东阳市城市核心区房屋重置价格和房屋地面附属物补偿标准(征求意见稿)

根据相关规定，房屋的重置价格包括建筑安装工程费、前期工程费、小区内配套设施费。本重置价参考依据为2022年信息平均价。

本房屋重置价格适用于东阳市城市核心区范围内没有联体式排屋或屋基安置方式的项目。城市核心区范围为东至迎宾大道、南至南山脚、西至义乌界、北至甬金高速。

|  |
| --- |
| **房屋重置价格** |
| 结构形式 | 等级 | 等级说明 | 单价（元/㎡） |
| 钢筋混凝土剪力墙结构 | 钢砼一等 | 框架--剪力墙结构，层数在17层以上（含17层），有地下室，钢砼满堂基础或桩基础，砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，屋面保温层、防水层、刚性屋面,外墙高级抹灰、部分干挂或玻璃幕墙、面砖饰面或喷涂，入户防火防盗门，铝合金窗。水电厨卫齐全，电梯、消防喷淋系统管理设施完好。 | 2841 |
| 钢砼二等 | 框架--剪力墙结构，层数在10-16层，有地下室，钢砼满堂基础或桩基础，砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，屋面保温层、防水层、刚性屋面，外墙高级抹灰、部分干挂或玻璃幕墙、面砖饰面或喷涂，入户防火防盗门，铝合金窗。水电厨卫齐全，电梯、消防喷淋系统管理设施完好。 | 2761 |
| 钢砼三等 | 框架--剪力墙结构，层数10层以下（含），钢砼满堂基础或桩基础，砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，屋面保温层、防水层、刚性屋面，外墙高级抹灰、面砖饰面或喷涂，入户防盗门，铝合金窗。水电厨卫齐全，电梯、消防喷淋系统管理设施完好。 | 2341 |
| 钢筋混凝土结构 | 钢砼一等 | 框架结构，层数在7层以上，有地下室或架空层，钢砼满堂基础或桩基础，标准砖墙或砌块墙，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，屋面保温层、防水层、刚性屋面，外墙较好抹灰、面砖饰面或喷涂，入户防盗门，铝合金窗。水电厨卫齐全，消防喷淋系统管理设施完好。 | 2441 |
| 钢砼二等 | 框架结构，层数在7层以下（含7层），有地下室或架空层，钢砼独立基础或桩基础，标准砖墙或砌块墙，全现浇楼板，普通楼地面，现浇楼梯，现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦，外墙较好抹灰、面砖饰面或喷涂，入户防盗门，铝合金窗。水电厨卫齐全。 | 1921 |
| 砖混结构 | 砖混一等 | 标准砖墙或砌块墙，部分钢砼梁、柱承重，构造柱、钢砼圈梁，满堂基础或杯形基础，全现浇楼板，普通楼地面，现浇楼梯，现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦，内墙普通抹灰，外墙高级抹灰、面砖饰面或喷涂，入户防盗门，铝合金窗。水电齐全、厨卫设施按层配套。 | 1811 |
| 砖混二等 | 标准砖墙或砌块墙，部分钢砼梁、构造柱承重，钢砼圈梁，浆砌块石基础或毛石砼条形基础，预制或部分现浇楼板，普通楼地面，现浇楼梯，刚性屋面或平瓦屋面，内墙普通抹灰，外墙较好抹灰、面砖饰面或喷涂，入户防盗门，铝合金窗或钢窗。水电齐全、厨卫设施按层配套。 | 1561 |
| 砖混三等 | 砖墙砌筑，部分钢砼梁，部分钢砼圈梁，浆砌块石基础，预制楼板或小量现浇楼板，普通楼地面，预制楼梯，刚性屋面或平瓦屋面，内墙普通抹灰，外墙一般抹灰、面砖饰面或喷涂、入户防盗门、铝合金窗或钢窗。水电齐全、厨卫按层或幢设施。 | 1491 |
| 砖混四等 | 砖墙砌筑，块石基础，少量钢砼梁，预制楼板，普通楼地面，平瓦屋面或预制屋面（隔热层），内外墙普通抹灰，木门窗，水电齐全。 | 1381 |
| 砖木结构 | 砖木一等 | 较好木梁柱或标准砖墙、砖柱承重，木屋架，条石或块石基础，水泥地面，木楼板，内外墙粉刷，琉璃瓦或平瓦、小青瓦屋面，门窗较好，水电卫齐全，雕刻工艺好。 | 935 |
| 砖木二等 | 较差砖墙砌筑或木柱承重，一般木屋架或木檀条，条石或块石基础，水泥地面或三合土地面，普通木楼板，内外墙一般粉刷或无粉刷，一般屋面，门窗一般，水电卫齐全，简易雕刻工艺。 | 664 |
| 其它结构 | 砂混一等 | 砂墙承重，预制小梁现浇薄板或预制楼板，较好内外粉刷，水泥楼地面，有门窗，水电卫齐全。 | 716 |
| 砂混二等 | 砂墙承重，预制小梁现浇板，一般内外抹灰，水泥楼地面，有门窗，普通水、电。 | 637 |
| 其它一等 | 承重墙为泥木或沙墙承重，较好木屋架，普通木楼地板，小青瓦或平瓦屋面，一般内外抹灰，有门窗，水泥地或三合土地面。 | 635 |
| 其它二等 | 承重墙为泥木或沙墙承重，一般木屋架，较差木楼板，小青瓦或平瓦屋面，有门窗，局部或较差内外抹灰。 | 503 |
| 其它三等 | 较差简易、泥、木（竹）结构，较差旧式木门窗；一般内抹灰，煤屑地或泥地。 | 345 |
| 其它 | 剪力墙地下室 | 2761 |
| 砖墙地下室 | 1631 |
| 2.2米以下架空层按主体价格二分之一计算，阁楼按主体价格二分之一计算 |

