

宜昌市房地产业协会文件

宜昌房协（2024）004号

关于印发《宜昌市城区房屋重置价格标准》 的通知

各房地产评估机构及有关单位：

我市城区执行的《宜昌市城区房屋重置价格标准》已不能真实反映现在的房屋重置价格水平。我会对此进行了调整、修订和更新，形成了新的《宜昌市城区房屋重置价格标准》，现予以发布，供参照执行。

附件：宜昌市城区房屋重置价格标准



附件：

宜昌市城区房屋重置价格标准

一、本标准中房屋重置价的内涵

房屋重置价格是指采用价值时点的建筑材料、建筑构配件、建筑设备及建筑技术和工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价构体系下，重新建造与估价对象建筑物具有同等效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。其组成如下：

房屋完全重置价=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

上式中的建设成本=勘察设计及前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费

本标准中的价格仅对应其中的建筑安装工程费。采用本标准时，应充分了解其房屋重置价格的内涵并合理运用。

二、重置价格计算公式

本标准中房屋重置价格对应的是全新状态下房屋建筑物的一般、正常价格，具体应用时应根据房屋的实际状况，判定房屋的成新率或计算房屋的折旧额，确定其相应的房屋重置成新价格。

房屋重置价格=房屋完全重置价-房屋折旧

三、房屋成新率的评定

房屋折旧分为物质折旧、功能折旧及外部折旧，其中物质折旧采用年限法和实际观察法综合评定房屋成新率而求得，功能折旧及外部折旧根据实际情况确定。

采用耐用年限法评定房屋成新率，应采用直线折旧公式，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（表十）；采用实际观察法评定房屋成新率具体标准见（表十一、表十二）。

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

四、本标准中的房屋分类

本标准根据房屋用途，将房屋分为住宅、办公、商业类房屋和厂房、仓储类房屋两大类。

住宅类房屋是指以居住功能为主的房屋。

办公、商业类房屋包括办公类用房、旅馆类用房、科教文卫类用房及商业用房。

厂房、仓储类房屋包括生产用房、附属生产用房和仓储用房等。

五、本标准中重置价的调节系数

（一）结构、装修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10%。超高建筑或其它特殊建筑，应另行测算。

（二）地下室调节系数

如果地下室含人防工程，地下室建安造价可根据人防工程面积占地下室面积比例适当增加，但增加幅度一般不宜超过地下室建安造价标准的10%。

（三）层高调节系数

楼房层高按上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。坡屋面按前后檐高的平均值计算。层高调节系数如下表：

表一：各类房屋层高调节系数表

房屋类型	结构	标准层高 (米)	调节方法
住宅、商业、办公类	钢混、砖混、砖木	3.0	在基准层高基础上每增减0.1米，重置价格相应增减1%
厂房、仓储类	钢结构一等	6.0	单层建筑：在基准层高基础上每增减0.3米，重置价格相应增减1%； 多层建筑：在基准层高基础上每增减0.3米，重置价格相应增减4%。
	钢结构二等	4.5	
	钢结构三等	3.5	
	钢混结构（排架）一等	7.5	
	钢混结构（排架）二等	4.5	
	钢混结构（框架）	4.5	
	砖混结构一等	5.5	
	砖混结构二等	4.5	
	砖木结构	3.0	
地下室		4.2	在基准层高基础上每增减0.1米，重置价格相应增减50元/平方米。

（注：钢结构四等、钢架棚、简易结构房屋不计层高增减）

（四）电梯配置修正

1.本标准中的钢混四等、砖混结构为未配电梯的建筑安装工程费，如设计并配置有电梯，重置价格相应增加40-60元/平方米。

2.本标准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。

3.既有建筑加装电梯，应测算电梯重置成本，按共有人之间的约定分配。

（五）墙体调节系数

房屋外围维护墙体如有共墙或借墙，墙体调节系数如下：

借墙调节系数=1-（借墙长度/房屋外围墙体长度）×20%

共墙调节系数=1-（共墙长度/房屋外围墙体长度）×20%×50%

（六）钢结构及钢混结构厂房、仓储类房屋跨度调节如下表：

表二：厂房、仓储类房屋跨度调节系数表

跨度（米）	9	12	18	24	30	36
调节系数（%）	115	112	100	93	88	85

(七) 钢结构及钢混结构厂房、仓储类房屋跨数调节如下表:

