

市住房和城乡建设局关于印发宿迁市市区国有土地上房屋征收估价技术导则的通知

宿建规发〔2025〕2号

各县、区住房和城乡建设局，市各开发区、新区、园区建设局，各房地产估价机构及有关单位：

根据《宿迁市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》（宿政规发〔2021〕4号）有关规定，现将《宿迁市市区国有土地上房屋征收估价技术导则》印发给你们，请遵照执行。

宿迁市住房和城乡建设局

2025年4月10日

（此件公开发布）

宿迁市市区国有土地上房屋征收估价技术导则

第一章 总则

1.1 制定依据: 为规范国有土地上房屋征收估价行为, 维护公共利益, 保证房屋征收估价结果客观、公正, 根据《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)、《宿迁市市区国有土地上房屋征收与补偿办法》(宿政规发〔2021〕4 号)、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 等相关规定, 制定本导则。

1.2 适用范围: 宿迁市市区国有土地上房屋征收估价, 包括被征收房屋价值估价、被征收房屋装饰装修及附着物价格测算、被征收房屋类似房地产市场价格测算、用于产权调换房屋价值估价, 以及对相关估价结果进行复核和鉴定等, 适用于本导则, 但其他法律法规有相关规定的, 从其规定。

1.3 估价机构: 从事国有土地上房屋征收的估价机构(以下简称“估价机构”), 应当具有省级以上建设行政主管部门颁发的三级(含)以上房地产估价机构备案证书。承担房屋征收估价业务的估价机构应列入年度房屋征收估价机构执业登记名录。

1.4 估价人员:承担国有土地上房屋征收估价的房地产估价专业人员应当是符合本导则第 1.3 条规定的估价机构中的专职注册房地产估价师。每个国有土地上房屋征收估价项目，估价机构均应派出至少两名专职注册房地产估价师进驻项目现场开展工作。其他人员应当持有宿迁市国有土地上房屋征收估价工作人员上岗证。

1.5 估价对象:为被征收房屋、产权调换房屋（均含占用范围内的土地使用权）和装饰装修及附着物，不包括违法建筑和超过批准期限的临时建筑。

1.6 估价目的:被征收房屋价值估价目的应当表述为“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估价目的应当表述为“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”。

1.7 价值时点:被征收房屋估价的时点为房屋征收决定公告之日。

1.8 价值类型:被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价价值时点自愿进行交易的金额，但不考虑被

征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

1.9 价值内涵:征收估价价值构成为被征收房屋的房地产市场价值,不包含搬迁补助费、临时安置补助费和征收房屋造成的停产、停业损失的补偿费,以及签约奖励、搬迁奖励。

被征收房屋装饰装修及附着物补偿价格由征收当事人协商确定或房地产估价机构另行估价确定的,所估价的被征收房屋价值是否包括被征收房屋装饰装修及附着物补偿价格,应在被征收房屋估价报告中作出说明。

1.10 估价程序:征收估价应当按照下列程序操作:①公布列入年度房屋征收估价机构执业登记名录且报名的估价机构名单,选择估价机构;②接受估价委托,明确估价基本事项并签订书面房屋征收估价委托合同;③接收估价委托人提供资料,开展前期调查,拟订征收估价作业方案;④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,并妥善保管;⑤依照本技术导则测算分户初步估价结果;⑥将分户初步估价结果提交估价委托人;⑦在估价委托人公示分户初步估价结果期间,安排负责该项目的注册房地产估价师进行现场说明解释,对存在错误的予以修正;⑧在分户初步估价结果公示期满后,提供委托估价范围内被征收房屋的整体估价报告和分户估价报告。对估价结果有异议的,按有关

规定处理；⑨完成估价资料立卷、归档工作。

1.11 估价结果：房屋征收项目补偿资金以项目征收补偿整体估价报告的估价结果为依据，房屋征收分户补偿金额以分户估价报告的估价结果为依据，估价结果的货币单位为人民币，精确到元。

1.12 估价结果使用期限：自估价报告出具之日起，至该征收项目征收补偿结束时止。

第二章 被征收房屋用途认定及分类

2.1 房屋用途的认定：被征收房屋的性质、用途和建筑面积，以房屋权属证书和房屋登记簿的记载为准；房屋权属证书与房屋登记簿的记载不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

2.2 房屋用途分类：被征收房屋用途一般分为住宅房屋、商业房屋、非住宅非商业房屋（见附件8）。

第三章 被征收房屋估价方法

3.1 估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、标准价调整法等，应根据被征收房屋用途、实物、权益状况及区域房地产市场状况等，对估价方法进行适用性分析后，合理选用其中一种或多种方法对被征收房屋价值进行估价，并在估价报告

中作相应说明。

被征收房屋的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；被征收房屋或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；被征收房屋可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设或被征收房屋的同类房地产没有交易或交易很少，且被征收房屋或其同类房地产没有租金等经济收入时，可选用成本法；被征收房地产具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可选用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法；当被征收房地产是大量相似的批量房地产时，可选用标准价调整法。

当选用两种或两种以上估价方法对被征收房地产进行估价时，应对各种估价方法的测算结果进行校核和比较分析后，合理确定估价结果。

3.2 比较法

3.2.1 比较法定义：是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

3.2.2 比较法公式

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数式中：

可比实例成交价格—建立价格可比基础上的房地产实际成交价格，如房产交易登记部门登记的正常成交价格。

交易情况修正—因交易行为中的某些特殊因素所造成的价格偏差，测定方法可以利用已掌握的同类型房地产交易资料或市场行情分析测算，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

市场状况调整—将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格，应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，选用可比实例所在地区同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

房地产状况调整—应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。进行区位、实物和权益状况调整时，应将可比实例与估价对象的区位、实物和权益状况因素逐项进行比较，找出它们之间的差异，量化状况差异造成的价格差异，对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素，应根据估价对象的用途等情况确定。

3.2.3 比较法估价步骤：

- (1) 搜集交易实例；

- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

3.3 收益法

3.3.1 收益法定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.3.2 收益法公式

有限年期的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—房地产收益价值；

A_i —未来第*i*年的净收益；

Y_i —未来第*i*年的报酬率；

n—房地产的收益年限。

3.3.3 收益法估价步骤：

- (1) 选择具体方法；

- (2) 测算收益期或持有期；
- (3) 测算未来收益；
- (4) 确定报酬率；
- (5) 确定收益价值。

3.4 成本法

3.4.1 成本法定义：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

3.4.2 成本法公式：

被征收房地产价值=土地重新购置成本+建筑物重新购建成本-建筑物折旧

3.4.3 成本法估价步骤：

- (1) 测算土地重新购置成本；
- (2) 测算建筑物重新购建成本；
- (3) 测算建筑物折旧；
- (4) 计算成本价值。

3.5 假设开发法

3.5.1 假设开发法定义：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点

后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

3.5.2 假设开发法公式

被征收房地产价值=开发完成后的房地产价值-后续开发的必要支出及应得利润

3.5.3 假设开发法估价步骤：

- (1) 选择具体估价方法；
- (2) 选择估价前提；
- (3) 选择最佳开发经营方式；
- (4) 测算后续开发经营期；
- (5) 测算后续开发的必要支出；
- (6) 测算开发完成后的价值；
- (7) 确定折现率或测算后续开发的应得利润；
- (8) 计算开发价值。

3.5.4 估价前提选择

(1) 当被征收房地产为正常开发建设的待开发房地产或因征收已停建、缓建的未完工程时，应选择业主自行开发前提进行估价。

(2) 当被征收房地产为非征收原因已停建、缓建的未完工程时，应选择自愿转让开发前提进行估价。

3.6 标准价调整法

3.6.1 标准价调整法定义：是对估价范围内的所有被估价房屋进行分组，使同一组内的房屋具有相似性，在每组内选定或设定标准房屋并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房屋价值或价格调整为各宗被估价房屋价值或价格的方法。

3.6.2 标准价调整法的公式

被征收房屋的价格 = 标准房屋价值 × 房地产状况调整系数

3.6.3 标准价调整法估价的步骤：

- (1) 根据估价委托合同，确定估价对象范围；
- (2) 对估价范围内的被征收房屋进行分组，使同一组内的房屋具有相似性；
- (3) 在每组内确定或设定标准房屋，并计算标准房屋评估价值；
- (4) 利用各种调整系数，将标准房屋价值或价格调整为被征收房屋的价值或价格。

第四章 主要用途房屋征收估价

4.1 住宅房屋征收估价

4.1.1 住宅房屋估价方法的选用：住宅房屋征收估价宜选用比较法、标准价调整法进行估价。一些较为特殊的住宅房屋在不适用比较法时，可选用其他估价方法估价。

4.1.2 住宅房屋比较法估价技术路线

(1) 选取可比实例，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。可比实例的选取详见附件 1；

(2) 测算比准价格。首先，将可比实例交易情况进行修正；其次，进行房地产市场状况调整；最后，进行区位状况、实物状况和权益状况调整。基本公式为：

$$V_z = V_s \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_3)} \times \frac{100}{(K_4)} \times \frac{(K_5)}{100}$$

V_z 为被征收住宅估价价格；

V_s 为标准化处理后的可比实例成交价格；

K_1 为交易情况修正系数。对于选用买卖的正常交易实例为可比实例的，该系数取100；

K_2 为市场状况调整系数。该系数由估价机构根据房地产市场情形、房地产价格指数和估价中的具体情况确定；

K_3 为可比实例区位状况调整为估价对象区位状况调整系数，系数确定详见附件3；

K_4 为可比实例实物状况调整为估价对象实物状况调整系数，系数确定详见附件3；

K_5 为可比实例权益状况调整为估价对象权益状况调整系数，系数确定参见附件3。

确定估价对象的比准价格应选取不少于3个可比实例，经过上述各种修正后，再计算平均值，得出的结果为估价对象比准价格。

4.1.3住宅房屋标准价调整法估价技术路线

(1) 确立标准住宅房屋。在征收项目范围内设定具有代表性的住宅房屋作为标准住宅房屋，“标准住宅房屋”的设定要求参见附件2；

(2) 测算标准住宅房屋价格。依据相关估价技术规范规定的方式，选用比较法测算出“标准住宅房屋”的价格。基本公式为：

$$V_b = V_s \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_3)} \times \frac{100}{(K_4)} \times \frac{(K_5)}{100}$$

V_b 为标准住宅房屋价格；

V_s 为标准化处理后的可比实例成交价格；

K_1 为交易情况修正系数，对于选用买卖的正常交易实例为可比实例的，该系数取 100；

K_2 为市场状况调整系数，该系数由估价机构根据房地产市场情形、房地产价格指数和估价中的具体情况确定；

K_3 为可比实例区位状况调整为标准住宅房屋区位状况调整系数，系数确定参见附件 3；

K_4 为可比实例实物状况调整为标准住宅房屋实物状况调整系数，系数确定参见附件 3；

K_5 为可比实例权益状况调整为标准住宅房屋权益状况调整系数，系数确定参见附件 3。

确定“标准住宅房屋”的价格应选取不少于 3 个可比实例，经过上述各种修正后，再计算平均值，得出的结果为“标准住宅房屋”的价格。

(3) 确定估价对象价格。各被征收房屋分别与“标准住宅房屋”进行房地产实物状况调整，得出各被征收住宅房屋的估价价格。基本公式为：

$$V_z = V_b \times \frac{K_6}{100}$$

V_z 为被征收住宅房屋估价价格；

V_b 为标准住宅房屋价格；

K_6 为标准住宅房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况调整系数，系数确定参见附件 3。

4.2 商业房屋征收估价

4.2.1 商业房屋估价方法的选用：商业房屋征收估价宜选用比较法、标准价调整法或收益法进行估价，征收项目估价人员应根据所收集的区域类似房地产租售交易信息，结合估价对象实际情况，分析确定选择一种或两种方法进行估价。