说明：1、该房屋重置价格适用于除工业用房以外的房屋。

 2、房屋重置价格附件，附件一：房屋成新率标准；附件二：房屋室内装饰装修补偿标准；附件三：房屋室外部分补偿标准。

附件一：

房屋成新率标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建房期房屋结构  | 1979年以前 | 1980年至1989年 | 1990年至1999年 | 2000年至2009年 | 2010年以后 |
| 钢混结构 | 59% | 60-69% | 70-79% | 80-89% | 90%以上 |
| 砖混结构 | 54% | 55-64% | 65-74% | 75-84% | 85%以上 |
| 砂混结构 | 49% | 50-59% | 60-69% | 70-79% | 80%以上 |
| 砖木结构 | 49% | 50-59% | 60-69% | 70-79% | 80%以上 |
| 其它结构 | 39% | 40-49% | 50-59% | 60-69% | 70%以上 |

1、住宅经有权部门批准经过大修，改变住宅结构类别的，按改变后的住宅结构类别评定住宅成新，大修日期视同建房日期。

2、住宅的主体结构经有权部门批准经过大修的，但未改变住宅结构类别，其住宅的成新标准提高一成。

3、建房不满三年且属完好房的，其成新可按全新房评定。

附件二：

房屋室内装饰装修补偿标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 装修等级 | 补偿标准（元/㎡） | 主要条件 |
| 1 | 一等 | 750 | 地面：高档实木地板，高档抛光砖，中、高档仿古砖，中、高档花岗岩。墙面：高档乳胶漆或高档墙纸、石材、木质护墙，局部墙面带装饰造型。顶棚：艺术造型吊顶。 |
| 2000 | 厨卫：高档饰面板橱柜，高档洁具齐全，高档防滑地砖，中、高档墙砖，铝扣板吊顶。 |
| 800(樘) | 门：高档实木门、实木免漆门、实木烤漆门。 |
| 2 | 二等 | 450 | 地面：普通实木地板、抛光砖，普通仿古砖，中、低档花岗岩。墙面：中档乳胶漆、墙纸、墙裙。顶棚：石膏板吊顶。 |
| 1500 | 厨卫：普通饰面板橱柜，中档洁具齐全，普通防滑地砖，普通墙砖，塑扣板吊顶，设施齐全。 |
| 600(樘) | 门：较好的实木门、实木复合门、免漆门、木塑门、铝合金门。 |
| 3 | 三等 | 300 | 地面：复合地板、小拼木地板或釉面地砖、马赛克。墙面：低档墙纸、油漆墙面或喷塑墙面。顶棚：低档墙纸、油漆或喷塑，局部少量吊顶。 |
| 1000 | 厨卫：普通防滑地砖，普通墙砖，低档洁具,塑扣板吊顶，设施基本齐全。 |
| 400(樘) | 门：一般的木门、实木复合门、免漆门、木塑门、铝合金门。 |
| 4 | 四等 | 150 | 地面：水磨石、水泥地地面。墙面：普通涂料。顶棚：普通涂料或较差材料吊顶。 |
| 600 | 厨卫：普通防滑地砖或水泥地，部分墙砖，设施简陋。 |
| 200(樘) | 门：较差的木门、百叶门、铝合金门。 |
| 5 | 平开 | 610 | 断桥隔热中空玻璃铝合金窗 |
| 推拉 | 524 | 断桥隔热中空玻璃铝合金窗  |