表三: 厂房、仓储类房屋跨数调节系数表

跨数	1	2	3	4	5
调节系数 (%)	101	100	98.5	98	97.5

(八) 钢结构及钢混结构厂房、仓储类房屋在梁桁车起重量修正

厂房、仓储类房屋若设置有在梁桁车的, 以起重量0吨为基准, 在梁桁车起重量修正系数如下:

表四: 在梁桁车起重量修正系数表

起重量	每增加 2.5吨
调节系数 (%)	+3

六、相关说明

(一) 本标准所称房屋是指按国家规范设计和施工的房屋(简易结构房屋除外); 装修是指按照原设计要求, 与房屋主体一并建造的装修项目, 包含表七、表八中所列项目; 水、电、卫设施是指按照原设计要求, 与房屋主体一并建造, 能满足房屋基本功能需要的水、电、卫等设施;

(二) 本标准所称建筑安装工程费是指按照建筑施工安装工程总承包方式完成全新的建筑后, 发包商支付给承包商的全部费用, 包含建筑工程费、安装工程费、装修工程费及材料价差等因素, 但不包含空调、采暖、建筑智能化等设备的重置价格, 如房屋中配有这些设备, 应根据实际情况另行计算。别墅和特殊结构、用途的房屋需根据实际情况结合造价调整。建筑安装工程费的价值时点为2024年9月30日;

(三) 本次标准中的房屋主体建筑安装工程费标准不包括地下室建安工程费, 如房屋建设有地下室, 则需根据实际增加地下室建安工程费;

(四) 重置成本价中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、管理费、销售税费、利息、利润等费用由评估机构在具体评估过程中根据实际情况确定;

（五）本标准所称勘察设计及前期工程费包括可行性研究、规划、勘察、设计及达到具备基本施工条件的“三通一平”费用等，勘察设计及前期工程费的计算由估价人员根据项目复杂程度，参考实际费用支出情况进行保守估计，但不宜超过建筑安装工程费的7%，对结构简单，未经过勘察设计的項目不宜计算勘察设计的费用；

（六）本标准所称公共配套设施建设费包括非营业性的公共配套设施的建设费用。按照建筑安装工程费的3%—5%确定；

（七）本标准所称基础设施建设费是指建设项目范围内的道路、水电、通讯、排水、燃气、热力等设施的正常建设费用。在实际计算时可参考建设单位的实际成本修正得出，但总费用不宜超过建筑安装工程费的10%。对没有配套的小型项目可不计算基础设施建设费；

（八）本标准所称管理费用是建设单位管理和组织房地产开发活动所发生的各种费用，取费标准参照财政部财建〔2016〕504号文件执行；

（九）本标准所称销售费用是建设单位销售房地产过程中发生的各种费用，对于房地产开发项目建议按照开发完成后的房地产市场价格的一定比例进行测算（2%—3%）；对于自建不用于出售的房屋或者工业用房建议不考虑；

（十）本标准所称投资利息包括建设成本、管理费用及销售费用的利息，按照价值时点的贷款利率计算。计息周期由估价人员根据项目大小及复杂程度确定，不宜超过3年；

（十一）本标准所称销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方负担的缴纳税费及销售过程中产生的费用；

