

附件 4

拆迁砖石窑洞补偿作价测算办法

一、规范要求

结构完整、组合严密、建造细致、规格标准、坚实牢固、体形无损，前墙立面垂直平整，棱角分明，石块点、行、纹分布匀称，内墙平直光净洁白，押檐、散水、女儿墙等齐备。挑檐按 1/3 折算建筑面积，屋顶隔热设施按 1/5 折算建筑面积。

二、部位补偿价格比例

部位	砖石结构 850 元/m ²	部位比例	备注
基础	127.5	15%	
墙体	382.5	45%	
抹墙	51	6%	水泥、白灰 6%；清水墙 3%
墙裙	17	2%	
门窗	68	8%	塑钢 8%；木、铝 7%
窗台	25.5	3%	清水窗台 1%
地面	59.5	7%	地板砖面、瓷板砖面 7%； 水磨面 6%；其它 4%
屋面	42.5	5%	瓷板贴面 5%；清水面 3%； 其它贴面 4%
屋顶	51	6%	水泥、砖 6%；其它 4%
其它	25.5	3%	

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。

1962年前房屋按整体造价的80%计算；1962年至1972年按90%计算；1973年至1988年按95%计算；1989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12%；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