关于《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》制定说明

现就《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》起草制定有关情况说明如下：

一、出台背景

随着社会经济形势的发展，人工、材料、机械、措施费用等建房成本逐年上涨，而目前我区房屋征迁过程中使用的2014年区政府公布的房屋重置价格标准明显滞后实际。全区各乡镇（街道）在具体执行过程中普遍对重置价格进行了自行调整和修正，由于缺乏一个统一的调整标准和调整规则，容易使各乡镇（街道）、各评估公司对标准调整差异有高有低，带来新的不平衡。因此房屋重置价标准修订迫在眉睫。

二、制定依据

根据《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》、《杭州市征收集体所有土地房屋补偿条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等文件精神，制定房屋重置价格标准。

三、主要内容

此次在2014年标准基础上进行调整，充分考虑了两方面因素：**一是**建房成本的提高，经测算房屋建筑工程的一般材料（商品混凝土、钢筋、砖块等）上涨幅度约为60%，人工费用上涨幅度约为80%，施工机械费用上涨幅度约为50%，相关措施费用上涨幅度约为60%。**二是**根据建房实际，考虑增加建房前期费用（勘察、设计等费用）、开发建设期间管理费用、财务成本等按建安成本30%左右。

调整后房屋重置价格结构标准分为6类14等，各类等级房屋的重置价格分别由结构、门窗、抹灰、楼地面及设备等五项组成。同时结合房屋层高、建筑结构、结合成新、房屋楼层、房屋朝向等明确调整系数。与2014年房屋重置价格标准相比，本次重置价格根据住宅、非住宅房屋的具体情况进行了细分，并明确了相应的调整项目。调整后房屋重置价格标准与2014年标准相比有一定幅度的提升。如钢砼一等为1935元/平方米（原为1050元/平方米），砖混一等为1485元/平方米（原为850元/平方米）。

**四、制定原则**

**一是与目前房屋建筑市场造价水平基本持平。**如：钢砼（框架）一等（含管理费、财务成本等间接费用）实际造价约1950元/平方米，拟定标准为1935元/平方米；砖混一等实际造价约1560元/平方米，拟定标准为1485元/平方米；砖木一等实际造价约910元/平方米，拟定标准为870元/平方米。

**二是与近几年乡镇（街道）实际评估价格基本持平。**根据近年来乡镇（街道）房屋征迁情况，分别抽取各类案例房屋的评估价格，与新拟定标准测算后的价格进行对比，两者基本持平。如：2019年、2020年灵桥、银湖、大源、春江、场口各5幢钢砼（框架）一等房屋评估价格分别为2187元/平方米、2780元/平方米、2726元/平方米、2231元/平方米、2222元/平方米，均价2429元/平方米，按新标准测算后价格为均价2398元/平方米。

**三是与周边地区标准基本持平。**如：余杭区新拟定的标准钢砼一等为2000元/平方米、砖混一等为1500元/平方米，我区分别为1935元/平方米、1485元/平方米。

1. 文件制定的程序说明

该文件于2020年初开始由我局进行必要性、可行性等内容的调研论证。2020年5月开始多次召集相关单位部门及专家讨论研究，形成了初步方案。2021年1月征求了社会公众及各相关单位部门的意见，形成了最终方案。

 杭州市富阳区住房和城乡建设局

 2021年8月13日