

附件

连云港市国有土地上房屋征收评估技术导则

第一章 总则

第一条 为规范国有土地上房屋征收评估技术行为，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人合法权益，保证房屋征收评估结果客观公平，依据《中华人民共和国资产评估法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第 590 号令）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77 号）、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（苏政发〔2011〕91号）、《房地产估价规范》（GB / T 50291-2015）以及本市房屋征收与补偿的相关政策和规定，制定本技术导则。

第二条 本市市区国有土地上被征收房屋价值评估、用于产权调换房屋价值评估、被征收房屋类似房地产市场价格测算、对相关评估结果进行复核评估和鉴定以及房屋征收涉及的其他补偿价值评估，适用本技术导则。

房屋征收涉及的被征收房屋室内装饰装修价值、因征收房屋造成的搬迁费用、因征收房屋造成的停产停业损失等其他补偿价值，由征收当事人协商确定；协商不成的，可以委托评估机构通过评估确定。

第三条 承担房屋征收评估业务的房地产评估机构（以下简称评估机构）应在市房屋征收主管部门公布的年度评估机构名录。

同一征收项目的房屋征收评估工作，原则上由一家评估

机构承担。房屋征收范围较大的，可以由两家以上评估机构承担。

第四条 对受理的房屋征收评估业务，评估机构应当指派与房屋征收评估项目工作量相适应的、至少两名能胜任该评估工作的注册房地产估价师（以下简称注册估价师）承办，且应明确其中一人为项目负责人。

第五条 房屋征收部门应向受托评估机构提供征收范围内的房屋情况，包括已经登记的房屋情况和未登记建筑的认定、处理结果情况。

第六条 被征收房屋价值应包括被征收房屋及其占用范围内的土地使用权和属于被征收人的其他不动产的价值。

当被征收房屋室内装饰装修价值由征收当事人协商确定或评估机构另行评估确定时，所评估的被征收房屋价值不应包括被征收房屋室内装饰装修价值，并应在被征收房屋价值评估报告中作出特别说明。

第七条 被征收房屋分为住宅房屋和非住宅房屋两类。其中，住宅房屋分为成套住宅和非成套住宅；非住宅房屋分为营业房屋、非营业房屋。被征收房屋类别及说明详见附件一。

第八条 被征收房屋价值评估，其评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人确定被征收房屋价值的补偿提供依据，评估被征收房屋的价值”。

用于产权调换房屋价值评估，其评估目的应当表述为“为房屋征收部门与被征收人计算被征收房屋价值与用于产

权调换房屋价值的差价提供依据，评估用于产权调换房屋的价值”。

房屋征收涉及的其他补偿价值评估，应分别对其评估目的作出适当表述。

第九条 被征收房屋价值评估的价值时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋价值、被征收房屋类似房地产市场价格测算以及房屋征收涉及的其他补偿价值评估的价值时点应与被征收房屋价值评估的价值时点一致。

第十条 被征收房屋价值应为在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，且假定被征收房屋没有租赁、抵押、查封等情况。

第十一条 同一征收项目的房屋征收评估工作由两家以上评估机构承担的，应当共同协商确定一家评估机构为牵头单位；牵头单位应当组织相关评估机构就评估对象、价值时点、价值内涵、评估依据、评估假设、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取、评估结果确定方式等进行沟通，统一标准。

第十二条 注册估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，合理选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估。当评估对象仅适用一种评估方法进行评估时，可只选用一种评估方法进行评估，并在评估报告中作出相应说明。

当同一征收项目范围内存在较多类似被征收房屋时，应选用基准价调整法进行评估。

第十三条 基准价调整法是将被征收房屋与标准房屋进行比较、分析，在标准房屋基准价的基础上，通过价值调整得出被征收房屋价值的方法。其评估的技术路线为：

1.选定或设定标准房屋。在征收项目范围内按房屋的类别分别选定或设定标准房屋。

2.测算标准房屋基准价。选用比较法、收益法、成本法等方法测算标准房屋基准价。

3.确定评估值。将标准房屋基准价调整为被征收房屋评估值。

第十四条 房屋征收评估应按下列程序进行：

1.接受评估委托，明确评估基本事项并签订书面房屋征收评估委托合同；

2.接受评估委托人提供资料，开展前期调查，拟订征收评估作业方案；

3.注册估价师逐户实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录；

4.采用基准价调整法进行评估的，测算标准房屋基准价，并将标准住宅房屋基准价报市房屋征收主管部门审查备案；

5.测算分户的初步评估结果；

6.将分户的初步评估结果提交评估委托人；

7.在评估委托人对分户的初步评估结果公示期间，安排

承办该评估项目的注册估价师进行现场说明解释，对存在错误的应当予以修正；

8.在分户初步评估结果公示期满后，提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。对评估结果有异议的，按有关规定处理；

9.完成评估资料立卷、归档工作。

第十五条 房屋征收评估价值应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

第十六条 评估结果应用的有效期自提交评估结果之日起，至该征收项目征收补偿结束时止。如果评估条件发生变化需要修改评估结果，前一份评估结果自动作废，并应在后一份评估结果中作相应说明。

第二章 住宅房屋征收评估

第十七条 选用比较法的直接比较方式或其他评估方法评估的住宅房屋，其评估技术路线应按《房地产估价规范》要求执行。

第十八条 选用基准价调整法评估的住宅房屋，其评估的技术路线为：

1.选定或设定标准住宅房屋

住宅房屋应区分成套与非成套，分别在征收项目范围内选定或设定标准住宅房屋。标准住宅房屋的选定或设定要求详见附件二（一）。

2.测算标准住宅房屋基准价

按《房地产估价规范》中比较法评估的有关规定测算比

较价值，标准住宅房屋基准价按各个比较价值的算术平均值确定。

测算标准住宅房屋基准价的可比实例的选择要求参见附件三。其计算公式为：

$$V_j = V_s \times \frac{100}{P_1} \times \frac{P_2}{100} \times \frac{100}{P_{31}} \times \frac{100}{P_{32}} \times \frac{100}{P_{33}}$$
$$V_0 = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n V_j$$

