杭州市富阳区人民政府办公室

关于调整杭州市富阳区房屋重置价格的通知

（意见征求稿）

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各直属单位：

为使富阳区的房屋重置价格更加符合实际，根据相关法律法规，经区政府同意，决定调整我区现行房屋重置价格。调整后的富阳区房屋重置价格自发文之日起30日后开始执行，原2014年的房屋重置价格标准同时废止，具体由杭州市富阳区住房和城乡建设局负责解释。

附件：1、杭州市富阳区房屋重置价格的说明

2、杭州市富阳区房屋分项重置价格表

3、杭州市富阳区房屋调整项目重置价格表

4、杭州市富阳区房屋成新率标准

5、杭州市富阳区房屋层次差价率标准

6、杭州市富阳区房屋朝向差价率标准

杭州市富阳区人民政府办公室

2021年\*\*月\*\*日

**杭州市富阳区房屋重置价格的说明**

根据国家相关标准及规范，合理确定各类房屋的重置价格，规范本区房屋重置价格的评估行为，特制定本标准。

　　一、重置价格是指采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态下房屋建筑物的正常价格。

　　二、本次印发的房屋重置价格是在2014年公布的房屋重置价格基础上，根据省、市有关房屋建设费用的规定，建筑安装工程预算定额，材料价格和社会平均生产成本等因素制定，包括开发建设的前期费用、房屋建筑、安装工程造价费用、配套费用、管理费、利息等（不含土地费用）。房屋重置价格具体由结构、门窗、抹灰、楼地面及设备等五项组成，因房屋建筑物的建筑标准、维修保养和局部更新的情况不同，在具体评定房屋价格时，应按房屋分项重置价格中相应的分项具体条件确定。房屋五个分项重置价格之和即为该房屋的重置价格。

三、杭州市富阳区房屋重置价格适用范围为本区城市规划区范围的住宅和非住宅房屋建筑物的征迁补偿及结构差价结算；征迁集体土地房屋补偿。不适用小高层（高层）、特殊结构的房屋，小高层（高层）和特殊结构的房屋按浙江省建筑工程预算定额相关标准，根据价值时点的市场人工费价格、建材价格情况评估确定。

四、本房屋重置价格标准未考虑地下室、桩基础等因素，若遇上述情况由评估公司根据实际情况调整或增加价格。

五、房屋的成新根据原国家城乡建设环境保护部住字（84）第678号文颁布的《房屋完损等级评定标准》，结合房屋的建造年份和维修保养情况按照本标准中附件4规定的房屋折旧率及说明确定。

　　六、房屋的分项与房屋分项重置价格的分项具体条件有差异时，可先按房屋分项重置价格的分项评定房屋重置价格，其差异部分再按房屋调整项目重置价格及其实际成新确定调整金额。（详见杭州市富阳区房屋调整项目重置价格表）

　　七、房屋现值的计算方法

　　1.按房屋分项重置价格确定每平方米房屋各分项重置价格。

　　2.评定房屋各分项成新。

　　3.根据调整项目及其实际成新确定调整总金额。

　　4.计算房屋现值。

　　房屋现值=∑（每平方米房屋分项重置价格×房屋分项成新）×房屋建筑面积+调整总金额

八、房屋的计量单位为建筑面积平方米，依据《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）以区产权管理部门确权的建筑面积，或经有测绘资质的单位测绘为准。