4.2.2 商业房屋比较法估价技术路线

(1) 选取可比实例，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。可比实例的选取参见附件 1；

(2) 测算比准价格。首先，将可比实例交易情况进行修正；其次，进行房地产市场状况调整；最后，进行区位状况、实物状况和权益状况调整。基本公式为：

$$V_z = V_s \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_3)} \times \frac{100}{(K_4)} \times \frac{(K_5)}{100}$$

V_z 为被征收商业房屋估价价格；

V_s 为标准化处理后的可比实例成交价格；

K_1 为交易情况修正系数，对于选用买卖的正常交易实例为可比实例的，该系数取 100；

K_2 为市场状况调整系数，该系数由估价机构根据房地产市场情形、房地产价格指数和估价中的具体情况确定；

K_3 为可比实例区位状况调整为估价对象区位状况调整系数，系数确定参见附件 4、附件 5；

K_4 为可比实例实物状况调整为估价对象实物状况调整系数，系数确定参见附件 4、附件 5；

K_5 为可比实例权益状况调整为估价对象权益状况调整系数，系数确定参见附件 4、附件 5。

确定估价对象的比准价格应选取不少于 3 个可比实例，经过上述各种修正后，再计算平均值，得出的结果为估价对象比准价格。

4.2.3 商业房屋标准价调整法估价技术路线

(1) 确定房屋类别，设立标准商业房屋。根据房屋的性质、用途确定其所属类别。商业房屋一般划分为商场类建筑（大型百货商场、超市等）、商铺类建筑（门面房、商铺等）、商务类建筑（金融、证券、商业写字楼等）、娱乐类建筑、

旅馆类建筑、餐饮类建筑（详见附件 8）。在征收项目范围内设定具有代表性的房地产作为标准商业房屋，“标准商业房屋”的设定要求详见附件 2；

（2）测算标准商业房屋价格。依据相关估价技术规范规定的方式，选用比较法评估出“标准商业房屋”的价格。基本公式为：

$$V_b = V_s \times \frac{100}{(K_1)} \times \frac{(K_2)}{100} \times \frac{100}{(K_3)} \times \frac{100}{(K_4)} \times \frac{(K_5)}{100}$$

V_b 为标准商业房屋价格；

V_s 为标准化处理后的可比实例成交价格；

K_1 为交易情况修正系数，对于选用买卖的正常交易实例为可比实例的，该系数取 100；

K_2 为市场状况调整系数，该系数由估价机构根据房地产市场情形、房地产价格指数和估价中的具体情况确定；

K_3 为可比实例区位状况调整为标准商业房屋区位状况调整系数，系数确定详见附件 4、附件 5；

K_4 为可比实例实物状况调整为标准商业房屋实物状况调整系数，系数确定详见附件 4、附件 5；

K_5 为可比实例权益状况调整为标准商业房屋权益状况调整系数，系数确定参见附件 4、附件 5。

确定“标准商业房屋”的价格应选取不少于 3 个可比实例，经过上述各种修正后，再计算平均值，得出的结果为“标准商业房屋”的价格。

(3) 确定估价对象价格。各被征收房屋分别与“标准商业房屋”进行房地产实物状况调整，得出各被征收商业房屋的估价价格。基本公式为：

$$V_z = V_b \times \frac{K_6}{100}$$

V_z 为被征收商业房屋估价价格；

V_b 为标准商业房屋价格；

K_6 为标准商业房屋实物状况调整为被征收房屋实物状况调整系数，系数确定参见附件 4、附件 5。

4.2.4 商业房屋收益法估价技术路线

选用收益法测算被征收商业房屋的征收补偿价格时，一般选用稳定收益情形测算，通常选用如下公式计算：

$$V_y = \frac{a}{i} \left[1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

V_y 为估价价格， a 为估价对象年纯收益， i 为报酬率， n 为收益年期，相关系数的确定参见附件 1。

4.3 “住改非”房屋征收估价的相关规定

4.3.1 沿街“住改非”底层房屋估价的相关规定

4.3.1.1 沿街“住改非”底层房屋补偿规定：

对沿街的“住改非”底层房屋，应当根据被征收人实际持续经营年限、持续纳税情况和执行城市规划管理要求等相关规定情况，参照营业用房进行估价。

被征收人于 2010 年 7 月 1 日前将住宅房屋改变为营业用房，依规定认定后，根据其持续年报合格的营业执照、完税凭证，对其实际用于经营的合法建筑面积参照营业年限取权重进行估价后，按照以下规定给予补偿：

(1) 2003 年 1 月 1 日前“住改非”的，按照不超过营业用房估价结果的 90% 补偿；

(2) 2003 年 1 月 1 日后、2010 年 7 月 1 日前“住改非”的，按照不超过营业用房估价结果的 60% 补偿；

(3) 2010年7月1日后“住改非”的，不得参照营业用房进行补偿。

2010年7月1日后被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时按照住宅估价，不给予停产停业损失补偿。但根据其实际营业情况予以一定的营业补助（具体标准详见附件6，须相关手续齐全，符合现行政策规定）。

市、区市场监督、税务部门应当做好协助工作，根据征收部门申请，及时提供征收范围内经营性房屋的营业年限和纳税情况证明。

4.3.1.2 沿街“住改非”底层房屋估价公式

2010年7月1日前，持续取得工商营业执照、完税凭证“住改非”房屋的沿街底层房屋，按以下公式结合本导则第4.3.1.1条规定进行估价：

估价价格=商业房屋估价价格×营业年限权重+住宅估价价格×（1-营业年限权重）；

营业年限权重=（征收年份-取得营业执照年份）÷（征收年份-基准年份1991年）。该权重最大值取1。

4.3.2 对非沿街的“住改非”房屋，其实际营业部分的征收补偿选用住宅估价价格加营业补助的方法确定，营业补助的标准根据不同经营年限确定，具体标准详见附件6。

4.3.3 对沿街的“住改非”非底层房屋，营业补助的具体办法同非沿街的“住改非”房屋。

4.4 非住宅非商业房屋征收估价

4.4.1 非住宅非商业房屋分类：一般情况下分为行政办公用房、工业及仓储用房、公共性用房等。

4.4.2 非住宅非商业房屋估价方法的选用：行政办公用房、工业及仓储用房、公共性用房宜选用成本法进行估价，工业及仓储用房有租金收益的，也可视具体情况选用收益法等其他方法估价。

4.4.3 行政办公用房、工业及仓储用房、公共性用房成本法估价技术路线：

成本法估价，应根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地分估路径，其征收估价的技术路线为：见附件1。

第五章 其他征收估价问题处理

5.1 临时建筑和在建工程估价规定：未超过批准期限的临时建筑应按成本法测算其建筑物残余价值；在建工程可选用成本法

或假设开发法进行估价，工程建设进度以政府管理部门通知停止施工时的状态为准。在建工程土地补偿以政府管理部门批准的用途、参数或规划设计方案等为依据。

5.2 构筑物、附属物估价规定：凡征收估价中涉及原始成本测算、机电设备估价、工程造价分析等专业技术工作的，可委托有资质的机构单独估价。

5.3 “地大于房”估价规定：

(1) “地大于房”的面积仅指不动产权证（或同类有效证件）载明的土地使用权面积（不含临时用地面积）大于该宗地上被确认合法房屋建筑面积的面积。

(2) 对住宅（含“住改非”）房屋，“地大于房”面积的补偿单价，按照被征收项目标准住宅房屋单价的20%计算。

(3) 对商业（不含“住改非”）房屋“地大于房”面积补偿价格的计算公式：

$$Z = (M_1 - M_2) \times U \times T$$

其中：Z为“地大于房”面积补偿价；

M_1 为不动产权证（或同类有效证件）上载明的土地使用权面积；

M_2 为不动产权证上载明的房屋建筑面积（以及有权部门认定

的合法房屋建筑面积)，若 $M_1 - M_2$ 为负值，则取零；

U 为市自然资源和规划局公布的在用公示地价中的基准地价成果，须进行市场状况、区域及个别因素、容积率等相关系数修正；

T 为其他调整系数，其中：国有划拨建设用地使用权调整系数按 50% 计取，国有出让建设用地使用权年期调整系数 = $(1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$ 。

注：r 为土地还原利率，n 为土地剩余使用年期，m 为该用途下最高法定使用年期。

(4) 上述“地大于房”补偿土地出让合同中另有约定的，按照合同约定执行。

(5) “地大于房”部分不得重复补偿。

(6) 市自然资源和规划局有具体规定的，参照其规定执行。

5.4 划拨土地使用权房屋的划拨土地估价：征收估价时涉及被征收房屋的合法用地为划拨性质时，应将其占用的合法用地的国有土地使用权的出让金部分予以扣除；出让金数额为其设定为出让国有建设土地使用权价格的一定比例确定。民生或基础设施类用地按照设定出让国有建设土地使用权价格的 40% 补缴，住宅或商业类等其他用途用地按照设定出让国有建设土地使用权价格的 50% 补缴。

5.5 装饰装修及附着物规定：装饰装修及附着物的补偿价格测算参照附件 11 确定的标准执行。

5.6 车库及储藏室估价：对征收项目中车库及储藏室可参照住宅用房的估价方法和住宅用房的区位、实物和权益状况调整系数进行估价。

5.7 产权调换房屋估价：（1）用于产权调换房屋价值时点应当与被征收房屋价值时点一致。（2）除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以估价方式确定用于产权调换房屋的市场价值。被征收房屋与产权调换房屋由同一家估价机构进行估价，估价机构应依据房屋征收部门或者产权调换房屋的所有权人提供的产权调换房屋的类型、权属、区位、用途、建筑面积、建筑结构、建成时间等情况和资料选用本技术导则上述规定同样的估价模式和方法进行产权调换房屋估价。

第六章 征收估价报告

6.1 征收估价报告格式：征收估价机构应按《房地产估价规范》等规定格式出具征收估价报告。

6.2 征收估价报告内容：征收估价报告包括整体估价报告和分户估价报告。

整体估价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。

分户估价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）附件。

6.3 估价结果报告内容：（1）估价委托人名称、住所和法定代表人姓名（2）房地产估价机构名称、住所、法定代表人或执行事务合伙人姓名、备案等级和备案证书编号（3）估价目的（4）估价对象（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）注册房地产估价师（12）实地查勘期（13）估价作业期。

6.4 估价技术报告应包括内容：（1）估价对象描述与分析（2）市场背景描述与分析（3）估价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。

6.5 附件应包括下列内容：（1）估价委托书（或估价委托合同）复印件（2）估价对象位置图（3）估价对象实地查勘情况和相关照片（4）估价对象权属证明复印件（5）可比实例位置图和外观照片（选用比较法进行估价时）（6）专业帮助情况和相

关专业意见（7）估价所依据的其他文件资料（8）房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件（9）注册房地产估价师估价注册证书复印件。

6.6 征收估价报告签名盖章：被征收房屋的整体估价报告和分户估价报告应由两名及以上参加估价的注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，不得以个人印章代替签名。

6.7 征收估价报告质量要求：房屋征收估价报告应做到图文并茂，所用纸张、封面、装订应有较好的质量。

第七章 征收估价工作准则

7.1 估价项目技术负责人责任：估价机构必须确定估价项目的技术负责人。估价技术负责人最终确定估价技术方案，并对估价方法的选择和应用以及估价结果的合理性承担技术责任。