V_0 —标准住宅房屋基准价；

V_j —单个标准住宅房屋比较价值；

V_s —可比实例成交价格；

n —可比实例的个数， $n \geq 3$ ；

P_1 —交易情况修正系数。选用的可比实例为正常交易实例的，该系数取值为100；

P_2 —市场状况调整系数。该系数由注册估价师根据房地产市场状况和评估中的具体情况，参照有关部门公布的当地的相关价格指数确定；

P_{31} —可比实例实物状况调整为标准住宅房屋实物状况的调整系数。该系数确定参见附件四（一）；

P_{32} —可比实例区位状况调整为标准住宅房屋区位状况的调整系数。该系数确定参见附件四（二）；

P_{33} —为可比实例权益状况调整为标准住宅房屋权益状况的调整系数。该系数取值为100。

3.确定评估价值

各被征收房屋分别与标准住宅房屋进行实物状况与区位状况比较，按比较法原理将标准住宅房屋价值调整为各被征收住宅房屋的评估价值。其计算公式为：

$$V_i = V_0 \times \frac{P_{i31}}{100} \times \frac{P_{i32}}{100}$$

V_i —被征收住宅房屋评估价值；

P_{i31} —标准住宅房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况的调整系数。该系数确定参见附件四（一）；

P_{i32} —标准住宅房屋区位状况调整为被征收房屋区位状况的调整系数。该系数确定参见附件四（二）。

第三章 非住宅房屋征收评估

第十九条 选用比较法、收益法、成本法或其他方法评估的非住宅房屋，其评估技术路线按《房地产估价规范》要求执行。

第二十条 选用基准价调整法评估的非住宅商铺类营业房屋，其评估的技术路线为：

1. 设定标准商铺房屋

在征收项目范围内设定标准商铺房屋作为评估基准。标准商铺房屋的设定要求参见附件二（二）。

2. 测算标准商铺房屋基准价

标准商铺房屋基准价可采用比较法、收益法评估。

（1）采用比较法评估时，应当选择与被征收房屋的合法用途相同的可比案例，并综合比较房地产的成新、商业繁华程度、临街状况、房屋进深、结构、层高等因素，按照《房地产估价规范》的要求进行评估。

（2）采用收益法评估时，一般选用全剩余寿命模式、稳定收益、有限期收益法公式测算。其计算公式为：

$$V_0 = \frac{A_0}{Y} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

V_0 —标准商铺房屋基准价；

A_0 —设定标准商铺房屋年净收益；

Y —未来年报酬率(%), 由注册估价师根据房地产市场状况和评估中的具体情况确定；

n —为收益年期,由注册估价师根据《房地产估价规范》规定确定。

3.确定评估值

各被征收房屋分别与对应类型标准商铺房屋进行实物状况、区位状况比较, 按比较法原理通过调整标准商铺房屋基准价后得出各被征收房屋的评估价值。其计算公式为:

$$V_i = V_0 \times \frac{P_{i31}}{100} \times \frac{P_{i32}}{100} \times \frac{P_{i33}}{100}$$

V_i —被征收商铺房屋评估价值；

V_0 —标准商铺房屋基准价；

P_{i31} —标准商铺房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况的系数。系数确定参见附件五（一）；

P_{i32} —标准商铺房屋区位状况调整为被征收房屋区位状况的系数。系数确定参见附件五（二）；

P_{i33} —标准商铺房屋权益状况调整为被征收房屋权益状况的系数。系数确定参见附件五（三）。

第二十一条 选用成本法房地分估路径评估的非住宅非营业房屋, 其评估技术路线为:

1.测算土地重置成本

土地重置成本应为在价值时点重新购置土地的必要支出, 或重新开发土地的必要支出及应得利润。重新购置土地的必要支出应包括土地购置价款和相关税费, 重新开发土地的必要支出及应得利润应包括待开发土地成本、土地开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。测算土地重置成本可采用比较法、成本法、基准地价修正法

等方法。非住宅非营业房屋土地重置成本的测算详见附件六。

2. 测算建筑物重置成本

建筑物重置成本应为在价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润，包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。测算建筑物重置成本可采用单位比较法、分部分项法、工料测量法等方法。建筑物重置成本的测算详见附件七。

3. 测算建筑物折旧

建筑物折旧应根据实地查勘结果，对照《房屋完损等级评定标准》的规定确定。建筑物折旧应考虑物质折旧、功能折旧和外部折旧。房屋成新评定及说明详见附件八、房屋直线折旧参数及说明详见附件九。

4. 计算成本价值

计算公式为：

$$V_i = P_D + P_J - C$$

V_i —被征收非住宅非营业房屋评估价值；

P_D —土地重置成本；

P_J —建筑物重置成本；

C —建筑物折旧。

第四章 其他征收评估

第二十二条 被征收房屋类似房地产市场价格应由评估机构依据本技术导则进行测算。

被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相似的房地产。

被征收房屋类似房地产市场价格是指被征收房屋的类似房地产在价值时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似

房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素。

第二十三条 用于产权调换房屋的市场价值，除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定。

用于产权调换房屋价值应包括用于产权调换房屋及其占用范围内土地使用权的价值和用于产权调换的其他不动产的价值。用于产权调换房屋价值和被征收房屋价值，应委托同一评估机构评估确定。评估机构应依据所提供的用于产权调换房屋具体情况，采用本技术导则中规定的与被征收房屋价值评估相同的评估模式、方法和标准进行评估。用于产权调换房屋为期房的，应关注其与相同品质现房的价值差异。

第二十四条 住宅房屋“地大于房”的评估

对被征收住宅房屋所占用范围内的合法土地使用权面积大于合法建筑面积，且超出部分价值未计入被征收住宅房屋价值的应给予补偿。其计算公式为：

1.“地大于房”面积 $S = M_D - M_F$

M_D —被征收住宅房屋合法土地使用权面积；

M_F —被征收住宅房屋合法房屋建筑面积。

2.“地大于房”单位土地价值

$$V_W = V_0 \times \frac{D}{J \times g + D}$$

V_W —“地大于房”单位土地价值；

V_0 —该征收项目“标准住宅房屋”单位基准价；

J —该“标准住宅房屋”建筑物单位建设成本，建设成本的测算详见附件七；

g —该“标准住宅房屋”的成新率；

D —单位土地成本。土地成本包括土地购置价款和相关

税费，其土地购置价款以政府部门公布的该征收项目住宅用地基准地价（采用同一标准住宅房屋基准价的区域跨越多个区段的，遵循就高原则）为基础，仅作期日修正及按1.0容积率作容积率修正进行测算；契税、印花税、交易手续费等相关税费，按土地购置价款的3.5%测算。

3.“地大于房”评估价值 = $V_w \times S$

第二十五条 对没有地上建筑物的土地使用权价值，或对被征收非住宅房屋所占用范围内的合法土地使用权面积大于合法房屋建筑面积且超出部分的价值未计入被征收非住宅房屋评估价值，应根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法、基准地价修正法等评估方法进行适用性分析后，合理选用其中一种方法评估，容积率设定为 1.0（土地使用权出让合同或原规划文件有明确规定除外）。