九、同幢房屋存在不同楼层的房屋总楼层按最高楼层（不包括楼梯间的炮楼）认定。同幢房屋存在不同结构的，其重置价按不同结构及等级的价格加权平均计算。

十、各乡镇人民政府、街道办事处所辖范围的住宅和非住宅房屋建筑物的征迁补偿必须严格执行本房屋重置价格标准，如遇特殊情况需要调整必须报请区政府同意并向区住建局备案。

**杭州市富阳区房屋分项重置价格表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 级别 | 名称 | 价格（元/㎡） | 主要条件 | 年折旧率 |
| 结构 | 1 | 钢砼（框架）结构一等 | 1280 | 基础、梁、柱、楼板屋面均为现浇钢筋砼（全框架），砼墙或砖墙填充，全部为钢筋砼承重，墙不起承重作用。 | 0.50% |
| 2 | 钢砼（框架）结构二等 | 1050 | 基础、梁、柱均为现浇钢筋砼，楼板屋面为现浇钢筋砼或预制钢筋砼，砼墙或砖墙填充，全部为钢筋砼承重，墙不起承重作用。 | 0.50% |
| 3 | 钢砼（排架）结构一等 | 720 | 钢砼基础，钢筋砼承重，钢砼屋架或钢屋架，跨度＞15M，行车吨位＞5吨。 | 0.75% |
| 4 | 钢砼（排架）结构二等 | 590 | 钢砼基础，钢筋砼承重，钢砼屋架或钢屋架，跨度＞15M，无行车或行车吨位≤5吨。 | 0.75% |
| 5 | 钢结构一等 | 650 | 钢砼基础，用料规范的大跨度钢屋架，跨度＞15M，钢柱、钢梁承重，彩钢板墙局部砖墙，彩钢板屋面，行车吨位＞5吨。 | 0.75% |
| 6 | 钢结构二等 | 520 | 钢砼基础，用料规范的大跨度钢屋架，跨度＞15M，钢柱、钢梁承重，彩钢板墙局部砖墙，彩钢板屋面，无行车或行车吨位≤5吨。 | 0.75% |
| 7 | 砖混结构一等 | 890 | 钢砼基础，标准一砖或一砖以上墙及钢筋砼梁、柱共同承重、钢砼屋面、楼地面。 | 0.50% |
| 8 | 砖混结构二等 | 760 | 钢砼基础或带型基础，标准一砖一墙及部分空斗墙，部分钢筋砼梁承重，钢砼屋面或较好的平瓦屋面。 | 0.75% |
| 9 | 砖混结构三等 | 650 | 砖石基础或无筋砼基础，半砖或空斗墙，大孔煤屑砖墙及部分钢筋砼梁承重，钢砼屋盖（或钢砼人字屋架）和平瓦，小青瓦屋面。 | 0.75% |
| 10 | 砖木结构一等 | 490 | 木料上等、用料粗大的木屋架、木梁、木搁栅、正规砖墙（柱）承重，带屋面板的平瓦屋面，较好西式木楼梯，一般有较好的细木装修。 | 1.00% |
| 11 | 砖木结构二等 | 390 | 木料中等、用料一般的木屋架、木梁、木搁栅、正规砖墙（柱）承重，带屋面板的平瓦屋面或小青瓦，板条墙及半砖墙装隔。 | 1.00% |
| 12 | 木结构一等 | 680 | 木料上等的木屋架、木梁、柱或用料粗大的中式屋架、木搁栅承重、带屋面板的平瓦、小青瓦屋面，一般有较好木楼梯和细木装修，板条墙或厚板壁、油漆堂门装摺（底层或有半砖墙）。 | 1.00% |
| 13 | 木结构二等 | 460 | 用料一般的木屋架、木梁、柱承重或一般中式屋架、厚板壁、堂门或较好薄板壁装折，带蔑垫油毡等平瓦、小青瓦屋面。 | 1.00% |
| 14 | 简易混合结构 | 220 | 自制砖、煤渣砖乱杂砖等砖墙承重、装隔、低标准砼屋盖或平瓦、小青瓦屋面。 | 1.50% |
| 门窗 | 1 | 铝合金门窗 | 180 | 铝合金（或塑钢）窗，实木门、防盗门。 | 按 房 屋 结 构 折 旧 率 计 |
| 2 | 有腰钢、木、门窗 | 120 | 较差铝合金、有腰钢窗或木窗、夹板门，部分钢门。 |
| 3 | 无腰钢、木门窗或较好  旧式木门窗 | 90 | 无腰钢窗或木窗、夹板门，部分钢门；或砼框有腰钢木门窗。 |
| 4 | 较差旧式木门窗 | 60 | 较差的旧式落地长窗，无帽木门、板窗、较差花格窗。 |
| 抹灰 | 1 | 高级内外抹灰 | 135 | 顶棚及内墙面高级石灰砂浆，外墙面四面普通条砖清水勾缝（或刷油漆）。 | 按 房 屋 结 构 折 旧 率 计 |
| 2 | 中级内外抹灰 | 70 | 顶棚及内墙面中级石灰砂浆，外墙面混合砂浆。 |
| 3 | 一般内外抹灰 | 50 | 内外墙普通石灰砂浆，顶棚无抹灰。 |
| 4 | 一般内抹灰 | 35 | 薄板墙油漆或墙面、顶棚无抹灰。 |
| 楼地面 | 1 | 钢砼楼地面 | 180 | 现浇钢砼楼地面、细石砼面 | 按 房 屋 结 构 折 旧 率 计 |
| 120 | 预制钢砼楼地面、细石砼面 |
| 2 | 木楼地板 | 180 | 带木搁栅、企口（平口）楼地板。 |
| 3 | 水泥地面 | 80 | 三合土、碎砖等垫层，细石砼面。 |
| 4 | 煤屑地或泥地 | 30 | 煤屑地、或三合土地面，或泥地。 |
| 设备 | 1 | 较好水电卫 | 160 | 水电卫齐全，暗设电线；公寓按套设厨房、卫生间，别墅、写字楼按层设置。不含洁具灯具，下同。 | 按 房 屋 结 构 折 旧 率 计 |
| 2 | 一般水电卫 | 110 | 暗设电线、水卫按层（或幢）设置。 |
| 3 | 电、公用水 | 60 | 明设电线；按幢（院）供水。无卫生间。 |
| 4 | 电 | 40 | 明设电线；无水卫。 |

