

常州市住房和城乡建设局文件

常住建〔2022〕252 号

关于印发常州市国有土地上征收房屋等级 和建安工程重置价格等标准的通知

各有关单位：

为保障房屋征收评估结果客观公正，进一步增强可操作性，更好地维护被征收人的合法权益，现将《非营业用房基准价格》《房屋装饰装修及附属设施征收补偿评估重置成新价格》《市区征收房屋等级和建安工程重置价格标准》和《市区工业厂房征收房屋等级和建安工程重置价格标准》四个国有土地上房屋征收与补偿评估标准印发给你们，请遵照执行。

本通知适用于本市市区（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。

武进区、新北区非住宅中的非营业用房基准价格由区住建、征收等部门参照本通知拟定并报市住建部门批准后执行。

溧阳市、金坛区可参照本通知，结合本地实际情况制定相关规定。

本通知自 2022 年 11 月 1 日起施行，施行之日前已领取房屋拆迁许可证和已发布房屋征收决定公告的项目仍按原相关规定执行。

- 附件：1. 非营业用房基准价格表
2. 房屋装饰装修及附属设施征收补偿评估重置成新价格参照表
3. 市区征收房屋等级和建安工程重置价格标准
4. 市区工业厂房征收房屋等级和建安工程重置价格标准

常州市住房和城乡建设局

2022 年 10 月 26 日

（此件公开发布）

附件 1

非营业用房基准价格表

1. 天宁区、钟楼区工业用地及仓储用地的各类用房基准价格（元/m²）

区 位		一类		二类		三类		四类	
用地性质		出让	划拨	出让	划拨	出让	划拨	出让	划拨
钢混结构 (框架)	一级	3780	3570	3180	3030	2660	2560	2360	2290
	二级	3440	3230	2840	2690	2320	2220	2020	1950
钢混结构 (排架)	一级	3510	3300	2910	2760	2390	2290	2090	2020
	二级	3140	2930	2540	2390	2020	1920	1720	1650
全钢结构	一级	3310	3100	2710	2560	2190	2090	1890	1820
	二级	3010	2800	2410	2260	1890	1790	1590	1520
砖混结构	一级	3140	2930	2540	2390	2020	1920	1720	1650
	二级	2970	2760	2370	2220	1850	1750	1550	1480
其他结构		2500	2290	1900	1750	1380	1280	1080	1010

注：上列基准价格已含厂房及全部附属设施（总图范围内除生产设备外）所有费用。

2. 天宁区、钟楼区非工业用地及非仓储用地的办公、教育、医疗等非营业用房（土地性质为划拨）基准价格（元/m²）

区 位	一类	二类	三类	四类
基准价格	6800	6000	4600	4200

附件 2

房屋装饰装修及附属设施征收补偿 评估重置成新价格参照表

类别	序号	项 目	等级	单位	单价	备 注
(一) 地面装修	1.1	预制水磨石地块		m ²	25-50	
	1.2	本色水磨石地面		m ²	30-50	
	1.3	彩色水磨石地面		m ²	40-75	
	1.4	地砖		m ²	50-75	
	1.5	抛光地砖		m ²	50-120	
	1.6	缸砖		m ²	30-50	
	1.7	花岗岩地面		m ²	40-110	碎石块按 40%
	1.8	大理石地面		m ²	40-120	
	1.9	塑料地毯		m ²	8	
	1.10	普通木地板		m ²	80-150	含席纹、木工板、饰面板等
	1.11	高档实木地板		m ²	80-350	含木楞、油漆等
	1.12	复合木地板		m ²	15-60	
	1.13	踢脚线		m	15-30	含各种材质
	1.14	楼梯嵌铜条		m	6-10	
(二) 贴面类	2.1	白瓷砖		m ²	35-60	含压顶砖
	2.2	花瓷砖		m ²	40-80	含压顶砖
	2.3	马赛克		m ²	35-60	
	2.4	墙砖贴面		m ²	50-75	
	2.5	普通夹板墙面		m ²	30-75	普通夹板、水曲柳，含龙骨、油漆
	2.6	高档夹板墙面		m ²	60-140	榉木、柚木、樱桃木、枫木等，含龙骨、油漆
	2.7	软包		m ²	20-80	含夹板衬底
	2.8	墙纸墙面		m ²	8-30	
	2.9	墙布墙面		m ²	10-45	
	2.10	门窗套		m	30-60	含龙骨、油漆
	2.11	窗帘盒		m	20-30	含龙骨、油漆
	2.12	夹板面层		m ²	10-20	含油漆
	2.13	夹板隔断		m ²	50-100	含双面油漆，龙骨
	2.14	纤维板隔断		m ²	25-45	含双面油漆，龙骨
	2.15	石膏板隔断		m ²	40-100	含双面粉刷、龙骨
	2.16	铝塑板墙面		m ²	15-80	

