附件1

住宅房屋重置价格表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋类别 | 等级 | 重置价格（元/平方米） | 主　　要　　特　　征 |
| 框架结构 | 一等 | 900 | 高层框架结构、桩基础或满堂基础、外墙面高级防水涂料粉刷、高级塑钢窗钢化玻璃、屋面双层防水隔热层 |
| 二等 | 700 | 多层框架结构、桩基础、外墙面磁砖贴面、塑钢或铝合金窗、屋面双层防水隔热层 |
| 三等 | 650 | 多层框架结构、独立基础、外墙面磁砖贴面、塑钢或铝合金窗、屋面双层防水隔热层 |
| 砖混结构 | 一等 | 600 | 砖混结构、条形基础、外墙面磁砖贴面、塑钢或铝合金窗、屋面双层防水隔热层 |
| 二等 | 550 | 砖混结构、条形基础、水刷石外墙面、钢窗木门、屋面单层防水隔热层 |
| 三等 | 500 | 砖混结构、条形基础、水泥砂浆抹平外墙面、木门窗 |
| 石混结构 | 一等 | 650 | 石混结构、条形基础、外墙正面细凿粗石或水磨抛光，其他斩凿或剁斧，石质门、窗框，正面抛光 |
| 二等 | 550 | 石混结构、条形基础、外墙面条石粗打，水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木质窗扇 |
| 三等 | 520 | 石混结构、条形基础、外墙面条石四线直，水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木质门扇 |
| 石结构 | 一等 | 580 | 低层石结构、外墙正面细凿粗石或水磨抛光，其他斩凿或剁斧，石质门窗框，正面抛光 |
| 二等 | 450 | 低层石结构、条形基础、外墙面条石粗打，水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木质窗扇 |
| 三等 | 400 | 低层石结构、条形基础、外墙面条石四线直，水泥砂浆勾缝、粗打石质门窗框、木门窗 |
| 砖木、石木结构 | 一等 | 470 | 主体梁柱用料好、用工精细、木隔断、外墙面正面清水砖，其他混合砌体表面片石捡平、木门窗 |
| 二等 | 330 | 主体梁柱用料一般、用工一般、木门窗、外墙面片石捡平、木门窗 |
| 三等 | 270 | 乱毛石混合砌体，面层片石捡平，木门窗 |

注：1．如外装修特征与本表描述有差异时，则应用外装修修正表差异程度按比例关系调整。同一结构类型，同一装修特征，其砖砌体约占总重置价的9%～11%，外门窗约占8%～9%，外墙面、屋面约占10～11%（仅供缺项在建房屋估值时参考）。

