

## 附件 3

# 拆迁楼房、平房补偿作价测算办法

### 一、规范要求

结构完整、组合严密、建造细致、内外平直、体形无损、坚实牢固。挑檐按 1/3、楼梯按 2/5、凉台按 1/2 折算建筑面积。

### 二、部位补偿价格比例

部位	二层以上(含二层)楼房补偿价上限			平房补偿价上限			部位比例	备注
	预制板 元/m <sup>2</sup>	现浇 元/m <sup>2</sup>	半框架 元/m <sup>2</sup>	砖混 元/m <sup>2</sup>	预制板 元/m <sup>2</sup>	现浇 元/m <sup>2</sup>		
	1100	1200	1300	950	1000	1100		
基础	132	144	156	114	120	132	12%	
圈梁	44	48	52	38	40	44	4%	
墙体	352	384	416	304	320	352	32%	
浇顶	313.5	342	370.5	270.75	285	313.5	28.50%	未封闭严密的22%
门窗及门窗框	66	72	78	57	60	66	6%	
地面	49.5	54	58.5	42.75	45	49.5	4.50%	地板砖4.5%；水磨面4%；铺碎石混凝土3.2%；铺灰渣后水泥罩面3%；其他2.5%
抹墙	44	48	52	38	40	44	4%	刮墙4%；白灰3%；清水墙1%
屋顶	44	48	52	38	40	44	4%	砖、瓷砖、油毡、沥青4%；混凝土、水泥3%；土垫顶2%
外墙装饰	22	24	26	19	20	22	2%	瓷板2%；水泥砂浆罩面1%；清水面0.5%
内墙裙(水泥油漆)	5.5	6	6.5	4.75	5	5.5	0.50%	
玻璃	11	12	13	9.5	10	11	1%	
外墙勒脚	5.5	6	6.5	4.75	5	5.5	0.50%	

部位	二层以上(含二层)楼房补偿价上限			平房补偿价上限			部位比例	备注
	预制板 元/m <sup>2</sup>	现浇 元/m <sup>2</sup>	半框架 元/m <sup>2</sup>	砖混 元/m <sup>2</sup>	预制板 元/m <sup>2</sup>	现浇 元/m <sup>2</sup>		
	1100	1200	1300	950	1000	1100		
落水管	5.5	6	6.5	4.75	5	5.5	0.50%	
散水	5.5	6	6.5	4.75	5	5.5	0.50%	

### 三、测算方法

根据各部位补偿定价、有一项算一项依次相加，然后乘以建筑总面积得出房屋整体造价。

房屋总面积为建筑面积和挑檐、楼梯、凉台折算面积之和。

1972年前房屋按整体造价的80%计算；1973年至1988年按90%计算；1989年至1997年按95%计算；1998年至今按100%计算。

房屋高度在2.5米以内，按房屋整体造价的90%计算；2.5米(含2.5米)至3米的按95%计算；3米以上(含3米)的按100%计算。

结构松散的房屋扣房屋整体造价的4%；倾斜裂缝的房屋扣房屋整体造价的10%；残损断毁的房屋扣房屋整体造价的10%；陈旧失修的房屋扣房屋整体造价的20%。

### 四、计算公式

1. 各部位相加 × 房屋总面积 = 整体造价
2. 整体造价 × 年限比例 × 高度比例 = 基本造价
3. 基本造价 - 合理扣除 = 实际补偿价