（十二）本标准所称开发利润为正常条件下建设单位所能获得的回报，按照宜昌市城区平均利润率水平确定。商业利润率不宜大于25%，住宅利润

率不宜大于15%，工业利润率不宜大于10%；

（十三）本房屋重置价格没有考虑地价、地段、环境、楼层、朝向等因素的影响；

（十四）当国家政策、区域经济、房地产市场状况及其他相关因素发生重大变化和调整时，该标准需适时调整。

（十五）本标准主要适用于征收为目的的评估，其他目的的评估建议各评估机构根据实际取值，该标准仅作为参考。

七、附表

（一）住宅、商业、办公类房屋建筑安装工程费标准（表五）

（二）住宅、商业、办公类房屋结构等级评定标准（表六）

（三）厂房、仓储类房屋建筑安装工程费标准（表七）

（四）厂房、仓储类房屋结构等级评定标准（表八）

（五）附属物重置价格标准（表九）

（六）房屋经济耐用年限和残值率表（表十）

（七）房屋完损等级与成新率对照表（表十一）

（八）房屋成新率评定标准（表十二）

表五：住宅、商业、办公类房屋建筑安装工程费标准（元/平方米）

结构类型	等级	房屋主体	地下室（一层）	地下室（二层）	地下室（三层）	备注
钢混结构	一等	1810	3490	3700	3900	房屋主体建筑安装工程费包含基础费用； 不包含地下室建筑安装工程费； 地下室建筑安装工程费包含地下室主体结构及土方开挖及边坡支护费用； 如单算地下室时基础部分取费标准为：一层地下室430-700元/平方米；二层、三层地下室270-380元/平方米
	二等	1570	3240	3440	3640	
	三等	1480	2920	3110	3310	
	四等	1320	无	无	无	
砖混结构	一等	1250	无	无	无	
	二等	990	无	无	无	
	三等	840	无	无	无	
砖木结构	一等	930	无	无	无	
	二等	730	无	无	无	
	三等	490	无	无	无	
简易结构	土木	440	无	无	无	
	其他	350	无	无	无	
活动板房	—	340	无	无	无	

表六：住宅、商业、办公类房屋结构等级评定标准

结构等级	房屋类型	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
钢混结构	高层住宅、综合楼	钢筋混凝土剪力墙结构、钢筋混凝土框架结构；层高3米；层数18层以上；钢筋混凝土筏板、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；有地下室、配备电梯。	公共部位(电梯间、大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙贴普通瓷砖或涂料，少量为真石漆或干挂石材；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)刷乳胶漆；室内水泥砂浆。	屋面设保温层、卷材防水或刚性屋面。室内水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)；公共部位(电梯间、大堂、过道)刷乳胶漆或天棚吊顶；楼梯间刷乳胶漆。	铝合金或塑钢窗(双玻)；进户门为防盗门或三防门；公共部位防火门；室内无门窗。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)水、电、消防等设施完备。
	高层住宅、综合楼	钢筋混凝土剪力墙结构、钢筋混凝土框架结构；层高3米；层数13-18层；钢筋混凝土筏板、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；有地下室、配备电梯。	公共部位(电梯间、大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙贴普通瓷砖或涂料，少量为真石漆或干挂石材；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)刷乳胶漆；室内水泥砂浆。	屋面设保温层、卷材防水或刚性屋面。室内水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)；公共部位(电梯间、大堂、过道)刷乳胶漆或天棚吊顶；楼梯间刷乳胶漆。	铝合金或塑钢窗(双玻)；进户门为防盗门或三防门；公共部位防火门；室内无门窗。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)水、电、消防等设施完备。
	小高层住宅、综合楼	钢筋混凝土剪力墙结构、钢筋混凝土框架结构；层高3米；层数7-12层；钢筋混凝土筏板、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；有地下室、配备电梯。	公共部位(电梯间、大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙贴普通瓷砖或涂料，少量为真石漆或干挂石材；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)刷乳胶漆；室内水泥砂浆。	屋面设保温层、卷材防水或刚性屋面。室内水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)；公共部位(电梯间、大堂、过道)刷乳胶漆或天棚吊顶；楼梯间刷乳胶漆。	铝合金或塑钢窗(双玻)；进户门为防盗门；公共部位防火门；室内无门窗。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)水、电、消防等设施完备。
	多层住宅、小型综合楼	钢筋混凝土框架结构；层高3米，层数1-6层；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；无地下室。	公共部位(大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙贴普通瓷砖或涂料，少量为真石漆或干挂石材；公共部位(楼梯间、大堂、过道)刷乳胶漆；室内水泥砂浆。	屋面设保温层、卷材防水或刚性屋面。室内水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)；公共部位(大堂、过道)刷乳胶漆或天棚吊顶；楼梯间刷乳胶漆。	铝合金或塑钢窗(双玻)；进户门为防盗门；公共部位防火门；室内无门窗。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(楼梯间、大堂、过道)水、电、消防等设施完备。
	地下室	钢筋混凝土剪力墙结构、钢筋混凝土框架结构；层高4.2米；现浇梁、板、柱、楼梯；加气混凝土砌块墙、砖墙。	公共部位(电梯间、大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(设防水层)；公共车行部位无机自流平地面。	外墙设防水层；公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)刷防腐乳胶漆。	公共部位(电梯间、大堂、过道)刷防腐乳胶漆；楼梯间刷防腐乳胶漆，底板防水层。	公共部位防火门。	公共部位(电梯间、楼梯间、大堂、过道)水、电、消防等设施完备。