2．本重置价格包括房屋外装修、外门窗，屋面防水、隔热，不包括室内二次装修。

附件2

住宅室内二次装修价格表

| **档次** | **重置价格****（元/平方米）** | **楼地面** | **内墙面** | **天棚** | **门窗** | **厨房** | **卫生间** | **其他** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 900 | 高级材料铺装（高级石板材、缸砖、木地板）。 | 高级石板材或缸砖踢脚线（或木质），高级漆料（ICI、立邦漆、乳胶漆）或高级墙纸、高级质感材料、高级木质墙面（榉木、油木、桃木等）。 | 木作造型艺术吊顶及四周角线带灯座（豪华）。 | 高级艺术、木门（原木或栟木）、入户门为双层防火、防盗门、高级塑钢或铝合金窗（或带纱窗）、木质窗帘盒、窗、阳台设不锈钢防盗罩、部分双层防护网。 | 高级防滑缸砖（瓷砖）地面、高级瓷砖墙面、整体式厨具、吊柜、钙塑板或铝塑防火板吊顶、铝合金（塑钢）或木质艺术门框，钢化玻璃推拉门。 | 高级防滑缸砖（瓷砖）楼地面、高级缸砖（瓷砖）内墙面、吊顶、高级卫生洁具、整体式洗手盆、浴房。 | 楼梯高级实木扶手艺术铁花栏杆或不锈钢艺术扶手栏杆，高级缸砖或石板材踏步，室内组合式壁橱、壁柜。给排水、强弱电等管线（暗线）高级齐全。 |
| 2 | 700 | 装修格局、项目同上，但其用料系次高级，用工较精细。 |
| 3 | 500 | 普通石板材或缸砖，普通硬化复合木地板。 | 普通瓷砖脚线或复合木质踢脚线ICI涂料或水泥漆粉刷、部分瓷砖墙裙或木质墙裙。 | 普通木质（合拼）造型吊顶、四周石膏角线。 | 木质平板门、铝合金窗，入户门为普通双层防盗铁门（烤漆）、窗、阳台设有不锈钢防盗罩、木质窗帘盆。 | 普通石板材或缸砖楼地面、瓷砖墙面铝塑板吊顶、组合式厨具（不锈钢或复合式）、普通铝合金推拉门。 | 普通缸砖或防滑瓷砖楼地面、普通吊顶、卫生洁、浴具齐全（普通）。 | 楼梯普通实木扶手或不锈钢普通扶手栏杆，普通石材料或缸砖踏步，室内普通壁橱、低框（不可移动）。给排水、强弱电管线（暗线）次高级。 |
| 4 | 350 | 普通花岗岩石板材或缸砖。 | 普通瓷砖踢脚线、ICI中级粉刷、水泥漆、部分木作墙裙或瓷砖墙裙。 | 局部普通木作吊顶或四周木吊顶、或四周装饰线条抹灰。 | 木门、普通铝合金窗、设有钢烤漆防盗罩（窗阳台），室内附有木质窗帘。 | 瓷砖楼地面、内墙面、铝塑板吊顶、普通组合式灶台。 | 普通卫生洁具齐全。 | 梯间普通镀锌管扶手、栏杆，普通缸砖踏步，室内部分固定壁橱、低柜，配套管线（暗线）普通。 |
| 5 | 200 | 普通缸砖。 | 部分瓷砖墙裙，其他为普通涂料粉刷瓷砖踏脚线。 | 普通涂料粉刷、部分装饰线条角线。 | 普通木门、普通铝合金窗，部分窗、阳台设有镀锌管防盗罩。 | 普通缸砖楼地面、瓷砖内墙面、非组合式板材灶台。 | 普通卫生洁具齐全。 | 梯间普通镀锌管扶手、栏杆，部分缸砖踏步、部分水泥砂浆抹平踏步，配套管线（明线）普通。 |
| 6 | 100 | 低档材料铺装（斗底砖、水泥花砖等）。 | 普通抹灰、涂料提白。 | 普通抹灰、涂料提白。 | 普通木门窗。 | 斗底砖、水泥花砖楼地面，简易灶台。 | 简陋配置卫生洁具。 | 梯间镀锌管栏杆、扶手，踏步水泥砂浆抹平或花岗岩原石一遍凿。配套管线（明线）简陋。 |

附件3

房屋及装修成新率评定标准表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋标准 | 成新率 | 主要结构划分标准 |
| 完好房 | 95%～100% | 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，使用正常或虽个别分项有轻微损坏，但一般经过小修就能修复。 |
| 基本完好 | 80%～95% | 结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，装修基本完好，油漆缺乏保养，设备管道现状基本良好，能正常使用，经过一般性维修就能修复。 |
| 一般损坏房 | 65%～80% | 结构一般性破坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，装修局部有破损、老化，设备管道不够畅通，水卫电照管线、器具和零件有部分老化、损坏或残缺，需要进行中修或局部大修更换部分部件。 |
| 严重损坏房 | 50%～65% | 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、老化见底，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。 |
| 危险房 | 40%～50% | 承重构件已成危险构件，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。 |

注：1．以实际观察判定房屋标准，参照房屋耐用年限，在确定成新率时，可在各档次间上下浮动；

2．主体结构耐用年限：框架结构60年、砖混结构50年、砖木结构40年、简易搭盖10年；

3．装修耐用年限：高级装修15年、次高级装修12年、普通装修10年。

附件4

私人自建民宅等面积补差价表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 结构 | 装修标准 | 等面积补差价（元/平方米） |
| 总一层 | 总二层 | 总三层 | 总四层 | 总五层 | 总六层及以上 |
| 框架结构 | 较好 | 0 | 0 | 100 | 150 | 200 | 250 |
| 普通 | 0 | 20 | 120 | 170 | 220 | 270 |
| 较差 | 0 | 30 | 130 | 180 | 230 | 280 |
| 砖混结构 | 较好 | 0 | 20 | 120 | 170 | 220 | 270 |
| 普通 | 0 | 30 | 130 | 180 | 230 | 280 |
| 较差 | 0 | 50 | 140 | 190 | 240 | 290 |
| 石混结构 | 较好 | 0 | 30 | 130 | 180 | 230 | 280 |
| 普通 | 0 | 50 | 140 | 190 | 240 | 290 |
| 较差 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |
| 石结构 | 较好 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |
| 普通 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |
| 较差 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |
| 砖木石木结构 | 较好 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |
| 普通 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |
| 较差 | 0 | 70 | 150 | 200 | 250 | 300 |