说明：1、面积按实际装修房屋（间）的使用面积计算。

 2、主要条件中每一项单价为同等级补偿标准的三分之一。

 3、本装修标准已包含：装修设计费用及隐蔽在装饰表面内部的管线工程和结构工程的价值，室内固定家具（含壁橱、吊橱、柜橱、门窗包角等）的价值。

4、断桥隔热中空玻璃铝合金窗是在原有普通铝合金窗的基础上进行补偿。

5、特殊装饰装修经认定后另行评估。

附件三：

房屋室外部分补偿标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 |  补偿内容 | 补偿标准（元/㎡） | 主要条件 |
| 1 | 外墙铺贴  | 400 | 高档石材 |
| 300 | 中档石材 |
| 200 | 低档石材 |
| 2 | 外墙干挂 | 880 | 高档石材 |
| 570 | 中档石材 |
| 450 | 低档石材 |
| 3 | 进户门使用铜门、红木门 | 1500 | 普通材料 |
| 2000 | 中档材料 |
| 3000 | 高档材料 |

|  |
| --- |
| **工业用房重置价格** |
| 结构形式 | 等级 | 等级说明 | 单价（元/㎡） |
| 钢混结构（框架） | 一等 | 框架结构，层数8层（含）以上，钢砼满堂基础或桩基础，钢砼梁柱承重，标准砖墙或砌块墙，全现浇楼板，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，刚性屋面，内墙高级抹灰，面砖饰面或喷涂，卷闸门、钢木大门、防盗门、木门，铝合金窗，水电卫齐全，按规定配制消防设施。 | 1744 |
| 二等 | 框架结构，层数7层（含）以下，钢砼满堂基础或桩基础，钢砼梁柱承重，标准砖墙或砌块墙，全现浇楼板，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，刚性屋面，内墙高级抹灰，面砖饰面或喷涂，卷闸门、钢木大门、防盗门、木门，铝合金窗，水电卫齐全，按规定配制消防设施。 | 1480 |
| 三等 | 框架结构，层数7层（含）以下，钢砼独立基础或桩基础，钢砼梁柱承重，标准砖墙或砌块墙，预制楼板或现浇楼板，楼地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，刚性屋面，外墙较好抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门、钢木大门、防盗门、木门，铝合金窗，水电卫齐全，按规定配制消防设施。 | 1213 |
| 钢混结构（排架） | 一等 | 独立基础，钢砼柱，钢砼屋架或者钢屋架，彩钢夹保温层屋面，有天窗，标准砖墙或砌块墙，地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，内墙普通抹灰，外墙高级抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门或钢木大门，铝合金窗，水电齐全，按规定配制消防设施，柱顶高度13.5米。 | 1091 |
| 二等 | 独立基础，钢砼柱，钢砼屋架或者钢屋架，彩钢夹保温层屋面，有天窗，标准砖墙或砌块墙，地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，内墙普通抹灰，外墙高级抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门或钢木大门，铝合金窗，水电齐全，按规定配制消防设施，柱顶高度10.5米。 | 970 |