7.2 现场告示和前期调查要求：估价机构应组织专业人员进行现场告示和前期调查。

7.3 实地查勘要求：估价机构应当安排注册房地产估价师对被征收房屋进行实地查勘，调查被征收房屋实物状况，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、注册房地产估价师及相关实地查勘人员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、注册房地产估价师和无利害关系的第三人见证，有关情况应当在估价报告中说明。

实地查勘记录是估价和撰写估价报告必备的基础资料。无法入户的，参照同类房屋确定，并在估价报告中说明。

7.4 估价人员要求：估价人员应佩戴由市房屋征收行业协会颁发的宿迁市国有土地上房屋征收估价工作人员上岗证，进行逐户逐项查勘记录，做到工作上门到户、实地勘测准确、权证查验无误，不得重复或遗漏，不徇私舞弊。

7.5 估价结果核查：估价结果须经估价机构内部审核评议，估价机构在提交正式估价报告前负有审查、调整、复核估价报告的技术责任。

7.6 估价报告提交：估价机构应当按照房屋征收估价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估价结果。分户初步估价结果公示期满后，估价机构应当向房屋征收部门提供委托估价范围内被征收房屋的整体估价报告和分户估价报告。分户估价报告须经注册房地产估价师签字，整体估价报告须经项目估价技术负责人签字。

7.7 估价报告解释：估价机构及其专业人员负有解释估价报告、接受征收当事人咨询和质疑的义务，并负有向市房地产估价行业专家委员会报告及提供有关资料和答复技术质询的义务。

第八章 征收估价工作资料存档

8.1 征收估价报告存档：估价机构应当将下列资料（原件或复印件）与估价报告（含技术报告）共同整理存档：

- （1）估价委托书和估价委托合同；
- （2）房屋征收决定公告；
- （3）估价对象的产权证明材料及有关房屋基本情况的证明材料；
- （4）估价对象的实地查勘记录、影像等资料；
- （5）标准房屋的实地查勘记录、影像等资料（如有）；
- （6）可比实例的实地查勘记录、影像等资料（如有）；
- （7）确定估价结果的有关系数、参数等证明资料；
- （8）其他涉及估价项目的必要资料。

8.2 征收估价报告保管：完成并出具估价报告后，应对与该估价项目有关的一切必要资料进行整理、归档和妥善保管。估价报告及有关资料保存期限按国家有关规定执行。保存期限应自估价报告出具之日起计算，保存 30 年。

第九章 附则

9.1 本导则由宿迁市住房和城乡建设局负责解释。

9.2 本导则自 2025 年 5 月 1 日起施行。本导则施行前作出征收决定的项目，按原政策规定执行。

附件：1. 主要估价方法运用注意事项

2. 标准房屋设定说明

3. 住宅房屋调整系数说明

4. 商业房屋调整系数说明

5. 商务办公房屋调整系数说明

6. “住改非”房屋营业补助标准

7. 房屋重置价参考表

8. 房屋用途分类表

9. 建筑物综合成新状况评定表

10. 残疾人、军残人员补助标准

11. 房屋装饰装修及附着物参考价格

附件 1

主要估价方法运用注意事项

一、比较法

以下可比实例选择要求，适用于比较法应用中的可比实例修正和收益法中租赁收入应用等市场估价情形。估价机构选用比较法估价时应结合估价对象区位状况、实物状况、权益状况，搜集大量、真实的交易实例，掌握市场行情，严禁编造可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：

1. 根据估价对象状况、估价目的和价值时点，从交易实例中选取不少于三个可比实例。

2. 比较法选取可比实例要求：①与估价对象的区位相近；②与估价对象的用途相同；③与估价对象的权利性质相同；④与估价对象的档次相当；⑤与估价对象的规模相当；⑥与估价对象的结构相同或相近。

3. 可比实例成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过1年，不得超过2年。

4. 进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整，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当幅度或比值超过本条规定时，宜更换可比实例；④当因估价对象或

市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应在估价报告中说明并陈述理由。

二、收益法

（一）房地产年净收益的确定

房地产年净收益一般为房地产年收入扣除维修费、管理费、保险费和税金，如有相关费用转嫁情况的根据实际情况计算。

1. 房地产年收入的计算

房地产年收入一般通过租赁收入来确定，租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。具体计算过程如下：

1.1 选取可比实例

参照比较法选取可比实例的要求选取租金实例。

1.2 各项状况调整

被征收房屋于价值时点的客观市场年租金收入=可比实例的出租价格×出租情况修正×出租市场状况调整×出租房地产状况调整

（1）可比实例的出租价格，是建立出租价格可比基础上的实际成交出租价格；

(2) 出租情况修正，修正因出租行为中某些特殊因素所造成的价格偏差；

(3) 出租市场状况调整，将可比实例在其出租日期的价格调整为价值时点价格；

(4) 出租房地产状况调整，房地产状况调整包括区位状况调整和实物状况调整。

① 区位状况调整，将可比实例在其自身区位状况下的价格调整为被征收房屋区位状况下的价格；

② 实物状况调整，将可比实例在其实物状态下价格调整为被征收房屋实物状况下的价格。

具体修正方法、系数调整以及不同类型房地产修正方法及系数的差异参考比较法对于可比实例的修正及调整方法。

1.3 修正计算结果

所选取的若干个可比实例价格经过上述各项修正后，可用算术平均法或加权平均法等方法计算客观市场年租金收入。

2. 房地产年费用支出的计算

房地产年费用支出一般包括维修费、管理费、保险费和税金，四项费用支出应根据租赁协议规定的租金内涵决定取舍。若保证合法、安全、正常使用所需的费用都由出租方承担，应将四项费

用全部扣除；若维修、管理等费用全部或部分由承租方负担，应对涉及四项费用中的部分项目做相应调整。四项费用根据下列标准计算：

- (1) 维修费：一般为房屋重置价的 2%。
- (2) 保险费：一般为房屋重置价的 0.05%。
- (3) 管理费：一般为租金收入的 2%~5%。
- (4) 税金：根据税法及税务部门规定确定。

(二) 房屋空置率的确定

房屋空置和租金损失是指由于空置、承租人变动、租金或者其他收益的拖欠而产生的年潜在毛收入的酌减额。注册房地产估价师应对估价对象所在地两年内房屋出租情况进行调查统计，计算房屋平均空置率，估价对象空置率根据其所在地房屋平均空置率确定。

(三) 房地产报酬率的求取与确定

房地产报酬率宜选用下列方法确定：

1. 市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益等数据，选用相应的收益法公式，测算报酬率。

2. 累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利

率或一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据被征收房屋及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

3. 投资收益率排序插入法：找出有关不同类型的投资及收益率、风险程度，按风险大小排序，将被征收房屋投资与这些投资的风险程度进行比较、判断、确定报酬率。

4. 其他方法：引用政府部门或行业协会公布数据。

（四）房地产收益期的确定

1. 出让类型土地收益期的确定。土地使用权类型为出让的房地产，其收益期为以价值时点开始，土地使用权剩余期限与建筑物剩余经济寿命二者中取其短。

（1）土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的，收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命；

（2）土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值；

（3）建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等约定土地使用权期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值；

(4) 建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

2. 划拨类型土地收益期的确定。

(1) 土地使用权类型为划拨的房地产，收益期按设定用途下出让土地的最高出让年限与建筑物剩余经济寿命二者中取其短。各类用途出让土地的最高出让年限为住宅 70 年、商业 40 年、综合 50 年、工业 50 年。

(2) 土地使用权类型为划拨的房地产的价值，按设定用途下出让土地的最高出让年限计算的房地产价值，扣除其应补交的土地出让金（补交土地出让金的数额根据政府有关部门规定处置）。

三、成本法

1. 土地重新购置成本

可选用比较法、成本法、基准地价修正法等方法一种或两种以上进行评估，确定土地重新购置成本。

2. 建筑物重新购建成本

应根据附件 7《房屋重置价参考表》中各类房屋重置价格（此房屋重置价格已包含建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润，各项成本费用不再另行计算），结合估价对象房屋结构等级确定被征收房屋的基本重置价格，同时应进行成新、层高、跨度、跨数等修正，确定建筑物重新购建成本。

对于用途特殊、工艺复杂的估价对象，且与附件 7《房屋重置价参考表》中设定房屋状况差别较大，可由估价机构采用专业机构意见。

3. 建筑物折旧

建筑物折旧应根据房屋类型进行细致的实地查勘，对照《房屋完损等级评定标准》，从房屋结构（包括屋盖、梁、柱、墙体、楼地、基础等内容）、设备（水、电、通讯等）、装修（门窗、内外粉墙、楼地面、天棚及其他装修）三方面评定房屋的新旧程度及完损等级，进而确定建筑物折旧额。建筑物综合成新状况评定表见附件 9。

四、假设开发法

1. 相关参数指标的确定

1.1 后续开发经营期

后续开发经营期可分为后续开发期和经营期。

开发期的起点是假设取得在建工程的日期，即价值时点，终点是开发完成后的房地产竣工之日。

经营期是根据未来开发完成后房地产的经营方式而定：对于经营方式采用销售方式的，经营期即销售期，销售期是自开始销售未来开发完成后的房地产之日起至将其售罄之日止的时间；对于经营方式采用出租或自营方式的，经营期即运营期，运营期的起点是未来开发完成后的房地产竣工之日，终点是未来开发完成后的房地产的一般正常持有期或经济寿命结束之日。

后续开发经营期应根据被征收房屋状况、未来开发完成后的房地产状况、未来开发完成后的房地产经营方式、类似房地产开发项目相应的一般期限、估价前提、被征收房屋所处开发建设状态、未来房地产市场状况等进行测算。

2. 开发完成后的房地产价值

开发完成后的房地产价值，是指开发完成时的房地产状况的市场价值，开发完成后的房地产价值一般是通过预测来求取。

对于销售的房地产，通常采用比较法并考虑类似房地产价格的未来变动趋势，或采用比较法与长期趋势法相结合，即根据类似房地产过去和现在的价格及其未来可能的变化趋势来推测。

对于出租和自营的房地产，如写字楼、商店、旅馆、餐馆，可以先预测其租赁或经营收益，再采用收益法将该收益转换为价值。

3. 待开发房地产取得税费

待开发房地产取得税费是假定在价值时点购买在建工程应由买方缴纳的有关税费，包括契税、印花税、交易手续费等，根据税法及宿迁税务部门规定确定。

4. 建设成本

建设成本包括建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、前期费用和专业费用，应根据被征收房屋在建状况对上述构成项分项预测费用额和该项费用发生的时点。

5. 管理费用

管理费用根据被征收房屋开发复杂状况按照建设成本的一定比率计取，而该项费用的发生时点一般视作与建设成本同步发生。

6. 销售费用

销售费用根据开发完成后房地产状况及市场状况按照开发完成后房地产价值的一定比率计取。

7. 销售税费

销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加、印花税等，根据税法及宿迁税务部门规定按照开发完成后房地产价值的一定比率计取。

8. 投资利息（仅限于静态分析方法）

应计息项目：①在建工程的价值；②在建工程取得税费；③建设成本；④管理费用；⑤销售费用。

计息期：待估在建工程的价值及在建工程取得税费二者的计息期的起点是该项费用发生的时间点（即价值时点），终点通常是开发期结束的时间点；建设成本、管理费用和销售费用通常不是集中发生在一个时间点，而是分散发生在后续开发时间段内，但计息时通常将其假设为在所发生的时间段内均匀发生，具体视为发生在该时间段的期中。