第二十六条 被征收房屋室内装饰装修价值是指被征收房屋超出其结构等级所对应的基本装饰装修（含附属设施）部分的价值。房屋结构等级及装饰装修（含附属设施）标准详见附件十。

政府或其有关部门对被征收房屋室内装饰装修（含附属设施）价值补偿有规定的，应从其规定。没有规定的，可由评估机构根据工程造价的计价方法或市场调查并结合成新确定。

第二十七条 因征收房屋造成的机器设备、物资等搬迁费用主要包括因征收房屋造成的可恢复使用机器设备的搬迁和安装费用，一般由运杂费、拆卸费和安装调试费等构成；无法恢复使用机器设备的价值，可采用重置价结合成新计算；物资搬迁的费用，可采用单位运杂费价格乘以搬迁数量的方法来计算。

第二十八条 因房屋征收造成停产停业损失，政府或其有关部门有规定的，应从其规定。没有规定但具备评估条件的，可由评估机构根据房屋被征收前的净收益、停产停业期限等因素通过评估确定。

第二十九条 房屋征收范围内已灭失的房屋确需评估的，应当由委托人提供该房屋的相关证明文件和经征收双方当事人书面确认的房屋状况信息，并采用由征收双方当事人书面确认的参照房屋作为参照物，进行参照评估。作为参照的房屋应当在征收范围内确定，且与已灭失房屋同一区域、同一类型。

第五章 房屋征收评估工作准则

第三十条 评估机构应当明确评估项目的技术负责人。由评估技术负责人最终确定评估技术方案，并对评估方法的选择和应用以及评估结果的合理性承担技术责任。

第三十一条 评估机构和注册估价师应当独立、客观、公正地开展工作，并对出具的评估报告负责，不得虚构评估对象，不得随意设定假设条件，不得根据预先设定的结果进行评估。

第三十二条 评估机构应当安排注册估价师与委托人交接评估对象的基本情况和清单等资料。

委托人应当对其所提供资料的真实性承担责任，评估机构应当对委托人提供的资料进行必要的复核。

第三十三条 评估机构应当安排注册估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋状况，拍摄反映被征收房屋内外部状况的照片等影像资料，做好实地查勘记录，并妥善保管。

房屋征收部门、被征收人和注册估价师应当在实地查勘

记录上签字或者盖章确认。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，应当由房屋征收部门、注册估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在评估报告中说明。无法入户的，参照同类房屋确定，并在评估报告中予以说明。

第三十四条 注册估价师应逐户逐项评估，做到工作上门到户，实地勘测准确，不得错计、漏计，不得徇私舞弊。

第三十五条 评估结果须经评估机构内部审核评议，评估机构在提交正式评估报告前负有审查、调整、复核评估报告的技术责任。

第三十六条 评估机构应当按照房屋征收评估委托书或者委托合同的约定，向房屋征收部门提供分户初步评估结果。

分户初步评估结果公示期满后，评估机构应当向房屋征收部门提供委托评估范围内被征收房屋的整体评估报告和分户评估报告。

第三十七条 评估机构及其专业人员负有解释初步评估结果、分户评估报告、接受征收当事人咨询和质疑的义务，并负有向市房地产价格评估专家委员会提供有关资料和答复技术质询的义务。

第三十八条 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起15日内，向评估机构申请复核评估。

申请复核评估的，应当向原评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起5日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核

评估申请人。

第六章 房屋征收评估报告

第三十九条 对被征收房屋价值评估、用于产权调换房屋价值评估和被征收房屋类似房地产市场价格测算，评估机构应出具房屋征收评估报告。

被征收房屋价值评估包括整体评估报告和分户评估报告。对采用基准价调整法评估的，应单独出具标准房屋基准价评估报告。

其他补偿价值评估，除评估委托合同有约定外，应出具分项评估报告。

第四十条 评估机构出具的房屋征收评估报告，应符合《房地产估价规范》的规定格式。房屋征收评估报告应包含以下内容：

(1) 封面；(2) 致估价委托人函；(3) 目录；(4) 估价师声明；(5) 估价的假设和限制条件；(6) 估价结果报告；(7) 估价技术报告；(8) 附件。

第四十一条 房屋征收评估结果报告应包括下列内容：

(1) 估价委托人；(2) 评估机构；(3) 估价目的；(4) 评估对象；(5) 价值时点；(6) 价值类型；(7) 估价原则；(8) 估价依据；(9) 估价方法；(10) 估价结果；(11) 注册估价师；(12) 实地查勘期；(13) 估价作业期。

第四十二条 房屋征收评估技术报告应包括下列内容：

(1) 评估对象描述与分析；(2) 市场背景描述与分析；(3) 评估对象最高最佳利用分析；(4) 估价方法适用性分析；(5) 估价测算过程；(6) 估价结果确定。

第四十三条 房屋征收评估报告的附件应包括下列内容：

(1) 评估委托书复印件；(2) 评估对象位置图；(3) 评估对象实地查勘情况和相关照片；(4) 评估对象权属证明复印件；(5) 可比实例位置图和外观照片（采用比较法评估时）；(6) 专业帮助情况和相关专业意见；(7) 评估所依据的其他文件资料；(8) 评估机构营业执照和估价资质证书复印件；(9) 注册估价师估价资格证书复印件。

第四十四条 其他补偿价值分项估价报告应包括但不限于下列内容：

(1) 评估对象和范围界定；(2) 评估对象基本情况；(3) 估价的假设和限制条件及特殊事项说明；(4) 估价目的；(5) 价值时点；(6) 估价依据；(7) 价值类型；(8) 估价技术路线和方法；(9) 估价结果。

第四十五条 房屋征收评估报告应由不少于两名参加估价的注册估价师签名并加盖评估机构公章。不得以个人印章代替签名。

分支机构应当以设立该分支机构的评估机构的名义出具评估报告，并加盖该评估机构公章。

在评估报告上签名的注册估价师和加盖公章的评估机构，对评估报告的内容和结论负责。

第四十六条 房屋征收评估报告应做到图文并茂。纸质评估报告应装订成册，纸张大小宜采用A4纸规格。所用纸张、封面、装订应有较好的质量。

第七章 房屋征收评估工作资料存档

第四十七条 评估机构应当将下列资料（原件或复印件）与评估报告（含技术报告）共同整理存档：

1. 评估委托书和评估委托合同；
2. 房屋征收决定公告；

3. 委托人提供的评估对象的权属证明材料及有关房屋基本情况的证明材料；
4. 评估对象的实地查勘记录、影像等资料；
5. 可比实例、标准房屋、参照房屋的实地查勘记录、影像等资料；
6. 确定评估结果的有系数、参数等证明资料；
7. 评估过程中重大问题处理的记录；
8. 评估报告内部审核记录；
9. 其他涉及评估项目的必要资料。