附件5

地上附着物补偿价格表

| 类型 | 规格 | 单位 | 补偿价格（元） | 合理株数（株/亩） |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 龙眼 | 树高≥5米 | 株 | 950 | 25～40 |
| 4米≤树高＜5米 | 株 | 800 |
| 3.5米≤树高＜4米 | 株 | 600 |
| 2.5米≤树高＜3.5米 | 株 | 400 |
| 1米≤树高＜2.5米 | 株 | 200 |
| 树高＜1米 | 株 | 100 |
| 石榴 | 已产果 | 株 | 500 | 25～40 |
| 已成年未产果 | 株 | 250 |
| 未成年 | 株 | 100 |
| 芦柑 | 已产果 | 株 | 150 | 25～40 |
| 未产果 | 株 | 50 |
| 杂果 | 　 | 株 | 50 | 25～40 |
| 果苗 | 　 | 株 | 10 |  |
| 材林 | 幼林 | 亩 | 500 |  |
| 中龄林 | 亩 | 700 |
| 成熟林 | 亩 | 1000 |
| 竹林和其他非经济林 | 　 | 亩 | 500 |  |
| 花木、苗圃 | 盆栽 | 亩 | 3000 |  |
| 苗栽 | 亩 | 7000 |  |
| 其他青苗 | 蔬菜类 | 亩 | 5000 |  |
| 水稻等水田作物类 | 亩 | 5000 |
| 花生、瓜果等旱地类 | 亩 | 3000 |
| 坟墓 | 绞棺 | 个 | 3000 |
| 长墓 | 个 | 2000 |
| 中墓 | 个 | 1500 |
| 小墓 | 个 | 1000 |