砖混结构	一等	普通房屋	砖混结构；层高3米，一般4层及以上；浆砌块石基础、毛石砼条形基础、独立基础；部分钢筋砼梁、柱承重、构造柱、钢筋砼圈梁、现浇楼板；标准砖墙体承重；无地下室。	公共部位大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙贴块料面层或涂料；室内水泥砂浆公共部位(楼梯间、大堂、过道)混合砂浆粉刷。	；现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦。	塑钢或铝合金窗，木门。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(楼梯间、大堂、过道)水、电、消防等设施完备。
	二等	普通房屋	砖混结构；层高3米，一般1-3层；浆砌块石基础、毛石砼条形基础、独立基础；部分钢筋砼梁、柱承重、构造柱、钢筋砼圈梁、现浇楼板或预制空心板楼板；标准砖墙体承重；无地下室。	公共部位大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙水刷(贴普通块料饰面)；室内水泥砂浆；公共部位(楼梯间、大堂、过道)混合砂浆粉刷。	刚性屋面或预制空心板加盖平瓦。	塑钢或铝合金窗，木门。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(楼梯间、大堂、过道)水、电等设施完备。
	三等	普通房屋	砖混结构；层高3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；无地下室。	公共部位大堂、过道)铺设普通瓷砖；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙一般装饰抹灰；室内水泥砂浆；公共部位(楼梯间、大堂、过道)混合砂浆粉刷。	刚性屋面、瓦屋面。	木窗、木门。	上水、下水、燃气、电、有线、宽带、电话到户；公共部位(楼梯间、大堂、过道)水、电等设施完备。
砖木结构	一等	普通房屋	砖木结构；层高3米；砖条形基础；24或24以上砖墙承重、较好正规木屋架，较好正规木梁柱；标准砖墙体承重；无地下室。	公共部位大堂、过道)水泥砂浆；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙装饰抹灰，内墙普通抹灰。	小青瓦或平瓦屋面，屋面板或吊板条天棚。	木窗、木门。	上水、下水、电到户
	二等	普通房屋	砖木结构；层高3米；砖条形基础；24砖墙或空斗墙重、正规木屋架，正规木梁柱；24砖墙或空斗墙重；无地下室。	公共部位大堂、过道)水泥砂浆；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	外墙装饰抹灰，内墙刷白。	小青瓦或平瓦屋面。	木窗、木门。	上水、下水、电到户
	三等	普通房屋	砖木结构；层高3米；砖条形基础；12砖墙或24空斗砖墙承重、木屋架，木梁柱；12砖墙或24空斗砖墙承重；无地下室。	公共部位大堂、过道)水泥砂浆；室内及楼梯间水泥砂浆(厨房、卫生间、阳台设防水层)。	内外墙为一般抹灰或清水墙。	小青瓦或平瓦屋面。	木窗、木门。	上水、下水、电到户

简易结构	一等	杂物间、土木房	简易结构；灰土或碎石基础；简易木架、土坯、杂砖墙或达不到砖木结构三等标准的临时房屋；杂砖墙、木架；无地下室。	三合土或杂土地面。	无。	平瓦、石棉瓦或其他屋面。	有门窗。	通电。
	二等	草房、竹木简易房	简易结构；灰土或碎石基础；简易木架、杂砖墙；杂砖墙、木架；无地下室。	杂土地面。	无。	平瓦、石棉瓦或其他屋面。	有门窗。	通电。
活动板房		水泥地面，层高 2.6M-3M,彩色钢板覆面聚乙烯泡沫夹心复合板为围护结构，塑钢窗或铝合金窗，彩钢板门，彩钢板屋面。						

表七：厂房、仓储类房屋建筑安装工程费标准（元/平方米）

结构类型	等级	建筑安装工程费	备注
钢结构	一等	1200	
	二等	1020	
	三等	700	
	四等	510	
钢混结构（排架）	一等	1350	
	二等	1190	
钢混结构（框架）	一等	1400	
	二等	1240	
砖混结构	一等	1050	
	二等	900	
砖木结构	一等	930	
	二等	730	
	三等	490	
钢架棚		410	

