房屋新旧程度评定标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **级别** | **成新** | **主体结构划分标准** | **非主体结构划分标准** |
| 一级房 | 十成新 | 新建房屋竣工验收合格使用期在五年以内的，主体结构（基础、内外承重墙、梁、柱、屋架平直牢固），没有倾斜变形和裂缝情况。非主体结构个别部位有微小破损者。 | 屋面不渗漏。门窗个别开关不灵或缺少小五金，地板轻微磨损、地面抹层轻微破损。天棚、墙壁抹层粉刷色泽新鲜。楼梯、走台稳固。 |
| 九成新 | 地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，承重件完好坚固，主体结构没有变形和破坏情况，只是非主体结构个别部位有小量破损者。 | 屋面轻微渗漏。门窗个别开关不灵，个别破损缺少小五金。地板少量磨损，地面抹层轻微破损。天棚、墙壁抹层有细微裂缝、脱落。楼梯、走台抹层有少量脱落。 |
| 二级房 | 八成新 | 主体结构基本完好，仅有轻微腐蚀破损，但无变形下沉，只是非主体结构局部有破损者。如主体结构（基础、墙体）个别部位腐蚀或碰撞掉砖，经小修剔补或补抹即可完整如初。 | 屋面轻微漏雨。门、窗少量损坏或开关不灵。地板局部磨损凸凹不平，地面抹层少量破损。天棚、墙壁抹层有少量裂缝、脱落。楼梯、走台稳固，档杆（卯榫）等局部活动，但不影响使用者。 |
| 七成新 | 基础有承载能力，稍超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定，承重构件基本完好，如主体结构（基础、墙体）个别部位松动或碰撞掉砖，经小修剔补可完整如初。非主体结构有三分之一以内的破损者。 | 屋面局部漏雨。门、窗局部腐朽破损或开关不灵、缺少小五金。个别五金锈蚀腐朽需更换。地板不到半数磨损，凸凹不平，地面抹层局部破损起砂。天棚、墙壁抹层局部裂缝、脱落。 |

房屋新旧程度评定标准

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **级****别** | **成****新** | **主体结构划分标准** | **非主体结构划分标准** |
| 三级房 | 六成新 | 主体结构有三分之一以内的数量发生裂缝，下沉变形或破损，破损部位个别有发展趋势，但大部分主体结构完整如初，基本上不影响使用；非主体结构发生微小变形或不到半数破损，需要维修者。 | 屋面不到半数漏雨。门、窗框、扇半数腐朽或开关不灵，半数小五金锈蚀，腐朽需拼换。地板大部分破损，地面抹层不到半数破损起砂。天棚、墙壁抹层不到半数裂缝脱落。 |
| 五成新 | 地基基础承载能力不足，有较大不均匀沉降，主体结构有半数发生裂缝、松动或破损，承重构件有轻微裂缝，混凝土剥露筋锈蚀；非主体结构半数以上破损。 | 屋面大部分漏雨。门窗框、扇半数以上腐朽或开关不灵。半数以上小五金锈蚀、腐朽，需要拆换。地面抹层大部分破损起砂，地板年久磨损、凸凹不平。天棚、墙壁抹层半数以上裂缝、脱落。 |
| 四级房 | 四成新 | 主体结构破损面超过二分之一，变形或破损较严重，有局部坍塌现象，但无整体倒塌危险，仍有修复价值；非主体结构大部分破坏严重，对正常使用有一定影响。 | 屋面大部分漏雨，门、窗框、扇大部分腐朽或开关不灵，大部分小五金锈蚀、腐朽，需要拆换。地板抹层大部分破损起砂。地板年久磨损，凸凹不平。天棚、墙壁抹层大部分裂缝、脱落。 |
| 三成新 | 基础、墙体腐朽裂缝，屋架倾斜下沉严重，倾斜度超过轴线或接近超过轴线，有局部坍塌现象，急需大面积拼砌；屋架、梁、柱大部分需要抽换或改换者。 | 屋面普遍漏雨。门、窗框、扇腐朽较严重，小五金锈蚀、腐朽严重，需要拆换。地面抹层破损起砂较严重，地板年久磨损凸凹不平。天棚、墙壁抹层裂缝、脱落较严重。 |
| 五级房 | 二成新 | 主体结构大部分变形破坏严重，有随时倒塌危险，已无修复价值，需要淘汰者；对部分简易结构房屋破坏程度严重，虽无随时倒塌危险，但已无修复价值，也应划为五级房。 | 屋面漏雨较严重。门、窗框、扇腐朽，破损严重，小五金锈蚀腐朽严重，需要拆换。地面抹层破损起砂严重，地板年久失修破损严重。天棚、墙壁抹层基本脱落。 |
| 一成新 | 主体结构破坏严重，有随时坍塌危险，已无修复价值，需要淘汰的房屋和需要拆除的房屋。 | 屋面漏雨严重。门、窗框、扇破损腐朽已不能使用，小五金全部锈蚀。地面抹层全部破损起砂。地板年久失修全部破损。天棚、墙壁抹层全部脱落。 |