**杭州市富阳区房屋调整项目重置价格表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| （一）结构、门窗、抹灰类 | | | |
| 编号 | 调整项目 | 调整系数 | 备注 |
| 1—1 | 钢砼（框架）结构、砖混结构，层高标准3米，层高增加或减少，在评估中给予调整。 | 每增加或减少0.10米，价格增减1%。 | 在评估的房屋结构分项重置价格结合成新的基础上增加或减少。 |
| 1—2 | 钢砼（排架）结构层高标准6米，层高增加或减少，在评估中给予调整。 | 每增加或减少0.10米，价格增减1%。 |
| 1—3 | 钢结构，层高标准6米，层高增加或减少，在评估中给予调整。 | 每增加或减少0.10米，价格增减0.75%。 |
| 1—4 | 钢砼（框架）结构、砖混结构平面结构造型。 | 平面结构稍复杂（4＜转角≤8）价格上调3%；平面结构复杂（转角＞8）价格上调5%。 |
| 1—5 | 承重墙借他人墙的，钢砼（排架）结构、钢结构无围护墙体视同借墙。 | 每借一墙价格减5%。 |
| 1—6 | 钢砼（框架）结构、砖混结构工业厂房结构类调整，厂区内办公用房、宿舍不作该项调整。 | 工业厂房结构较简单，内部隔墙较少，价格下调15%。 |
| 1—7 | 二层（含二层）以下钢砼（框架）结构、砖混结构房屋，该项调整仅针对按别墅设计建造的农户主房，附属用房及工业用房不作该项调整。 | 总楼层仅为一层的房屋，在此标准上价格增加10%；仅为二层的，价格增加5%。 |
| 1—8 | 钢砼（排架）结构、钢结构跨度及跨数。 | 跨度为12M，调整系数为3%，跨度为18（15）M，调整系数为0，跨度为24M，调整系数为-3%；跨数为1，调整系数为0，跨数为2，调整系数为-5%，跨数为3，调整系数为-10%。 |
| 1—9 | 外墙门窗档次价格的调整。 | 外墙门窗为普通铝合金平板玻璃，如实际为断桥铝合金、浮法玻璃、夹层玻璃、钢化玻璃、夹胶中空玻璃等，价差部分由评估公司根据实际数量和品种评估确定。 | 在评估的房屋门窗分项重置价格结合成新的基础上增加或减少。 |
| 1—10 | 外墙装饰中部分特殊材料装饰（包括干挂或点挂石材、铝板、金属漆等）。 | 外墙装饰中部分特殊材料装饰（包括干挂或点挂石材、铝板、金属漆等）价差部分由评估公司根据实际数量和品种评估确定。 | 在评估的房屋抹灰分项重置价格结合成新的基础上增加或减少。 |
| 1—11 | 根据浙江省人民政府令第234号《浙江省建筑节能管理办法》，自2007年10月1日以后建造的，达到建筑节能强制性标准的房屋 | 加200元/平方米 |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| （二）装修、附属物类 | | | | | |
| 编号 | 项目分类 | | 单位 | 单价 | 具体材料 |
| 1 | 基础设施类 | 水泥地坪 | ㎡ | 120 |  |
| 2 | 砼路面 | ㎡ | 180 |  |
| 3 | 沥青路面 | ㎡ | 180 |  |
| 4 | 干砌石坎 | m³ | 350 |  |
| 5 | 浆砌石坎 | m³ | 420 |  |
| 6 | 素砼砌体 | m³ | 800 |  |
| 7 | 钢砼砌体 | m³ | 1200 |  |
| 8 | 一般围墙 | ㎡ | 150 | 泥墙或空心砖无抹灰等 |
| 9 | 标准砖围墙 | ㎡ | 250 | 红砖或砼预制块等 |
| 10 | 较好围墙 | ㎡ | 350 | 铁艺等 |
| 11 | 围墙琉璃瓦压顶 | m | 150 |  |