计息方式：按复利计息。

9. 利率：采用价值时点的一年期银行贷款利率。

10. 开发利润（仅限于静态分析方法）

开发利润以价值时点、本地区本类项目的一般利润率及相匹配计算基数估算。

采用直接成本利润率的计算基数是在建工程价值及取得税费、建设成本；采用投资利润率的计算基数是在建工程价值及取

得税费、建设成本、管理费用和销售费用；采用成本利润率的计算基数是在建工程价值及取得税费、建设成本、管理费用、销售费用和投资利息；采用销售利润率的计算基数是开发完成后的房地产价值。

11. 折现率（仅限于动态分析法）

折现率应体现资金的利率和开发利润率两部分，等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率，其求取方法可参考收益法中报酬率的求取方法。

五、标准价调整法

1. 确定标准房屋的要求

（1）标准房屋的区位、实物和权益状况应在估价对象范围内具有代表性：

① 区位状况。如位置、交通、外部配套设施、周围环境等；

② 实物状况。如建筑规模、建筑档次、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等；

③ 权益状况。如用途、规划条件、土地使用年限、权利清晰情况等。

（2）用来测算标准房屋价格的可比实例价格应是其正常成交价格；

(3) 标准房屋价格的价值时点应是被征收房屋价值的价值时点。

2. 标准房屋价格评估方法

标准房屋估价应对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法进行估价。

当标准房屋适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当标准房屋适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

3. 被征收房屋价格确定

被征收房屋价格 = 标准房屋价格 × 房地产状况调整系数

根据被征收房屋的实物和区位状况的具体差别，其中实物状况：①住宅房屋有结构、层高、套型、成新、朝向、楼层；②商业房屋有结构、成新、临街宽度、临街深度、层高、临街状况、楼层；③商务办公房屋有结构、层高、成新、朝向、楼层。根据估价对象实物状况对标准房屋的测算价格进行调整，得出被征收房屋价值或价格，具体调整系数见附件 3、附件 4、附件 5。

附件 2

标准房屋设定说明

一、标准住宅房屋设定说明

住宅房屋征收估价时根据征收范围内被征收房屋的综合典型特征而设定的“标准住宅房屋”应当符合下述条件：

1. 成套的具有被征收房屋代表性特征的在用房屋，功能齐全并具备使用条件。

2. 一般情况下为住宅中卧室一间朝南、层高 2.8 米、毛坯房的成套房屋。

3. 一般情况下房屋为砖混二等八成新。

4. 首先应在征收项目范围内寻找具有代表性特征的住宅作为“标准住宅房屋”的原型，再根据具体情况，从方便操作、提高效能的角度出发，综合被征收房屋的典型特征，按上述三条要求设定一个征收项目范围内的“标准住宅房屋”。

二、标准商业房屋设定说明

营业房屋征收估价时根据征收范围内被征收房屋的综合典型特征而设定的“标准商业房屋”应当符合下述条件：

1. 独立的具有被征收房屋代表性特征的在用房屋，功能齐全并具备使用条件。

2. 一般情况下为一面临街、层高 3.2 米、临街宽度 3-4 米、临街深度 10 米、毛坯房的商铺。

3. 一般情况下房屋为砖混二等八成新。

4. 首先应在征收项目范围内寻找具有代表性特征的营业用房作为“标准商业房屋”的原型，再根据具体情况，从方便操作、提高效能的角度出发，综合被征收房屋的典型特征，按上述三条要求设定一个征收项目范围内的“标准商业房屋”。

三、标准商务办公房屋设定说明

商务办公房屋征收估价时根据征收范围内被征收房屋的综合典型特征而设定的“标准商务办公房屋”应当符合下述条件：

1. 独立的具有被征收房屋代表性特征的在用房屋，功能齐全并具备使用条件。

2. 一般情况下为层高 3.2 米、毛坯的可独立使用商务办公房地产。

3. 一般情况下房屋为砖混二等八成新。

4. 首先应在征收项目范围内寻找具有代表性特征的商务办公房地产作为“标准商务办公房屋”的原型，再根据具体情况，

从方便操作、提高效能的角度出发,综合被征收房屋的典型特征,按上述三条要求设定一个征收项目范围内的“标准商务办公房屋”。

附件 3

住宅房屋调整系数说明

一、交易情况修正系数

因交易行为中的某些特殊因素所造成的价格偏差,测定方法可以利用已掌握的同类型房地产交易资料或市场行情分析测算,应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的非正常成交价格调整为正常价格。采用正常交易方式的,该系数取 100。

二、房地产市场状况调整系数

将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格,应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上,采用可比实例所在地区同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

三、区位状况调整系数

1. 区位状况调整系数评分等级说明表

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
----	------	--------	----	----	----	----	----



宿迁市行政规范性文件

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
1	自然环境	自然景观、风向	公认的自然环境优越地区	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	附近周围无绿化，比较拥挤、杂乱，环境较差	附近无绿化，环境散乱，自然观感明显差
		空气污染、噪音、水文	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，水体污染较为严重，白天和晚间均有噪音影响	水体污染严重，靠近污染源或重噪音源	长期受气味、烟尘、噪音、污水、垃圾等污染影响，环境污染明显
2	交通条件	离主干道的距离	离主干道的距离在100米以内	离主干道的距离在100—250米之间	离主干道的距离在250—400米之间	离主干道的距离在400—500米之间	离主干道的距离在500米以上
2	交通条件	公交线路情况	距离公交站点100米内，有4条以上重要公交线路	距离公交站点100米内，至少有2条重要公交线路	距离重要的公交站点的距离在100—200米之间，至少有2条公交线路	距离公交站点的距离在200—400米之间，至少有1条公交线路	距离公交站点的距离在400米以上
3	教育 医疗设施	所在学区情况	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	无中学或小学
		医院及医疗机构分布情况	距三级综合医院1000米以内	距三级综合医院1000-2000米或距三级专科医院1000米以内	距三级综合医院2000-3000米或距二级综合医院1000米以内或距三级专科医院1000-2000米	距二级综合医院1000—3000米或距三级专科医院2000米以上	距二级综合医院3000米以上
4	商业配套设施	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米范围内市级商业设施较集中	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	在1000米范围内无商业网点
5	规划设计	建筑小区布局与外形等	布局合理、外形美观、错落有致，满足通风、日照等健康要求	布局一般，外形整齐，满足通风、日照等健康要求	布局一般，排列不整齐，外型较整齐	任意布置、外型破旧杂乱、拥挤	建筑散乱、没有布局，且通行、空地利用明显不合理，外型破旧杂乱

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
		建筑密度	建筑密度 40% 以下	建筑密度 40%—50%	建筑密度 50%—60%	建筑密度 60%—65%	建筑密度 65% 以上
		绿化率、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，少量的公共活动空间	无绿化，基本无公共活动空间	无公共活动空间，出行通道狭窄
6	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，有卫生管理	无物业管理，无卫生管理
7	住宅配套设施	住宅配套设施完善程度	在住宅区内具备小区智能化、供热、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施	在住宅区内具备小区智能化、宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和小区道路等配套设施	在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、燃气管道、上下水管道、污水管道和住宅区道路等配套设施	在住宅区内具备宽带网、有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施	在住宅区内具备有线电视线路、上下水管道和住宅区道路等配套设施

说明：以上描述中涉及的距离均为交通距离。

2. 区位状况调整系数评分表

序号	因素项目	考察项目内容	评分等级				
			一等	二等	三等	四等	五等
1	自然环境 (a ₁)	自然景观、风向 a ₁₁	50	40	30	20	10
		空气污染、噪音、水文 a ₁₂	50	40	30	20	10
2	交通条件 (a ₂)	离主干道的距离 a ₂₁	50	40	30	20	10
		公交线路情况 a ₂₂	50	40	30	20	10
3	教育医疗设施 (a ₃)	所在学区情况 a ₃₁	50	40	30	20	10
		医院及医疗机构分布情况 a ₃₂	50	40	30	20	10
4	商业配套设施 (a ₄)	重要商业配套设施 a ₄₁	100	80	60	40	20
5	规划设计 (a ₅)	建筑小区布局与外形等 a ₅₁	30	24	18	12	6
		建筑密度 a ₅₂	30	24	18	12	6
		绿化率、室外公共活动空间与	40	32	24	16	8

		绿化景观 a ₅₃					
6	物业管理 (a ₆)	物业管理情况 a ₆₁	100	80	60	40	20
7	住宅配套设施 (a ₇)	住宅配套设施完备程度 a ₇₁	100	80	60	40	20

说明：以上评分等级数据在现场实际查勘时，根据实际情况其取值可在每个分值上作不超过±20%的浮动。

3. 区位状况调整系数测算说明

3.1 标准价格修正中的区位状况调节系数以住宅房地产区位状况调节系数为基础确定，其中住宅房地产区位状况调节系数

$$Q = 0.1 \times (a_{11} + a_{12}) + 0.15 \times (a_{21} + a_{22}) + 0.15 \times (a_{31} + a_{32}) + 0.15 \times a_{41} + 0.15 \times (a_{51} + a_{52} + a_{53}) + 0.15 \times a_{61} + 0.15 \times a_{71}$$

3.2 可比实例区位状况调节系数为 Q_S，标准住宅房屋区位状况调节系数为 Q₀，可比实例调整为标准住宅房屋区位状况调整系数

$$K_3 = \frac{Q_S}{Q_0} \times 100$$

四、实物状况调整系数

1. 结构状况调整系数 P₁；

结构类型	钢混结构		砖混结构				砖木结构				简易结构	
	一等	二等	一等	二等	三等	四等	一等	二等	三等	四等	一等	二等
系数取	100	90	80	70	60	50	65	55	50	40	10	5

值											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2. 层高状况调整系数 P_2

商品房以 2.8 米层高为 100，普通自建民房以 3.2 米层高为 100，层高每增减 0.2 米，修正系数增减 1。

3. 成套状况调整系数 P_3

成套住宅房屋为 100；非成套住宅房屋为 85；非成套住宅房屋有室内楼梯的为 90。

4. 成新状况调整系数 P_4 （具体根据折旧后的成新度计算）；

房屋成新程度	三成及以下	四成	五成	六成	七成	八成	九成及以上
系数	30	40	50	60	70	80	90—100

5. 朝向状况调整系数 P_5 ；

卧室朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间及以上朝南
修正系数	96	98	99	100	101	102

6. 楼层状况调整系数 P_6

6.1 多层住宅房屋

总楼层 楼层系数 (%) 所在楼层	一层楼	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼
一	100	100	98	98	97	97
二		100	104	100	101	102
三			98	104	105	106
四				98	101	103
五					96	97
六						95

说明：1. 底层地下室为车库的，底层系数增加 0.5，顶层系数减少 0.5；2. 顶层坡屋面带阁楼的，顶层系数增加 2；3. 如果是商住楼，住宅房的楼层系数相应减少 0.5。

6.2 高层住宅房屋

所在楼层 总楼层	7	8	9-1 0	11-1 2	13-1 4	15-1 6	17-1 8	19-2 0	21-2 2	23-2 4	25-2 6	27-2 8	29-3 0	31-3 2	33-3 4	35-3 6
七	10 1															
八	10 2	10 2														
九	10 2	10 3	10 3													
十	10 2	10 3	10 3													
十一	10 2	10 3	10 4	104												
十二	10 1	10 2	10 3	104												
十三	10 1	10 2	10 3	104	104											
十四	10 0	10 1	10 2	103	104											
十五	10 0	10 1	10 2	103	104	104										
十六	99	10 0	10 1	102	103	104										
十七	99	10	10	102	103	104	104									