表八：厂房、仓储类房屋结构等级评定标准

结构类型	等级	结构等级评定标准
钢结构	一等	钢筋砼基础，排架、钢柱或钢泥柱、门式钢架、钢支撑，彩钢板墙面屋面，屋面保温，有吊车，电动卷闸门、不锈钢门、塑钢门窗或铝合金门窗，水泥地面，檐高大于6.0M。
	二等	钢筋砼基础，排架、钢柱或钢泥柱，彩钢板墙面屋面，屋面保温，无吊车，电动卷闸门、不锈钢门、塑钢门窗或铝合金门窗，水泥地面，檐高大于4.5M，小于6.0M。
	三等	浅表基础，轻钢或型钢屋架，型钢支撑承重，彩钢板墙面屋面，塑钢门窗或铝合金门窗，水泥地面，檐高大于3.5M。
	四等	浅表基础，轻钢或型钢屋架，型钢支撑承重，简易维护结构或无维护结构，水泥地面，檐高大于3.5M。
钢混结构 (排架)	一等	钢砼柱、柱顶高度大于7.5M，钢砼屋架或钢屋架，电动卷闸门、不锈钢门、钢门窗、塑钢门窗、水泥地面，吊车吨位大于5吨。
	二等	钢砼柱、柱顶高度大于4.5M，钢砼屋架或钢屋架，电动卷闸门、不锈钢门，钢门窗，水泥地面，无吊车。
钢混结构 (框架)	一等	多层钢砼架承重，钢砼基础，实砌墙围护，现浇楼面。柱网较大(6m×6m)，水泥楼面，电动卷闸门、不锈钢门、钢门窗，水电卫齐全，平均层高为4.5M。
	二等	钢砼框架承重(或半框架)，钢砼基础，实砌墙围护，现浇楼面。柱网较小，水泥楼面，电动卷闸门、不锈钢门、钢门窗，层高小于4.5M。
砖混结构	一等	条形基础，砖柱，柱顶高度大于5.5M，砼屋架或钢屋架，电动卷闸门、不锈钢门、塑钢门窗或铝合金门窗，水泥地面，有墙上跑吊车3-5T。
	二等	条形基础，砖柱，柱顶高度大于4.5M，小于5.5M，电动卷闸门、不锈钢门、塑钢门窗或铝合金门窗，水泥地面，砼屋架或钢屋架。
砖木结构	-	同住宅、商业、办公类。
钢架棚	-	浅表基础，简易钢屋架，钢管或镀锌管支撑承重，彩钢板屋面，无维护结构，水泥地面，檐高大于3.5M

表九：附属物重置价格标准

项目	规格	单位	重置价	备注
12围墙	清水	元/m ²	76	
	单面抹灰	元/m ²	105	
	双面抹灰	元/m ²	134	
24围墙	清水	元/m ²	137	
	单面抹灰	元/m ²	166	
	双面抹灰	元/m ²	195	
透视围墙	水泥罗马柱栏杆	元/m ²	175	砌体高0.6米，栏杆高1.6米
	铸铁铁艺栏杆	元/m ²	220	砌体高0.6米，栏杆高1.5米
	锌钢铁艺栏杆	元/m ²	200	砌体高0.6米，栏杆高1.5米
空斗墙	清水	元/m ²	108	
	单面抹灰	元/m ²	137	
	双面抹灰	元/m ²	166	
砖砌体	清水	元/m ³	564	
墙面抹灰	单面	元/m ²	29	
混凝土地面（含水泥砂浆面层）	8cm	元/m ²	63	
	10cm	元/m ²	74	
	15cm	元/m ²	103	
	20cm	元/m ²	130	
	25cm	元/m ²	158	
	30cm	元/m ²	182	
三合土地面	10cm	元/m ²	34	
	15cm	元/m ²	53	
挡土墙	毛石浆砌	元/m ³	429	
	毛石干砌	元/m ³	230	
	青石浆砌	元/m ³	270	
	卵石浆砌	元/m ³	250	
	混凝土挡土墙	元/m ³	654	
砼结构	素砼	元/m ³	547	
	钢筋砼	元/m ³	761	
棚	石棉瓦、玻纤瓦、木支撑棚	元/m ²	64	按水平投影面积计算。不含水泥地面

