

附件：

北京市房屋重置成新价评估技术标准

1 总 则

1.1 目的和依据

为规范本市房屋重置成新价估价行为，合理确定各类房屋的重置成新价，根据住房和城乡建设部《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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。

重置成新价，是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，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建筑安装工程价格。

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，可参照价值时点的市场价格结合该项目具体情况进行评估。

2 平房、中式楼房重置成新价评估

2.1 平房、中式楼房认定标准

平房，即只有一层的房屋。

住宅平房认定标准：屋面、屋架完整，三面有墙，柱高 2.0 米以上，有正式门窗。

在原有平房或楼房上层加建的房屋按平房认定。

中式楼房即以木结构体系为主，采用构架制的结构原理搭建的多层房屋。

2.2 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，再按价值时点的分值计算房屋价格。价值时点的分值为基本分值乘以分值调整系数。基本分值为 295 元/分。分值调整系数为 1.0。

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。各类部件表中所列项目也可据实估价，未列入的项目可参照分数相近的项目计分或据实估价。

2.3 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：

2.3.1 平房

$$\text{标准间数} = \text{建筑面积} \div 20$$

2.3.2 中式楼房

$$\text{标准间数} = \text{房屋基底面积} \times \text{柱高} \div 60$$

2.4 计算公式

平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) × 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} × 基本分值 × 分值调整系数 + 附属物据实估价。

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} × 基本分值 × 分值调整系数 + 附属物据实估价。

成新折余率的确定：砖木结构平房及中式楼房按《砖木结构房屋成新评定说明》和《房屋成新折余率表》执行；砖混结构平房按《砖混结构房屋成新评定说明》和《房屋成新

折余率表》执行；在房屋各部件计分表附记栏中另有规定的，依其规定。

附属物据实估价按《附属物据实估价表》执行。

2.5 房屋部件计分表

2.5.1 屋面计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数	
1	瓦屋面	琉璃瓦	各种釉子琉璃瓦，带檐头附件	琉璃	间	67.81
2		合瓦	带檐头附件	合	间	46.08
3		筒瓦	带檐头附件	筒	间	39.21
4		石板瓦		石板	间	33.78
5		水泥瓦	水泥瓦、红陶瓦	水泥	间	17.37
6	灰瓦屋面	干碴瓦	有无合瓦边稍垄不予区分	干碴	间	26.23
7		仰瓦灰梗	有无合瓦边稍垄、分间垄不予区分	仰	间	27.03
8		棋盘心	前坡合瓦后坡棋盘心	棋 1	间	30.16
9		棋盘心	前后棋盘心，屋脊及分间垄为合瓦，其余为青灰	棋 2	间	21.09
10	灰屋面	含青灰顶、麦壳灰、泥顶	灰	间	10.24	
11	混凝土屋面	现浇板	各种现浇的钢筋混凝土屋面	现浇	间	25.57
12		预制板	预制圆孔板、加气板	预 1	间	28.83
13		预制板	预制槽型板	预 2	间	36.46
14	其他	木板油毡	木板上铺油毡、石子坡顶屋面	板毡	间	11.97
15		石棉瓦	带保温层	石棉	间	11.9
16		瓦楞铁	带保温层	瓦楞铁	间	13.03
17	其他	干挂瓦	小屋架干挂水泥瓦，无保温	干挂 1	间	8.19
18		干挂瓦	小屋架干挂石棉瓦，无保温	干挂 2	间	4.64
19		干挂铅铁	干挂瓦楞铁，黑铁板，无保温	干挂 3	间	5.77
20		玻璃钢	普通采光钢性玻璃	玻璃钢	间	23.63
21		彩钢板	彩钢夹芯板	彩钢双	间	7.39
22		彩钢板	单层钢板	彩钢单	间	5.02

