

# 常州市国有土地上房屋征收与补偿评估技术细则

## (征求意见稿)

### 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收评估办法》、《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》以及《常州市国有土地上房屋征收与补偿办法》等法律、法规和有关规定，制定本细则。

**第二条** 本市市区（不含金坛区）国有土地上被征收房屋和用于产权调换房屋的价值评估，被征收房屋类似房地产的市场价格测算，以及对相关评估结果进行复核评估和鉴定等活动，适用本细则。

**第三条** 征收评估的对象为征收范围内经现场查勘认定的被征收房屋及其附属物（含其占用范围内的国有土地使用权）。

**第四条** 被征收房屋价值评估目的应当表述为“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评估目的应当表述为“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”。

**第五条** 征收评估的价值时点为房屋征收决定公告之日。

用于产权调换房屋评估的价值时点应当与被征收房屋评估价值时点一致。

**第六条** 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。

**第七条** 类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等方面相同或者相似的房地产。

被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在价值时点的市场平均交易价格。

**第八条** 同一征收范围内的房屋征收评估工作，原则上由一家房地产估价机构承

担。房屋征收范围较大的，可以由两家或者两家以上房地产估价机构共同承担。

两家或者两家以上房地产估价机构承担同一房屋征收评估项目的，各房地产估价机构应当就评估对象、价值时点、价值内涵、评估依据、评估原则、评估技术路线、评估方法、重要参数选取等进行沟通，统一标准。

**第九条** 被征收房屋分为住宅和非住宅两类，其中，住宅分为成套住宅和非成套住宅两类。成套住宅是指房屋套内有卧室、厨房、卫生间、起居室等，经规划等部门同意，按统一规划、设计、建造的单元式住宅；非成套住宅是指除成套住宅以外的所有住宅。非住宅分为营业用房和非营业用房两类。营业用房是指符合规定能够对顾客提供有形商品买卖并进行直面服务活动的沿街门面房，包括零售、娱乐、餐饮、服务、金融活动经营场所等用房。非营业用房是指除营业用房以外的所有非住宅，包括办公、教育、医疗、工业、仓储用地上的房屋。办公用房包含土地证记载用途为办公和商服的写字楼、金融活动场所（除经营场所外）等。

**第十条** 对于已经登记的房屋，其性质、用途和建筑面积，以权属证书和登记簿的记载为准。对于未经登记的建筑，按照市、区人民政府的认定、处理结果进行评估。

**第十一条** 征收评估采用比较法、收益法、成本法等方法进行，其中住宅房屋应采用比较法，非住宅房屋在无法适用比较法时也可以采用收益法、成本法。

被征收房屋适用基准价格调整方式评估，其基本公式为：

被征收房屋评估价格  $V = V_0 \times K$

$V_0$  为基准价格，对住宅和营业用房是标准房屋基准价格，非营业用房是分区基准价格；

$K$  为综合调整系数。

**第十二条** 基准价格是被征收房屋市场化评估价格的基础。住宅和非住宅中的营业用房的基准价格以设定的标准房屋的市场评估价格为基础；非住宅中的非营业用房主要按照各分区内不同类型限定条件的标准房屋测算并公布时的房屋市场价确定分区基准价格。非住宅中的非营业用房的基准价格以比较法为主，结合收益法、成本法等方法测算得出。

**第十三条** 征收评估的价格应当以人民币为计价的货币单位，精确到元。

## 第二章 住宅房评估

### 第十四条 成套住宅的评估价格测算的技术路线为：

1. 确定评估基准。一般应在征收项目范围内设定标准房屋作为评估基准。“标准房屋”的限制设定条件详见附件一。

2. 测算基准价格。采用比较法评估出“标准房屋”的基准价格，基准价格按比较价格的算术平均值确定。测算基准价格的可比实例的选择条件详见附件二。其计算公式为：

$$\text{标准房屋比较价格 } V_j = \text{可比实例价格 } V_s \times \frac{100}{(k_1)} \times \frac{(k_2)}{100} \times \frac{100}{(k_{31})} \times \frac{100}{(k_{32})}$$
$$\text{标准房屋基准价格 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n V_j \quad (\text{n 为可比实例数, } n \geq 3)$$