	石棉瓦、玻纤瓦、钢管撑棚	元/m ²	98	按水平投影面积计算。不含水泥地面
	金属瓦、钢管支撑棚	元/m ²	139	按水平投影面积计算。不含水泥地面
屋面	琉璃瓦	元/m ²	215	
	琉璃屋脊	元/m	70	
	小青瓦	元/m ²	107	
	小波石棉瓦	元/m ²	27	
	大波石棉瓦	元/m ²	32	
	玻璃钢瓦	元/m ²	27	
	西班牙瓦	元/m ²	161	
	西班牙瓦脊	元/m	64	
	瓷质波形瓦	元/m ²	64	
	瓷质波形瓦屋脊	元/m	16	
	彩色水泥瓦	元/m ²	38	
	彩色水泥瓦屋脊	元/m	16	
	PVC彩色波形板	元/m ²	64	
	PVC彩色波形板屋脊	元/m	21	
水泥涵管（承插管Ⅱ级）	DN300	元/m	145	
	DN400	元/m	182	
	DN500	元/m	225	
	DN600	元/m	290	
	DN800	元/m	402	
	DN1000	元/m	590	
	DN1200	元/m	783	
	DN1350	元/m	1008	
	DN1500	元/m	1341	
水泥涵管（平口Ⅱ级）	DN300	元/m	80	
	DN400	元/m	107	
	DN500	元/m	134	
	DN600	元/m	182	
	DN800	元/m	257	
	DN1000	元/m	397	

	DN1200	元/m	526	
	DN1350	元/m	633	
	DN1500	元/m	804	
道路刷黑	3cm	元/m ²	48	
	4cm	元/m ²	59	
	5cm	元/m ²	75	
水塔	筒式	元/m ³	2145	按混凝土立方量
	柱式	元/m ³	1716	按混凝土立方量
人行道砖	普通型砖	元/m ²	54	
	彩色步砖	元/m ²	75	
植草砖		元/m ²	75	
路沿石	混凝土	元/m	27	
	石质	元/m	107	
塑胶跑道	透气型	元/m ²	110	
	混合型	元/m ²	130	
	全塑型	元/m ²	150	
混凝土踏步		元/m	200	单踏宽度22-30cm,高度16-21cm
水池	砖砌	元/m ³	150	按容积计算。如有地下挖方单价另增加30;
	混凝土	元/m ³	800	若造价与本标准差异较大时,可按开挖工程、池体工程、粉刷工程、防水工程以及保护层、加上人工费据实测算

表十：房屋经济耐用年限和残值率表

结构	等级	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	
钢结构	一等	40	30	50	8%
	二等	40	30	50	5%
	三等	30	25	40	4%
钢混结构	一、二、三、四等	50	35	60	0
砖混结构	一、二、三等	40	30	50	2%
砖木结构	一等	30	20	40	6%
	二等	30	20	40	4%
	三等	30	20	40	3%
简易结构		10			0

表十一：房屋完损等级与成新率对照表

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

表十二：房屋成新率评定标准

结构 成新	钢结构	钢筋混凝土结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
十成	新建房屋	新建房屋	新建房屋	新建房屋	新建房屋
九成	1.结构部分:	1.结构部分:	1.结构部分:	1.结构部分:	1.结构部分:
	①地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降。	①地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降。	①地基基础: 有足够承载能力, 无不均匀沉降。	①地基基础: 有足够强度, 无不均匀沉降。	①承重构件: 竹、木构件节点牢固, 无断裂、腐朽蛀蚀。
	②承重构件: 完好牢固。	②承重构件: 完好牢固。	②承重构件: 砖墙(柱)、屋架完好牢固。	②承重构件: 完好牢固, 无变形、腐朽、节点松动。	②非承重墙: 围护墙完整无破损。
	③非承重墙: 砖墙完好牢固, 拼缝处密实。	③非承重墙: 砖墙完好牢固, 预制墙板节点牢固, 拼缝处密实。	③非承重墙: 砖体完好无损。	③非承重墙: 墙体完好。	③屋面: 不渗漏, 屋面平整牢固, 面层完好, 排水无阻。
	④屋面: 不渗漏, 防水层、隔热层、保温层完好; 排水畅通。	④屋面: 不渗漏, 防水层、隔热层、保温层完好; 排水畅通。	④屋面: 不渗漏, 基层平整完好; 排水畅通。	④屋面: 不渗漏, 木基层平整牢固, 瓦面完好无损, 排水畅通。	④地面: 平整密实。
		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。	⑤楼地面: 整体面层完好平整。	⑤楼地面: 整体面层完好, 木楼地面平整牢固。	
	2、装修部分:	2、装修部分:	2、装修部分:	2、装修部分:	2、装修部分:
	①门窗: 完好无损, 开关灵活。	①门窗: 完好无损, 开关灵活。	①门窗: 完好无损, 开关灵活。	①门窗: 完好无损, 开关灵活。	①门窗: 开关灵活, 完整无损。
	②内外粉刷: 完整无损, 无变形。	②内外粉刷: 完整无损, 无变形。	②内外粉刷: 完整无损(风裂除外)。	②内外粉刷: 完整牢固, 无裂缝、空鼓、脱落。	②内外抹灰: 粉刷完好无损。
	③屋面顶棚: 完好牢固, 无变形。	③顶棚: 完好牢固, 无变形。	③顶棚: 完好牢固, 无变形。		③顶棚: 完整牢固。
3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:	