(二) 贴面类	2.17	水刷石		m ²	20-35	
	2.18	彩色水刷石		m ²	25-45	
(三) 门窗类	3.1	铝合金门		m ²	80-100	
	3.2	铝合金窗		m ²	70-90	
	3.3	铝合金纱门窗		m ²	20-40	
	3.4	绿纱木门窗		m ²	30-60	
	3.5	塑钢门窗		m ²	70-100	
	3.6	塑钢纱窗		m ²	20-40	
	3.7	卷帘门		m ²	60-100	按洞口尺寸，高度加 60cm 计算面积
	3.8	不锈钢无框门		m ²	200-400	含不锈钢龙门架、地弹簧、门拉手、门夹
	3.9	钢管防盗门窗		m ²	40-60	
	3.10	不锈钢防盗门窗		m ²	50-120	含内衬铁条
	3.11	白铁皮防盗门		m ²	50-80	
(四) 天棚类	4.1	纤维板吊顶		m ²	20-45	含龙骨、油漆、线条
	4.2	普通夹板吊顶		m ²	50-90	含龙骨、油漆、线条
	4.3	高档夹板吊顶		m ²	50-150	榉木、柚木、樱桃木、枫木等，含龙骨、油漆、线条
	4.4	玻璃吊顶		m ²	50-130	含龙骨、线条
	4.5	扣板吊顶		m ²	25-45	含龙骨、线条
	4.6	石膏吊顶		m ²	50-100	含龙骨、油漆
	4.7	石膏线条		m	5-10	
	4.8	木线条		m	5-15	
	4.9	铝合金天棚		m ²	120-200	天井等
(五) 家具类	5.1	普通固定木柜		m ²	60-300	普通夹板、水曲柳，按正投影面积
	5.2	高档固定木柜		m ²	150-400	榉木、樱桃木，枫木，按正投影面积
	5.3	木柜门		m ²	50-100	仅指砌体上安装木门
(六) 楼梯	6.1	铁楼梯		m ²	70-200	楼房楼梯无论内外均不计算
	6.2	水泥楼梯		m ²	50-90	楼房楼梯无论内外均不计算
	6.3	木楼梯		m ²	150-300	楼房楼梯无论内外均不计算
	6.4	不锈钢扶手		m	100-220	含栏杆
	6.5	铸铁栏杆		m ²	80-150	
	6.6	木扶手		m	80-200	含栏杆

(七) 装修设备 设施	7.1	家用灶	单眼	座	300-650	贴面另计
			双眼		500-850	贴面另计
			三眼		600-1000	贴面另计
			砵灶		400-750	贴面另计
	7.2	普通水池		只	30-50	含管件
	7.3	搪瓷水池		只	50-80	含管件
	7.4	单眼不锈钢水池		只	80-150	含管件
	7.5	双眼不锈钢水池		只	120-250	含管件
	7.6	浴缸		只	200-800	含砌体及管件
	7.7	座便器		套	300-600	含水箱、管件等
	7.8	洗脸池		套	50-100	含水箱、管件等
(八) 阁板	7.9	花岗岩台面		m	100-180	
	7.10	人造石台面		m	120-200	
	8.1	方木有付楞木阁		m ²	150-400	洋松或杉木板、楞
	8.2	方木无付楞木阁		m ²	100-300	洋松或杉木板、楞
	8.3	元木有付楞木阁		m ²	120-300	杉木板、楞
	8.4	元木无付楞木阁		m ²	80-250	杉木板、楞
(九) 其它 附属物	8.5	砵桁木板阁		m ²	70-200	钢架楞木阁相同
	8.6	水泥阁		m ²	50-100	
	9.1	布遮阳		m ²	20-30	含不锈钢、方管骨架
	9.2	玻璃钢罩		个	25-40	
	9.3	玻璃钢遮阳		m ²	20-40	含不锈钢、方管骨架
	9.4	玻璃钢瓦		张	15	
	9.5	石棉瓦		张	10	
	9.6	石棉瓦遮阳		m ²	20-40	含方管骨架
	9.7	围墙	甲	m ²	100-200	连墙基、实砌墙、压顶
			乙	m ²	70-150	连墙基、空斗墙、压顶
	9.8	石驳岸		m ³	250-450	含基础
	9.9	自来水管		m	8-15	表后部分（不含成套住宅）
	9.10	水嘴、凡尔		只	8-15	
	9.11	深井		座	150-300	
	9.12	土井		座	500-1000	连井台、下水道
	9.13	室外石子地		m ²	5-20	
	9.14	室外水泥地		m ²	25-60	
	9.15	室外水泥道路		m ²	80	混凝土超出 15cm 厚按 5 元/cm 增加
	9.16	室外砖地		m ²	10-25	
	9.17	老虎窗		座	200-500	

