

ICS 91.040.01

P 02

**SZDB/Z**

深圳市标准化指导性技术文件

SZDB/Z 273—2017

---

## 房地产估价技术指引

Technical Guidelines for Appraisal of Real Estate

2017-11-08 发布

2017-12-01 实施

---

深圳市市场监督管理局

发布



# 目 次

前言 .....	II
1 范围 .....	1
2 规范性引用文件 .....	1
3 术语和定义 .....	1
4 总则 .....	2
5 比较法 .....	2
5.1 选取可比实例 .....	2
5.2 价格修正及调整 .....	3
5.3 房地产状况调整 .....	3
6 收益法 .....	5
6.1 报酬资本化法 .....	5
6.2 直接资本化法 .....	6
6.3 相关税费 .....	7
7 成本法 .....	8
7.1 测算公式 .....	8
7.2 建筑成本 .....	8
7.3 管理费用 .....	9
7.4 销售费用 .....	9
7.5 销售税费 .....	9
7.6 投资利息 .....	9
7.7 开发利润 .....	9
7.8 建筑物折旧 .....	9
7.9 经济寿命 .....	10
8 假设开发法 .....	10
8.1 测算公式 .....	10
8.2 资金时间价值 .....	10
8.3 投资利息 .....	10
附录 A（资料性附录）深圳市建设工程技术经济指标及指标说明 .....	11

## 前 言

本文件按照GB/T 1.1—2009给出的规则起草。

本文件由深圳市不动产估价协会提出。

本文件由深圳市规划和国土资源委员会归口。

本文件起草单位：深圳市房地产评估发展中心。

本文件主要起草人：耿继进、唐琳、刘颖、孙洁、王萱、郑伟强、朱奎花、吴桂敏、张斌菊。

# 房地产估价技术指引

## 1 范围

本文件规定了房地产估价工作的估价方法，包括比较法、收益法、成本法及假设开发法，并给出了估价方法对应的相关参数。

本文件适用于深圳市范围内的房地产估价活动。

## 2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅所注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB/T 50291-2015 房地产估价规范

GB/T 50899-2013 房地产估价基本术语标准

## 3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

### 3.1

**房地产估价** real estate appraisal; property valuation

房地产估价机构接受他人委托，选派注册房地产估价师对房地产的价值或价格进行分析、测算和判断，并提供相关专业意见的活动。

[GB/T 50899-2013，定义2.0.1]

### 3.2

**比较法** sales comparison approach; comparative method

选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

[GB/T 50899-2013，定义6.1.1]

### 3.3

**收益法** income capitalization approach; income approach

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

[GB/T 50899-2013，定义6.2.1]

### 3.4

**成本法** cost approach; contractor's method

测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

[GB/T 50899-2013, 定义6.3.1]

### 3.5

**假设开发法 hypothetical development method; residual method**

求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

[GB/T 50899-2013, 定义6.4.1]

## 4 总则

### 4.1 概述

为规范和指导深圳市房地产估价工作,结合深圳市房地产估价的实际情况,制定本文件。

本文件未作规定的,应按照国家相关法律法规和相关国家标准执行。

本文件中所涉及相关参数应根据国家及深圳市相关政策法规变动、房地产市场变化等情况进行调整。

### 4.2 估价方法选用

选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

估价方法的选用,应符合下列规定:

- a) 估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法。
- b) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法。
- c) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法。
- d) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。

当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价,不得随意取舍;当必须取舍时,应在估价报告中说明并陈述理由。

## 5 比较法

### 5.1 选取可比实例

运用比较法估价,在准确搜集大量交易实例后,应选取3个以上的可比实例。可比实例应符合下列要求:

- a) 可比实例应选择与估价对象处在同一供求圈内或同一区位内,并在用途、规模、档次、结构等方面与估价对象相同或类似的房地产;
- b) 可比实例的权利性质应与估价对象相似;
- c) 交易价格为正常交易价格或可修正为正常交易的价格;

- d) 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- e) 可比实例的成交日期应与价值时点接近，通常不宜超过 1 年。