	①水卫：上、下水管道畅通无阻。	①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。	①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全。	①水卫：上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好。	线路、照明符合用电安全要求。
	②电照：电器设备、线路、各种照明装置完整牢固，绝缘良好。	②电照：电器设备、线路、各种照明装置完整牢固，绝缘良好。	②电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。	②电照：线路、各种照明装置完好无缺，绝缘良好。	
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	1.结构部分：	1.结构部分：	1.结构部分：	1.结构部分：	1.结构部分：
	①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。	①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。	①地基基础：有承载能力，有少量不均匀沉降。	①地基基础：有足够承载能力，有少量不均匀沉降。	①承重构件：竹、木构件节点较牢固，有少数蛀蚀、铁件锈蚀。
	②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形。	②承重构件：基本完好，梁、板、柱有轻微裂缝、变形、露筋。	②承重构件：墙、柱、梁基本完好。屋架各部件节点基本完好。	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。	②非承重墙：墙体有少量破损。
	③非承重墙：外墙面稍有风化，轻微裂缝。	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。	③非承重墙：轻微裂缝，面层破损。	③非承重墙：基本完好。	③屋面：稍有漏雨、翘曲，瓦块有风化、破损，油毡芦席屋面有少量破漏。
④屋面：个别渗漏，隔热层、保温层有局部损坏；排水基本畅通。	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，石膏防水发现龟裂，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。	④屋面：局部渗漏，排水设施基本畅通。	④屋面：局部渗漏，稍有翘曲，瓦面少量破损、松动。	④地面：表面不平整。	

	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。	⑤楼地面：整体面层稍有裂缝、空鼓、起砂、剥落，楼地面少有磨损，块料面层有缝纹脱落。	⑤楼地面：整体面层基本完好。	⑤楼地面：水泥地坪基本完好，楼地面层部分磨损。	
	2、装修部分：	2、装修部分：	2、装修部分：	2、装修部分：	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。	①门窗：少量开关不灵，门窗少量变形、锈蚀，五金个别残缺。	①门窗：少量开关不灵，玻璃五金少量残缺。	①门窗：少量开关不灵，基本完好。	①门窗：部分开关不灵，玻璃、五金不齐全。
	②内外粉刷：稍有脱灰、空鼓、裂缝、脱落。	②内外粉刷：稍有脱灰、空鼓、裂缝、脱落。	②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝、风化。	②内外粉刷：稍有空鼓、裂缝或风化，勾缝砂浆少量酥脱落。	②内外抹灰：稍有裂缝剥落。
	③顶棚：面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损。	③顶棚：面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损。	③顶棚：少量面层破裂、缺损，少量压条脱钉。	③顶棚：无明显变形，面层有细裂缝，部分缺损、脱落。	③顶棚：面层少量破损。
	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：
	①水卫：上、下水管道基本畅通。	①水卫：上、下水管道基本畅通，卫生器具基本完好。	①水卫：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。	①水卫：上、下水基本通畅，卫生器具基本完好。	临时电线照明简单使用。
	②电照：设备、线路照明装置基本完好。	②电照：设备、线路照明装置基本完好。	②电照：线路、各种照明装置基本良好。	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	稍好于下列条件都为五成	稍好于下列条件都为五成	稍好于下列条件都为五成	稍好于下列条件都为五成	稍好于下列条件都为五成
	1.结构部分：	1.结构部分：	1.结构部分：	1.结构部分：	1.结构部分：
四成	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。	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。	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）。	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）。	①承重构件：竹木构件节点个别松动，材料开裂、蛀蚀、腐朽，局部变形。