标准房屋基准价格应是房屋位于标准层（楼层调整系数 100%）的价格。

$k_1$ —交易情况修正系数，由于采用买卖的正常交易实例为可比实例，因此该系数取 100。

$k_2$ —市场状况调整系数，该系数可根据住建部门提供的房地产交易价格信息确定。

$k_{31}$ —实物状况调整系数，为可比实例调整为标准房屋的实物状况调整系数，该系数确定详见附件三。

$k_{32}$ —区位状况调整系数，为可比实例调整为标准房屋的区位状况调整系数，该系数确定详见附件三。

3. 确定评估价格。各被征收房屋分别与“标准房屋”进行实物状况、区位状况比较，按比较法原理调整基准价格得出各被征收房屋的评估价格。

其计算公式为：

$$\text{被征收房屋评估价格 } V_i = \text{标准房屋基准价格 } V_0 \times \frac{(K_{i31})}{100} \times \frac{(K_{i32})}{100} \times F$$

$K_{i31}$ —实物状况调整系数，为标准房屋调整为被征收房屋的实物状况调整系数，该系数确定详见附件三。

$K_{i32}$ —区位状况调整系数，为标准房屋调整为被征收房屋的区位状况调整系数，该系数确定详见附件三。

F—楼层调整系数，按首次买卖或房改优惠购房时所对应的楼层系数进行调整或按附件三中成套房楼层系数表确定。

成套住宅的评估价不低于同地段、同位置、同成新、同结构等级的非成套住宅的

评估价。

**第十五条** 非成套住宅的评估价格测算的技术路线为：

1. 确定评估基准。一般应在征收项目范围内设定标准房屋作为评估基准。“标准房屋”的限制设定条件详见附件一。

2. 测算基准价格。采用比较法评估出“标准房屋”的基准价格，基准价格按比较价格的算术平均值确定。测算基准价格的可比实例的选择条件详见附件二。其计算公式为：

$$\text{标准房屋比较价格 } V_j = \text{可比实例价格 } V_s \times \frac{100}{(k_1)} \times \frac{(k_2)}{100} \times \frac{100}{(k_{31})} \times \frac{100}{(k_{32})}$$
$$\text{标准房屋基准价格 } V_0 = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n V_j \quad (n \text{ 为可比实例数, } n \geq 3)$$

标准房屋基准价格应是房屋位于标准层（楼层调整系数 100%）的价格。

$k_1$ —交易情况修正系数，由于采用买卖的正常交易实例为可比实例，因此该系数取 100。

$k_2$ —市场状况调整系数，该系数可根据住建部门提供的房地产交易价格信息确定。

$k_{31}$ —实物状况调整系数，为可比实例调整为标准房屋的实物状况调整系数，该系数确定详见附件三。

$k_{32}$ —区位状况调整系数，为可比实例调整为标准房屋的区位状况调整系数，该系数确定详见附件三。

3. 确定评估价格。各被征收房屋分别与“标准房屋”进行实物状况、区位状况比较，按比较法原理调整基准价格得出各被征收房屋的评估价格。

其计算公式为：

$$\text{被征收房屋评估价格 } V_i = \text{标准房屋基准价格 } V_0 \times \frac{(K_{i31})}{100} \times \frac{(K_{i32})}{100} \times k_4$$