| 12 | 岩棉夹心板墙 | ㎡ | 120 |  |
| 13 | 泡沫夹心板墙 | ㎡ | 100 |  |
| 14 | 泡沫夹心板顶 | ㎡ | 110 |  |
| 15 | 单层彩钢板墙 | ㎡ | 45 |  |
| 16 | 单层彩钢板顶 | ㎡ | 55 |  |
| 17 | 室外碎花岗石 | ㎡ | 150 |  |
| 18 | 室外青石板、火烧板 | ㎡ | 250 |  |
| 19 | 室外步道砖 | ㎡ | 100 |  |
| 20 | 室外鹅卵石 | ㎡ | 150 |  |
| 21 | 不锈钢水箱 | 只 | 800 |  |
| 22 | 化粪池 | 只 | 3000 |  |
| 23 | 雨水口 | 个 | 350 |  |
| 24 | 阀门井 | 座 | 500 |  |
| 25 | 雨污检查井 | 座 | 1200 | 深1.2米 |
| 26 | 压水井 | 口 | 500 |  |
| 27 | 石坎井 | 口 | 5000 |  |
| 28 | 石漆 | ㎡ | 80 |  |
| 29 | 现浇装饰线 | m | 80 |  |
| 30 | 不锈钢阳光棚 | ㎡ | 180 |  |
| 31 | 钢化玻璃阳光棚 | ㎡ | 600 |  |
| 32 | 钢楼梯 | ㎡ | 500 |  |
| 33 | 罗马窗套 | 只 | 350 |  |
| 34 | SBS防水材料 | ㎡ | 50 |  |
| 35 | 不锈钢伸缩大门 | 米 | 1650 |  |
| 36 | 大门道闸（含电机） | 套 | 2000 |  |
| 37 | 钢筋混凝土管Ф300 | 米 | 250 | 挖方、回填、垫层、管路主材价、综合费率13%等 |
| 38 | 钢筋混凝土管Ф400 | 米 | 300 |
| 39 | 钢筋混凝土管Ф500 | 米 | 350 |
| 40 | 钢筋混凝土管Ф600 | 米 | 450 |
| 41 | 钢筋混凝土管Ф800 | 米 | 550 |
| 42 | 钢筋混凝土管Ф1000 | 米 | 750 |
| 43 | 钢筋混凝土管Ф1200 | 米 | 1050 |
| 44 | UPVC埋地双壁波纹排水管Φ300 | 米 | 100 |
| 45 | UPVC埋地双壁波纹排水管Φ500 | 米 | 200 |
| 46 | UPVC埋地双壁波纹排水管Φ600 | 米 | 260 |
| 47 | HDPE双壁波纹排水管Φ300 | 米 | 120 |
| 48 | HDPE双壁波纹排水管Φ500 | 米 | 220 |
| 49 | HDPE双壁波纹排水管Φ600 | 米 | 300 |
| 50 | UPVC排水管50 | 米 | 20 |
| 51 | UPVC排水管110 | 米 | 40 |
| 52 | UPVC排水管160 | 米 | 50 |
| 53 | UPVC加筋管φ225 | 米 | 80 |
| 54 | UPVC加筋管φ300 | 米 | 100 |
| 55 | UPVC加筋管φ400 | 米 | 150 |
| 56 | UPVC加筋管φ500 | 米 | 200 |
| 57 | UPVC加筋管φ600 | 米 | 270 |
| 58 | PPRФ25 | 米 | 15 | 一般家用 |
| 59 | PPRФ50 | 米 | 35 | 一般家用 |
| 60 | PPRФ75 | 米 | 50 | 一般家用 |
| 61 | PPRФ110 | 米 | 100 | 一般家用 |
| 62 | 镀锌管DN20 | 米 | 25 |  |