(九) 其它 附属物	9.18	房基		m	60-100	深 0.6 米内
	9.19	粪坑		个	30-50	
	9.20	沼气池		个	150-250	
	9.21	猪圈、厕所		个	100-250	独指独立建筑
	9.22	花坛		个	30-150	贴面另计
	9.23	护坡		m ²	15-50	石砌护坡参照驳岸标准
	9.24	简易棚		m ²	30-60	
	9.25	化粪池		只	250-500	
	9.26	屋顶水箱		座	100-200	
	9.27	太阳能热水器		台	300-1000	
	9.28	不锈钢晾衣架		套	120-200	
	9.29	品牌防盗门		樘	500-1000	
	9.30	墙镜		m ²	50-100	
	9.31	不锈钢毛巾架及 有关不锈钢挂件		件	50-100	
	9.32	淋浴房		套	500-2000	
	9.33	无烟灶台		台	600-800	
	9.34	蹲便器		套	150-300	
	9.35	洗脸池柜		套	200-500	
	9.36	拖把池		套	30-100	
	9.37	立式小便器		套	100-200	
	9.38	阳光板、彩钢瓦		m ²	50-80	
说明：1. 评估工作中，用材和成新率与本细则标准有差异的，由评估机构按实调整。 2. 以上标准包含土建工程费、水电工程费及材料差价等综合因素。						

附件 3

市区征收房屋等级和建安工程重置价格标准

类别	等级		结构装修及设备状况	元/m ²
钢筋混凝土结构	高层	1	钢筋砼基础，钢砼框架或剪承重、砖墙围护、外墙面砖或涂料、内墙中级抹灰普通水泥地面、铝合金或塑钢门窗、水、电、卫、消防设施齐全。	1690
	多层	1	钢筋砼框架承重，钢筋砼基础，实砌墙围护或填充墙，钢筋砼屋面或钢屋架，木基层，水磨石地面，铝合金门窗或塑钢窗，木门，水、电、卫、消防设施齐全，适用多层办公和外墙面均为面砖商业用房。	1430
		2	钢筋砼框架承重，钢筋砼基础，砖墙围护，铝合金窗或钢窗，水、电、卫、消防设施齐全。	1170
		3	部分钢筋框架承重，砖墙承重围护，钢窗，木门，水、电、卫设施齐全，结构较为简单。	1040
混合结构	单元式住宅、办公用房	1	砖或钢筋砼条基，平坡屋面，现浇板或空心板楼层，铝合金或塑钢窗，水、电、卫实施齐全，户型新型，适用于四层以上近年新建的多层住宅楼或办公用房。	1100
		2	砖或钢筋砼条基，平坡屋面，多孔板楼层，砖墙或砼大板墙，钢窗或木窗，水、电、卫设施齐全，适用于四层（含四层）以上成套住宅或办公用房。	980
		3	砖或钢筋砼条基，平坡屋面，多孔板楼层，钢窗木门，实砌墙，水、电设施齐全，含公厕，适用于三层（含三层）以上单元非成套住宅或办公用房。	850
	普通房屋	1	砖或钢筋砼条基，平坡屋面，多孔板楼层，实砌墙，钢窗或木门窗，水、电齐全，适用一般民用建筑。	850
		2	砖或钢筋砼条基，空斗墙，平本瓦望砖屋面，多孔板或砼小梁板楼板，砼楼梯，水泥楼地面，普通钢，木门窗，水电俱全。	780
		3	多孔板，砼小梁板屋面，空斗墙，水泥地或砖地，普通木门窗，有水电。	590
砖木旧式	1		望板基层（部分双层），小瓦屋面，半元椽方木桁条，杉木立帖，排柱齐全，正砖实砌墙，薄板天棚，双层木楼板，较好的木楼梯木间壁，木门窗制作讲究，带裙板，企口木地板，明间方砖地，有水电。	1170
	2		望砖（板）小瓦屋面，半元椽，木桁条较粗状杉木立帖排柱齐全，薄板天棚，木间壁，普通木门窗，前沿格子门窗，木地板，乱砧填充墙或木间壁，有水、电或公用水。	980