$K_{i31}$ —实物状况调整系数，为标准房屋调整为被征收房屋的实物状况调整系数，该系数确定详见附件三。

$K_{i32}$ —区位状况调整系数，为标准房屋调整为被征收房屋的区位状况调整系数，该系数确定详见附件三。

$k_4$ —非成套综合调整系数 0.98。

**第十六条** 阁楼高度（指阁楼楼面与屋面之间的净空高度）低于 2.2 米部分的，按其水平投影面积乘以阁楼最高高度（高于 2.2 米的，2.2 米以下部分以 2.2 米计算）

与檐口高度的平均高度除以 2.2 米折算后的建筑面积乘以重置价的 1.5 倍进行补偿。

阁板与室内地坪净高低于 2.6 米的，以阁楼高度抵冲层高不足部分后计认阁楼高度。非一体建造、无法上人居住使用的阁楼、浮阁均不计算。

### 第三章 非住宅房评估

**第十七条** 非住宅中的营业用房的评估价格测算的技术路线为：

1. 明确路线，确定评估基准。一般应在征收项目范围内设定标准房屋作为评估基准。“标准房屋”的限制设定条件详见附件一。

2. 测算基准价格。营业用房的基准价格采用比较法、收益法评估出“标准房屋”的基准价格。

(1) 采用比较法评估，应当选择与被征收房屋或土地的合法用途相同的可比案例，并综合比较房地产的成新、商业繁华程度、临街状况、房屋进深、结构、层高等因素，按照《房地产估价规范》的要求进行评估。

(2) 采用收益法评估时，一般采用稳定、无限期收益情形测算，计算公式如下：  
 $V=a/r$

其中  $V$  为标准房屋的基准价格， $a$  为标准房屋年净收益， $r$  为资本化率。

$a$  一般采用客观年租金收益修正计算。客观年租金是指相同或类似地段，正常出租、价格相近的营业用房平均租金收益水平。年净收益为客观年租金扣除维修费、管理费、保险费、税金及空置和收租损失等因素而得。

$r$  应采用营业性房屋社会平均资本化率。资本化率的求取方法采用安全利率加风险调整值法，以安全利率加上风险调整值作为资本化率，安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期存款基准利率；风险调整值应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

3. 确定评估价格。各被征收房屋分别与确定基准价格对应的“标准房屋”进行房地产实物状况因素比较，按比较法原理调整基准价格得出各被征收房屋的评估价格。

其计算公式为：

$$\text{被征收房屋评估价格 } V_i = \text{基准价格 } V_0 \times \frac{k_{i31}}{100}$$

$k_{i31}$ —实物状况调整系数，系数确定详见附件四。

营业用房的评估价不低于同地段、同位置、同成新、同结构等级的办公用房的评估价。

**第十八条** 非住宅中的非营业用房的评估价格测算的技术路线为：

1. 明确区位。非营业用房根据所处的位置划分为不同的区位，具体划分详见附件五。

2. 确定基准价格。非营业用房基准价格由市住建部门另行制定。

3. 确定评估价格。各被征收房屋分别与确定区位基准价格对应的“标准房屋”进行市场状况因素、房地产实物状况因素、房地产区位状况因素比较，按比较法原理调整基准价格得出各被征收房屋的评估价格。

其计算公式为：

$$\text{被征收房屋评估价格 } V_i = \text{区位基准价格 } V_0 \times \frac{k_2}{100} \times \frac{k_{i31}}{100} \times \frac{k_{i32}}{100}$$

$k_2$ —市场状况调整系数，该系数可根据住建部门提供的房地产交易价格信息确定。

$k_{i31}$ —实物状况调整系数，系数确定详见附件六。

$k_{i32}$ —区位状况调整系数，系数确定详见附件六。

#### 第四章 其它评估

**第十九条** 对经自然资源和规划部门同意，按统一规划、设计、建造的土地性质为出让的营业用房，标准房屋土地性质为划拨的其基准价格增加 30%，标准房屋土地性质为出让的基准价格不增加；土地性质为出让的办公、教育、医疗等非营业用房基准价格增加 10%。

**第二十条** 被征收一层营业用房距离高价路线在 0-15m(含 15m)的，其基准价格增加 10%；距离高价路线在 15-30m(含 30m)的，其基准价格增加 8%；距离高价路线在 30-50m(含 50m)的，其基准价格增加 5%；距离高价路线在 50m 以外(不含 50m)的，其基准价格不再增加。低价路线调整后的路线基准价不高于高价路线的路线基准价。

被征收一层营业用房两面临街(两面以上临街，按两面临街计算)的，次临街面宽未达到主临街面宽的 50%的，其基准价格增加 5%；次临街面宽达到或超过主临街面宽的 50%，不足 100%的，其基准价格增加 10%；次临街面宽达到或超过主临街面宽的 100%