附记：

一、屋面包括椽、望板及以上各种面层和各种屋脊。

二、利用下层房屋（含地下室）顶面作地面，并铺设木地板、花砖、水磨石等块料面层的，除按顶面计分外，另按地面所属项目扣减基础分值计分，并随房折旧。

三、其他屋面按灰瓦房折旧。

2.5.2 屋架计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数
1	中式七檩柁	高级做法	中架 1	间	38.97
2	中式七檩柁	普通做法，三间房两架跨空柁，两架排山柁	中架 2	间	19.74
3	中式七檩柁	普通做法，三间房两架跨空柁	中架 3	间	12.56
4	中式五檩柁	高级做法	中架 4	间	36.48
5	中式五檩柁	普通做法，三间房两架跨空柁，两架排山柁	中架 5	间	17.21
6	中式五檩柁	普通做法，三间房两架跨空柁	中架 6	间	10.41
7	中式平台柁	高级做法	平台 1	间	27.29
8	中式平台柁	普通做法，三间房两架跨空柁，两架排山柁	平台 2	间	13.68
9	中式平台柁	普通做法，三间房两架跨空柁	平台 3	间	9.53
10	硬山搁檩	檩长 ≤ 3.3 米	硬 1	间	3.08
11	硬山搁檩	3.3 米 $<$ 檩长 ≤ 4 米	硬 2	间	5.42
12	硬山搁檩	4 米 $<$ 檩长	硬 3	间	6.29
13	人字屋架	跨度 ≤ 6 米	人架 1	间	8.38
14	人字屋架	6 米 $<$ 跨度 ≤ 8 米	人架 2	间	9.28
15	人字屋架	8 米 $<$ 跨度	人架 3	间	12.75
16	钢屋架	跨度 ≤ 6 米	钢架 1	间	12.88
17	钢屋架	6 米 $<$ 跨度 ≤ 9 米	钢架 2	间	17.97
18	钢屋架	9 米 $<$ 跨度，石棉瓦、彩钢板等轻质屋面	钢架 3	间	23.73
19	钢屋架	9 米 $<$ 跨度，大型屋面板	钢架 4	间	30.51
20	钢筋混凝土梁	跨度 ≤ 9 米	钢混 1	间	6.56
21	钢筋混凝土梁	9 米 $<$ 跨度	钢混 2	间	15.79

附记：

一、屋架包括支撑房屋的柱、柁、梁、檩等构件。

二、中式屋架高级做法：梁见方，檩、柱见圆，柱、柁直径不低于 35cm，檩直径不低于 25cm，檩带垫板、垫枋，前后檐椽带飞头。一架七檩柁带两根金柱及两根檐柱。三间房两架跨空柁，两架排山柁。

三、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。

四、中式柁没有柱子，按人字屋架计分。

五、硬山搁屋架隔断墙另计。

六、预制板、彩钢板等屋面直接由外墙或承重隔墙支撑的不计屋架。

七、超高、超大跨度，或有特殊建造要求的钢屋架及钢筋混凝土屋架，也可按照市场价格进行评估。

2.5.3 墙身计分表

序号	项目	说明	简称	单位	基本分数
1	细磨砖墙	整个墙身外部细磨砖垒砌，兰整砖衬里	磨	间	122.73
2	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	60.42
3	粗磨砖墙	粗磨砖垒砌，兰整砖衬里	粗磨	间	83.98
4	整砖墙	烧结标准砖墙，满门窗	整1	间	39.35
5	整砖墙	烧结标准砖墙，一门一窗	整2	间	40.1
6	兰砖墙	仿古兰机砖墙，满门窗	兰1	间	48.3
7	兰砖墙	仿古兰机砖墙，一门一窗	兰2	间	49.64
8	半整砖墙	半整机制红、兰砖，空斗砖	半整	间	39.03
9	虎皮石墙	虎皮石墙，水泥砂浆勾缝，满门窗	虎1	间	43.11
10	虎皮石墙	虎皮石墙，水泥砂浆勾缝，一门一窗	虎2	间	44.11
11	彩钢板墙	彩钢夹芯板墙	彩钢1	间	22.02
12	彩钢板墙	单层彩钢板墙	彩钢2	间	13.76