	②承重构件：有轻微变形，钢结构锈蚀。	②承重构件：有轻微裂缝混凝土剥落，露筋锈蚀。	②承重构件：墙、柱产生下沉开裂，屋架有局部变形、腐朽、锈蚀。	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，少数节点松动，脱榫，铁件锈蚀。	②非承重墙：砖墙风化严重。芦席、板条、竹笆墙糟乱严重。
	③非承重墙：墙面局部损坏，变形。	③非承重墙：墙面局部损坏，部分立筋松动变形。	③非承重墙：部分裂缝，间隔墙面层局部损坏，失修严重。	③非承重墙：部分裂缝较重。	③屋面：局部漏雨，基层腐朽变形，瓦面局部风化。
	④屋面：局部漏雨，隔热层、保温层严重损坏。	④屋面：局部漏雨，隔热层、保温层严重损坏。	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。	④屋面：基层部分下垂，腐朽。排水设施锈烂、断裂。	④地面：地面磨损有坑洼。2.装修部分：
		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。	⑤楼地面：整体面层部分空鼓、剥落。	⑤楼地面：水泥面层裂缝、磨损露石。木楼板大部分磨损细缝。	
	2、装修部分：	2、装修部分：	2、装修部分：	2、装修部分：	2、装修部分：
	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。	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。	①门窗：部分开关不灵，局部破缺。	①门窗：部分变形，部分残缺，开关不灵，木质腐朽。	①门窗：部分翘朽，开关不灵，玻璃破坏严重，五金锈蚀残缺。
	②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。	②内外粉刷：部分空鼓、裂缝、剥落、贴面掉角、脱落。	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。	②内外粉刷：风化较重，裂缝脱落，勾缝砂浆松动脱落。	②内外粉灰：部分空鼓、剥落。
	③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。	③顶棚：面层局部损坏，有明显下垂变形。	③顶棚：面层损坏较重，有下垂变形。	③顶棚：吊筋松动下垂，面层破烂脱落。	③顶棚：面层破损、多眼。
	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：	3.水电卫设施部分：
	①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。	①水卫：上下管锈蚀严重，下水破漏。	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。	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。	
	②电照：设备陈旧，电线老化。	②电照：设备陈旧，电线老化。	②电照：电线老化，照明装置残缺。	②电照：电线老化、照明装置残缺。	
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

二成	1.结构部分:	1.结构部分:	1.结构部分:	1.结构部分:	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。	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。	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。	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。	①承重构件: 竹木构件节点大部分松动, 折断、腐朽变形。
	②承重构件: 有明显下挠倾向、变形, 钢结构锈蚀严重。	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。	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。	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。	②非承重墙: 围护墙大部分破损腐朽、蛀蚀。
	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。	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。	③非承重墙: 严重开裂、倾斜、墙立筋松动、断折, 面层破损。	③非承重墙: 砖墙裂缝倾斜。	③屋面: 严重漏雨, 瓦面破乱, 油毡、芦席大部分冻鼓、破裂。
	④屋面: 严重漏雨, 隔热层、保温层严重损坏。	④屋面: 严重漏雨, 隔热层、保温层严重损坏。	④屋面: 严重漏雨, 平屋面、防水隔热层都严重破损, 排水设施严重锈烂。		④地面: 坑洼积水高低不平。
		⑤楼地面: 整体面层严重起砂剥落, 楼地面层破损腐朽。	⑤楼地面: 整体面层严重剥落, 木楼地面腐朽破损。		
	2、装修部分:	2、装修部分:	2、装修部分:	2、装修部分:	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。	①门窗: 普通开关不灵, 木材腐朽。钢门窗锈蚀变形。	①门窗: 普通开关不灵, 朽乱。	①门窗: 普通开关不灵, 翘曲变形严重。	①门窗: 大部分残缺不全。
	②内外粉刷: 严重空鼓、剥落。	②内外粉刷: 严重空鼓、剥落。	②内外粉刷: 严重风化剥落。	②内外粉刷: 普遍风化、脱落。	②内外粉刷: 严重剥落。
	③顶棚: 基层下垂翘裂、变形严重。	③顶棚: 基层下垂翘裂严重, 木质腐朽。面层破损脱落严重。	③顶棚: 基层破乱, 面层缺损。	③顶棚: 严重下垂变形。面层破烂不堪。	
3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:	3.水电卫设施部分:		

	①水卫：下水管道严重堵塞。	①水卫：下水管道严重堵塞，卫生器具严重残缺。	①水卫：下水管道严重堵塞，卫生器具严重残缺。	①水卫：下水管道严重堵塞，锈蚀，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。	②电照：照明装置陈旧残缺，电线普遍老化。	②电照：电线普遍老化、凌乱，照明装置陈旧，不符合绝缘要求。	②电照：电线普遍老化，照明装置残缺不齐，绝缘不符合安全用电要求。	