的，其基准价格增加 15%。

被征收一层营业用房同时符合前两款规定的，其基准价格只可按其中一种规定进行调整；第二层及以上的营业用房不适用前两款规定。

**第二十一条** 取得营业执照并持续营业至政府作出房屋征收决定之日超过一年以上的非营业用房和住宅，按以下规定评估：

1. 明确路线，确定评估基准。一般应在征收项目范围内设定标准房屋作为评估基准。“标准房屋”的限制设定条件详见附件一。

2. 测算基准价格。基准价格采用市场化评估原理评估出“标准房屋”的基准价格。

3. 确定评估价格。

(1) 1990 年 4 月 1 日前取得营业执照，并持续营业至政府作出房屋征收决定之日的，按照确定的基准价格进行评估。

(2) 1990 年 4 月 1 日以后取得营业执照，并持续营业至政府作出房屋征收决定之日超过一年以上的，按以下公式计算：

评估价格=基准价估价价格×营业年限权重+住宅(或非营业用房)评估价格×(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 1990)

**第二十二条** 采用成本法评估的，应当采取房地分别评估的方式，评估出房地产市场价格。房屋占用范围内的土地价格应采用成本法等方法求取；建筑、安装工程费应运用工料测量法或分部分项法求取，建筑物重置价格的费用构成应符合《房地产估价规范》的有关规定。房屋折旧可以采用成新折扣法计算，不适用成新折扣法的，也可使用直线折旧法计算。房屋建筑设备应单独计算折旧。

市区征收房屋等级和建安工程重置价格标准由市住建部门另行制定。

**第二十三条** 住宅和营业用房的国有土地使用权证载明的土地使用面积大于被征收房屋建筑面积且独立使用部分的补偿金额测算的技术路线为：

1. 明确区位。以国土部门公布的基准地价区位为准。

2. 确定基准地价。

3. 确定补偿价格。对区位基准地价进行容积率修正得出补偿金额。其计算公式为：

“地大于房”的补偿金额 = “地大于房”的土地面积  $\times P \times K_5$

式中：

$P$  一对应的基准地价。

$K_5$  一容积率修正系数。

当被征收房屋的用地性质为划拨时，按对应的基准地价除以 1.4 计算。

非营业用房国有土地使用权证载明的土地使用面积大于被征收房屋建筑面积且独立使用部分的补偿金额为：“地大于房”的土地面积  $\times$  土地区位基准价格（单价）  
非营业用房土地区位基准价格（单价）详见附件七。

**第二十四条** 未超过批准期限的临时建筑应按成本法评估其建筑物残值；在建工程应采用成本法进行评估，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。

**第二十五条** 凡征收评估中涉及原始成本测算、机电设备评估、工程造价分析等专业技术工作的，可委托有资格从事该类业务的机构单独评估。

**第二十六条** 征收评估中，室内装饰装修部分为独立的专项性质评估作业。测算中涉及的装饰项目重置价格综合单价、综合成新率等指标的取值，均视评估具体情况选取。

房屋装饰装修及附属设施征收补偿评估重置成新价格、综合成新率等由市住建部门另行制定。

## 第五章 附 则

**第二十七条** 本细则未能涵盖的其它征收评估情况，按市住建部门会同有关部门提出的意见处理。

**第二十八条** 武进区、新北区非住宅中的非营业用房区位划分及土地区位基准价格由区征收、住建、发改、自然资源和规划等部门参照本细则拟定并报市住建、发改、自然资源和规划等部门批准后执行。

**第二十八条** 溧阳市、金坛区可参照本细则，结合本地实际情况制定具体细则。



## 附件 1

### 标准房屋限定条件

#### (一) 标准住宅房屋（成套）

为客观确定被征收房屋市场价格的基准价格，评估机构对每一征收项目均应选择设定至少一套标准住宅，位置由评估机构在征收范围内根据具体情况设定，实体标准如下：

1. 结构类型：混合结构、单元式住宅二等；
2. 层次：多层住宅楼中的标准层；
3. 建筑面积：50M<sup>2</sup>—120M<sup>2</sup>；
4. 套型与朝向：成套，一间卧室朝南；
5. 成新：八成新；
6. 建筑年代：1980 年—2005 年间；
7. 装修：一般装修（水泥沙浆地面、涂料墙面及平顶、钢木门窗，普通水卫电照）。