宿迁市行政规范性文件

所在楼层 总楼层	7	8	9-1 0	11-1 2	13-1 4	15-1 6	17-1 8	19-2 0	21-2 2	23-2 4	25-2 6	27-2 8	29-3 0	31-3 2	33-3 4	35-3 6
		0	1													
十八	99	10 0	10 1	102	103	104	105									
十九	99	10 0	10 1	102	103	104	105	105								
二十	99	10 0	10 1	102	103	104	105	106								
二十一	99	10 0	10 1	102	103	104	105	106	106							
二十二	98	99	10 0	101	102	103	104	105	106							
二十三	98	99	10 0	101	102	103	104	105	106	106						
二十四	98	99	10 0	101	102	103	104	105	106	107						
二十五	98	99	10 0	101	102	103	104	105	106	107	107					
二十六	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107					
二十七	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	107				
二十八	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108				
二十九	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	108			
三十	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108			
三十一	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	108		
三十二	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109		

所在楼层 总楼层	7	8	9-1 0	11-1 2	13-1 4	15-1 6	17-1 8	19-2 0	21-2 2	23-2 4	25-2 6	27-2 8	29-3 0	31-3 2	33-3 4	35-3 6
三十三	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	109	
三十四	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	
三十五	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	109
三十六	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
备注	1-6层以7层系数为基准每低1层减1。															

备注 1-6层以7层系数为基准每低1层减1。

7. 实物状况调整系数测算说明

7.1 实物状况调节系数 $F=0.3 \times P_1 + 0.1 \times P_2 + 0.1 \times P_3 + 0.2 \times P_4 + 0.1 \times P_5 + 0.2 \times P_6$

7.2 可比实例实物状况调节系数为 F_k ，标准住宅房屋实物状况调节系数为 F_0 ，被征收房屋实物状况调节系数为 F_b ；

标准住宅实物状况调整系数。

$$K_4 = \frac{F_k}{F_0} \times 100$$

被征收住宅实物状况调整系数

$$K_6 = \frac{F_b}{F_0} \times 100$$

五、权益状况调整系数

价值类型为不考虑被征收房屋所受抵押、租赁、查封等因素影响的市场价值，同时根据相关法律规定住宅用地使用权到期后自动续期，土地剩余使用期限亦无影响。权益状况调整系数 k_5 取值为 100。

附件 4

商业房屋调整系数说明

一、交易情况修正系数

因交易行为中的某些特殊因素所造成的价格偏差，测定方法可以利用已掌握的同类型房地产交易资料或市场行情分析测算，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格调整为正常价格。采用正常交易方式的，该系数取 100。

二、房地产市场状况调整系数

将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格，应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地区同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

三、区位状况调整系数

1. 区位状况调整系数评分等级说明表。

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
1	地段繁华程度 (b ₁)	商业聚集度 (b ₁₁)	集服装、百货、餐饮、娱乐、住宿等商业设施类别齐全,商业聚集度高	分属多种商业类别,商业设施类别较齐全,商业聚集度较高	商业设施类别分布一般,商业聚集度一般	有零星商业设施分布,商业聚集度较弱	基本无商业设施分布,商业聚集度差
2	临街类型 (b ₂)	临街类型 (b ₂₁)	沿繁华商业街	沿较繁华商业街	沿一般繁华商业街	临非商业街	不临街
3	交通条件 (b ₃)	公共交通便利程度 (b ₃₁)	距离公交站点 100 米内,有 4 条以上重要公交线路	距离公交站点 100 米内,至少有 2 条以上重要公交线路	距离重要的公交站点的距离在 100-200 米之间,至少有 2 条公交线路	距离重要的公交站点的距离在 200-400 米之间,至少有 1 条公交线路	距离公交站点的距离在 400 米以上
3	交通条件 (b ₃)	停车便捷度 (b ₃₂)	有配套的停车场,停车便捷度高	周边 200 米内有大量停车位,停车便捷度较高	周边 200 米内停车位数量一般,停车便捷度一般	周边 200 米内有少量停车位,停车便捷度较低	周边 200 米内基本无停车位,停车便捷度低
4	外部配套设施 (b ₄)	公共服务设施配套 (b ₄₁)	在 500 米范围内有大型的医院、学校、菜场等配套服务设施	在 500-1000 米范围内有大型的医院、学校、菜场等配套服务设施	在 1000-2000 米范围内有大型的医院、学校、菜场等配套服务设施	在 2000 米范围内有大型的医院、学校、菜场等配套服务设施其中一项	在 2000 米范围内无配套设施
5	规划设计 (b ₅)	建筑布局与外形 (b ₅₁)	布局合理,外形美观、错落有致,满足通风、日照等健康要求	布局一般,外形整齐,满足通风、日照等健康要求	布局一般,排列不整齐,外形较整齐	任意布置、外形破旧杂乱、拥挤	建筑散乱,且通行、空地利用不合理,外形破旧杂乱

说明：以上描述中涉及的距离均为交通距离。

2. 区位状况调整系数评分表。

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等	权重
1	地段繁华程度 (b ₁)	商业聚集度 (b ₁₁)	100	80	60	40	20	0.3
2	临街类型 (b ₂)	临街类型 (b ₂₁)	100	80	60	40	20	0.2
3	交通条件 (b ₃)	公共交通便利程度 (b ₃₁)	50	40	30	20	10	0.25
		停车便捷程度 (b ₃₂)	50	40	30	20	10	
4	外部配套设施 (b ₄)	公共服务设施配套 (b ₄₁)	100	80	60	40	20	0.15
5	规划设计 (b ₅)	建筑布局与外形 (b ₅₁)	100	80	60	40	20	0.1

说明：以上评分等级数据在现场实际查勘时，根据实际情况其取值可在每个分值上作不超过±20%的浮动。

3. 区位状况调整系数测算说明

3.1 标准价格修正中的区位状况调节系数以商业房屋区位状况调节系数为基础确定，其中商业房屋区位状况调节系数 $Q=0.3 \times b_{11} + 0.2 \times b_{21} + 0.25 \times (b_{31} + b_{32}) + 0.15 \times b_{41} + 0.1 \times b_{51}$

3.2 可比实例区位状况调节系数为 Q_S ，标准商业房屋区位状况调节系数为 Q_0 ，可比实例修正为标准商业房屋区位状况调整系数。

$$K_3 = \frac{Q_s}{Q_0} \times 100$$

四、实物状况调整系数

1. 结构状况调整系数 P_1

结构类型	钢混结构		砖混结构				砖木结构				简易结构	
	一等	二等	一等	二等	三等	四等	一等	二等	三等	四等	一等	二等
系数取值	100	90	80	70	60	50	65	55	50	40	10	5

2. 层高状况调整系数 P_2

以 3.2 米层高为 100，层高每增减 0.2 米，调整系数增减 1。

3. 成新状况调整系数 P_3 (具体根据折旧后的成新度计算)。

房屋成新程度	五成以下	六成	七成	八成	九成及以上
系数取值	50 以下	60	70	80	90-100

4. 临街宽度(单间)状况调整系数 P_4 (非底层房屋不做调整)。

宽度(米)	<3	3-4	4(不含)-6	6(不含)-8	>8
调整系数	96	100	104	108	112

5. 临街深度(单间)状况调整系数 P_5 (非底层房屋不做调整)

底层进深小于等于 10 米的，调整系数如下：

- (1) 等于 10 米，调整系数为 100；
- (2) 大于等于 6 米，小于 10 米，调整系数为 105；
- (3) 小于 6 米，调整系数为 108。

底层临街深度超过 10 米部分的，每增加 1 米，调整系数递减 2，临街底层商业房屋独立结构以外的连续后延部位，第二进按第一进基准价格的 70% 计算；第三进按第一进基准价格的 60% 计算。第一进调整后不低于第二进的基准价格。

6. 临街状况调整系数 P6 (非底层房屋不做调整)

- (1) 一面临街为 100；
- (2) 两面临街为 105；
- (3) 三面及以上临街为 110。

7. 实物状况调整系数测算说明

7.1 实物状况调节系数 $F=0.2 \times P_1 + 0.1 \times P_2 + 0.1 \times P_3 + 0.2 \times P_4 + 0.2 \times P_5 + 0.2 \times P_6$

7.2 可比实例实物状况调节系数为 F_k ，标准商业房屋实物状况调节数为 F_0 ，被征收房屋实物状况调节系数为 F_b ；

标准商业实物状况调整系数

$$K_4 = \frac{F_k}{F_0} \times 100$$

被征收商业实物状况调整系数

$$K_6 = \frac{F_b}{F_0} \times 100$$

五、权益状况调整系数

价值类型为不考虑被征收房屋所受抵押、租赁、查封等因素影响的_{市场价值}，权益状况调整内容主要考虑土地剩余使用期限。

权益状况调整系数 $K_5 = [1 - 1 / (1 + i)^{n_1}] \div [1 - 1 / (1 + i)^{n_2}] \times 100$

i——报酬率；

N_1 ——估价对象土地剩余使用年期； n_2 ——可比实例土地剩余年期。

附件 5

商务办公房屋调整系数说明

一、交易情况修正系数

因交易行为中的某些特殊因素所造成的价格偏差，测定方法可以利用已掌握的同类型房地产交易资料或市场行情分析测算，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格调整为正常价格。采用正常交易方式的，该系数取 100。

二、房地产市场状况调整系数

将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格，应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地区同类房地产价格变动率或价格指数进行调整。

三、区位状况调整系数

1. 区位状况调整系数评分等级说明表

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
1	集聚程度 (c_1)	办公集聚度 (c_{11})	办公集中区，有知名企业入驻，集聚度高	办公集中区，一般企业入驻，集聚度较高	办公较集中区，集聚度一般	办公较分散，集聚度较弱	办公分布零，集聚度差
2	交通条	公共交	距离公交站点	距离公交站点	距离重要的公	距离重要的公	距离公交站

 宿迁市行政规范性文件

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等
	件 (c ₂)	通便利程度 (c ₂₁)	100 米内, 有 4 条以上重要公交线路	100 米内, 至少有 2 条以上重要公交线路	交站点的距离在 100-200 米之间, 至少有 2 条公交线路	交站点的距离在 200-400 米之间, 至少有 1 条公交线路	点的距离在 400 米以上
		停车配套 (c ₂₂)	有地下、地上配套的停车场	无地下停车场、有地上配套的停车位	周边 200 米内有少量的停车位	周边基本无停车位	无法停车
3	周边环境 (c ₃)	环境景观 (c ₃₁)	公认的自然环境优越地区	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	附近周围无绿化, 比较拥挤、杂乱, 环境较差	附近无绿化, 环境散乱, 自然环境明显差
4	外部配套设施 (c ₄)	办公配套 (c ₄₁)	在 500 米范围内有大量的行政事业单位、金融机构	在 500-1000 米范围内行政事业单位、金融机构较集中	在 1000 米范围内有零散分布的行政事业单位、金融机构	在 1500 米范围内基本无行政事业单位、金融机构	在 1500 米范围内无行政事业单位、金融机构
5	物业类型 (c ₅)	物业类型 (c ₅₁)	高档写字楼 (公寓楼), 配备专用停车场、多部电梯、消防、喷淋等设施齐全	中档写字楼 (公寓楼), 配备电梯, 有消防、喷淋等设施	综合楼办公用房 (公寓房), 室内楼梯, 有消防、喷淋等设施	普通办公楼 (公寓楼), 室内楼梯, 有消防、喷淋等设施	普通办公用房 (公寓房), 无消防、喷淋等设施
6	物业管理 (c ₆)	物业管理状况 (c ₆₁)	全封闭物业管理	半封闭物业管理	有物业管理	无物业管理, 有环卫管理	无物业管理, 无环卫管理
7	规划设计 (c ₇)	建筑布局与外形 (c ₇₁)	布局合理, 外形美观、错落有致, 满足通风、日照等健康要求	布局一般, 外形整齐, 满足通风、日照等健康要求	布局一般, 排列不整齐, 外形较整齐	任意布置、外形破旧杂乱、拥挤	建筑散乱, 且通行、空地利用不合理, 外形破旧杂乱