第四十八条 完成并出具评估报告后，应对与该评估项目有关的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。评估报告及有关资料保存期限按国家有关规定执行。保存期限应自评估报告出具之日起计算。

第四十九条 评估涉及办理证据保全手续的房地产情形的，评估机构应将评估报告（含技术报告）及评估过程中形成的有关评估资料同时提交评估委托人。

第八章 附则

第五十条 本技术导则附件是本技术导则的必要组成部分。

第五十一条 对从事征收的评估机构及评估专业人员的管理，按照国家、省、市相关规定执行。

第五十二条 凡房屋征收评估中涉及特殊专业或专业性较强的评估业务，可以邀请其他专业机构或专家给予帮助，并应当在房屋征收评估报告中予以披露和说明。

委托其他专业机构完成的评估业务，应当单独出具评估报告。

第五十三条 本导则未能涵盖的其他房屋征收评估事

项，按《房地产估价规范》和《国有土地上房屋征收评估办法》的相关规定执行。

第五十四条 对于房屋征收评估中出现的特殊情形，应提交市房屋征收主管部门，并按其意见进行处理。

第五十五条 各县可根据本地实际，参照本技术导则制定实施细则。

第五十六条 本技术导则自2021年11月1日起施行。《连云港市国有土地上房屋征收评估技术导则（试行）》（连建征监〔2018〕124号）同时废止。但本技术导则施行前已实施征收的项目，仍沿用原技术导则。

连云港市国有土地上房屋征收 评估技术导则附件

附件一

征收评估房屋类别及说明 房屋类别及说明表

类别		类别说明	
住宅房屋	成套住宅	是指房屋套内有卧室、厨房、卫生间、起居室等，经规划等部门同意，按统一规划、设计、建造的一梯两户或两户以上单元式住宅。	
	非成套住宅	是指除成套住宅以外的所有住宅。	
非住宅房屋	营业房屋	商场类房屋	以规模型或独栋的百货商场、大型超市为典型建筑。通常层高较高，有大跨度的厅堂商场类房屋作为营业场所。
		商铺类房屋	以沿街或独立的小型门面房、小商铺、餐馆、饮食店等为典型建筑。一般为临街道、巷道房屋，多数为单开间。
		商务金融类房屋	指规模型或独栋的非生产性企业、服务业等办公用房屋及经营性的办公场所。包括写字楼、商业性及金融活动场所和企业厂区外独立的办公场所等。
		旅游类房屋	指规模型或独栋的宾馆、饭店、乐园、俱乐部、

			旅行社等主要从事旅游服务所用的房屋。
		娱乐类房屋	指规模型的各类歌舞厅、保龄球馆、休闲中心、健身娱乐中心等。
		其他营业性房屋	指除上述类别外的各类营业性房屋。
	非营业房屋	工业房屋	工业房屋,指工业生产用房及直接为工业生产服务的附属房屋。
		仓储房屋	仓储房屋,指用于物资储备、中转的房屋。
		办公性房屋	指行政办公,教育、医疗卫生、科研、文化、新闻、体育等事业单位办公类用房。
		公共性房屋	指教育、医疗卫生、科研、文化、新闻、体育等事业单位除办公外的其他用房。以展览馆、体育馆、图书馆等为典型建筑,通常有较为独特的建筑造型和功能要求。

附件二

标准房屋的设定或选定要求及说明

(一) 标准住宅房屋选定或设定要求及说明

每一征收项目可视具体情况设定或选定一套或多套标准住宅房屋。当分期(段)征收或同一征收项目范围内被征收房屋市场价格偏差较大时,可分期(段)或将征收范围内的房屋划分为多个区段分别设定或选定标准住宅房屋。

1.标准住宅房屋的选定要求及说明

被征收房屋为成套住宅房屋，或虽为非成套住宅房屋但可收集到符合要求的可比实例的，应在征收范围内直接选取具有代表特征的标准住宅房屋。

成套住宅房屋选取标准住宅房屋应符合下述要求：

- (1) 应为成套且符合使用条件的砖混结构或钢混结构在用房屋；
- (2) 房屋应为中等规模、档次和成新；
- (3) 楼层、朝向、层高等应为基价状况，或接近基价状况；
- (4) 装饰装修（含附属设施）应与其结构等级对应的标准相近或相当。

非成套住宅房屋可参照成套住宅房屋的要求选取标准住宅房屋。

2.标准住宅房屋的设定要求及说明

被征收房屋为非成套住宅房屋且无法收集到符合要求的可比实例的，应设定标准住宅房屋。

标准住宅房屋设定应符合下述要求：

- (1) 套型：成套；
- (2) 结构类型：砖混三级；
- (3) 建筑面积：70—120m²；
- (4) 层次：第一层；
- (5) 朝向：一室朝南；
- (6) 成新：八成新；
- (7) 层高：2.8米；
- (8) 装饰装修（含附属设施）：与其结构等级对应的标准一致。

（二）标准商铺房屋设定要求及说明

征收项目范围内的商铺房屋，应根据被征收房屋的区位及实物状况进行分区，每一区段均应设定至少一宗标准商铺房屋。

标准商铺房屋设定应符合下述条件：

- 1.位于征收项目范围内商铺集中区域；
- 2.一面临街巷，商铺业态为经营烟酒、五金、日常用品、食品等；
- 3.单层或多层建筑物的第一层；
- 4.单开间，临街店面宽约 3~4米，进深12米；
- 5.房屋成新为八成新左右；
- 6.装饰装修（含附属设施）应与其结构等级对应的标准一致。

附件三

比较法可比实例的选择要求及说明

1.可比实例应尽可能选取与评估对象最相似、成交日期应与价值时点最接近的交易实例；

2.可比实例的权益价格类型应该为房屋所有权和国有土地使用权价格类型；

3.可比实例的交易类型应选取一般买卖的存量房交易实例，其交易价格应是正常市场交易价格；

4.可比实例的成交日期与价值时点相差不得超过 12 个月，一般应选择近期 6 个月内成交的房屋实例作为可比实例；

5.选取的可比实例的数量应为 3 个及以上；

6.选择的可比实例的用于计算比较价值的成交单价，其相互间的价格差异一般不应超过 20%，在交易实例相对较少的情况下，则该价格差异不应超过 30%；

7.进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时，应符合下列规定：

(1) 分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过 30%；

(2) 经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2；

(3) 当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；

(4) 当因评估对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应在评估报告中说明并陈述理由。

附件四

住宅房屋基准价调整法调整系数及应用

(一) 住宅房屋实物状况调整系数

1. 住宅房屋结构状况调整系数

住宅房屋结构状况调整系数取值表

类别	钢筋混凝土结构				砖混结构					砖木结构			简易结构	
	一级	二级	三级	四级	一级	二级	三级	四级	五级	一级	二级	三级	一级	二级
取值	—	—	103	102	101	100	99.5	98	96	98	97	96	90	88