#### (二) 非住宅——具备使用条件的标准房屋

营业用房标准房屋是在征收范围内以商铺类、餐饮类为主，包括零售、娱乐、餐饮、服务、金融活动经营场所等具备营业条件的用房。

1. 结构类型：混合结构、普通房屋一等；
2. 层次：一层；
3. 成新：八成新；
4. 标准进深：10 米；
5. 土地性质：国有商业划拨或出让
6. 装修：一般装修（水泥砂浆地面、涂料墙面及平顶）。

非营业用房标准房屋是在征收范围内的办公、教育、医疗、图书馆等用房，包含土地证记载用途为办公和商服的写字楼、金融活动场所（除经营场所外）等用房。

1. 结构类型：混合结构、普通房屋一等；

2. 层次： 多层建筑中的标准层，工业及仓储用房除外；
3. 成新： 八成新；
4. 装修： 一般装修（水泥砂浆地面、涂料墙面及平顶）。

### （三）参照营业用房评估的标准房屋

参照营业用房评估的标准房屋是指在征收范围内改变房屋用途，取得营业执照并持续营业至政府作出房屋征收决定之日超过一年以上的非营业用房和住宅。

1. 结构类型： 混合结构、普通房屋一等；
2. 层次： 一层；
3. 成新： 八成新；
4. 标准进深： 10 米；
5. 装修： 一般装修（水泥砂浆地面、涂料墙面及平顶）。

## 附件 2

### 可比实例选择要求及说明

1. 可比实例应选择与被征收房屋处在同一供求范围内，并在用途、规模、建筑结构、新旧程度、档次、权利性质等方面相同或者相似的房地产；
2. 可比实例的权益价格类型应该为房屋所有权和国有土地使用权价格类型；
3. 可比实例的交易类型应选取一般买卖的二手房交易实例，其成交价格应是正常市场交易价格；
4. 可比实例的成交日期应与价值时点接近，两者差异不得超过二十四个月，一般应选择十二个月内成交的房地产案例作为可比实例；
5. 选用的可比实例的数量不少于 3 个；
6. 进行各项修正或调整时，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。

## 附件 3

### 住宅房屋基准价格调整方式的综合调整系数

#### (一) 交易情况修正系数

由于采用买卖的正常交易实例为可比实例，因此该系数取 100。

#### (二) 市场状况调整系数

该系数可根据住建部门提供的房地产交易价格信息确定。

#### (三) 房屋实物状况调整系数

##### 1. 住宅结构因素调整系数

a. 可比实例调整为标准房屋结构因素调整系数计算公式：

$$[1 + (\text{可比实例建安工程重置价格单价} - \text{标准房屋建安工程重置价格单价}) / \text{修正和调整后的可比实例价格}] \times 100$$

b. 标准房屋调整为评估对象结构因素调整系数计算公式：

$$[1 - (\text{标准房屋建安工程重置价格单价} - \text{评估对象房屋建安工程重置价格单价}) / \text{基准价格}] \times 100$$

##### 2. 住宅成新因素调整系数表

实例或待估房屋 标准房屋	30%-39%	40%-49%	50%-59%	60%-69%	70%-79%	80%-89%	90%-100%
八成新	75-85	85-93	93-97	97-98	98-100	100-105	105-110

##### 3. 住宅朝向因素调整系数表

卧室朝向	北	西	东	一间朝南	两间朝南	三间朝南
调整系数	96	98	99	100	101	102

##### 4. 住宅功能调整系数表

调整因素	平面布置	设备及设施	采光	通风
取值范围	98-101	98-101	98-100	99-100

##### 5. 成套房楼层调整系数表

楼层	层次	一层	二层	三层	四层	五层	六层	七层	八层
	系数 (%)								
三层楼		100	110	90					
四层楼		100	105	110	85				
五层楼		100	105	110	105	80			
六层楼		100	105	115	110	100	70		
七层楼		100	105	115	115	105	95	65	
八层楼		100	105	115	115	110	100	90	65
说明	凡坡屋面住房的顶层另增加 5%的系数。								

