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。