| 三等 | 独立基础，钢砼柱，钢砼屋架或者钢屋架，彩钢夹保温层屋面，标准砖墙或砌块墙，地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，外墙较好抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门或钢木大门，铝合金窗，水电齐全，按规定配制消防设施，柱顶高度7.5米。 | 861 |
| 四等 | 独立基础，钢砼柱，钢砼屋架或者钢屋架，彩钢夹保温层屋面，标准砖墙或砌块墙，地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，内墙普通抹灰，外墙一般抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门或钢木大门，铝合金窗，水电齐全，按规定配制消防设施，柱顶高度4.5米。 | 766 |
| 全钢结构 | 钢砼基础，钢柱，钢梁，彩钢板或砖墙墙面，彩钢板屋面，地面为水泥砂浆（或细石砼）找平，卷闸门或钢木大门，铝合金窗，水电齐全，按规定配制消防设施，净高度4.5米。 | 596 |
| 混合结构 | 一等 | 标准砖墙或砌块墙，部分钢砼梁、柱承重，构造柱、钢砼圈梁，满堂基础或杯形基础，全现浇楼板，普通楼地面，现浇楼梯，现浇屋面或现浇斜屋面板加盖平瓦，内墙普通抹灰，外墙高级抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门、防盗门、木门，铝合金窗，水电卫齐全。 | 1051 |
| 二等 | 标准砖墙或砌块墙，部分钢砼梁、构造柱承重，构造柱、钢砼圈梁，块石基础或毛石砼条形基础，预制或部分现浇楼板，普通楼地面，刚性屋面，内墙普通抹灰，外墙高级抹灰、面砖饰面或喷涂，卷闸门、防盗门、木门，铝合金窗，水电卫齐全。 | 962 |
| 三等 | 标准砖墙或砌块墙，部分钢砼梁，部分钢砼圈梁，块石基础，预制或较少现浇楼板，普通楼地面，预制屋面加盖平瓦，内墙普通抹灰，外墙一般抹灰或喷砂，卷闸门、防盗门、木门，铝合金窗，水电卫齐全。 | 852 |
| 四等 | 标准砖墙或砌块墙，块石基础，少量钢砼梁，预制楼板，普通楼地面，平瓦屋面或屋面（隔热层），内外墙普通抹灰，木门窗，水电齐全。 | 758 |
| 砖木结构 | 一等 | 较好木梁柱或标准砖墙、砖柱承重，木屋架，条石或块石基础，水泥地面，木楼板，内外墙粉刷，琉璃瓦或平瓦、小青瓦屋面，木门窗，水电卫齐全。雕刻工艺好。 | 807 |
| 二等 | 较差木柱或砖墙承重，一般木屋架或木檩条，条石或块石基础，水泥地面或三合土地面，木楼板，内外墙一般粉刷或无粉刷，木门窗，一般瓦屋面，木门窗。简易雕刻工艺。 | 675 |
| 其它结构 | 一等 | 承重墙为泥木或沙墙承重，较好木屋架，普通木楼地板，小青瓦或平瓦屋面，一般内外抹灰，水泥地或三合土地面，木门窗。 | 499 |
| 二等 | 承重墙为泥木或沙墙承重，一般木屋架，较差木楼板，小青瓦或平瓦屋面，局部或较差内外抹灰，水泥地或三合土地面，木门窗。 | 336 |
| 三等 | 较差简易、泥、木（竹）结构，较差旧式木门窗；一般内抹灰，煤屑地或泥地。 | 232 |

**说明：**

1、房屋的重置价格包括前期工程费、建筑安装费和装饰装修费。

2、层高调整：工业厂房层高，砖木结构净高度4-4.5米，每增减0.1米，价格增减0.5%；混合、钢混结构净高度4-4.5米，每增减0.1米，价格增减0.5%；；全钢结构净高度4.5-5米，每增减0.1米，价格增减0.75%。

3、地下室：净高度为3.5米的地下室重置价格为3000元/平方米，净高度每增减0.1米，价格增减10元/平方米。

4、普通装饰装修的各类别重置价格为相应标准的90%，无装饰装修地下室重置价格为相应标准的80%。根据装饰装修情况，各类别重置价格标准最低可降至相应标准的60%，特殊情况视实际确定。