## 5.2 价格修正及调整

在建立价格可比的基础上，应对可比实例价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。对可比实例成交价格的单项修正或调整幅度不超过20%，对可比实例成交价格共同修正和调整幅度不超过30%。经修正和调整后的可比实例价格最高价与最低价的比值不大于1.2。对修正和调整后的可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度等，选用简单算术平均、加权算术平均等计算比较价值，测算出估价对象的价值。

## 5.3 房地产状况调整

### 5.3.1 区位状况调整

房地产状况调整中，区位状况主要包括以下指标：

- a) 区域规划：根据估价对象或可比实例所在区域的规划布局、区域发展速度、生活环境、片区品质、区域治安等因素分析，同等条件下区域规划越好，评分越高；
- b) 区域繁华度：根据估价对象或可比实例所在区域的商业氛围、商业繁华程度、距离各级商圈距离等因素分析，同等条件下区域繁华度越高，评分越高；
- c) 交通便捷度：根据估价对象或可比实例所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况等因素分析，同等条件下交通便捷度越高，评分越高；
- d) 产业聚集度：根据估价对象或可比实例所在区域的产业规模、劳动生产率、创新能力、集聚效应等因素分析，同等条件下产业集聚度越高，评分越高；
- e) 景观：根据估价对象或可比实例所在区域的海景、山景、湖景、森林公园、高尔夫球场、城市公园等景观分析，同等条件下景观越好，评分越高；
- f) 环境质量：根据估价对象或可比实例所在区域的空气质量、污染源情况、卫生状况等因素分析，同等条件下环境质量越好，评分越高；
- g) 人流量：根据估价对象或可比实例所在区域的人口密度、日均人流量等因素分析，同等条件下人流量越大，评分越高；
- h) 基础设施完备度：根据估价对象或可比实例所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施分析，同等条件下基础设施完备度越高，评分越高；
- i) 外部配套设施完善度：根据估价对象或可比实例所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化、教育等配套设施分析，同等条件下外部设施完善度越高，评分越高；
- j) 楼层：根据估价对象或可比实例所在房屋总楼层数及其所在的楼层具体分析；
- k) 朝向：朝向一般分为八个类别，从好到坏依次排序为东南、南、西南、东、西、东北、北、西北，自然景观有差异的除外。

居住用途房地产、商业用途房地产、办公用途房地产、工业用途房地产的区位状况按表 1 的区位状况指标进行调整。

表1 区位状况指标

指标	区位状况				
	居住用途房地产	商业用途房地产	办公用途房地产	工业用途房地产	
				研发型 新型厂房	生产型 标准厂房
区域规划	○	○	○	○	○
区域繁华度	○	○	○	○	○
交通便捷度	○	○	○	○	○
产业聚集度			○	○	○
景观	○		○		
环境质量	○	○	○	○	
人流量		○			
基础设施完备度	○	○	○	○	○
外部配套设施完善度	○	○	○	○	○
楼层	○	○	○	○	○
朝向	○				

注：表中带“○”号为建议考虑指标。

### 5.3.2 实物状况调整

实物状况调整包括土地实物状况调整和建筑物实物状况调整，主要包括以下指标：

- a) 土地面积：根据估价对象或可比实例的土地面积等因素分析；
- b) 土地形状：根据估价对象或可比实例的土地形状是否规整进行分析；
- c) 地形：根据估价对象或可比实例的地形等因素分析；
- d) 地势：根据估价对象或可比实例的地势等因素分析；
- e) 地质：根据估价对象或可比实例的地质等因素分析；
- f) 土壤：根据估价对象或可比实例的土壤等因素分析；
- g) 土地开发程度：根据估价对象或可比实例的土地开发程度等因素分析，一般应考虑给水、排水、通电、通路、通讯、燃气以及场地平整等条件状况；
- h) 建筑规模：根据估价对象或可比实例的建筑面积等因素分析；
- i) 商业规模：根据估价对象或可比实例的商业建筑面积等分析；
- j) 写字楼等级：根据写字楼级别等因素分析；
- k) 工业规模：根据估价对象或可比实例的工业建筑面积等因素分析；
- l) 临街情况：根据估价对象或可比实例是否临交通干道、小区干道等因素分析，一般可分为多面临街、双面临街、单面临街、不临街；
- m) 建筑结构：根据估价对象或可比实例的建筑结构等因素分析，一般分为钢结构、钢筋混凝土结构、混合结构等；
- n) 新旧程度：根据估价对象或可比实例的竣工时间等因素分析；
- o) 设施设备：根据估价对象或可比实例的停车位状况，智能化设备、电梯、健身场所、会所、装卸场所等设施设备分析；
- p) 装饰装修：根据估价对象或可比实例的装修材质和装修程度分析；
- q) 空间布局：根据估价对象或可比实例功能分区、户型设计、通风采光、使用率等因素分析；