附记：

一、各类墙身包括基础、墙檐。

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、过梁包含在墙体中，不另计算。

五、墙身分数=墙身基本分数×墙身调整系数×房屋台基高度调整系数。

其中：墙身调整系数=1.7647×房屋周长（不含借墙边长）/面积。

六、墙身（除彩钢板墙）包括屋内墙身砂浆及大白。

七、房屋台基高度调整系数：

台基高度	台基高度调整系数
台基高度<0.3m	1.0
0.3m≤台基高度<0.5m	1.1
0.5m≤台基高度<0.8m	1.2
0.8m≤台基高度<1.0m	1.3
1.0m≤台基高度<1.3m	1.4
1.3m≤台基高度<1.5m	1.5
1.5m≤台基高度<1.8m	1.6
1.8m≤台基高度<2.0m	1.7
台基高度 2.0m	1.8

说明：

台基高度指从院内地面到房屋室内地面的高度。

台基高度大于 2.0m，每增加 0.1m，调节系数增加 0.05。

2.5.4 门窗计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数
1	中式门窗	雕刻精细、带帘架、有心屉	中 1	间	14.27
2	中式门窗	部分雕刻或精细制作	中 2	间	9.59
3	木门窗	满门窗，窗框宽不小于 60mm，双玻或一玻一纱	木 1	间	6.96
4	木门窗	满门窗，单玻	木 2	间	5.16
5	木门窗	一门窗，窗框宽不小于 60mm，双玻或一玻一纱	木 3	间	5.8
6	木、钢门窗	一门窗，单玻	钢木	间	5.04
7	塑钢、铝合金	普通材质，满门窗	铝 1	间	7.32
8	塑钢、铝合金	普通材质，一门窗	铝 2	间	6.13

附记：

各类门窗单独计算时均按成新直接折旧，与房屋同时计算时随房折旧。

2.5.5 顶棚计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数
1	钙塑板	钙塑板、铝扣板	钙塑	间	6.79
2	石膏板	饰面石膏板及纸面石膏板艺术造型	石膏 1	间	8.75
3	石膏板	普通石膏板	石膏 2	间	6.0
4	胶合板	胶合板带压条顶棚，刷清漆	胶	间	9.15
5	纤维板	木丝板或纤维板顶棚，刷调和漆	纤维	间	5.2

6	矿棉吸音板		吸音	间	6.56
7	PVC		PVC	间	6.0
8	抹灰		抹灰	间	5.98
9	纸		纸	间	2.91
10	简易顶棚	各种铁丝吊顶棚或未加工面层制作的顶棚	简	间	2.98
11	混凝土板勾缝喷浆		混	间	2.87

附记:

各类顶棚单独计算时按成新直接折旧,与房屋同时计算时随房折旧。

2.5.6 地面计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数
1	高级实木地板	柚木、香脂木豆等高级实木地板	板1	间	44.26
2	普通实木地板	红松、榨木、水曲柳等各种硬木地板	板2	间	22.78
3	实木复合地板	多层实木复合木地板	板3	间	18.87
4	强化复合木地板	强化复合木地板	板4	间	12.96
5	普通木地板	其它普通木质的木地板	板5	间	11.9
6	大理石	高级大理石、花岗岩,天然,尺寸不小于60cm*60cm	理1	间	23.93
7	大理石	普通大理石、花岗岩,天然,拼碎图案大理石	理2	间	20.72
8	大理石	天然,碎大理石	理3	间	16.01
9	水磨石	预制水磨石或现制水磨石,嵌条、美术	磨	间	11.21
10	马赛克	普通马赛克,仿马赛克瓷砖	赛	间	10.98
11	瓷砖	高档瓷砖,尺寸不小于60cm*60cm	瓷1	间	14.11
12	瓷砖	普通瓷砖、锦砖、防滑砖、花砖、玻化砖	瓷2	间	11.04
13	塑料地砖		塑	间	8.48
14	方砖	经打磨加工的方砖	方	间	10.5
15	水泥、条砖	普通水泥、礁渣、条砖地面,是否分格不予区分	泥	间	5.28