注：土地房屋动迁范围确定后抢栽、抢种的，不予补偿；土地房屋动迁后砍伐的林（果、竹）木等归原所有者所有，超过合理株数的按合理株数计价补偿。

附件6

房屋附属物补偿价格表

| 项目名称 | 种类 | 计算单位 | 单价（元） | 说　明 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 民用井 | 水井 | 口 | 5000 |  |
| 机井 | 口 | 2000 |  |
| 风楼 |  | 平方米 | 300～350 | 和房屋同时建设的、层高H<2.2m |
| 阁楼 |  | 平方米 | 150～200 |
| 简易搭盖 | 主架为竹（木），屋面为油毛毡（木棉瓦），没有墙体。 | 平方米 | 30～60 |  |
| 墙体为机砖（空心砖），木屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）。 | 平方米 | 90～120 |  |
| 墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，屋面为油毛毡（木棉瓦）。 | 平方米 | 130～180 |  |
| 铁支架，角铁屋架，屋面为彩钢板，无围护。 | 平方米 | 150～220 |  |
| 墙体为机砖（空心砖），角铁屋架，钢屋面。 | 平方米 | 200～240 |  |
| 工业厂房类的简易建筑（含地面基础，类同建筑物），四周砖墙体或铁皮围护，钢屋面，屋架及承重架为轻型构架。 | 平方米 | 300～400 |  |
| 炉灶 | 土 | 口 | 200～300 | 分别带烟囱的双连灶、无烟囱双连灶、单口灶等按炉口计补偿 |
| 砖 | 口 | 400～500 |
| 瓷贴 | 口 | 500～600 |
| 厕所 | 茅厕 | 间 | 500～800 | 指室外另行独立盖 |
| 公厕 | 平方米 | 300～·450 |
| 三化厕 | 个 | 1000～1500 |
| 埕院 | 石板 | 平方米 | 45～55 | 根据石板材材质进行调整 |
| 砖 | 平方米 | 25～40 | 根据实际用料进行调整 |
| 水泥 | 平方米 | 20～35 | 根据水泥用料情况进行调整 |
| 池塘 | 鱼池 | 亩 | 300～500 | 产量另计补偿，单价按计划价和市场调剂价结合 |
| 其他 | 亩 | 300～500 |  |
| 围墙 | 石 | 立方米 | 120～150 | 裸石浆砌，可根据表层实际装饰调整 |
| 砖 | 立方米 | 150～180 | 裸石浆砌，可根据表层实际装饰调整 |
| 猪舍 |  | 平方米 | 20～40 |  |
| 鸡舍 |  | 平方米 | 10～20 |  |
| 水池水柜 | 抹水泥砖 | 个 | 80～100 | 指厨房或浴室内洗刷用小水池、小水柜 |
| 砖贴瓷砖 | 个 | 100～150 |
| 水塔 | 不锈钢 | 个 | 700～800 |  |
| 砖混 | 个 | 400～1000 | 砖混砂浆抹面，600～900，3吨以下 |
| 砖混 | 个 | 1100～1600 | 砖混砂浆抹面，1000～1600，4～6吨 |
| 混凝土 | 个 | 1200～1500 | 小，3吨以下 |
| 混凝土 | 个 | 1800～2500 | 中，4～9吨 |
| 混凝土 | 个 | 2500～3500 | 大，10吨以上 |
| 浴室 |  | 间 | 500～800 | 指室外另行独立盖 |
| 路灯 |  | 杆 | 180～240 | 庭院或露台照明的路灯，一股为5个灯头，钢管为Ф80 |
| 电话移机 |  | 部 | 58 | 应提供电信部门的相应发票或证明材料 |
| 宽带移机 |  | 部 | 200 |
| 有线电视 |  | 部 | 380 | 应提供广电部门的相应发票或证明材料 |
| 数字电视 |  | 部 | 200 |
| 三相电 | 20A | 部 | 1520 | 应提供供电所相应的发票或证明材料 |
| 40A | 部 | 3040 |
| 60A | 部 | 4560 |
| 空调移机 |  | 台 | 150 | 指移机费用 |
| 热水器 | 太阳能 | 台 | 200 | 指移机费用 |
| 油烟机 |  | 台 | 50 | 指移机费用 |
| 自来水开户费 |  | 户 | 1300 |  |

注：本表中的补偿单价区间值为新旧程度及实际状况的调整幅度。

附件7

低层私人自建民宅照顾购买面积计算

低层私人自建民宅照顾购买面积的计算均不考虑其现状建设及平面分布情况，按认定后的每层可安置面积比较计算，且一层可安置面积均为扣除选择产权调换（含照顾购买新建店面）的店面面积后剩余的一层住宅可安置面积。

一、房屋现状为总二层

（一）当一层可安置面积﹥二层可安置面积时，一层照顾购买面积=（一层可安置面积－二层可安置面积）×0.8，二层照顾购买面积=二层可安置面积×2×0.3，两者相加之和为总照顾购买面积。

图例：

150

100

（二）当一层可安置面积≤二层可安置面积时，一层照顾购买面积为0；二层照顾购买面积=整幢房屋可安置面积×0.3。

图例：

150

150

100

二、房屋现状为总三层

（一）当一层可安置面积﹥二可安置层面积﹥三层可安置面积时，一层照顾购买面积=（一层可安置面积－二层可安置面积）×0.8；二层照顾购买面积=（二层可安置面积－三层可安置面积）×2×0.3；两者相加之和即为总照顾购买面积。

图例：

10

120

150

（二）当二层可安置面积≥一层可安置面积﹥三层可安置面积时，一层照顾购买面积为0；二层照顾购买面积=（整幢房屋可安置面积－三层可安置面积×3）×0.3。

图例：

20

120

150

（三）当二层可安置面积﹥三层可安置面积≥一层可安置面积时，一层照顾购买面积为0；二层照顾购买面积=（二层可安置面积－三层可安置面积）×0.3倍。

图例：

120

150

100

三、现状为总四层及以上的房屋（包括第四层为楼梯间），无论是否有部分建筑结构属总一层、总二层，均不予照顾购买安置面积。

四、现状为总三层及以上的房屋不再给予总一层房屋增加补助。