注：特殊房屋结构，由注册估价师依市场状况测算。

2. 住宅房屋成新状况调整系数

住宅房屋成新状况调整系数取值表

成新	三成新	四成新	五成新	六成新	七成新	八成新	九成新及以上
取值	80-85	85-90	90-92	92-94	94-96	96-98	98-100(含)

注：以上取值区间的下限为含本数值，上限为不含本数值。

3. 住宅房屋层高状况调整系数

住宅房屋层高状况调整系数取值表

层高 (米)	2.6	2.7	2.8	2.9	3	3.1	3.2	3.3	3.4
取值	99.4	99.7	100	100.3	100.6	100.9	101.2	101.5	101.8

注：层高超过 3.4 米以上的，每增加 10cm，层高状况调整系数增加 0.1%；层高低于 2.6 米的，每减少 10cm，层高状况调整系数减少 0.5%。

4. 住宅房屋功能状况调整系数

住宅房屋功能状况调整系数取值表

标准住宅房屋	待估住宅房屋	成套住宅	非成套住宅
	成套住宅	100	99
非成套住宅	—	100	

5. 住宅房屋实物状况调整系数计算说明

住宅房屋实物状况调整系数包括结构状况调整系数、成新状况调整系数、层高状况调整系数、功能状况调整系数。

(1) 可比实例调整为标准住宅房屋的实物状况调整系数 P_{31}

$$P_{31}=k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times 100$$

$$k_j = \frac{k_{js}}{k_{jo}}, \quad j=1,2,3,4$$

k_1 —结构状况调整系数;

k_2 —成新状况调整系数;

k_3 —层高状况调整系数;

k_4 —功能状况调整系数;

k_{js} —可比实例调整系数取值;

k_{jo} —标准房屋调整系数取值。

(2) 标准住宅房屋调整为被征收房屋的实物状况调整系数

P_{i31}

$$P_{i31} = k_{i1} \times k_{i2} \times k_{i3} \times k_{i4} \times 100$$

$$k_{ij} = \frac{k_{jz}}{k_{jo}}, \quad j=1,2,3,4$$

k_{i1} —结构状况调整系数;

k_{i2} —成新状况调整系数;

k_{i3} —层高状况调整系数;

k_{i4} —功能状况调整系数;

k_{jz} —被征收房屋调整系数取值;

k_{jo} —标准房屋调整系数取值。

(二) 住宅房屋区位状况调整系数

1. 住宅房屋外部区位状况调整系数

外部区位状况调整系数包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

(1) 外部区位状况调整系数评分

外部区位状况调整系数评分表

因素名称	标准分值	考察项目	评分等级			
			一等	二等	三等	四等
自然环境	10	自然景观、风向 _{a11}	6.5	5.5	5	4.5
		空气污染、噪音、水文 _{a12}	6.5	5.5	5	4.5
规划设计	15	建筑或小区布局 _{a21}	6.5	5.5	5	4.5
		建筑密度、外观等 _{a22}	6.5	5.5	5	4.5
		绿地率、室外公共活动空间与绿化景观 _{a23}	6.5	5.5	5	4.5
物业管理	10	物业管理情况 _{a31}	12	11	10	9
交通条件	20	离市区主干道的距离 _{a41}	12	11	10	9
		公交线路情况 _{a42}	12	11	10	9
教育医疗	20	所在学区学校情况 _{a51}	15	14	12	10
		医疗机构分布情况 _{a52}	10	9	8	7
商业配套	25	重要商业配套设施 _{a61}	29	27	25	23

(2) 外部区位状况调整系数等级说明

外部区位状况调整系数评分等级说明表

因素名称	考察项目	一等	二等	三等	四等
自然环境	自然景观	公认的自然环境优越的地方。如：苍梧绿园附近。	自然环境良好，附近有一定的绿地和绿化，基本整洁、卫生。	附近有少量绿地和绿化，卫生环境欠缺。	附近无绿化，拥挤、杂乱、环境差。
	环境污染	空气清新、无污染；无噪音；水域清洁，达卫生标准。	空气良好，少量污染；白天有部分交通噪音；水体局部污染。	空气局部受污染；靠近大马路，白天和晚间均有噪音影响。	靠近污染源；靠近车站、机场等，有严重噪音。
规划设计	建筑或小区布局	布局合理、错落有致，满足通风、日照等健康要求。	布局一般，排列整齐。	布局过于局促。	任意布局，拥挤。
	建筑密度与外观等	建筑密度在30%-40%，外型美观。	建筑密度在40%-50%，外观比较整齐。	建筑密度在50%-60%，外观陈旧。	建筑密度在60%以上，外观破旧杂乱。
	室外公共活动空间与绿化景观	绿地率在30%以上，立体绿化，室外公共活动空间丰富。	绿地率在30%以下，部分绿地和绿树，公共活动空间较小。	少量绿化，基本无公共活动空间。	无绿化，无公共活动空间。
物业管理	物业管理情况	全封闭物业管理。	半封闭物业管理。	有物业管理。	无物业管理。
交通条件	离市区主干道的距离	300米以内。	在300-600米之间。	在600-800米之间。	在800米以上。
	公交线路情况	距离公交站点100米以内，有3条以上的重要公交线路。	距离公交站点100-200米内，有1-2条重要公交线路。	距离重要的公交线路的距离在200-500米。	距离公交线路的距离在500米以上。
教育医疗	所在学区学校情况	属于省级及以上重点中学（初中）和重点小学学区。	属于市级及以上重点中学（初中）和重点小学学区。	属于区级及以上重点中学（初中）和重点小学学区。	一般中小学学区。
	医疗机构分布情况	距市级及以上医院1000米以内。	距市级及以上医院1000-2000米。	距市级及以上医院2000-2500米。	距市级及以上医院2500米以上。
商业配套	重要商业配套设施	在400米范围内有大型的市级商业配套设施。	在400-800米范围内区级商业设施比较集中。	在800米范围内有零散分布的商业网点，基本满足生活需求。	在800米范围内基本上无商业网点。