r) 外观：根据估价对象或可比实例外观设计、装饰材料等因素分析；

s) 物业管理：根据物业管理公司资质、物业服务品质等因素分析。

居住用途房地产、商业用途房地产、办公用途房地产、工业用途房地产的实物状况按表2的实物状况指标进行调整。

表2 实物状况指标

指标		实物状况				
		居住用途房地产	商业用途房地产	办公用途房地产	工业用途房地产	
					研发型 新型厂房	生产型 标准厂房
土地 实 物 状 况	土地面积	○	○	○	○	○
	土地形状	○	○	○	○	○
	地形	○	○	○	○	○
	地势	○	○	○	○	○
	地质	○	○	○	○	○
	土壤	○	○	○	○	○
	土地开发程度	○	○	○	○	○
建 筑 物 实 物 状 况	建筑规模	○				
	商业规模		○			
	写字楼等级			○		
	工业规模					○
	临街情况		○			
	建筑结构					○
	新旧程度	○	○	○	○	○
	设施设备	○	○	○	○	○
	装饰装修	○	○	○	○	
	空间布局	○	○	○	○	
	外观	○	○	○	○	
	物业管理	○	○	○	○	

注：表中带“○”号为建议考虑指标。

### 5.3.3 权益状况调整

权益状况根据规划条件（含容积率）、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等因素指标进行调整。

## 6 收益法

### 6.1 报酬资本化法

#### 6.1.1 计算方法

收益法估价应优先采用报酬资本化法。报酬资本化法估价时应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

### 6.1.2 全剩余寿命模式

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按公式（1）计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} \dots\dots\dots (1)$$

式中：

- V——收益价值（元，元/m<sup>2</sup>）；
- A<sub>i</sub>——未来第i年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；
- Y<sub>i</sub>——未来第i年的报酬率（%）；
- n——收益期（年）。

### 6.1.3 持有加转售模式

选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按公式（2）计算：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t} \dots\dots\dots (2)$$

式中：

- V——收益价值（元，元/m<sup>2</sup>）；
- A<sub>i</sub>——期间收益（元，元/m<sup>2</sup>）；
- V<sub>t</sub>——期末转售收益（元，元/m<sup>2</sup>）；
- Y<sub>i</sub>——未来第i年的报酬率（%）；
- Y<sub>t</sub>——期末报酬率（%）；
- t——持有期（年）。

### 6.1.4 报酬率

报酬率宜选用下列方法确定：

- a) 市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益、收益期或持有期等数据，选用相应的收益法公式，计算出报酬率；
- b) 累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率，其中安全利率选用中国人民银行公布的同时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率，风险调整值根据估价对象及其所处地区、行业、市场等存在的风险，结合当时的货币政策综合确定；
- c) 投资收益率排序插入法：找出不同投资类型及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象与这些投资的风险程度进行分析和判断，确定报酬率。

## 6.2 直接资本化法

### 6.2.1 计算方法

采用直接资本化法进行估价时，估价对象的收益价值应按公式（3）计算：

$$V = \frac{NOI}{R} \dots\dots\dots (3)$$

式中：

V——收益价值（元，元/m<sup>2</sup>）；

NOI——未来第一年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；

R——资本化率（%）。

### 6.2.2 资本化率

资本化率宜采用市场提取法，通过市场上近期交易的与估价对象的净收益模式等相同的许多类似房地产的有关资料求取。

利用市场提取法求取资本化率应按公式（4）计算：

$$R = \frac{NOI}{V} \dots\dots\dots (4)$$

式中：

V——房地产价值（元，元/m<sup>2</sup>）；

NOI——房地产未来第一年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；

R——资本化率（%）。

### 6.3 相关税费

运营费中所涉及的相关税费包括房产税、增值税、城建维护税、教育费附加（含地方）、印花税、土地使用税等。

出租方为单位的收益法税率见表3。

表3 收益法税率表（出租方为单位）

序号	税费	计算方法（比率）	备注
1	房产税	房产原值×70%×1.2% 或租金收益×12%	——
2	增值税	——	按国家相关规定执行
3	城建维护税	增值税×7%	——
4	教育费附加（含地方）	增值税×5%	——
5	印花税	年总收入×0.1%	——
6	土地使用税	查询对照	按土地面积计算