#### (四) 房屋区位状况调整系数

##### 1. 区位状况调整系数评分等级及调整分值说明表

序号	因素项目内容	勘察项目	等级分值			
			一等	二等	三等	四等
1	自然环境	自然景观 a <sub>11</sub>	公认的自然环境优越地区, 依山傍水或临近公园。	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, 卫生环境一般。	附近周围无绿化, 拥挤、环境稍差。
			6-6.5	5.5-6	4.5-5.5	4-4.5
		环境污染 a <sub>12</sub>	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, 靠近大马路, 白天和晚间均有噪音影响。	靠近污染源、靠近车站、机场等, 有噪音。
			6-6.5	5.5-6	4.5-5.5	4-4.5
2	规划设计	建筑或小区布局 a <sub>21</sub>	布局合理、错落有致, 满足通风、日照等健康要求。	布局稍好, 排列整齐。	布局一般。	任意布置、拥挤。
			5.5-6	4.5-5.5	3.5-4.5	3-3.5
		建筑密度与外型等 a <sub>22</sub>	建筑密度在 30%-40%, 外型美观。	建筑密度在 40%-50%, 外型比较整齐。	建筑密度在 50%-60%, 外型陈旧。	建筑密度在 60%以上, 外型破旧杂乱。
			4.5-5	3.5-4.5	2.5-3.5	2-2.5
		室外公共活动空间与绿化景观 a <sub>23</sub>	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, 基本无公共活动空间。	无绿化, 无公共活动空间。
			4.5-5	3.5-4.5	2.5-3.5	2-2.5
3	物业管理	物业管理情况 a <sub>31</sub>	全封闭物业管理。	半封闭物业管理。	有物业管理。	无物业管理。
			11.5-14.5	10.5-11.5	9.5-10.5	8.5-9.5

4	交通条件	离市中心区或区级中心的距离 $a_{41}$	离市中心区或区级中心近。	离市中心区或区级中心较近。	离市中心区或区级中心较远。	离市中心区或区级中心远。
			15.5-17.5	13.5-15.5	11.5-13.5	9.5-11.5
		离市区主干道的距离 $a_{42}$	离市区主干道的距离在 500 米以内。	离市区主干道的距离在 500-1000 米之间。	离市区主干道的距离在 1000-2000 米之间。	离市区主干道的距离在 2000 米以上。
			11.5-12.5	10.5-11.5	9.5-10.5	8.5-9.5
		公交线路情况 $a_{43}$	距离公交站点 100 米内, 有 3 条以上重要公交线路。	距离公交站点 100-200 米内, 有 1-2 条重要公交线路。	距离重要的公交线路的距离在 200-500 米之间。	距离公交线路的距离在 500 米以上。
			10.5-9.5	8.5-9.5	7.5-8.5	6.5-7.5
5	教育医疗设施	所在学区学校情况 $a_{51}$	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。
			13.5-14.5	10.5-12.5	8.5-9.5	8.5-7.5
		医院及医疗机构分布情况 $a_{52}$	距市级及以上医院 1000 米以内。	距市级及以上医院 1000 米-2000 米。	距市级及以上医院 2000 米-2500 米。	距市级及以上医院 2500 米以上。
			11.5-12.5	10.5-11.5	9.5-10.5	8.5-9.5
6	商业环境	重要商业配套设施 $a_{61}$	在 400 米范围内有大型的市级购物中心、商场等商业配套设施。	在 400-800 米范围内有大型商场及区级商业设施。	在 800 米范围内有大型商场, 基本满足生活需求。	在 800 米范围内基本上只有零散的商业网点。
			24.5-25.5	21.5-22.5	19.5-20.5	17.5-18.5