附记:

- 一、散水不计、甬路按实际面积依院地计分。
- 二、台阶按投影面积依院地计分。
- 三、带檐廊的房屋室内与廊子的地面做法不同时按其比例计分。
- 四、地面计分含踢脚板。

五、在已有的地面基础上加工的地面分值应扣减基础分值 3.55 分。

2.5.7 装修计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数
1	格扇	硬木六抹，雕饰精细	格 1	平方米	8.99
2	格扇	木质，雕饰精细	格 2	平方米	5.3
3	格扇	普通木质，带雕饰	格 3	平方米	1.89
4	隔断	塑钢、铝合金	隔 1	平方米	1.3
5	隔断	大芯板	隔 2	平方米	0.83
6	隔断	胶合板，包镶门	隔 3	平方米	0.75
7	隔断	石膏板	隔 4	平方米	0.56
8	隔断	整砖 24	隔 5	平方米	1.2
9	隔断	单砖、碎砖、空心砖	隔 6	平方米	0.53
10	隔断	木龙骨纤维板隔断半玻璃门	隔 7	平方米	0.5
11	隔断	板条苇箔抹灰隔断	隔 8	平方米	0.31
12	隔断	彩钢板隔断双层	隔 9	平方米	0.57
13	隔断	彩钢板隔断单层	隔 10	平方米	0.39
14	护墙板	胶合板带压条	护墙板	平方米	0.5
15	墙面漆		漆	平方米	0.06
16	壁纸	高级壁纸，壁布	壁 1	平方米	0.36
17	壁纸	普通壁纸、壁布	壁 2	平方米	0.19
18	PVC		PVC	平方米	0.43
19	软包	带龙骨，造型	软	平方米	0.89
20	暖气罩	木质	暖气罩	延米	1.21
21	大理石贴面		大理石	平方米	1.08
22	锦砖贴面	高级锦砖	锦 1	平方米	0.63
23	锦砖贴面	普通锦砖及马赛克	锦 2	平方米	0.46
24	水磨石贴面		磨	平方米	0.49
25	水刷石	水刷石、干挂石	水刷石	平方米	0.24
26	顶棚灯孔	普通面层顶棚筒灯孔	灯孔 1	个	0.04
27	顶棚灯孔	金属基层轻钢龙骨筒灯孔	灯孔 2	个	0.1
28	顶棚灯槽		灯槽	个	0.26
29	窗帘盒	木质及塑料窗帘盒，带窗帘杆或窗帘轨	窗帘盒	延米	0.41
30	窗帘杆	普通金属或木质窗帘杆，	窗帘杆 1	米	0.1
31	窗帘杆	高级硬木窗帘杆	窗帘杆 2	米	0.31
32	窗帘轨		窗帘轨	米	0.06
33	挂镜线	木质挂镜线	挂镜线 1	米	0.07
34	挂镜线	塑料挂镜线	挂镜线 2	米	0.03
35	包门、窗套	双面	包门窗套 1	延米	0.5
36	包门、窗套	单面	包门窗套 2	延米	0.37

附记:

- 一、格扇单独折旧。
- 二、与房屋主体同时建造的砖隔断（隔 5、隔 6）随房折旧。
- 三、除上述一、二两项外，各种装修均按新旧程度单独折旧，不留残值。
- 四、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。
- 五、表中项目及其他未列明项目也可依据市场价值评估。