说明: 以上描述中涉及的距离均为交通距离。

2. 区位状况调整系数评分表。

序号	因素项目	考察项目内容	一等	二等	三等	四等	五等	权重
1	集聚程度	办公集聚度	100	80	60	40	20	0.2

	(c ₁)	(c ₁₁)						
2	交通条件 (c ₂)	公共交通便 利程度 (c ₂₁)	50	40	30	20	10	0.2
		停车配套 (c ₂₂)	50	40	30	20	10	
3	周边环境 (c ₃)	环境景观 (c ₃₁)	100	80	60	40	20	0.1
4	外部配套设 施 (c ₄)	办公配套 (c ₄₁)	100	80	60	40	20	0.1
5	物业类型 (c ₅)	物业类型 (c ₅₁)	100	80	60	40	20	0.2
6	物业管理 (c ₆)	物业管理状 况 (c ₆₁)	100	80	60	40	20	0.1
7	规划设计 (c ₇)	建筑布局与 外形 (c ₇₁)	100	80	60	40	20	0.1

说明：以上评分等级数据在现场实际查勘时，根据实际情况其取值可在每个分值上作不超过±20%的浮动。

4. 区位状况调整系数测算说明

3.1 标准价格修正中的区位调节系数以商务办公房屋区位状况调节系数为基础确定，其中商务办公房屋区位状况调节系数

$$Q = 0.2 \times c_{11} + 0.2 \times (c_{21} + c_{22}) + 0.1 \times c_{31} + 0.1 \times c_{41} + 0.2 \times c_{51} + 0.1 \times c_{61} + 0.1 \times c_{71}$$

3.2 可比实例区位状况调节系数为 Q_s ，标准商务办公房屋区位状况调节系数为 Q_0 ，可比实例修正为标准商务办公房屋区位状况调整系数

$$K_3 = \frac{Q_s}{Q_0} \times 100$$

四、实物状况调整系数

1. 结构状况调整系数 P_1

结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构
----	------	------	------

类型	一等	二等	一等	二等	三等	四等	一等	二等	三等	四等
系数取值	100	90	80	70	60	50	65	55	50	40

2. 层高调整系数 P_2

以 3.2 米层高为 100，层高每增减 0.2 米，调整系数增减 1。

3. 成新状况调整系数 P_3 （具体根据折旧后的成新度计算）

房屋成新程度	三成及以下	四成	五成	六成	七成	八成	九成及以上
系数	30	40	50	60	70	80	90—100

朝向	北	西	东	朝南
调整系数	94	96	98	100

4. 朝向状况调整系数 P_4

5. 楼层状况调整系数 P_5

5.1 多层商务办公房屋

总楼层 楼层系数 (%) 所在楼层	一层楼	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼
一	100	100	98	97	96	96
二		100	102	101	102	99
三			100	102	104	104
四				100	100	103
五					98	100
六						98

5.2 高层商务办公房屋

所在楼层	7	8	9-10	11-12	13-14	15-16	17-18	19-20	21-22	23-24	25-26	27-28
------	---	---	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

总楼层												
七	101											
八	102	103										
九	102	103	104									
十	102	103	104									
十一	101	102	103	104								
十二	101	102	103	104								
十三	100	101	102	103	104							
十四	100	101	102	103	104							
十五	100	101	102	103	104	105						
十六	100	101	102	103	104	105						
十七	99	100	101	102	103	104	105					
十八	99	100	101	102	103	104	105					
十九	99	100	101	102	103	104	105	106				
二十	99	100	101	102	103	104	105	106				
二十一	98	99	100	101	102	103	104	105	106			
二十二	98	99	100	101	102	103	104	105	106			
二十三	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107		
二十四	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107		
二十五	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	
二十六	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	
二十七	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
二十八	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
备注	1-6层以7层系数为基准每低1层减1。											

备注 1-6层以7层系数为基准每低1层减1。

6. 实物状况调整系数测算说明

6.1 实物状况调节系数 $F=0.2 \times P_1 + 0.2 \times P_2 + 0.2 \times P_3 + 0.2 \times P_4 + 0.2 \times P_5$

6.2 可比实例实物状况调节系数为 F_k ，标准商务办公房屋实物状况调节系数为 F_0 ，被征收房屋实物状况调节系数为 F_b ；

标准商务办公房屋实物状况调整系数

$$K_4 = \frac{F_k}{F_0} \times 100$$

被征收商务办公房屋实物状况调整系数

$$K_6 = \frac{F_b}{F_0} \times 100$$

被征收商务办公房屋实物状况调整系数五、权益状况调整系数

价值类型为不考虑被征收房屋所受抵押、租赁、查封等因素影响的市場价值，权益状况调整内容主要考虑土地剩余使用期限。

权益状况调整系数 $K_5 = [1 - 1/(1+i)^{n_1}] \div [1 - 1/(1+i)^{n_2}] \times 100$

i ——报酬率；

n_1 ——估价对象土地剩余使用年期； n_2 ——可比实例土地剩余年期。

附件 6

“住改非”房屋营业补助标准

单位：元/平方米

经营年限		1-2	3-5	6-8	9-11	12-14	15-17	18-20	21年以上
补偿标准	一层	100	200	300	400	500	600	700	800
	二层	80	150	200	300	400	500	550	600
	三层	70	120	160	200	300	350	400	450

	四层及以上	60	90	120	150	180	210	240	270
--	-------	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

附件 7

房屋重置价参考表

一、住宅类房屋

单位：元/平方米

结构	等级	结构、装修及设施	重置价格
钢混结构	一等	框剪或筒体结构，层高 2.9 米，钢筋混凝土整板基础、基础梁，钢筋混凝土梁柱承重，外墙墙砖或涂料，内墙抹灰，水泥地坪，铝合金或塑钢窗，水、电、卫、消防、通讯设施齐全。	2200
	二等	框架结构，层高 2.9 米，钢筋混凝土条形基础、基础梁，钢筋混凝土梁柱承重，外墙墙砖或涂料，内墙抹灰，水泥地坪，铝合金或塑钢窗，水、电、卫、消防、通讯设施齐全。	2050
砖混结构	一等	层高 3.2 米，钢筋混凝土整板基础，240 毫米实砌砖墙、外墙带保温，房屋设置构造柱、层层圈梁，内墙抹灰，外墙涂料，水泥地面，铝合金或塑钢窗，水、电、通讯设施齐全。	1650
	二等	层高 3.2 米，砖或钢筋混凝土条型基础，240 毫米实砌砖墙，层层圈梁，现浇或多孔板屋面，外墙涂料，内墙抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢门窗，水、电、通讯设施齐全。	1450
	三等	层高 2.8 米，砖基础，180 毫米或 240 毫米砖墙，有圈梁，现浇或多孔板屋面，内墙抹灰，外墙勾缝或混合砂浆粉刷，水泥地面，木门窗，有水、电。	1300
	四等	层高 2.6 米，砖基础 180 毫米或 120 毫米砖墙，平板屋面，外墙勾缝，内墙抹灰，水泥地面，木门窗，有电。	1100
砖木结构	一等	层高 3.2 米，砖或钢筋混凝土条形基础，实砌 240 毫米砖墙，松杉木桁条，密集、合缝的屋面板或旺砖椽子、平瓦屋面，内墙抹灰，外墙涂料，水泥地面，铝合金或较好木门窗，水、电、通讯设施齐全。	1400
	二等	层高 3.2 米，砖或钢筋混凝土条形基础、实砌 240 毫米砖墙、杉木桁条，有屋面板，平瓦屋面。内外墙抹灰，水泥地坪，普通木门窗，水、电、通讯设施齐全。	1250
	三等	层高 2.8 米，砖基础、180 毫米墙或空斗墙，杂木或水泥桁条，稀疏的屋面板或椽条芦席，平瓦屋面，内墙抹灰刷白，外墙勾缝，木门窗，简易水泥地坪，有水、电。	1050



宿迁市行政规范性文件

	四等	层高 2.4 米，空斗墙或土坯墙，细杂木或杂木桁条，稀疏杂木椽条、苇材，简易瓦屋面，外墙砂浆勾缝，内墙抹灰，木门窗，砖地坪或简易水泥地面，有电。	850
简易结构	一等	层高不低于 2.2 米，空斗墙或土坯墙，简易瓦屋面，杂木或毛竹桁条，砖地坪，简易门窗，有电。	450
	二等	层高不低于 2.2 米，简易墙体维护，泥土地坪，简易门窗，毛竹桁条，石棉瓦屋面。	350

二、商业、办公及公共服务类房屋

单位：元/平方米

结构	等级	结构、装修及设施	重置价格
钢混结构 (框架)	一等	框剪结构，层高 3.6 米，钢筋混凝土整板及桩基础，外墙局部石材、真石漆，屋面带保温，内墙抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢中空玻璃窗，有电梯，水、电、卫、消防、通讯设施齐全。	2500
	二等	框架结构，层高 3.6 米，钢筋混凝土整板或桩基础，外墙、屋面保温，外墙涂料，内墙抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢门窗，水、电、卫、消防、通讯设施齐全。	2350
钢混结构 (排架)		钢砼柱，层高 7.5 米，独立基础或承台基础，实砌砖墙围护，钢砼屋架或钢屋架，保温夹芯彩钢板面板，内墙抹灰、表面刷涂料，水泥地面，钢门窗，水、电、消防设施齐全。	1650
砖混结构	一等	层高 3.6 米，钢筋混凝土整板基础，240 毫米实砌砖墙、外墙带保温，房屋设置构造柱、层层圈梁，内墙抹灰，外墙涂料，水泥地面，铝合金或塑钢窗，水、电、通讯设施齐全。	1700
	二等	层高 3.6 米，砖或钢筋混凝土条型基础，240 毫米实砌砖墙，层层圈梁，现浇或多孔板屋面，外墙涂料，内墙抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢门窗，水、电、通讯设施齐全。	1500
	三等	层高 3.0 米，砖基础、180 毫米墙或空斗墙，杂木或水泥桁条，稀疏的屋面板或椽条芦席，平瓦屋面，内墙抹灰刷白，外墙勾缝，木门窗，简易水泥地坪，有水、电。	1350
	四等	层高 2.6 米，空斗墙或土坯墙，细杂木或杂木桁条，稀疏杂木椽条、苇材，简易瓦屋面，外墙砂浆勾缝，内墙抹灰，木门窗，砖地坪或	1150