| 63 | 镀锌管DN50 | 米 | 50 |  |
| 64 | 镀锌管DN100 | 米 | 100 |  |
| 65 | 镀锌管DN150 | 米 | 150 |  |
| 66 | 镀锌管DN200 | 米 | 250 |  |
| 67 | PE100进水管Ф110 | 米 | 100 | Ф110 |
| 68 | PE100进水管Ф315 | 米 | 400 | Ф315 |
| 69 | PE100进水管Ф400 | 米 | 600 | Ф400 |
| 70 | 水沟 | 米 | 90 | 0.3\*0.3 |
| 71 | 水沟 | 米 | 150 | 0.5\*0.5 |
| 72 | 水沟 | 米 | 220 | 0.8\*0.8 |
| 73 | 扶手类 | 普通扶手 | m | 150 | 水泥花格、铁木扶手等 |
| 74 | 中档扶手 | m | 250 | 单层木柱扶手 |
| 75 | 高档扶手 | m | 450 | 高档实木、钢化玻璃扶手 |
| 76 | 钛合金扶手 | m | 200 |  |
| 77 | 不锈钢扶手 | m | 150 | 普通不锈钢焊接扶手 |
| 78 | 厨房设施类 | 不锈钢单水池 | 只 | 300 |  |
| 79 | 不锈钢双水池 | 只 | 600 |  |
| 80 | 单眼灶 | 只 | 1500 |  |
| 81 | 双眼灶 | 只 | 2000 |  |
| 82 | 简易橱柜 | m | 350 |  |
| 83 | 防火板橱柜 | m | 550 |  |
| 84 | 烤漆橱柜 | m | 750 |  |
| 85 | 花岗石台板 | m | 320 |  |
| 86 | 人造石台板 | m | 550 |  |
| 87 | 吊柜 | m | 600 |  |
| 88 | 洁具、卫浴类 | 白水池 | 只 | 200 |  |
| 89 | 拖把池 | 只 | 200 |  |
| 90 | 台盆 | 只 | 200 |  |
| 91 | 立式洗脸盆 | 只 | 300 |  |
| 92 | 梳洗柜 | 套 | 800 |  |
| 93 | 较好梳洗柜 | 套 | 1500 |  |
| 94 | 花岗石无柜洗脸台 | 项 | 800 |  |
| 95 | 花岗石含柜洗脸台 | 项 | 1200 |  |
| 96 | 人造石无柜洗脸台 | 项 | 900 |  |
| 97 | 人造石含柜洗脸台 | 项 | 1500 |  |
| 98 | 蹲坑 | 只 | 200 |  |
| 99 | 小便器 | 只 | 300 |  |
| 100 | 高档品牌小便器 | 只 | 900 |  |
| 101 | 分体坐便器 | 只 | 650 |  |
| 102 | 连体坐便器 | 只 | 1200 |  |
| 103 | 厕纸盒 | 只 | 50 |  |
| 104 | 普通浴缸 | 套 | 1500 |  |
| 105 | 淋浴房 | 只 | 2000 |  |
| 106 | 整体淋浴房 | 只 | 4000 |  |
| 107 | 淋浴龙头 | 只 | 300 |  |
| 108 | 淋浴龙头带固定花洒 | 项 | 1200 |  |
| 109 | 毛巾架 | 只 | 200 |  |
| 110 | 镜子 | 面 | 200 |  |
| 111 | 冷热水龙头 | 只 | 300 |  |
| 112 | 置物架 | 只 | 200 |  |
| 113 | 地面材料类 | 油漆地面 | ㎡ | 50 |  |
