

中国价格协会文件

中价协〔2024〕44号

关于印发《水浸财产损失价格鉴证评估 技术指引》的通知

各省、自治区、直辖市价格协会，价格鉴证评估协会，各地代表处，
各价格鉴证评估机构：

为规范水浸财产损失价格鉴证评估行为，统一水浸财产损失价格鉴证评估程序和方法，保护当事人的合法权益和公共利益，根据《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国资产评估法》和《价格鉴证评估执业规范》等有关规定，结合价格鉴证评估工作实际，制定《水浸财产损失价格鉴证评估技术指引》，现予发布。

特此通知。

附件：《水浸财产损失价格鉴证评估技术指引》

(此页无正文)



附件

水浸财产损失价格鉴证评估技术指引

1. 定义

水浸财产损失是指因水浸造成房屋室内室外装饰装修及家具、电器、设备等物品受损而产生的直接财产损失。

2. 鉴证评估范围及原则

本指引适用于因漏水、渗水、消防救援等水浸事实致使房屋室内室外装饰装修及家具、电器、设备等物品丧失其原有美观状态或使用性能而产生的直接财产损失，间接损失参考其他相应类别的价格鉴证评估技术标准。

该财产损失应当遵循民法补偿性原则，按鉴证评估基准日的市场价格或者其他合理方式计算。

3. 鉴证评估委托书的内容

鉴证评估委托书应当载明委托人、受托人（评估单位）、评估目的、评估标的、评估具体范围及评估基准日。

4. 鉴证评估技术标准

4.1 墙面

4.1.1 墙面涂料修复工艺：

（1）轻微污渍：进行砂纸打磨、喷刷涂料等；

（2）开裂、鼓包、刮痕、脱落等：进行铲除、刮腻子、砂纸打磨、喷刷涂料等。

4.1.2 壁纸、壁布墙面修复工艺：应更换同品质壁纸、壁布，如果基层有损坏需先进行基层修复。

4.1.3 瓷砖墙面修复工艺：擦拭不净的水渍或污渍、起鼓、脱落等情 形的应拆除、更换。

4.1.4 其他材料墙面修复工艺：参照以上修复工艺执行。

4.1.5 测量规则：

- （1）墙面上有一个或多个污损点的，测量至墙面折拐处；
- （2）污损点在折拐处的，测量至污损点相邻两个面的折拐处；
- （3）污损点在顶角处的，测量至污损点相邻三个面的折拐处。

4.1.6 成新率：

整个独立空间全部损失的，应当考虑成新率；局部更换或修复的，不考虑成新率和差异性。

4.1.7 经济使用年限：

（1）涂料、壁纸、壁布的经济使用年限，住宅按 10 年计算，办公按 8 年计算，商业按 5 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值；

（2）瓷砖墙面的经济使用年限，住宅按 15 年计算，商业、办公按 10 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值。

4.2 地面

4.2.1 修复工艺：擦拭不净的水渍、污渍、起鼓、脱落、变形等

情形的应拆除、更换。

4.2.2 测量规则：

- (1) 更换地面材料时，测量至过门石、过门条、波打线；
- (2) 更换地板、地砖时，踢脚线一同更换；踢脚线单独更换的，测量至墙面折拐处。

4.2.3 成新率：

整个独立空间全部损失的，应当考虑成新率；局部更换或修复的，不考虑成新率和差异性。

4.2.4 经济使用年限：

(1) 复合木地板、实木地板的经济使用年限，住宅按 10 年计算，办公按 8 年计算，商业按 5 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值；

(2) 瓷砖、石材地面的经济使用年限，住宅按 15 年计算，商业、办公按 10 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值。

4.3 天棚

4.3.1 天棚涂料修复工艺：参照 4.1.1；

4.3.2 PVC、铝扣板吊顶修复工艺：应整体更换；

4.3.3 石膏板吊顶修复工艺：

- (1) 轻微污渍的，砂纸打磨后喷刷涂料；

(2) 开裂、鼓包、刮痕、脱落的，应整体拆除更换。

4.3.4 其他材质吊顶修复工艺：无特殊情况，均应整体拆除更换。

4.3.5 成新率：

整个独立空间全部损失的，应当考虑成新率；局部更换或修复的，不考虑成新率和差异性。

4.3.6 经济使用年限：

住宅按 10 年计算，办公按 8 年计算，商业按 5 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值。

4.4 门、门套、垭口、窗套

4.4.1 修复工艺：更换门时，门与门套一同更换；门套、垭口、窗套可按套独立更换。

4.4.2 成新率：

整个独立空间全部损失的，应当考虑成新率；局部更换或修复的，不考虑成新率和差异性。

4.4.3 经济使用年限：

住宅按 15 年计算，商业、办公按 10 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值。

4.5 家具

4.5.1 修复工艺：

(1) 可以修复的家具，委托方应当提供修复方案；委托方无法

提供修复方案的，鉴证评估机构应当按照相同或相类似家具通常采用的修复方法，比较修复费用与受损前旧家具价格，取两者较低值确定损失价格。其中，修复费用不做折旧。

（2）无法确定修复方案或者确定无法修复的家具视为全部损失，应当考虑成新率。

4.5.2 经济使用年限：

住宅家具按 10 年计算，办公家具按 8 年计算，商业家具按 5 年计算；按使用年限折旧后低于重置成本 20%或者超过经济使用年限仍可继续使用的，按不低于重置成本的 20%计算剩余价值。

4.6 电器、设备

4.6.1 修复工艺：

（1）可以修复的电器、设备，委托方应当提供修复方案；委托方无法提供修复方案的，鉴证评估机构应当按照电器、设备生产厂家提供的修复方案及修复清单，比较修理费用与受损前旧电器、设备价格，取两者较低值确定损失价格。其中，修复费用不做折旧。

（2）无法确定修复方案或者确定无法修复的电器、设备，视为全部损失，应当考虑成新率。

4.6.2 经济使用年限参见国家标准《家用电器安全使用年限》。

电冰箱、微波炉、电风扇为 10 年，空调、电视机为 8-10 年，洗衣机、电热水器、燃气热水器、油烟机、燃气灶、电热毯、净水机、吸尘器、智能坐便器为 8 年，电压力锅、电饭煲为 5 年。

5. 委托人需要提供的资料

5.1 装饰装修：装饰装修材料的品牌、型号，装修合同（装修竣

工时间)等。

5.2 家具：品牌、型号、材质，购货发票（购买时间），修复方案等。

5.3 电器、设备：品牌、型号，购货发票（购买时间），修复方案等。

委托人未提供资料或提供资料不全面，不满足鉴证评估条件的，价格鉴证评估机构可以要求委托人补充提供。委托人补充提供后仍不充分，但按照现场勘验情况可以确认的，列入鉴证评估范围；无法确认的，不能列入鉴证评估范围。

6. 鉴证评估方法

6.1 市场法

市场法是指经市场调查，获取与价格鉴证评估标的相同或类似的参照物市场价格，分析比较价格鉴证标的与参照物之间的差异并进行调整，以鉴证评估标的受损前市场价格与受损后市场价格之差确定损失价格的方法。计算公式如下：

损失价格=受损前市场价格－受损后市场价格

6.2 成本法（修复费用法）

修复费用法是指在鉴证评估标的能够修复的情况下，以其修复费用来确定损失价格的方法。计算公式如下：

损失价格=修复费用±调整值－更换下配件的残值

7. 本指引由中国价格协会负责解释。

8. 本指引自 2025 年 1 月 1 日起实施。