(3) 外部区位状况调整系数

$$k_5 = \sum_{i=1}^6 \sum_{j=1}^{f_i} a_{ij}$$

其中 $f_1 = 2, f_2 = 3, f_3 = 1, f_4 = 2, f_5 = 2, f_6 = 1$ 。

2.住宅房屋朝向状况调整系数表

成套住宅朝向状况取值表

卧室朝向	北	西	东	一室朝南	两室朝南	三室朝南
修正系数	98.5	99	99.5	100	100.5	101

非成套住宅朝向状况取值表

朝向	北	西	东	南
修正系数	98.5	99	99.5	100

3.住宅房屋层次状况调整系数

住宅房屋层次状况调整系数表

层次	一	二	三	四	五	六	七
总楼层							
一	100						
二	100	100					
三	100	100.5	99.5				
四	100	100.5	101.5	99.5			
五	100	100.5	101.5	101	99		
六	100	100.5	101.5	101	100	98.5	
七	100	100.5	101.5	101	100	99.5	98

说明:

- 1、总楼层和层次按该房屋地上自然层计;
- 2、顶层为坡屋面的, 楼层系数在表中顶层系数基础上增加 1 个分值;
- 3、中高层、高层住宅房屋层次状况调整系数由注册估价师依市场状况确定。

4.区位状况调整系数计算说明

(1) 可比实例调整为标准住宅房屋的区位状况调整系数 P_{32}

$$P_{32} = k_5 \times k_6 \times k_7 \times 100$$

$$k_j = \frac{k_{js}}{k_{j0}}, \quad j=5,6,7$$

k_5 —外部区位状况调整系数;
 k_6 —朝向状况调整系数;
 k_7 —楼层状况调整系数;
 K_{js} —可比实例调整系数取值;
 K_{j0} —标准房屋调整系数取值。

(2) 标准住宅房屋调整为被征收房屋的区位状况调整系数

P_{i32}

$$P_{i32} = k_{i5} \times k_{i6} \times k_{i7} \times 100$$

$$k_{ij} = \frac{k_{jz}}{k_{j0}}, \quad j=5,6,7$$

k_{i5} —外部区位状况调整系数;
 k_{i6} —朝向状况调整系数;
 k_{i7} —楼层状况调整系数;
 K_{jz} —被征收房屋调整系数取值;
 K_{j0} —标准房屋调整系数取值。

附件五

非住宅商铺类营业房屋基准价调整法调整系数及应用

(一) 商铺类营业房屋实物状况调整系数

当评估对象房屋与设定标准商铺类营业房屋成新、层高、进深等不一致时，需进行相应调整。

1. 成新、层高状况调整系数

成新、层高调整应根据评估对象的实际状况，结合评估经验综合确定，但调整幅度不宜超过5%。

2. 进深状况调整系数

进深	进深 < 6m	6m ≤ 进深 < 12m	进深 = 12m	进深 > 12m
系数	103	101	100	超过12m的部分，每增加2m，调节系数递减2%

(二) 商铺类营业房屋区位状况调整系数

当评估对象房屋与设定标准商铺类营业房屋临街状态及正面临街宽度状况、楼层状况不一致时，需进行相应调整。

1. 临街状态（按底层情形考虑）及正面临街宽度状况调整系数

正面临街宽度状况调整系数取值表

临街状态	正面临街宽度 ≤ 3m	3 < 正面临街宽度 ≤ 4m	4 < 正面临街宽度 ≤ 7m	7 < 正面临街宽度 ≤ 10m	正面临街宽度 > 10m
系数	99	100	101	102	103

注：上表系数取值可以根据实际情况在分值上作±1的浮动；两面临街的，结合评估经验综合确定。

2. 楼层状况调整系数由注册估价师根据不同区域商业繁华程度和市场状况综合确定。

(三) 商铺类营业房屋权益状况调整系数

商铺类营业房屋权益状况调整主要为年期调整。

$$\text{年期调整系数} = \frac{\left[1 - \frac{1}{(1+i)^{n_1}}\right]}{\left[1 - \frac{1}{(1+i)^{n_2}}\right]} \times 100$$

i 一年报酬率(%), 由注册估价师根据房地产市场状况和评估中的具体情况确定;

n_1 —评估对象剩余使用年期;

n_2 —标准商铺房屋剩余使用年期。

(四) 调整系数计算说明

1、标准商铺房屋调整为被征收房屋的实物状况调整系数 P_{i31}

$$P_{i31} = \left(\frac{S_1}{100} \times \frac{S_2}{100} \times \frac{S_3}{100} \right) \times 100$$

s_1 —成新状况调整系数;

s_2 —层高状况调整系数;

s_3 —进深状况调整系数;

2、标准商铺房屋调整为被征收房屋的区位状况调整系数 P_{i32}

$$P_{i32} = \left(\frac{S_4}{100} \times \frac{S_5}{100} \right) \times 100$$

s_4 —临街状态及正面临街宽度状况调整系数;

s_5 —楼层状况调整系数。

3、标准商铺房屋调整为被征收房屋的权益状况调整系数 P_{i33}

$$P_{i33} = \frac{S_6}{100} \times 100$$

s_6 —年期调整系数。

附件六

非住宅非营业房屋土地重置成本的测算

非住宅非营业房屋的土地重置成本可按下列公式进行测算：
土地重置成本=土地成本+管理与销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

(一) 土地成本 (D)

非住宅非营业房屋的土地成本可按下列公式进行测算：

$$D=D_G \times (1+k_1)$$

D—土地成本；

D_G —土地购置价款，非住宅非营业房屋的土地购置价款可以政府部门公布的基准地价为依据，采用基准地价系数修正法进行测算；

k_1 —相关税费，相关税费包括契税、印花税、交易手续费等，可按土地购置价款的3.5%进行测算。

(二) 管理与销售费用 (F)

$$F=D \times (k_3+k_4)$$

k_3 —管理费率，一般为土地成本的3-5%；

k_4 —销售费率，一般为土地成本的2-3%。

(三) 投资利息 (L)

应计息项目：土地成本、管理费用与销售费用。

$$L=D \times [(1+i)^n - 1] + F \times \left[(1+i)^{\frac{n}{2}} - 1 \right]$$

i —利率，按人民银行同期贷款利率；

n —计息期，一般为 0.5-2 年。

(四) 开发利润 (R)

开发利润通常按照一定基数乘以相应利润率估算。按计算基数不同利润率可以有直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率等多种表现形式。按直接成本利润率，其计算公式为：

$$R=D \times k_5$$

k_5 —直接成本利润率，一般为土地成本的 10-20%。

(五) 销售税费 (S)