出租方为个人的收益法税率见表4。

表4 收益法税率表（出租方为个人）

序号	税费	计算方法（比率）	备注
1	综合征收率（出租住房类）	年总收入×4%（房产税4%）	月租金≤30000元
		年总收入×6.12% （增值税1.5%；房产税4%；个人所得税0.515%；城市维护建设税0.105%）	30000元<月租金≤100000元
		年总收入×6.12% （增值税1.5%；房产税4%；个人所得税）	月租金>100000元

		0.44%；城市维护建设税 0.105%；教育费附加 0.045%，地方教育费附加 0.03%）	
	综合征收率（出租非住房类）	年总收入×4%（房产税 4%）	月租金≤30000 元
		年总收入×9.62% （增值税 5%；房产税 4%；个人所得税 0.27%； 城市维护建设税 0.35%）	30000 元<月租金≤100000 元
		年总收入×9.62% （增值税 5%；房产税 4%；个人所得税 0.02%； 城市维护建设税 0.35%；教育费附加 0.15%， 地方教育费附加 0.1%）	月租金>100000 元
2	土地使用税	查询对照	按土地面积计算

深圳市征收城镇土地使用税各等级适用税额标准见表5。

表5 深圳市征收城镇土地使用税各等级适用税额标准

土地等级	一级	二级	三级	四级	五级	六级
每平方米年税额/元	30	21	13	9	5	3
注：个人自有自用非营业用的房屋用地暂缓征收城镇土地使用税。						

## 7 成本法

### 7.1 测算公式

当估价对象包含土地和建筑物时，对于估价对象包含土地和建筑物的，应根据估价对象状况和土地市场状况，优先选择“房地合估”路径，即把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本，应按公式（5）计算：

$$V=L+B+M+S+R_1+T+R_2-D \quad \dots\dots\dots (5)$$

式中：

V——房地合估价格（元，元/m<sup>2</sup>）；

L——土地成本（元，元/m<sup>2</sup>）；

B——建设成本（元，元/m<sup>2</sup>）；

M——管理费用（元，元/m<sup>2</sup>）；

S——销售费用（元，元/m<sup>2</sup>）；

R<sub>1</sub>——投资利息（元，元/m<sup>2</sup>）；

T——销售税费（元，元/m<sup>2</sup>）；

R<sub>2</sub>——开发利润（元，元/m<sup>2</sup>）；

D——折旧（元，元/m<sup>2</sup>）。

成本法估价亦可选择“房地分估”路径，即把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重新取得成本、建筑物重置成本或重建成本。

### 7.2 建筑成本

建筑成本取值可参考《2006年深圳市建设工程技术经济指标》，并根据深圳市建设工程造价管理站公布价值时点的工程价格指数进行调整。估价实务中，估价师应根据估价对象实际情况确定。

《2006年深圳市建设工程技术经济指标》相关信息参见附录A。

### 7.3 管理费用

管理费用是房地产开发商组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

宜按照土地成本与建设成本之和的一定比例进行测算。

### 7.4 销售费用

销售费用是预售或销售开发完成后的房地产的必要支出,包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。

### 7.5 销售税费

销售税费是预售或销售开发完成后,由卖方缴纳的税费。销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税等。

销售税费的参数计算见表6。

表6 销售税费参数计算表

序号	税费类型	计算公式
1	增值税	按国家相关规定执行
2	城建维护税	增值税×7%
3	教育附加费(含地方)	增值税×5%
4	印花税	开发价值或售价 P×0.05%

### 7.6 投资利息

投资利息测算时应把握应计息项目、计息周期、计息方式和利率。其中,销售税费和开发利润不应作为投资利息的计算基数,作为投资利息计算基数的各项必要支出的计息期,应分别自其发生时起至建设期结束时止。