| 114 | 环氧地坪 | ㎡ | 50 |  |
| 115 | 较好环氧地坪 | ㎡ | 100 |  |
| 116 | 水磨石地面 | ㎡ | 100 | 铜条增加20 |
| 117 | 地胶纸 | ㎡ | 30 |  |
| 118 | 普通地砖 | ㎡ | 120 |  |
| 119 | 高档地砖 | ㎡ | 180 |  |
| 120 | 抛光砖 | ㎡ | 200 |  |
| 121 | 较好抛光砖 | ㎡ | 280 |  |
| 122 | 普通花岗石 | ㎡ | 150 | 芝麻黑、芝麻白、白云、珍珠黑等 |
| 123 | 中档花岗石 | ㎡ | 200 | 枫叶红、将军红、芝麻红等 |
| 124 | 高档花岗石 | ㎡ | 360 | 印度红、金花米黄等 |
| 125 | 强化板 | ㎡ | 90 | 复合材质 |
| 126 | 贴面地板 | ㎡ | 220 | 普通夹板贴面、龙骨垫层 |
| 127 | 普通木地板 | ㎡ | 180 | 杉木、松木等 |
| 128 | 中档实木地板 | ㎡ | 350 | 榉木、橡木、白木、柚木、胡桃、竹地板 |
| 129 | 高档实木地板 | ㎡ | 550 | 红木、檀木、花樟、花梨木 |
| 130 | 墙面材料类 | 普通涂料 | ㎡ | 20 |  |
| 131 | 中档涂料 | ㎡ | 45 |  |
| 132 | 高档涂料 | ㎡ | 60 |  |
| 133 | 普通墙纸 | ㎡ | 60 |  |
| 134 | 高档墙纸 | ㎡ | 80 |  |
| 135 | 普通墙布 | ㎡ | 80 |  |
| 136 | 高档墙布 | ㎡ | 120 |  |
| 137 | 普通面砖 | ㎡ | 120 |  |
| 138 | 高档面砖 | ㎡ | 180 |  |
| 139 | 普通墙裙 | ㎡ | 120 | 造型增加30 |
| 140 | 中档墙裙 | ㎡ | 150 | 造型增加30 |
| 141 | 高档墙裙 | ㎡ | 200 | 造型增加30 |
| 142 | 吊顶材料类 | pvc扣板 | ㎡ | 80 |  |
| 143 | 铝扣板 | ㎡ | 120 |  |
| 144 | 集成吊顶 | ㎡ | 180 |  |
| 145 | 硅钙板吊顶 | ㎡ | 80 |  |
| 146 | 石膏吊顶 | ㎡ | 100 |  |
| 147 | 普通吊顶 | ㎡ | 150 |  |
| 148 | 中档吊顶 | ㎡ | 250 |  |
| 149 | 高档吊顶 | ㎡ | 350 |  |
| 150 | 背景类 | 普通背景 | ㎡ | 250 |  |
| 151 | 中档背景 | ㎡ | 350 |  |
| 152 | 高档背景 | ㎡ | 550 |  |
| 153 | 柜子类 | 固定柜 | m | 600 |  |
| 154 | 固定柜 | m | 800 |  |
| 155 | 装饰柜 | ㎡ | 350 |  |
| 156 | 装饰柜 | ㎡ | 550 |  |
| 157 | 大衣柜 | ㎡ | 600 |  |
| 158 | 大衣柜 | ㎡ | 800 |  |
| 159 | 衣柜移门 | ㎡ | 260 |  |
| 160 | 衣柜移门 | ㎡ | 360 |  |
| 161 | 木门及其它门类 | 白铁皮包门补差 | 扇 | 300 |  |
| 162 | 普通装饰内门补差 | 扇 | 500 |  |
| 163 | 中档装饰内门补差 | 扇 | 800 |  |
| 164 | 高档实木内门补差 | 扇 | 1500 |  |