按现行税收政策相关规定，销售税费主要为增值税及附加。

$$S = \frac{P_D}{1 + k_6} \times k_7$$

P_D —土地重置成本；

k_6 —增值税税率，税率为5%；

k_7 —增值税及附加合计率，合计率为5.6%。

注：土地重置成本不宜超过土地取得成本的 1.4倍。

附件七

建筑物重置成本的测算

建筑物重置成本可按下列公式进行测算：

建筑物重置成本=建设成本（除计入土地重置成本外）+管理与销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

（一）建设成本（J）（除计入土地重置成本外）

除计入土地重置成本外的建设成本，包括建筑安装工程费用以及勘察设计费用、公共配套设施费用、其他工程建设费用、开发期间规费等其他费用。

$$J=J_J \times (1+k_2)$$

J—建设成本（除计入土地重置成本外）；

J_J —建筑安装工程费用，建筑安装工程费用可参见附件十；

k_2 —其他费用，一般占建筑安装工程费用的6-7%。

（二）管理与销售费用（F）

$$F=J \times (k_3+k_4)$$

J—建设成本（除计入土地重置成本外）；

k_3 —管理费率，一般为建设成本的3-5%；

k_4 —销售费率，一般为建设成本的2-3%。

（三）投资利息（L）

应计息项目：建设成本、管理费用与销售费用。

$$L=(J+F) \times \left[(1+i)^{\frac{n}{2}} - 1 \right]$$

i—利率，按人民银行同期贷款利率；

n—计息期，一般为0.5-2年。

（四）开发利润（R）

开发利润通常按照一定基数乘以相应利润率估算。按计算基数不同利润率可以有直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率等多种表现形式。按直接成本利润率，其计算公式为：

$$R=J\times k_5$$

k_5 —直接成本利润率，一般为建设成本的 10-20%。

(五) 销售税费 (S)

按现行税收政策相关规定，销售税费主要为增值税及附加。

$$S = \frac{P_J}{1 + k_6} \times k_7$$

P_J —建筑物重置成本；

k_6 —增值税税率，税率为5%；

k_7 —增值税及附加合计率，合计率为5.6%。

注：建筑物重置成本不宜超过建筑安装工程费用的 1.40倍。

附件八

房屋成新评定及说明

房屋成新评定及说明表

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	按《房屋完损等级评定标准》的相关规定 执行。	全新	100%
		九成新	90%
		八成新	80%
基本完好房		七成新	70%
		六成新	60%
一般损坏房		五成新	50%
		四成新	40%
严重损坏房		三成新	30%
危险房		不足三成新	30%以下

附件九

房屋直线折旧参数及说明

(一) 房屋折旧率:

房屋折旧率=房屋剩余使用年限×(1-残值率)/房屋耐用年限。

(二) 房屋耐用年限与残值率:

类 别	耐用年限		残值率 (%)
钢结构	非生产用房	80 年	10%
	生产用房	70 年	
	受腐蚀的生产用房	50 年	
钢砼结构	非生产用房	60 年	0%
	生产用房	50 年	
	受腐蚀的生产用房	35 年	
砖混结构一等	非生产用房	50 年	2%
	生产用房	40 年	
	受腐蚀的生产用房	30 年	
砖混结构二等	非生产用房	50 年	2%
	生产用房	40 年	
	受腐蚀的生产用房	30 年	
砖木结构一等	非生产用房	40 年	6%
	生产用房	30 年	
	受腐蚀的生产用房	20 年	
砖木结构二等	非生产用房	40 年	4%
	生产用房	30 年	
	受腐蚀的生产用房	20 年	
砖木结构三等	非生产用房	40 年	2%
	生产用房	30 年	
	受腐蚀的生产用房	20 年	
简易		10 年	0%

附件十

建筑安装工程费用参考表及其说明

(一) 住宅及一般非住宅房屋建筑安装工程费

住宅及一般非住宅房屋建筑安装工程费

单位：元/平方米

类别	等级	结构及装饰装修 (含附属设施)	建筑安装工程费
钢筋混凝土结构	一级	高层, 层高 2.8-3.0 米, 桩基, 框架, 电梯, 外墙面砖或涂料, 内墙中级抹灰、涂料, 铝合金门窗, 水、电设施及卫生间三具齐全, 通讯、消防设施齐全。	2400
	二级	中高层, 层高 2.8-3.0 米, 桩基, 框架, 电梯, 外墙面砖或涂料, 内墙中级抹灰、涂料, 铝合金门窗, 水、电设施及卫生间三具齐全, 通讯、消防设施齐全。	2100
	三级	多层, 层高 2.8-3.0 米, 桩基, 框架, 外墙面砖或涂料, 内墙中级抹灰、涂料, 铝合金门窗, 水、电设施及卫生间三具齐全, 通讯、消防设施齐全。	2150
	四级	低层, 层高 2.8-3.0 米, 桩基, 框架, 外墙面砖或涂料, 内墙中级抹灰、涂料, 铝合金门窗, 水、电设施及卫生间三具齐全, 通讯、消防设施齐全。	2080
砖混结构	一级	五层以上, 层高 2.7-2.8 米, 桩基, 抗震柱, 层层圈梁, 现浇楼梯, 阳台, 现浇屋面有保温层, 水、电设施及卫生间三具齐全, 电话、电视插座。	1575
	二级	五层以上, 层高 2.7-2.8 米, 满堂基础, 抗震柱, 层层圈梁, 现浇楼梯, 阳台, 现浇屋面有保温层, 水、电设施及卫生间三具齐全, 电话、电视插座。	1470
	三级	四层以下, 层高 2.7-3.0 米, 砖带基, 满堂基础或带形基础, 构造柱, 层层圈梁, 现浇楼梯, 屋面有保温层, 水、电设施及卫生间三具齐全。	1365
	四级	四层以下, 层高 (檐高) 2.7-3.0 米, 底圈梁, 构造柱, 方整石或 240mm 砖墙, 墙内外抹灰较好, 圆孔板屋面或瓦屋面木 (水泥) 桁条, 有水、电设施。	1260
	五级	四层以下, 层高 (檐高) 2.6-2.8 米, 毛块石或 240mm 砖墙, 内外抹灰一般, 圆孔板屋面或瓦屋面木 (水泥) 桁条, 有水、电设施。	1100
砖木结构	一级	层高 (檐高) 2.8-3.0 米, 带形基础圈梁, 方整石或 240mm 砖墙, 松杉木屋架、水泥或木桁条, 瓦屋面, 水、电表、灯具齐全。	1260
	二级	层高 (檐高) 2.6-2.8 米, 毛石基础, 毛石墙或 240mm 砖墙, 瓦屋面, 较好杂木桁条或水泥、木屋架, 室内采光、通风较好, 水、电、表、灯具齐全。	1155
	三级	层高 (檐高) 2.4-2.6 米, 毛石墙或 240mm 砖墙, 内外抹灰一般, 瓦屋面, 杂木或毛竹桁条, 简易屋架, 采光、通风一般, 水、电表、灯具齐全。	1050
简易结构	一级	檐高 2.0-2.3 米, 乱石墙或 120mm 砖墙, 简易瓦屋面 (石棉瓦), 杂木或毛竹桁条, 采光、通风, 保温较差。	630
	二级	檐高 2 米以下, 炉渣砖或土坯墙, 毛竹桁条, 常年潮湿, 采光通风很差。	420