砖木 旧式	3	小瓦屋面, 望砖基屋, 半元椽, 木桁条, 杉木立帖屋架用料一般, 普通木门窗, 水泥地(或不规则地板)乱砖填充墙, 有水电或公用水。	850
	4	小瓦屋面, 芦菲或纤维板基屋, 半元椽, 木桁条, 杉木立帖屋架用料一般, 普通木门窗, 水泥地(或不规则地板)乱砖填充墙, 有水电或公用水。	620
	5	小瓦屋面, 芦菲、芦便垫层, 杂木椽, 木桁条用料较小, 有立帖山墙, 简易木门窗, 简易间隔墙, 水泥地或砖地, 有水电或公用水。	470
	6	土墙, 部分砖墙、木柱、木桁条、本瓦、望砖屋面, 木板或砖墙分间, 门窗尚好, 水泥地或砖地, 有水电。	390
砖木 新式	1	砖或钢筋砼条基, 实砌墙承重, 木桁条, 洋松木屋架, 平瓦屋面, 内外粉刷硬大楼地板西式木楼梯, 用料讲究, 制作精细(起线雕花)的硬木门窗, 薄板吊平顶, 水电卫生设备俱全, 庭院或花园洋房。	1100
	2	老式木楼清水墙, 砖或钢筋条基, 木桁条, 普通木楼地板、木楼梯, 木屋架, 平瓦望砖(木望板)屋面, 内外粉刷, 普通吊平顶, 有水电。	910
	3	砖或钢筋条基, 平瓦望砖屋面、木桁条、半元椽一般木屋架, 砖墙承重, 内外粉刷, 木楼板, 木楼梯, 水泥地, 钢窗, 普通木门窗, 有水电。	820
	4	砖或钢筋条基, 平瓦望砖屋面、木桁条、半元椽一般木屋架, 砖墙承重, 内外粉刷, 水泥地, 钢窗, 普通木门窗, 有水电。	730
	5	砖基础, 砖墙承重, 木桁条用料一般或砼桁木椽, 有木屋架, 平瓦屋面, 芦便或纤维板基层, 普通木门窗, 水泥地, 有水电。	590
	6	砖墙, 平瓦屋面, 杂木椽, 杂木桁砼桁简易木门窗, 水泥地, 有水电。	460
	7	不规则木屋架, 木或钢筋砼桁条, 瓦屋面或低标砼屋墙, 砖地承重, 不规则木门窗, 水泥地, 有水电。	330
其它 结构	1	砖墙承重, 有门窗, 水泥地面或砖地, 有水电, 石棉瓦、彩钢瓦、铝合金玻璃等屋面。	250-330
注: 本价格标准表内“有水电”均指含下水设施。			

注: 1. 以上标准中所列房屋的层高(除其它结构的房屋)为: 砖木结构 2.7 米, 钢砼结构 3.6 米, 混合结构 2.9 米。房屋层高每增减 0.2 米, 重置价格相应增减 2%, 房屋层高为室内地坪面至沿口高度, 前后沿高不等的, 以平均高度计算。

2. 房屋的结构、装修和设备状况相应等级有较大差异时, 重置价格可适当增减, 但增减幅度不得超过重置价格标准的 5%。

附件 4

市区工业厂房征收房屋等级和建安工程 重置价格标准

类别	等级	结构、装修及设备状况	元/m ²
钢混结构 (框架)	一级	多层钢砼架承重, 钢砼基础, 实砌墙围护, 现浇楼面, 柱网较大 (6m×6m), 水泥楼面, 钢门窗, 水电卫齐全。沿高为 5m。	1250
	二级	钢砼框架承重 (或半框架), 钢砼基础, 实砌墙围护, 柱网较小, 水泥楼面, 钢门窗。沿高为 3.6m。	1000
钢混结构 (排架)	一级	钢砼柱, 沿高 7.5m, 钢砼屋架或钢屋架, 跨度 > 15m, 吊车吨位大于 5 吨。	1050
	二级	钢砼柱, 沿高高 4.5m, 钢砼屋架或钢屋架, 跨度 > 15m, 无吊车。	780
全钢结构	一级	钢砼基础, 钢柱, 钢梁, 有吊车, 彩钢板墙面屋面, 沿高高 6m。	900
	二级	钢砼基础, 钢柱, 钢梁, 无吊车, 彩钢板墙面屋面, 沿高高 4.5m。	680
砖混结构	一级	砖柱, 沿高高 5.5m, 砼屋架或钢屋架, 有墙上跑吊车 3-5T, 跨度 9-12m。	780
	二级	砖柱, 沿高高 4.5m, 砼屋架或钢屋架, 跨度 9-12m。	650
其他结构		钢架承重, 彩钢瓦或石棉瓦屋面, 四周有围护, 有门窗, 有水电, 水泥地或砖地。	250-350

注: 1. 以上标准中所列房屋为标准沿高价格。如实际沿高有差异, 应作相应调整, 房屋沿高每增减 0.2 米, 重置价相应增减 2%。房屋沿高为室内地面至沿口高度, 前后沿高不等, 以平均高度计算。

2. 房屋的结构、装修和设备状况相应等级有较大差异时, 重置价格可适当增减, 但增减幅度不得超过重置价格标准的 5%。