| 165 | 普通装饰大门补差 | ㎡ | 350 |  |
| 166 | 中档装饰大门补差 | ㎡ | 550 |  |
| 167 | 高档装饰大门补差 | ㎡ | 800 |  |
| 168 | 高档实木大门补差 | ㎡ | 1000 |  |
| 169 | 普通防盗门补差 | 扇 | 1200 |  |
| 170 | 高档防盗门补差 | 扇 | 3000 | 含整体门套 |
| 171 | 铁拉门 | ㎡ | 200 |  |
| 172 | 铁大门 | ㎡ | 300 |  |
| 173 | 铁艺大门 | ㎡ | 650 |  |
| 174 | 不锈钢大门 | ㎡ | 500 |  |
| 175 | 卷闸门 | ㎡ | 150 |  |
| 176 | 型材卷闸门 | ㎡ | 250 |  |
| 177 | 板式电动门 | 套 | 3800 |  |
| 178 | 电动装置 | 只 | 1000 |  |
| 179 | 铝合金隔断或内移门 | ㎡ | 220 |  |
| 180 | 门套窗套类 | 简易门套 | m | 100 |  |
| 181 | 门套 | m | 150 |  |
| 182 | 简窗套 | m | 80 |  |
| 183 | 窗套 | m | 120 |  |
| 184 | 普通花岗石窗套 | m | 160 |  |
| 185 | 高档花岗石窗套 | m | 260 |  |
| 186 | 窗帘箱 | m | 80 |  |
| 187 | 普通花岗石门套 | m | 200 |  |
| 188 | 高档花岗石门套 | m | 300 |  |
| 189 | 防盗窗 | 铁防盗窗 | ㎡ | 100 |  |
| 190 | 不锈钢防盗窗 | ㎡ | 150 |  |
| 191 | 加钢筋防盗窗 | ㎡ | 180 |  |
| 192 | 其他 | 不锈钢花架 | m | 150 |  |
| 193 | 不锈晾衣架 | m | 100 |  |
| 194 | 水泵 | 只 | 500 |  |
| 195 | 窗帘 | m |  | 据实评估 |
| 196 | 装饰灯具 | 项 |  | 据实评估 |
| 197 | 木框纱门窗 | ㎡ | 80 |  |
| 198 | 铝合金框纱门窗 | ㎡ | 100 |  |
| 199 | 独立屋面隔热层补差 | ㎡ | 250 | 木基层普通平瓦屋面 |
| 200 | 独立屋面隔热层补差 | ㎡ | 500 | 现浇板坡屋面普通水泥瓦 |
| 201 | 水电工程补差 | ㎡ | 50 | 该项调整仅针对装修较好的农户主房、办公楼，附属用房及工业厂房不作该项调整。 |
| 202 | 较好水电工程补差 | ㎡ | 100 |
| 203 | 高档水电工程补差 | ㎡ | 150 |
| 说明： |  |  |  |  |  |
| 1、本调整项目的数量应按实际内容丈量计算。  2、本调整项目的价格是指按正常施工工艺、规定的施工程序，搬迁时不可移动，是为满足正常的生产生活需要的。  3、如评定的房屋分项中未包括本调整项目内容，则应根据本标准中价格结合成新调整，其调整金额为正值。  4、如评定的房屋分项中已包括本调整项目内容，但局部标准低于房屋分项中的内容，则应根据本标准中价格结合成新调整，即其调整金额为负值。  5、本调整项目的成新根据房屋结构折旧率综合评定。  6、如评定的房屋分项中未包括调整项目中也未单列的，应根据评定时建材市场价格行情结合成新评定，评估单位应将评定的价格报区征补办备案。 | | | | | |