### 7.7 开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发商期望获得的平均利润,可按一定基数乘以同一市场上类似房地产开发项目所需求的相应平均利润率来计算。开发利润的计算基数和相应的利润率包含以下几种:

- 直接成本利润率=开发利润/(土地成本+建设成本);
- 投资利润率=开发利润/(土地成本+建设成本+管理费用+销售费用);
- 成本利润率=开发利润/(土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息);
- 销售利润率=开发利润/开发完成后的房地产价值(售价)。

在测算开发利润时应注意计算基数与利润率之间的匹配,即选取不同的利润率,应采用相对应的计算基数;反之,采用不同的计算基数,应选取相应的利润率。

### 7.8 建筑物折旧

建筑物折旧宜采用年龄-寿命法、市场提取法、分解法测算。采用年龄-寿命法测算建筑物折旧后价值时,可选用直线法或成新折扣法。

直线法应按公式(6)计算。

$$V = C - (C - S) \cdot \frac{t}{N} \quad \dots\dots\dots (6)$$

式中：

- V——建筑物折旧后价值（元，元/m<sup>2</sup>）；
- C——建筑物重置成本或重建成本（元，元/ m<sup>2</sup>）；
- S——建筑物预计净残值（元，元/m<sup>2</sup>）；
- t——建筑物有效年龄（年）；
- N——建筑物经济寿命（年）。

成新折扣法应按公式（7）计算。

$$V = C \cdot q \quad \dots\dots\dots (7)$$

式中：

- V——建筑物折旧后价值（元，元/ m<sup>2</sup>）；
- C——建筑物重置成本或重建成本（元，元/ m<sup>2</sup>）；
- q——建筑物成新率（%）。

## 7.9 经济寿命

建筑物的经济寿命应自建筑物竣工时起计算，可在建筑物设计使用年限的基础上，根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束，且出让合同约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的，测算建筑物折旧时，应将建筑物经济寿命替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间。

## 8 假设开发法

### 8.1 测算公式

假设开发法应按照如下公式测算：

待开发房地产价值=开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润

式中后续开发的必要支出及应得利润为待开发房地产取得税费与后续的建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及开发利润之和。

### 8.2 资金时间价值

运用假设开发法估价时，应考虑资金的时间价值，主要有动态分析法和静态分析法两种方式：

- a) 动态分析法：利用资金时间价值的原理，对开发完成后的价值和后续开发的必要支出进行折现现金流量分析，且不单独计算后续开发的利息和利润；
- b) 静态分析法：将各项收入、支出直接相加减，单独计算后续开发的利息和利润。

### 8.3 参数运用

建筑成本应按照7.2的方法进行测算，管理费用应按7.3的方法进行测算，销售费用应参照7.4的方法进行测算，销售税费应按照7.5的方法进行测算，投资利息应按照7.6的方法进行测算。

附录 A  
(资料性附录)