2.5.8 设备计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数
1	浴盆	新型亚克力材质,含室内上下水管	浴盆	个	4.85
2	浴盆炕	浴盆周边砌筑及贴面,含室内上下水管,含浴盆	浴盆炕	个	6.73
3	陶瓷池	不分规格,含室内上下水管及水嘴	池 1	个	1.56
4	水磨石池	不分规格,含室内上下水管及水嘴	池 2	个	1.23
5	不锈钢池	不分规格,含室内上下水管及水嘴	池 3	个	1.94
6	水泥池	不分规格,含室内上下水管及水嘴	池 4	个	1.3
7	坐式大便器	普通、含水箱,含室内上下水管	马桶	个	2.69
8	蹲式大便器	含水箱,室内上下水管	蹲坑	个	2.65
9	小便器	含室内上下水管	小便器	个	1.39
10	地漏	含室内下水管	地漏	个	0.38
11	暖气	四柱铸铁或钢制板式,包括室内、外管道及暖气炉	暖 1	平方米	0.3
12	暖气	其他,包括室内、外管道及暖气炉	暖 2	平方米	0.26
13	室外上水管	室外镀锌管铺设	上水	米	0.07
14	室外下水管	室外钢管铺设	下水	米	0.21
15	自来水表井	包括表井及安装	水表井	份	5.39
16	化粪池	砖砌,含排污管道,	化粪池	座	8.81
17	渗井		渗井	座	2.7
18	雨水口井	井口铁篦子	雨	个	1.16
19	水落管		水落管	米	0.16
20	水漏斗		水漏斗	个	0.28
21	檐沟		檐沟	米	0.13
22	普通灯	包括线、开关、灯管灯泡、灯罩及插座等	灯	份	0.5

附记:

- 一、各种卫生设备和上下水管道的零配件均不单独计分。
- 二、卫生间内非固定设备不予计分。
- 三、照明灯具中的各种花灯均视为非固定设备，不予计分。
- 四、同一开关控制的多盏灯只计算一份。
- 五、暖气按建筑面积计算（含暖气片、暖气管道及普通锅炉等）。

六、灯、水、暖气等设备均按新旧程度计算折旧，不留残值。

七、表中项目及其他未列明项目也可依据市场价值评估。

2.5.9 附属物计分表

序号	项目	说明	简称	单位	分数	
1	院门	门楼	磨砖腿、筒瓦顶、门楼高 2.4m 以上，双扇，面积达 4 m ²	门楼 1	座	32.97
2		门楼	整砖腿、平顶带装饰、门楼高 2.4m 以上，铁门，面积达 4 m ²	门楼 2	座	14.41
3		门楼	整砖腿、水泥瓦顶、门楼高 2.4m、面积达 4 m ²	门楼 3	座	11.21
4		门楼	其他，面积<4 m ²	门楼 4	座	6.53
5		随墙门	单扇或双扇，4 m ² <面积≤6 m ²	门 1	槽	5.55
6		随墙门	单扇，面积 4 m ²	门 2	槽	4.16
7		铁板门	铁板厚度 3mm 以上，包括铁艺造型门，含门垛	门 3	平方米	1.58
8		铁栅栏门	包括铁皮门，含门垛	门 4	平方米	1.1
9	院墙	整砖墙	整砖基础整砖墙	整	平方米	1.09
10		半整砖墙	整砖下碱或整砖垛、碎砖墙或棋盘心	半整	平方米	1.06
11		虎皮石墙		虎	平方米	1.23
12		铁艺墙	铁艺围墙，带砖垛或混凝土柱	铁 1	平方米	0.79
13		铁艺墙	铁艺围墙，半截砖墙	铁 2	平方米	0.97
14	院地	大理石	整大理石、花岗岩	大理石	平方米	1.17
15		条石	砍剁整齐的条石，厚度大于 80mm	条石	平方米	0.8
16		水磨石	预制水磨石	磨	平方米	0.44
17		瓷砖	瓷砖、锦砖、防滑砖、花砖、玻化砖	瓷	平方米	0.37
18		拼大理石	拼碎大理石、花岗岩、青石片	拼 1	平方米	0.65
19		拼水磨石	拼碎预制水磨石块	拼 2	平方米	0.52
20		水泥格砖	预制水泥格砖	格	平方米	0.33
21		方砖	粗粳方砖、预制水泥砖	方	平方米	0.42
22		水泥	条砖、水泥地、焦渣砖	泥	平方米	0.21
23		草坪砖	草坪砖，广场砖	草坪砖	平方米	0.36
24		混凝土路面	厚度 200mm	硬	平方米	0.37