说明:

- 1、表中所列房屋的层高 (檐高) 在规定的标准以外 (3.6m 以内), 每超出或低于 0.1m, 每平方米增加或减少 2%; 层高超过 3.6m 的, 每超出 0.1m, 每平方米增加 1%; 檐高不等的按平均高度计算。房屋借山的, 每借一山折减 4%;
- 2、因不同房屋建筑安装工程费用差异较大, 对于特殊结构及与本表所列房屋结构、装饰装修 (含附属设施) 情况不一致的房屋, 由注册估价师根据房屋的具体情况另行测算。

(二) 非住宅房屋建筑安装工程费

非住宅房屋建筑安装工程费

单位：元/平方米

类别	特征	结构及装饰装修 (含附属设施)	建筑安装工程费
钢筋混凝土结构	一级	单层, 层高 3.8-4.5 米, 桩基, 框架, 外墙面砖或涂料, 内墙中级抹灰, 涂料, 铝合金门窗, 水、电设施及卫生间三具齐全, 通讯、消防设施齐全。	2500
	二级	多层, 层高 3.0-3.8 米, 桩基, 框架, 外墙面砖或涂料, 内墙中级抹灰, 涂料, 铝合金门窗, 水、电设施及卫生间三具齐全, 通讯、消防设施齐全。	2200
钢混排架结构	带行车	结构为: 钢筋混凝土基础, 钢筋混凝土排架结构; 钢屋架和钢筋混凝土屋架, 钢筋混凝土屋面板; 有吊车梁; 砖墙维护结构; 檐高 6.0-7.2 米。门窗为: 实腹钢门窗。墙面及天棚为: 内墙面一般涂料; 外墙面水泥砂浆; 无吊顶。屋、楼、地面为: 混凝土地面或水磨石地面; 有组织排水屋面, 保温屋面。设备为: 有动力电源, 排气(风)设备。该类别房屋典型的是机修车间, 金加工车间; 吊车吨位为 3-10 吨; 当吊车吨位、檐高等条件不符时, 另行调整。	1575
	不带行车	结构为: 素混凝土, 砖条形基础, 钢筋混凝土圈梁, 钢筋混凝土独立柱基或杯形柱基; 预制或现浇钢筋混凝土柱承重; 实砌砖墙; 钢筋混凝土预制屋架及钢筋混凝土预制板屋面或钢屋架、彩钢板屋面; 檐高 6.0-7.2 米。门窗为: 普通钢门窗; 铝合金卷帘门或钢木大门。墙面为: 内外粉混合砂浆, 内刷普通涂料。屋、楼、地面为: 混凝土地坪或水磨石地坪; 有组织排水屋面, 带保温层。设备为: 有动力电源、排气(风)设备。	1365
钢结构	带行车	结构为: 有梁式钢筋混凝土条形基础; 1.2 米高实砌砖墙; 1.2 米以上 C 型钢墙架, 钢柱; 钢梁或钢屋架, C 型钢檩条, 单层彩钢板屋面; 檐高 6.0-7.2 米。门窗为: 铝合金或塑钢门窗; 彩钢板门或彩钢板(铝合金卷帘门)。墙面为: 内外粉混合砂浆, 彩钢板墙面。屋、楼、地面为: 混凝土地坪, 可开汽车; 超细玻璃棉保温层、钢丝网托底, 彩钢板天沟。设备为: 有动力电源, 排气(风)设备。	1500
	不带行车	结构为: 素混凝土、砖条形基础, 钢筋混凝土圈梁基础; 1.2 米高实砌砖墙; 1.2 米以上 C 型钢墙架, 钢柱; 钢梁或钢屋架, C 型钢檩条, 单层彩钢板屋面; 檐高 6.0-7.2 米。门窗为: 铝合金或塑钢门窗; 彩钢板门或彩钢板(铝合金卷帘门)。墙面为: 内外粉混合砂浆, 彩钢板墙面。屋、楼、地面为: 混凝土地坪, 有保温层, 彩钢板天沟。设备为: 有动力电源, 排气(风)设备。	1250
砖混结构		结构为: 素混凝土、砖条形基础, 砖柱基或钢筋混凝土独立柱基; 砖柱、组合砖柱或砖墙承重; 钢屋架、混凝土檩条、屋面板或纤维板、瓦屋面; 檐高 4.5-6.5 米。门窗为: 普通钢门窗, 铝合金卷帘门或钢木大门。墙面及天棚为: 内外粉混合砂浆, 内刷普通涂料。屋、楼、地面为: 混凝土地坪或水磨石地坪; 一般为有组织排水、屋面板或纤维板、瓦屋面。设备为: 必要的水电到位。	1050
简易结构	搁料房屋	结构为: 简易砖基础; 乱砖墙, 空斗墙承重, 杂木或毛竹檩条、椽子。檐高 3.5-4.5 米。门窗为: 无门窗或简易门窗。墙面及天棚为: 无粉刷、刷石灰水或纸筋灰粉刷。屋、楼、地面为: 简易水泥地坪或砖地坪; 石棉瓦屋面、单层彩钢板或压型金属板屋面。设备为: 有电无水。	420
	钢架大棚	结构为: 简易砖基础; 土坯墙; 杂木或毛竹立柱、檩条; 简易钢柱、钢桁架; 无围护。檐高 3.5-4.5 米。门窗为: 简易木门窗。墙面及天棚: 无粉刷。屋、楼、地面为: 简易水泥地坪或砖地坪; 石棉瓦屋面、单层彩钢板或压型金属板等屋面。设备为: 无水电。	315

- 说明: 1. 层高调整范围为: 层高每增减 0.3m, 价格增减 2%。
 2. 单层工业及仓储房屋的标准跨度为 12m, 每增减 6m, 价格减增 6%; 标准跨数为 1 跨, 2 跨价格调减 10%。
 3. 因不同房屋建筑安装工程费用差异较大, 对于特殊结构及与本表所列房屋结构、装饰装修 (含附属设施) 情况不一致的房屋, 由注册估价师根据房屋的具体情况另行测算。
 4. 不符合本表的非住宅房屋参照上表 (一) 一般非住宅房屋。