

附件 2

各类被搬迁房屋的成新因素确定表

(一) 房屋成新评定等级标准

完损等级	成新评定说明	新旧程度	折余率
完好房	按《房屋成新等级评定标准》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%
一般损坏房		六成新	60%
		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) 房屋完好程度评定表

房屋类别		钢混结构	砖混结构	砖木结构	简易结构
完好房屋	房屋主体条件	基础承载无不均匀沉降，承重屋架等构件垂直牢固，无倾斜、裂缝、预制件拼接处无裂纹、渗漏、混凝土块斜面层平整完好，无破损。	基础承载无不均匀沉降，承重墙体平直，无倾斜、裂缝、风化、破损。预制楼板拼缝处无裂缝、渗漏、地面平整，无空鼓、裂缝、起砂。	承重梁、柱、墙、板、屋架平直牢固，无倾斜变形、腐朽蛀蚀、裂缝，瓦屋面搭接均匀，瓦头整齐，不渗漏，无碎瓦。木板地平整，无腐朽、下沉，无较多磨损和稀缝。	承重墙、柱平直，无倾斜、松动。木、竹、芦帘、苇箔无破损。平瓦屋面瓦片搭接紧密，无缺角、损坏。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面无空鼓、剥落，勾缝砂浆密实。门窗完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，油漆完好。水、卫、电设备完好，使用正常。	内、外墙抹面无空鼓、剥落，勾缝砂浆密实。门窗完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，油漆完好。水、卫、电设备完好，使用正常。	内、外墙面完整，无破损、剥落。门窗完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全，油漆完好。顶棚无破损、不变形、无腐朽，细木装修完整牢固，油漆完好水、电设备完好，使用正常。	内、外墙面平整、无裂缝、剥落。门窗完整，开关灵活，玻璃、五金齐全，照明设备齐全，使用正常。
基	房	基础承载稍有不	基础承载稍有不均	承重梁、柱、墙稍有	承重墙、柱有少量裂

本完好房屋	屋主体条件	均匀沉降，承重屋架等构件有轻度变形、细小裂缝、预制件拼接处稍有裂缝，间隔墙面层稍有破损，屋面防水层稍有龟裂、脱壳，地面稍有裂缝、起鼓。	匀沉降，承重墙体有少量细裂缝。预制楼板拼接处稍有裂缝，渗水，地面稍有裂缝、空鼓起砂。	裂缝。木构件稍有变形、倾斜，个别节点稍有松动。屋面少量瓦片破损，稍有渗漏。木板地稍有磨损和稀缝、轻度颤动。	缝、变形、倾斜、松动。木、竹、芦帘、苇箔稍有破损。平瓦屋面少量瓦片裂碎、缺角、风化、有渗漏。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面稍有裂缝、空鼓、剥落。门窗少量残缺，油漆失光。水、卫、电设备基本完好，个别零件有损坏。	内、外墙抹面稍有裂缝、空鼓、剥落。门窗少量变形，开关不灵，玻璃、五金少量残缺，油漆失光。水、卫、电设备基本完好，个别零件有损坏。	内、外墙面稍有空鼓、裂缝、剥落、砖墙稍风化。门窗少量变形，开关不灵，玻璃、五金少量残缺，油漆失光。细木装修稍有松动、残缺。水、电、设备基本完好。	内、外墙稍有裂缝、风化、剥落。门窗少量变形，开关不灵，有少量残缺。照明设备基本完好，个别零件有损坏。
一般损坏房屋	房屋主体条件	基础承载力局部不足，稍影响上部结构出现不均匀沉降，承重屋架等构件局部倾斜或变形、裂缝、剥落露筋、锈蚀。预制件拼接处嵌缝料部分脱落，间隔墙面损坏，屋面局部渗漏，地面部分裂缝、空鼓、剥落。	基础承载力局部不足，稍影响上部结构出现不均匀沉降，承重墙体有部分裂缝酥松、倾斜、风化等损坏。预制楼板拼接处裂缝、渗水，屋面局部漏雨，砖、混凝土块部分破损、裂缝、脱落，地面部分空鼓、脱壳。	承重梁、柱、墙部分裂缝、倾斜，木构件局部下垂，侧向变形，蛀蚀开裂，少数节点松动，脱榫，铁件锈蚀，间隔墙局部损坏，勒脚部分侵蚀剥落。屋面部分瓦片、旺砖风化、破碎、漏雨。木地板部分磨损、翘裂、松动、腐朽，局部变形下沉、有颤动。	承重墙、柱部分裂缝、倾斜、风化、腐朽，个别节点松动、开裂、变形。木、竹、芦帘、苇箔部分破损，平瓦屋面部分瓦片风化、破碎、漏雨。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面部分裂缝、空鼓、剥落。门窗部分松动，木质腐朽或钢门窗锈蚀，开关不灵，玻璃、五金部分残缺，油漆老化、翘皮。水、卫设备锈蚀，部分零件残缺，电线部分老化，少量照明装置有损坏。		内外墙面部分空鼓、裂缝、风化剥落，勒脚部分酥松、侵蚀剥落。门窗部分松动、翘裂、腐朽，开关不灵，油漆老化，玻璃五金部分残缺，细木装修部分蛀蚀、破裂。水管锈蚀、照明线路部分老化，少量装置残缺。	

严重损坏房屋	房屋主体条件	基础承载有明显滑动，压碎、折断、腐朽等损坏，影响上部结构、承重构件，屋架明显变形、裂缝、剥落、露筋锈蚀，预制件接点严重裂缝，屋面严重渗漏，墙体严重开裂，墙面严重损坏，地面严重空鼓、脱壳、起砂。	基础承载有明显沉降，影响上部结构变形、开裂、承重墙体有严重裂缝，弓凸等损坏，预制楼板拼处裂缝明显、渗水，砖、混凝土块料严重裂缝、松动，屋面严重渗漏，地面严重空鼓、裂缝、脱壳、起砂。	承重梁、柱、墙严重倾斜、下垂、裂缝、蛀蚀、节点松动，榀头压裂或折断，铁件严重锈蚀，间隔墙、板严重裂缝，弓凸、倾斜、锈蚀剥落，屋面瓦片、旺砖风化、破碎、严重漏雨，木地板严重磨损、腐朽，变形下沉、颤动。	承重墙、柱严重变形、倾斜、风化、腐朽，节点松动，变形，构件弯曲，墙体、墙面较多损坏，平瓦屋面脱槽、风化、破碎、严重漏雨，木、竹、芦帘、苇箔严重破损，整个房屋倾斜变形。
	房屋内外部条件	内、外墙抹面严重裂缝、空鼓、剥落。门窗榀头松动、翘裂，木质腐朽，钢门窗严重锈蚀，开关普遍不灵，玻璃、五金残缺，油漆剥落。水、卫设备锈蚀，漏水，零件损坏残缺，照明线路老化，装置残缺不齐。			内、外墙面严重破损、裂缝、剥落，门窗松动、翘裂、剥落、变形，开关普遍不灵，油漆剥落，玻璃、五金残缺，细木装修木质蛀蚀、腐朽、破裂。水管严重锈蚀，有滴漏，照明线路老化，装置残缺不齐。

(三) 房屋成新上限表 (限值)

结构	房屋类别	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	住宅	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	按实际情况评定。
	非住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
砖混	住宅	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
砖木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	按实际情况评定,使用5年以上的房屋成新率上限应不超出9.5。
	非住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
木	住宅	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
	非住宅	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	
简易	住宅	0	0	3	4.5	5.5	6	7	
	非住宅	0	0	0	4	5	5.5	6.5	
单层工业厂房		6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	