5、工业用房重置价格附件：附件一：工业用房成新率标准

附件一：

工业用房成新率标准

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋结构 | 钢混 | 全钢 | 混合 | 砖木 | 其它 |
| 年折旧率  | 0.9% | 1.0% | 1.0% | 1.2% | 1.5% |
| 备注 | 最低不低于48% | 最低不低于48% | 最低不低于43% | 最低不低于38% | 最低不低于30% |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 注： |  |  |  |  |  |
| 1.房屋经有关部门批准经过大修，改变房屋结构类别，按改变后的房屋类别评定房屋成新，大修日期视同建房日期。 |
| 2.房屋主体结构经有关部门批准经过大修，但未改变房屋结构类别，其房屋的成新标准提高一成。 |
| 3.房屋建成不满三年且属完好的，其成新可按全新房评定。4.房屋年折旧率参照房屋年折旧率标准结合实际情况确定。5.房屋年折旧率为1减已使用年限折旧率。其计算公式为： |

房屋年折旧率=1-年折旧率×已使用年限

房屋地面附属物补偿标准

| 序号 | 类 别 | 单 位 | 补偿标准 |
| --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 深水井 | 元/口 | 3500-4500 |
| 2 | 人工井 | 元/口 | 1500 |
| 3 | 管子井 | 元/口 | 600 |
| 4 | 土灶头 | 元/眼 | 400 |
| 元/双眼 | 750 |
| 5 | 泥围墙 | 元/平方米 | 60 |
| 6 | 砖围墙 | 元/平方米 | 240 |
| 7 | 化粪池 | 元/个 | 1500 |
| 8 | 有水泥砼雨棚的台门 | 元/平方米 | 420 |
| 9 | 预制台门 | 元/平方米 | 130 |
| 10 | 现浇台门 | 元/平方米 | 280 |
| 11 |  现浇坡顶台门  | 元/平方米 | 400 |
| 12 | 老式砖木台门 | 元/平方米 | 130 |
| 13 | 室外水泥地坪 | 元/平方米 | 75 |
| 14 | 宽带迁移费（2次） | 元/个/次 | 178 |
| 15 | 柜式空调迁移费（2次） | 元/台/次 | 300 |
| 16 | 挂式空调迁移费（2次） | 元/台/次 | 250 |
| 17 | 太阳能热水器迁移费（2次） | 元/台/次 | 300 |
| 18 | 电话机迁移费（2次） | 元/门/次 | 108 |
| 19 | 有线电视迁移费（按每户一个输出口计）（2次） | 元 | 300 |
| 20 | 电表 | 单相电表补偿费 | 元/户 | 100 |
| 集体分表补偿费 | 元/户 | 50 |
| 三相电表补偿费 | 元/户 | 200 |
| 21 | 水表迁移费 | 元/户 | 800 |
| 22 | 不锈钢水箱（2次） | 元/台/次 | 400 |
| 23 | 屋顶隔热层 | 元/平方米 | 230 |
| 24 | 屋顶混凝土水箱 | 元/立方米 | 160 |
| 25 | 鱼池、水池 | 元/立方米 | 900 |
| 26 | 假山（石笋） | 元/立方米 | 400 |
| 27 | 花坛 | 元/平方米 | 50 |
| 28 | 灌木丛 | 元/平方米 | 50 |
| 29 | 沼气池 | 元/立方米 | 125 |
| 30 | 猪（牛）栏 | 元/个 | 350 |
| 31 | 监控迁移费 | 元/点 | 150 |
| 32 |  天然气  | 元/户 | 平面1500/垂直3500 |

注：1、以下项目已计入房屋的搬家补助费中，不予补偿：热水器（煤气、电、气电两用）、净水器、活性水生成器、离子水处理器、吊扇、壁扇、吊灯、浴霸、取暧器、卫生间暧风器、煤气灶、油烟机、整体浴房、煤气灶台等。

2、以下项目已在装修评估中解决或属于房屋主体结构的组成部分，不另行补偿：铝合金卷帘门、推拉门、防盗门、防盗窗、钢闸门、顶楼平台隔墙、栏杆（铁、水泥等）、不锈钢檐口、阳台花架、走廊水槽、地下室排水沟、下水排污沟、烟囱等。

3、以下项目不予补偿：卫星接收器、窨井、台阶、现浇水泥板、洗衣板等。