## 2. 基准价格调整中的区位状况调整系数测算说明

基准价格调整中的区位状况调整系数以住宅房屋区位状况调整系数为基础确定,

$$\text{其中住宅区位状况调节系数 } K = \sum_{i=1}^6 \sum_{j=1}^{f_i} a_{ij}$$

其中  $f_1=2$ ,  $f_2=3$ ,  $f_3=1$ ,  $f_4=3$ ,  $f_5=2$ ,  $f_6=1$ 。

注: 实物状况调整系数采用连乘方式计算。

## 附件 4

### 营业用房基准价格调整方式的综合调整系数

#### (一) 市场状况调整系数

该系数可根据住建部门提供的房地产交易价格信息确定。

#### (二) 实物状况调整系数

##### 1. 营业用房结构因素调整系数

标准房屋调整为评估对象结构因素调整系数计算公式：

$$[1 - (\text{标准房屋建安工程重置价格单价} - \text{评估对象房屋建安工程重置价格单价}) / \text{基准价格}] \times 100$$

##### 2. 营业用房成新因素调整系数表

待估房屋 标准房屋	四成新 以下	四成新	五成新	六成新	七成新	八成新	九成新 及以上
八成新	75-85	85-93	93-97	97-98	98-100	100-105	105-110

##### 3. 底层营业用房进深调整系数

底层营业用房进深小于等于 10m 的，调节系数如下：

- ①等于 10m，调节系数为 1.0；
- ②大于等于 8m，小于 10m，调节系数为 1.03；
- ③大于等于 6m，小于 8m，调节系数为 1.07；
- ④大于等于 4m，小于 6m，调节系数为 1.11；
- ⑤小于 4m，调节系数为 1.14。

底层营业用房进深超过 10m 部分的，每增加 2m，调节系数递减 0.04，临街底层营业用房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评估的基准价格）

##### 4. 营业用房层次因素调整系数说明

营业用房评估楼层调节系数分别为：基准价格一层 100%，二层取 60%，三层及地下室取 40%，四层及四层以上取 30%，带电动扶梯的另增加 5%（一层除外）。

附件 5

非营业用房区位划分表

区 位	范 围
一 类	芦墅路—芦墅桥—关河（护城河）—东坡公园—老京杭运河—西仓桥—芦墅路
二 类	一类以外，龙江路高架—龙城大道高架—青洋路高架—中吴大道—龙江路高架（不含新北区、武进区）
三 类	二类以外，兰陵街道、茶山街道、雕庄街道、青龙街道、五星街道、永红街道、北港街道、西林街道、新闸街道
四 类	三类以外，邹区镇、郑陆镇



## 附件 6

### 非营业用房区位基准价格调整方式的综合调整系数

#### (一) 市场状况调整系数

该系数可根据住建部门提供的房地产交易价格信息确定。

#### (二) 实物状况调整系数

##### 1. 非营业用房结构因素调整系数

##### (1) 工业、仓储用房等房屋结构调整

标准房屋调整为评估对象结构调整系数计算公式：

$[1 - (\text{标准房屋建安工程重置价格单价} - \text{评估对象房屋建安工程重置价格单价}) / \text{相应区位级  
别基准价格}] \times 100$

##### (2) 办公、教育、医疗等房屋结构调整

标准房屋调整为评估对象结构调整系数计算公式：

$[1 - (\text{标准房屋建安工程重置价格单价} - \text{评估对象房屋建安工程重置价格单价}) / \text{相应区位  
基准价格}] \times 100$

##### 2. 非营业用房成新因素调整系数表

待估房屋 标准房屋	四成新 以下	四成新	五成新	六成新	七成新	八成新	九成新及 以上
八成新	75-85	85-93	93-97	97-98	98-100	100-105	105-110

##### 3. 非营业用房层次因素调整系数表

##### A. 无电梯

层次 总楼层	一	二	三	四	五	六
一	100					
二	100	100				
三	100	100	100			

四	100	100	100	100		
五	100	100	100	100	99	
六	100	100	100	100	99	98

### B. 有电梯

总楼层 \ 层次	层次							
	一	二	三	四	五	六	七	七层以上
四	100	100	100	100				
五	100	100	100	100	101			
六	100	100	100	100	101	101		
七	100	100	100	100	101	101	101	
七层以上	100	100	100	100	101	101	101	101