深圳市建设工程技术经济指标及指标说明

A.1 2006年深圳市建设工程技术经济指标

《2006年深圳市建设工程技术经济指标》见表A.1。

表A.1 2006年深圳市建设工程技术经济指标

单位：元/m<sup>2</sup>

序号	项目	住宅(层)	办公(层)	综合楼 (公共建筑)	教学楼	厂房			
1	土建	≤6	1065(中), 950-1180	≤6	1000(中), 880-1120	≤6	1100(中), 960-1240	1165(中), 1020—1310	965(中), 860—1070
		7-14	1220(中), 1070-1370	7-14	1365(中), 1220-1510	7-14	1200(中), 1040-1360		
		15-24	1405(中), 1250-1560	15-24	1500(中), 1360-1640	15-24	1500(中), 1320-1680		
		25-34	1705(中), 1530-1880	25-34	1775(中), 1590-1960	25-34	1750(中), 1590-1910		
2	给排水	多层 45(中)40-50; 低密 50; 高层 56(中)51-61	多层 30.2(中), 25.5-35; 高层 39.2(中), 34.5-44	多层 27.8(中), 25-30.5; 高层 61.8(中), 57.5-66	—	10.5(中), 8 —13.5			
3	强电	变配电及发电 机	多层 25, 低密 25, 高 层 35	多层 80, 高层 90	多层 105, 高层 90	25	90		
	其余 部分	多层 85, 低密 85, 高 层 105	多层 80, 高层 110	多层 60, 高层 110	95	60			
4	弱电	数据网络系统	40.5	40.5	40.5	40.5	40.5		
		对讲及保安监 控系统	18.5	18.5	18.5	18.5	18.5		
		有线电视 系统	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5		
		自来水煤气抄 表系统	7.3	7.3	7.3	7.3	7.3		
		智能家居控制 系统	6.2	—	—	—	—		
		电话 系统	2.5(中)1.9-3.1	2.5(中)1.9-3.1	2.5(中)1.9-3.1	2.5(中) 1.9-3.1	2.5(中) 1.9-3.1		
		停车场管理 系统	3.75(中)3.2-4.3	3.75(中)3.2-4.3	3.75(中)3.2-4.3	3.75(中)3. 2-4.3	3.75(中)3. 2-4.3		
5	消防	多层 21.5(中), 19-24; 低密 21.5; 高层 56.5(中), 50-63	多层 135(中), 120-150; 高层 155(中), 135-175	多层 135(中), 120-150; 高层 155(中), 135-175	—	—			
6	燃气	25(中), 20-30	—	—	—	—			

注1: 土建, 根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》综合单价, 按总建筑面积平均造价。

序号	项目	住宅（层）	办公（层）	综合楼 （公共建筑）	教学楼	厂房
	注2：给排水，根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》单价，办公若考虑洁具费用可增加单价25-50元。					
	注3：强电，根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》单价。					
	注4：弱电，包含网络、对讲保安监控、有线、水表气表、电话系统，根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》单价。					
	注5：消防，根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》单价，不含室外配套消防。					
	注6：燃气，根据《2006年深圳市建设工程技术经济指标》，每户1700-2000元。					

## A.2 2006年深圳市建设工程技术经济指标说明表

《2006年深圳市建设工程技术经济指标说明表》见表A.2。

表A.2 2006年深圳市建设工程技术经济指标说明表

建设工程	具体指标
建筑工程综合指标	结构形式：框架剪力墙结构，采用商品混凝土。
	土方为三类土，运距10公里。
	装饰：精装修，外墙贴瓷片，内墙水泥砂浆找平、乳胶漆。
	单位造价包括了基础，但不包括室外工程。
安装-给排水工程综合指标	给水管道采用了一般的塑料管或复合塑料管。
	排水管道一般采用塑料排水管，高层建筑考虑部分采用柔性铸铁管。
	综合泵房安装工程的费用，但不包括室外工程。
	洁具及材料大部分为国产合格产品。
	洁具含量中包括了大便器、小便器、洗脸盆、淋浴盆等数量。
	住宅、办公楼指标按毛坯房情况考虑，办公楼如考虑洁具费用则每平方米可增加工程造价25-50元。
安装-强电工程综合指标	“变配电及发电机”包括变配电房及发电机房内设备及出线电缆；“其余部分”指配电房出线电缆之后的电气安装部分。造价不包括室外部分，当设置为多栋楼房共用配电房时，建筑物之间的配电房出线电缆造价亦不在此计算。
	住宅考虑为毛坯房。
	办公楼考虑为简单装修，若商业办公楼不做室内装修（即只做到每层配电箱）时，单价扣减20-30元/平方米。
	商场只做到每层配电箱。
	变配电部分按目前规范条件下负荷密度考虑，若设计规范有调整时应做相应调整。
	不同功能建筑组合时，分别计算后相加。
	以上均不包括室外部分。
安装电气-弱电工程综合指标	包含设备，面积为建筑面积。
	国产设备材料。
	不包含室外部分。
安装-消防工程综合指标	大部分采用国产设备材料。
	多层住宅仅考虑具备消防栓的情况，其它综合建筑考虑了根据工程需要设计具备的各种



建设工程	具体指标
	消防水、电和防排烟系统，其中变配电室采用气体消防的情况也已综合考虑。
	不包括室外配套的消防工程的费用。
安装-燃气工程综合指标	阀门、煤气表、调压器外均为进口材料、设备。
	不包括室外燃气管道配套工程的费用，包括一般燃气泄露报警系统的费用。
	主要采用镀锌钢管。