宿迁市行政规范性文件

结构	等级	结构、装修及设施	重置价格
		简易水泥地面，有电。	
砖木结构	一等	层高 3.4 米，砖或钢筋混凝土条形基础，实砌 240 毫米砖墙，松杉木桁条，密集、合缝的屋面板或旺砖椽子、平瓦屋面，内墙抹灰，外墙涂料，水泥地面，铝合金或较好木门窗，水、电、通讯设施齐全。	1450
	二等	层高 3.4 米，砖或钢筋混凝土条形基础、实砌 240 毫米砖墙、杉木桁条，有屋面板，平瓦屋面。内外墙抹灰，水泥地坪，普通木门窗，水、电、通讯设施齐全。	1300
	三等	层高 3.0 米，砖基础、180 毫米墙或空斗墙，杂木或水泥桁条，稀疏的屋面板或椽条芦席，平瓦屋面，内墙抹灰刷白，外墙勾缝，木门窗，简易水泥地坪，有水、电。	1100
	四等	层高 2.6 米，空斗墙或土坯墙，细杂木或杂木桁条，稀疏杂木椽条、苇材，简易瓦屋面，外墙砂浆勾缝，内墙抹灰，木门窗，砖地坪或简易水泥地面，有电。	900
全钢结构	一等	中型钢结构，独立基础，层高 7.5 米，型钢柱，型钢梁，型钢屋架，外墙四周脚 1.2 米砖墙、岩棉双层压型钢板围护，保温夹芯彩钢板屋面板，水泥地坪，钢门，铝合金或塑钢窗，水、电、消防设施齐全。	1450
	二等	轻型钢结构，独立基础，层高 6.0 米，钢柱，钢梁，钢屋架，外墙四周脚 1.2 米砖墙、彩钢板墙、屋面板，水泥地坪，钢门，铝合金或塑钢窗，水、电、消防设施齐全。	1250
	三等	简易钢结构，层高 4.5 米，钢柱，钢梁，简易钢屋架，彩钢板墙、屋面板，水泥地坪，钢门，铝合金或塑钢窗，水、电齐全。	850
简易结构	一等	层高不低于 2.4 米，空斗墙或土坯墙，简易瓦屋面，杂木或毛竹桁条，砖地坪，简易门窗，有电。	500
	二等	层高不低于 2.4 米，简易墙体维护，泥土地坪，简易门窗，毛竹桁条，石棉瓦屋面。	400

三、工业、仓储类房屋

单位：元/平方米

结构	等级	结构、装修及设施	重置价格
钢混	一等	框剪结构，层高 3.6 米，钢筋混凝土整板及桩基础，外墙局部石	2150

结构	等级	结构、装修及设施	重置价格
结构（工业厂区内办公楼、研发楼、宿舍楼）		材、真石漆，屋面带保温，内墙抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢中空玻璃窗，有电梯，水、电、卫、消防、通讯设施齐全。	
	二等	框架结构，层高 3.2 米，钢筋混凝土整板或桩基础，外墙、屋面保温，外墙涂料，内墙抹灰，水泥地面，铝合金或塑钢门窗，水、电、卫、消防、通讯设施齐全。	2000
钢混结构（框架）	一等	多层钢砼架承重，层高 5.0 米，钢砼基础，实砌墙围护，现浇楼面，柱网较大（6 米×6 米），水泥楼面，钢门窗，水、电、消防设施齐全。	1500
	二等	钢砼框架承重（或半框架），层高 5.0 米，钢砼基础，实砌墙围护，柱网较小，水泥楼面，钢门窗，水、电、消防设施齐全。	1400
钢混结构（排架）	一等	钢砼柱，层高 7.5 米，独立基础或承台基础，实砌砖墙围护，钢砼屋架或钢屋架，保温夹芯彩钢板面板，内墙抹灰、表面刷涂料，水泥地面，钢门窗，单跨跨度大于 15 米，有吊车梁。水、电、消防设施齐全。	1600
	二等	钢砼柱，层高 6.0 米，独立基础或承台基础，实砌砖墙围护，钢砼屋架或钢屋架，保温夹芯彩钢板面板，内墙抹灰、表面刷涂料，水泥地面，钢门窗，单跨跨度大于 15 米，无吊车梁。水、电、消防设施齐全。	1500
全钢结构	一等	中型钢结构，独立基础，层高 7.5 米，型钢柱，型钢梁，型钢屋架，单跨跨度大于 15 米，外墙四周脚 1.2 米砖墙、岩棉双层压型钢板围护，保温夹芯彩钢板屋面板，水泥地坪，钢门，铝合金或塑钢窗，有吊车梁，水、电、消防设施齐全。	1400
	二等	轻型钢结构，独立基础，层高 6.0 米，钢柱，钢梁，钢屋架，单跨跨度大于 15 米，外墙四周脚 1.2 米砖墙、彩钢板墙、屋面板，水泥地坪，钢门，铝合金或塑钢窗，无吊车梁，水、电、消防设施齐全。	1200
	三等	简易钢结构，层高 4.5 米，钢柱，钢梁，简易钢屋架，单跨跨度大于 15 米、彩钢板墙、屋面板，水泥地坪，钢门，铝合金或塑钢窗，无吊车梁，水、电齐全。	800
砖混结构	一等	独立基础或无梁条基，层高 6.0 米，240 砖墙带柱，钢屋架，屋面双层彩钢板带保温，外墙涂料，内墙粉刷，水泥地坪，钢门，铝合金窗，单跨跨度大于 15 米，有吊车梁、水、电、消防设施齐全。	1500
	二等	独立基础或无梁条基，层高 6.0 米，240 毫米或 180 毫米砖墙，钢屋架，屋面彩钢板带保温，外墙涂料，内墙粉刷，水泥地坪，钢门，铝合金窗，单跨跨度大于 15 米，有水、电、消防设施齐全。	1400

结构	等级	结构、装修及设施	重置价格
	三等	砖或混凝土条形基础，层高（层高）4.0米，240毫米或180毫米砖墙，现浇或多孔板屋面，屋面防水、内墙涂料，外墙抹灰，水泥地面，钢木门窗，有水、电。	1150
砖木结构	一等	层高3.2米，砖或钢筋混凝土条形基础，实砌240毫米砖墙，松杉木桁条，密集、合缝的屋面板或旺砖椽子、平瓦屋面，内外墙抹灰，表面刷涂料，水泥地面，铝合金或较好木门窗，水、电、通讯设施齐全。	1350
	二等	层高3.2米，砖或钢筋混凝土条形基础、实砌240毫米砖墙、杉木桁条，有屋面板，平瓦屋面。内墙涂料，外墙抹灰，水泥地坪，普通木门窗，水、电、通讯设施齐全。	1200
	三等	层高2.8米，砖基础、180毫米墙或空斗墙，杂木或水泥桁条，稀疏的屋面板或椽条芦席，平瓦屋面，内墙抹灰刷白，外墙勾缝，木门窗，简易水泥地坪，有水、电。	1000
	四等	层高2.4米，空斗墙或土坯墙，细杂木或杂木桁条，稀疏杂木椽条、苇材，简易瓦屋面，外墙砂浆勾缝，内墙抹灰，木门窗，砖地坪或简易水泥地面，有电。	800
简易结构	一等	层高3.0米，简易砖基础，砖墙，空斗墙承重，简易钢柱、钢桁架，石棉瓦屋面、单层彩钢板或压型金属板屋面。	450
	二等	层高3.0米，简易砖基础，土坯墙，杂木或毛竹立柱，石棉瓦屋面、单层彩钢板或压型金属板等屋面。	350

说明：1. 层高修正：住宅房屋、商业、办公及公共服务房屋，以前表中规定的对应层高为基

准，每±20厘米，系数调整±1%；工业、仓储类房屋，以前表中规定的对应层高为基

准，每±30厘米，系数调整±1%；

2. 跨度、跨数系数修正详见下表；

3. 因不同房屋建筑安装工程费用差异较大，对于具有特殊结构、特殊工艺及与前表所

列房屋结构、规定标准情况不一致的房屋，可由注册房地产估价师根据房屋的具体

情况另行测算，或咨询相关专业机构。

宿迁市市区工业厂房征收估价跨度调整系数修正表

跨度 (米)	< 12	12-18(不含)	18	18 (不含) -24	24(不含)-30	> 30
修正	104%	102%	100%	98%	96%	94%

系数					
宿迁市市区工业厂房征收估价跨数调整系数修正表					
跨数	1	2	3	4	5 跨及以上
修正系数	101%	100%	98%	96%	94%

附件 8

房屋用途分类表

一、住宅房屋用途分类表

住宅房屋	成套住宅	通常指以商品开发或单位统一建设方式建造的,由若干卧室、起居室、厨房、卫生间、室内走道或客厅等组成的供一户使用的房屋。
	非成套住宅	上述成套住宅以外的住宅房屋。

二、商业房屋用途分类表

商业房屋	商场类建筑	以百货商场、大型超市为典型建筑。通常为钢混框架结构,层高较高,有大跨度的厅堂作为营业场所,一般都配有附房作为仓库、办公和相关业务用途之用。
	商铺类建筑	以门面房、小商铺为典型建筑。一般为临街道、巷道底层房屋,多数为砖混、砖木结构,有的为连家店,多数为单开间。
	商务类建筑	以一般金融、证券、商业写字楼等商务性办公经营建筑为典型。通常为临街钢混框架结构的多层、小高层和高层建筑,底层和 2、3 层等低层部分为大厅形式的交易或经营场所,其余多为写字间或客房形式。通常内外装修的等级较高。
	娱乐类建筑	各类歌舞厅、棋牌室、保龄球馆、休闲中心、健身娱乐中心等,建筑结构多为钢混框架和砖混结构,通常有娱乐用途大厅和包间,设有公共卫生间。电照设施较复杂。
	旅馆类建筑	分为普通旅馆、招待所和较高档或高档准星级、星级宾馆两类典型建筑。前一类通常为砖混多层建筑结构,底层设服务台或值班室,内廊,水泥、水磨石或普通地砖地面,通常有多人间、单人间,一般每层设公共卫生间,普通装修;后一类通常为钢混框架结构的多层、小高层或高层建筑,依等级、规模、功能数量及综合程度,通常设大厅总服务台、餐饮、娱乐、商务等配套服务性设施,客房均设有单独卫生间,包括单间、标准间、商务和豪华套间等形式。内外装修高档或较高档,配有比较完整的现代宾馆服务设备设施系统。
	餐饮类建筑	各类大小餐馆、饮食店、饭店、茶社、排档等,建筑结构类型包括框架、砖混、砖木和简易结构,相应的装修和设备档次、配备差异较大。典型的餐饮类建筑设有操作间、储物间、餐厅、包厢、服务窗。一般设有公用卫生间。

三、非住宅非商业房屋用途分类表

非住宅 非商业 房屋	工业性建筑	以工业厂房、仓库为典型建筑。通常为砖混、钢混结构和工业排架结构，角钢屋架，石棉瓦、水泥或大型屋面板屋面，钢混或钢立柱，砖墙或装配式墙体，水泥地面，木门或铁皮门。
	行政办公建筑	以机关单位、教育、医疗卫生、科研、文化、新闻、体育等事业单位办公类用房为典型建筑。通常为多层砖混或钢混房屋，水泥平屋顶，有走廊（内廊或外廊），砖墙、钢混梁，现浇或预制楼地面板。设公共卫生间。室内普通装修。
	公共性建筑	以学校、医院、展览馆、体育馆、图书馆、博物馆、教堂、寺庙等为典型建筑。通常有较为独特的建筑造型和功能要求，一般为钢混框架或砖混房屋。

附件 9

建筑物综合成新状况评定表

新旧程度	折余率	成新评定说明
全新	100%	按《房屋完损等级评定标准》的相关规定执行。一般情况下，钢混结构年折旧率 1.5%，钢结构年折旧率 2%，砖混结构年折旧率 2%，砖木结构年折旧率 3%，简易结构年折旧率 5%。
九成新	90%	
八成新	80%	
七成新	70%	
六成新	60%	
五成新	50%	
四成新	40%	
三成新	30%	
不足三成新	30%以下	