附记：

- 一、随墙门面积大于 6 平方米的，多余部分按院墙计算；小于 4 平方米的按比例计算。
- 二、门楼面积大于 4 平方米的按比例计算。
- 三、各种院墙包括基础和墙帽。
- 四、混凝土路面厚度不同时，按比例调整。

五、大小街门按结构分部分项计算。

六、附属物均按新旧程度计算折旧，不留残值。

七、表中项目及其他未列明项目也可依据市场价值评估。

2.6 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		

附记：

4.5m 以上每增加 0.1m，与立面条件标准间分数百分比（%）增加 9%。

2.7 砖木结构房屋成新评定说明

一成新：墙身大部分破坏，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，或虽不整二椽陈旧，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，墙身破坏大半，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，墙身破坏过半，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，墙身下部已见破坏者。

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，依其旧料的情况可分别定其为五、六、七成新，一般以六成新为宜。

七成新：房屋各部整齐，惟色彩不够鲜明。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。

2.8 砖混结构房屋成新评定说明

不足三成新：结构、装修、设备严重破损以至有倒塌危险。

三成新：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。

四成新：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。

五成新：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。

六成新：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。

七成新：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。

八成新：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。

九成新：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。

十成新：完全新料新建房。

2.9 房屋成新折余率表

成新度	房屋成新折余率(%)			
	砖木结构			砖混结构
	瓦房	灰瓦房	灰房	
0.5	10.7	8.8	7.9	6.9
1.0	15.4	13.6	12.7	11.8
1.5	20.1	18.4	17.6	16.7
2.0	24.8	23.2	22.4	21.6
2.5	29.5	28.0	27.3	26.5

3.0	34.2	32.8	32.1	31.4
3.5	38.9	37.6	37	36.3
4.0	43.6	42.4	41.8	41.2
4.5	48.3	47.2	46.7	46.1
5.0	53.0	52.0	51.5	51.0
5.5	57.7	56.8	56.4	55.9
6.0	62.4	61.6	61.2	60.8
6.5	67.1	66.4	66.1	65.7
7.0	71.8	71.2	70.9	70.6
7.5	76.5	76.0	75.8	75.5
8.0	81.2	80.8	80.6	80.4
8.5	85.9	85.6	85.5	85.3
9.0	90.6	90.4	90.3	90.2
9.5	95.3	95.2	95.2	95.1
10.0	100	100	100	100
注：残值率	6%	4%	3%	2%

2.10 房屋装修、设备成新评定说明

成新度	装修成新评定说明	设备成新评定说明
十成新	完全新料新建房屋	完全新构件新安装者。
九成新	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。各构成部件比新装者稍旧，但无锈蚀剥落迹象。
八成新	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。
七成新	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；各种卫生器具各部件铁件虽见锈蚀，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；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。
六成新	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。
五成新	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，大部铁件锈蚀较重。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。但经修理尚能使用者。
四成新	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、	部分符合上述条件。

	剥落。顶棚变形、下垂，龙骨糟朽。	
三成新	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，主要构成铁件锈蚀严重。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。
不足三成新	危险房装修、设备严重破损。	

2.11 房屋格扇成新评定说明

室内装修中的格扇应按实际情况单独折旧。

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，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，接触面略有摩擦痕迹。