总楼层在四楼以下（有电梯）不作层次因素调整。

## （三）区位状况调整系数

### 1. 工业、仓储用房等房屋

序号	因素项目内容		等级			
			一级	二级	三级	四级
1	环境自然状况	因素情况	污染治理状况好，地形平坦，无淹水现象，自然条件好。	污染治理状况较好，地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好。	污染治理状况一般，地形较平坦，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般。	污染治理状况较差，地形略有起伏，大雨后有淹水现象，自然条件较差。
		调整系数	101	100	99	98
2	交通便捷度	因素情况	主干道为主，距离高速路入口、港口码头、铁路站点距离近。	主干道与次干道并重，距离高速路入口、港口码头、铁路站点距离较近。	次干道为主，距离高速路入口、港口码头、铁路站点有一定距离。	次干道与支路并重，距离高速路入口、港口码头、铁路站点距离较远。
		调整系数	101	100	99	98

3	产业聚集程度	因素情况	与区域产业联系紧密，配套协作性强，产业聚集度高。	与区域产业联系一般，产业聚集度一般。	与区域产业无联系，配套协作程度低。	与区域产业无联系，对主导产业发展有不利影响。
		调整系数	101	100	99	98
4	基础设施状况	因素情况	水电综合保证率达>98%，通讯状况好。	水电综合保证率达95%-98%，通讯状况较好。	水电综合保证率达85%-95%，通讯状况一般。	水电综合保证率达<85%，通讯状况较差。
		调整系数	100	99	98	97

## 2. 办公、教育、医疗等房屋

序号	因素项目内容		等级			
			一级	二级	三级	四级
1	交通便捷程度	因素情况	主干道为主，距离公交站点100米内，有3条以上公交线路。周边配有停车场，满足停车需求。	主干道与次干道并重，距离公交站点100-200米内，有1-2条重要公交线路。周边配有停车场，基本满足停车需求。	次干道为主，距离公交站点在200-500米之间。周边停车位较少，不能满足停车需求。	次干道与支路并重，距离公交站点在500米以上。周边基本无停车位。
		调整系数	101	100	99	98
2	基础设施状况	因素情况	水电综合保证率达100%，排水通畅，通讯状况好。	水电综合保证率>95%，排水较通畅，通讯状况较好。	水电综合保证率85-95%，排水一般，通讯状况一般。	水电综合保证率<85%，排水较差，通讯状况较差。
		调整系数	100	99	98	97
3	集聚及配套状况	因素情况	各类配套设施类型齐全，集聚度高。	各类配套设施类型较齐全，集聚度较高。	各类配套设施类型和集聚度一般。	各类配套设施类型较少，分布分散。
		调整系数	100	99	98	97

4	物业管理	因素情况	全封闭物业管理。	半封闭物业管理。	有物业管理。	无物业管理。
		调整系数	101	100	99	98
5	环境质量	因素情况	邻近公园，空气清新，无噪音，水域清洁，达卫生标准。	自然环境良好，附近有一定的绿地和绿化，空气良好，白天有部分交通噪音。	附近有少量的绿地和绿化，卫生一般，空气局部受污染，白天和夜晚均有噪音影响。	附近周围无绿化，拥挤、环境稍差，靠近污染源、靠近车站、机场等，有噪音。
		调整系数	101	100	99	98

注：实物及区位状况调整系数中各调整内容采用连乘方式计算。

附件 7

天宁区、钟楼区非营业用房土地区位基准价格表

单位：元/m<sup>2</sup>

名称 区位	办公、教育、医疗用房		工业、仓储用房	
	出 让	划 拨	出 让	划 拨
一 类	3850	2690	2090	1880
二 类	2660	1860	1490	1340
三 类	1750	1220	970	870
四 类	1450	1020	670	600

附件 8

建筑物的成新因素确定表

(一) 房屋成新评定等级及说明表

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	按《房屋完损等级评定标准》的相关规定执行。	全新	100%
		九成新	90%
		八成新	80%
基本完好房		七成新	70%
		六成新	60%
一般损坏房		五成新	50%
		四成新	40%
严重损坏房		三成新	30%
危险房		不足三成新	30%以下

(二) 房屋成新参考表

结构	超过 40 年	36~40 年	31~35 年	26~30 年	21~25 年	16~20 年	11~15 年	10 年以内
钢混	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	按实际情况评定。
砖混	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
砖木	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
木	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
简易	0	0	3	4.5	5.5	6	7	