**杭州市富阳区房屋成新率标准**

房屋成新率为1减已使用年限折旧率。其计算公式为：

房屋成新率=1-年折旧率×（已使用年限-2）

房屋年折旧率按房屋结构折旧率计

备注：

1、房屋经有权部门批准经过大修，改变房屋结构类别的，按改变后的房屋结构类别评定房屋的成新，大修日期视同建房日期；

2、1969年底前建造的各类房屋，其房屋的主体结构在1970年后经有权部门批准经过大修的，但未改变房屋结构类别，其房屋的成新标准提高一成；

3、建房不满二年且属完好房的，其成新可按全新房评定；

4、生产用房应在此标准上下降5%至10%；

5、房屋成新的确定应根据此标准，结合房屋的实际保养、使用状况综合确定。

**杭州市富阳区房屋层次差价率标准**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 层次  总楼层 | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 | 八 |
| 一 | -2% |  |  |  |  |  |  |  |
| 二 | -2% | 0 |  |  |  |  |  |  |
| 三 | -2% | 0 | 0 |  |  |  |  |  |
| 四 | -2% | 0 | 2% | 0 |  |  |  |  |
| 五 | -2% | 0 | 2% | 3% | 0 |  |  |  |
| 六 | -2% | 0 | 2% | 3% | 2% | -2% |  |  |
| 七 | -2% | 0 | 2% | 3% | 2% | 0 | -3% |  |
| 八 | -2% | 0 | 2% | 3% | 2% | 0 | -3% | -5% |
| 九层以上（含九层） | 以六层为0，每增减一层，每层相应增减0.5%。 | | | | | | | |

备注：

1、楼层为估价对象所在的垂直楼层，底层或底层以上为非住宅房屋的，在计算楼层时，非住宅房屋按实际层数视作住宅房屋计入楼层，技术夹层不计楼层；

2、此标准中的八层及以下楼层是指无电梯设备的房屋。有电梯设备的参照九层以上房屋的楼层差价率确定；

3、对多层房屋顶层带跃层或阁楼层的住宅房屋，跃层或阁楼层层次差价率在二层的标准上降低25%。

4、经济适用房层次差价率标准参照区发改局、财政局公布的富发改价费〔2019〕128号文件。

**杭州市富阳区房屋朝向差价率标准**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 结构主方向 | 部 位 | 差 价 率 |
| 朝 东 | 南 | 0.5% |
| 中、北 | -0.5% |
| 朝 南 | 东 | 1% |
| 中、西 | 0 |
| 朝 西 | 南 | -1% |
| 中、北 | -2% |
| 朝 北 | 东 | -1% |
| 中、西 | -1.5% |

备注：

1、朝向是指房屋采光、通风部位的方向；

2、结构主方向是指本幢住房正方向左右各45度范围内的方向。

3、钢混、砖混结构条式住房，按主方向和住房所处部位，以套为单位计算增减系数。

4、点式住房的西侧部位套房，如其东南方向受本幢房屋阻挡，主方向改作朝西计算。