附件 10

残疾人、军残人员补助标准

项目	补助标准 (元/人)				备注
	一等	二等	三等	四等	
残疾人补助					残疾人以残联组织颁发的残疾证为准。

说明：军残共分 10 级，1-3 级按照 5000 元/人补助，4-6 级按照 4000 元/人补助，7-10 级按照 3000 元/人补助。

附件 11
房屋装饰装修及附着物参考价格

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注	
1.1		地砖		A	240	A 级：名牌高档微晶石		
				B	120	B 级：知名优质玻化砖、镜面砖、抛釉砖		
				C	50	C 级：普通地砖		
1.2		木地板	平方米	复合	A	120	A 级：名牌高档免漆复合地板	
					B	90	B 级：知名中档复合地板	
					C	60	C 级：普通复合地板	
				实木	A	300	A 级：名牌高档免刨免漆实木地板	
					B	240	B 级：知名中档免刨免漆实木地板	
					C	160	C 级：普通实木地板	
1.3	地面	马赛克、水磨石		120		加铜条的加 15 元/平方米		
1.4		环氧地坪		A	100	A 级：自流平、金刚砂		
				B	30	B 级：普通环氧地坪		
1.5		大理石、花岗岩		A	300	A 级：名牌优质天然大理石、花岗岩		
				B	200	B 级：天然大理石、花岗岩		
				C	80	C 级：人造大理石、花岗岩		
1.6		踢脚线	米	A	40	A 级：天然大理石踢脚线		
				B	30	B 级：实木踢脚线		
				C	20	C 级：复合踢脚线		
				D	15	D 级：瓷砖踢脚线		
1.7		过门石	米	100		大理石材质		
2.1	天棚	板平顶	平方米	A	100	A 级：名牌铝塑板平顶		

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注	
				B	200	B级：木板平吊含灯带		
				米	C	180		C级：木板边吊含灯带
				平方米	D	80		D级：夹板平顶、纤维板平顶、石膏板平顶、泥幔平顶
2.2	天棚	艺术、凹凸平顶	平方米	A	110	A级：高档艺术平顶		
				B	80	B级：普通艺术平顶		
				C	60	C级：优质板凹凸平顶		
				D	40	D级：普通板凹凸平顶		
2.3	天棚	扣板顶	平方米	A	200	A级：名牌优质铝扣板		
				B	100	B级：普通铝扣板		
				C	50	C级：塑扣板		
2.4	天棚	镜面、玻璃平顶	平方米	A	60	A级：镜面平顶		
				B	40	B级：玻璃平顶		
2.5	天棚	格栅平顶	平方米	40		塑料格平顶、木格平顶		
2.6	天棚	石膏线	米	20				
3.1	墙面	大理石、花岗岩	平方米	A	300	A级：名牌优质天然大理石、花岗岩		
				B	200	B级：天然大理石、花岗岩		
				C	80	C级：人造大理石、花岗岩		
3.2	墙面	瓷砖面	平方米	A	200	A级：名牌无缝瓷砖		
				B	80	B级：优质瓷砖		
				C	50	C级：普通瓷砖		
3.3	墙面	木墙裙	平方米	A	300	A级：艺术木墙裙（含其他材料装饰艺术墙面）		
				B	200	B级：雕花装饰木墙裙		
				C	120	C级：普通装饰木墙裙		
				D	50	D级：简易平面木墙裙		

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注	
3.4		墙纸、墙布		A	80	A级：名牌纯纸墙纸		
				B	60	B级：无纺布墙纸、墙布		
				C	20	C级：普通墙纸、简易墙布		
3.5		护墙板		A	300	A级：实木墙板		
				B	120	B级：竹木纤维扣板		
				C	80	C级：PVC扣板		
3.6	墙面	玻璃马赛克	平方米	A	200	A级：名牌高档幻彩玻璃马赛克		
				B	150	B级：知名中档幻彩玻璃马赛克		
				C	80	C级：普通幻彩玻璃马赛克		
3.7		电视背景墙	个	A	5000	A级：天然大理石、岩板		
				B	3500	B级：软、硬包		
				C	1500	C级：石膏板		
				D	500	D级：石膏线		
3.8		镜面玻璃	平方米	A	150	A级：框镜面玻璃		
				B	100	B级：有框镜面玻璃		
				C	60	C级：普通镜面玻璃		
3.9	木板隔墙、隔断	A		320	A级：钢化玻璃隔断			
		B		120	B级：铝合金玻璃隔断			
		C		80	C级：双面木板隔墙、彩钢夹芯板墙			
		D		60	D级：石膏板墙			
3.10	涂料	A		60	A级：艺术漆			
		B		30	B级：名牌乳胶漆			
		C		20	C级：普通乳胶漆、仿瓷涂料			
		D	10	D级：普通涂料				
4.1	门窗	门套、窗套	米	A	200	A级：钛合金制作	室内房门已计算补偿	
				B	160	B级：宽套边、名牌优质实木制作		
				C	75	C级：宽套边、夹板制作，普通套		



宿迁市行政规范性文件

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注
						边、优质实木制作	的不再单独计算门套
				D	60	D级：普通套边，夹板制作	
4.2		纱门、纱窗	平方米	260		A级：金刚纱	
				120		B级：铝合金、不锈钢等材质纱门、纱窗	
4.3		门	扇	A	2000	A级：名牌优质实木木门	含五金件、门套
				B	1500	B级：知名优质实木木门	
				C	800	C级：复合木门	
				D	600	D级：钢木门	
				E	450	E级：三合板木门、铝合金门、塑钢门	
4.4	门窗	移门	平方米	200			
4.5		钢化玻璃门		400			
4.6		窗帘盒		个	300		
4.7		窗台板	米	A	150	A级：天然大理石窗台	
				B	120	B级：优质板窗台	
				C	80	C级：普通木板窗台	
5.1	其他室内设施	防盗门	扇	A	2000	A级：名牌加厚防盗门	含五金件、门套
				B	1500	B级：知名普通防盗门	
				C	1200	C级：普通防盗门	
				D	400	D级：低档简易防盗门	
		E	200	E级：卷帘门			
5.2		防盗栏	平方米	A	150	A级：不锈钢防盗栏	
				B	80	B级：铝合金、铁防盗栏	
5.3		浴缸	套	A	2000	A级：名牌高档瓷浴缸、亚克力浴缸	
				B	1500	B级：知名瓷浴缸、亚克力浴缸	
				C	1000	C级：普通浴缸（含底座）	

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注
5.4		抽水马桶		D	800	D级：普通浴缸（无底座）	含水件
				A	2000	A级：高档多功能马桶	
				B	1000	B级：品牌马桶	
				C	800	C级：普通马桶	
				D	350	D级：蹲便器、小便池	
5.5		固定淋浴房		A	3000	A级：名牌高档淋浴房	
				B	1500	B级：普通淋浴房	
5.6		瓷面盆		A	2000	A级：名牌含洗脸台面盆、柜面、柜子、镜面	
				B	1000	B级：含洗脸台面盆、柜面、镜面	
				C	500	C级：不含柜面、镜面	
5.7		升降晾衣架		A	600	A级：电动升降	
				B	300	B级：手摇升降	
5.8		窗帘	平方米	A	50	A级：高档窗帘	含配件
				B	30	B级：普通窗帘	
5.9	其他室内设施	吊柜	米	A	400	A级：成品吊柜	含五金
				B	80	B级：简易三合板（含门）	
				C	50	C级：简易三合板（不含门）	
		A		600	A级：成品矮柜		
		B		80	B级：简易三合板（含门）		
		C		50	C级：简易三合板（不含门）		
5.10		固定组合柜	平方米	A	1100	A级：知名品牌衣柜	含五金
				B	650	B级：实木多层	
				C	550	C级：颗粒板	
				D	300	D级：普通颗粒板	
				E	100	E级：简易三合板	

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注
6.1		围墙		A	200	A级：砖铁混合围墙、铁栏围墙	
				B	120	B级：实砌一砖厚围墙（240毫米墙）	
				C	90	C级：实砌一砖厚围墙（180毫米墙）	
				D	50	D级：乱砌墙	
6.2	室外设施及附着物	室外铺地		A	120	A级：石板地坪	
				B	100	B级：普通卵石地	
				C	50	C级：普通水泥地	
				D	30	D级：简易水泥地及砖铺地	
				E	20	E级：砂石道路	
6.3		混凝土道路		A	180	A级：以 ≥ 20 厘米混凝土计算	
				B	140	B级：以 ≥ 15 厘米 < 20 厘米混凝土计算	
				C	100	C级：以 ≥ 10 厘米 < 15 厘米混凝土计算	
6.4		沥青道路		200		面层大于10厘米	
6.5		水井	口	A	1000	A级：大井	
				B	800	B级：小井（内径小于70厘米）	
6.6	室外设施及附着物	普通门楼	个	A	4000	A级：墙体维护，设计较好，带造型	
				B	2500	B级：有两面或两面以上墙体维护，楼板顶	
				C	1500	C级：简易门楼，无墙体维护，简易搭建	
6.7		琉璃瓦檐坡	平方米	150			
6.8		下水道	米	A	150	A级：厂区、单位、大型公共设施使用的下水道	



宿迁市行政规范性文件

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注
				B	70	B级：生活区内公用的下水设施	
				C	50	C级：民用建筑内单体使用的下水设施	
6.9		砖砌炉灶	个	300			
6.10		化粪池	立方米	A	200	A级：公共厕所配套有水泥砌池带密封盖	不含商品楼、集体宿舍公共使用的化粪池
				B	60	B级：居民个人生活使用无密封处理	
6.11		电热水器、壁挂炉拆移	套	200			
6.12		抽油烟机拆移		100			
6.13		太阳能热水器拆移		200			
6.14		柜式空调拆移	台	300			
6.15		壁挂式空调拆移		200			
6.16		家用中央空调拆移	套	1500		一拖一（每增加一台室内机增加500元）	
6.17	室外设施及附着物	地暖	平方米	150			
6.18		墙暖拆移	套	1000		含管道损失	
6.19		管道燃气移装	户	2200		征收时有户头，征收后原有煤气管道拆除	
6.20		三相动力电	户头	3000		如规模较大，与实际有出入的情况，可以凭发票等手续结合有关规定执行	
6.21		室外	平方米	A	280		含龙骨、亮化照明

序号	分类	项目	单位	等级	价格 (元)	说明	备注
6.22		广告牌		B	240	含龙骨	无产权证，与房屋整体建设，有自然楼梯，整浇屋面或正规木楞、阁板
				C	80	不含龙骨	
		商品房阁楼		A	800	垂直高度高于 1.5 米的平面面积；低于 1.5 米部分折半计算	
				阁楼	A	500	
		B			300	B 级：砣楞、铁楞、水泥阁、较差阁板，垂直高度高于 1.5 米的平面面积；低于 1.5 米部分折半计算	
		隔热层		A	150	A 级：正规屋面板、行条、瓦屋面	
				B	50	B 级：简易材料做隔热处理的	

说明：

- 1.室内水电改造费：工厂企业厂房水电改造费按合法建筑面积 10 元/平方米计算；自建房水电改造费按合法建筑面积 40 元/平方米计算；商铺、办公房、综合楼商业类水电改造费按合法建筑面积 60 元/平方米计算；商品房住宅类水电改造费按合法建筑面积 80 元/平方米计算。
- 2.装饰装修及附属设施折旧率一般每年为 8%，满 10 年不再折旧（20%为残值），可根据装饰装修及附属设施保养及功能完备情况综合计算折旧率，综合成新率一般不低于 70%，如有新装修需提供有效手续；如装修设备已毁坏报废，不作估价，围墙、铺地、道路等的折旧与房屋折旧相同。水井和石板地不计折旧。
- 3.本表所述“名牌”指世界名牌、近 2 年国家行业主管部门评出的“十大名牌”以及取得中国名牌或中国驰名商标的品牌中的代表产品、且广为人知、行业美誉度高；“知名”指取得省级名牌或省级著名商标的行业内知名品牌。
- 4.本表所列各项价格大多为综合平均指导价。如装修材料特殊或本表未涉及的项目可另行测算计价。