外立面装饰		
一等	二等	三等	一等	二等	三等
地面：水泥清光	地面：铺地砖、木地板、水磨石地等	地面：高档地砖、高档石材	抹灰	外墙漆、墙砖、马赛克等	玻璃幕墙
墙面：刮白	墙面：面砖、板材、涂料等	墙面：高档石材、高档面砖、板材			
天棚：刮白	天棚：吊顶、刷涂料等	天棚：吊顶			

表 9 房屋装饰装修工程标准分等修正系数表

项目	一等	二等	三等
室内公共部位装饰装修	100%	104%	108%
外立面	100%	104%	110%

识别关注！

贵州省房地产估价行业协会

阅读 446