2.12 房屋格扇折余率表

成新	格 1	格 2	格 3
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%

2.13 附属物据实估价表

项目		单位	价格（元）			
棚		平方米	10-200			
简易鸡兔狗鸽窝		个	100-300			
锅台		个	300-400			
火炕		平方米	300			
土井		座	700			
砖井	<15m	米	530			
机井（含储水灌、潜水泵等设备）	深度<50m	米	500			
	50m<深度<150m	米	500-800			
	深度>150m	米	1000			
太阳能（简易）		个	200			
板式太阳能		个	1500-2500			
防盗门		个	500-3000			
铁护窗		平方米	60-200			
雨搭		平方米	60			
卷帘门		平方米	250-350			
电动推拉门		米	500-1000			
铁梯		延米	400-800			
电表		块	200			
插卡电表		块	1200			
广告牌	无灯箱	平方米	100-200			
	有灯箱	平方米	200-400			
旗杆（不锈钢，含基座）		米	800			
路灯		个	1600-2400			
电线杆	木杆	根	500-800			
	水泥杆	根	1000-1800			
成材树木	树种	胸径(cm) 单位:元/cm				
		4-9	10-19	20-29	30-39	40 以上
	雪松、榕树、栎树、合欢、紫叶李、白蜡	20	44	84	144	240
	松、柏、杉、榆、桑、龙爪槐、国槐、梧桐、杜仲、臭椿	12	20	32	48	100
	杨、柳、泡桐、洋槐、楸树	6	12	20	32	56
果树、香椿、元宝枫、银杏	28	52	76	104	150	
树苗	树种	成畦苗	移植<1cm		移植 1-4cm	
	材树幼苗	24-40 元/m ²	8 元/棵		16 元/棵	
	果树幼苗	40-120 元/m ²	40 元/棵		60 元/棵	

附记：

一、机井含配套设备。

二、成材树木及树苗价格仅适用于建设用地上附属树木及树苗的评估价格参考。

三、表中项目及其他未列明项目也可依据市场价值评估。

3 楼房重置成新价评估

3.1 楼房认定标准

楼房，指两层或两层以上的房屋。此处不包含中式楼房。

3.2 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+∑ 楼房专业价格调整）×
 楼房折余率×楼房基本价格调整系数×建筑面积+装修及附
 属物重置成新价。

楼房基本价格调整系数统一为 1.0。

3.3 楼房基本价格表

分类		基本 价格	建造标准											
			层高	地下室	建 筑 工 程	装 饰 工 程	电气工程			管道工程			通风 工程	
		(元/M ²)	(米)	(层)			强 电	弱 电	电 梯	采 暖	给 排 水	燃 气	消 防	中 央 空 调
砖混结构住 宅楼	内、外廊式	1530	3	0	√	√	√	√		√	√			
	单元式	1560	2.8	0	√	√	√	√		√	√	√		
钢筋砼结构 住宅楼	板式小高层	2190	2.8	1	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
	板式	2220	2.8	1										
	塔楼	2310	2.8	1										
钢筋砼结构商住楼		2690	3.9/2 .8	2	√	√	√	√	√	√	√	√	√	
砖混结构办公楼		1720	3	0	√	√	√	√		√	√			
钢筋砼结构办公楼		2395	3.6	1	√	√	√	√		√	√		√	
钢筋砼结构商业楼		2910	3.9	1	√	√	√	√	√	√	√		√	√
钢筋砼结构教学楼		2380	3.6	0	√	√	√	√		√	√		√	
钢筋砼结构病房楼		3270	3.9	2	√	√	√	√	√	√	√		√	√

附记：

一、实际层高±10cm，调整基本价格±1.5%。

二、地下室每增加或减少1层，调整基本价格0至±5%。

三、钢筋砼结构包括框架结构、框架剪力墙结构及剪力墙结构。

四、钢筋砼结构商住楼建造标准不含商业裙房电梯。

五、钢筋砼结构病房楼建造标准包含医用气体管道。

六、其他类型楼房或建造标准不同的，依实际情况进行调整。

七、表中所列类型楼房或其他特殊建筑材料、建筑形式及建造工艺的楼房价格也可以根据市场水平及定额据实估价。

八、楼房基本建造标准：

工程名称		设施与装修标准
建筑工程		符合国家建筑设计规范及建造要求
装饰工程		楼地面：水泥地面；天棚及内墙面：底层抹灰、刮耐水腻子，面层刷耐擦洗涂料；外墙面：涂料；门窗：户门及钢窗；隔墙
电气工程	强电	包含照明工程：三级负荷，正常照明。包含钢管敷设、线缆敷设、配电箱、普通灯具；动力工程：焊接钢管、线缆敷设、配电箱（柜）；防雷接地工程
电气工程	弱电	有线电视、数据网络、电话系统等基本配置。包含桥架安装、镀锌钢管、线缆敷设、设备安装
	电梯	普通国产电梯
管道工程	采暖	铸铁散热器，包含管道、保温，锅炉等供暖设备
	给排水	包含消防水、给水、排水、雨水、中水设备，含国产普通卫生洁具（洗手池、小便器、座便器、蹲便器）
	燃气	住宅用燃气通用标准，包含燃气管线
	消防	消火栓系统，包含消火栓箱、消火栓、消防水泵接合器
通风工程	中央空调	包含国产普通单冷空调机组设备、通风管道

3.4 楼房专业价格表

专业		一般价格 (元/平方米)	主要影响因素说明
电 气 工 程	强 电	照明	120-300 按三级负荷、二级负荷、一级负荷，单路供电、多路供电、多电源供电，正常照明、应急照明等区分，等级越高，容量越大、线路及设施分布越密集，价格越高
		动力	10-50 电梯、空调、电机等设备安装的种类越多、规格越高，价格越高
		防雷接地	5-20 设备品质越高，价格越高
	弱电	10-100 楼宇自控、对讲及保安监控系统、有线电视、数据网络、电话系统等配置种类越多、规格越高，价格越高	
	电梯	40-200 电梯品质越高，载重量越大，服务楼层越高、单梯服务面积越少，价格越高	
管 道 工 程	采暖	40-130 按钢制、铸铁、其他类型普通散热器区分，供暖设备品质越高，供暖效果越好，价格越高	
	给排水	40-180 按空调水、消防水、热水、给水、排水、雨水、中水等设备区分，功能越多，设备容量越高、设施分布越密集、设施等级越高，价格越高。	
	燃气	40-60 楼层越高，户均面积越小，价格越高	
	消防	20-120 消火栓系统、消防报警系统、喷淋系统等设备功能越多，品质越高，价格越高	
通 风 工 程	中央空调	150-400 按国产普通、国产知名或合资、进口品牌，单冷、冷暖区分，设备品质越高，功能越多，价格越高	
其 他	抗震加固	130-220 楼层越高、设施工艺越复杂，抗震等级越高，价格越高	
	保温改造	170-230 保温材料市场价格越高、改造方式越复杂、楼体层高越高、进深越小，价格越高	

附记：

- 一、抗震加固仅指房屋主体结构建成使用后单独增加的工程。
- 二、保温改造仅指对老旧住宅楼房外墙加装保温层及屋面保温改造工程。
- 三、为便于计算，消防报警系统并入管道工程中的消防工程。
- 四、表中项目及其他未列明项目也可以根据市场水平及定额据实估价。

3.5 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加权算术平均值作为楼房

折余率。其中：直线折旧法的权重不低于 20%。

3.5.1 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，屋面或板缝不漏水，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。	七成新	70-79
		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	0-29

3.5.2 楼房直线折旧参数说明表

建筑用途	耐用年限			残值
	腐蚀生产用房	生产用房	非生产用房	
混合结构	30	40	50	2%
钢筋混凝土结构	35	50	60	0

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，也可以根据市场水平及定额据实估价。

4 附 则

4.1 标准的更新

本技术标准原则上每年更新一次。如遇社会经济重大变化，则适时调整。

4.2 解释权

本技术标准由北京房地产估价师和土地估价师与不动产登记代理人协会负责解释。