

# 亳州市人民政府关于印发 亳州市农村村民住宅补偿安置办法的通知

亳政秘〔2025〕32号

各县、区人民政府，亳州高新区管委会、亳芜现代产业园区管委会，市政府有关部门：

《亳州市农村村民住宅补偿安置办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2025年5月14日

# 亳州市农村村民住宅补偿安置办法

## 第一章 总则

**第一条** 为规范我市农村村民住宅补偿安置工作，依法维护被征收人的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《安徽省土地征收及补偿安置办法》等相关法律法规，结合亳州实际，制定本办法。

**第二条** 农村村民住宅补偿安置是指依据法定的程序和批准权限，征收宅基地涉及农村村民住宅补偿安置的活动。

**第三条** 亳州市行政区域内集体土地上村（居）民住宅补偿安置适用于本办法。

**第四条** 农村村民住宅补偿安置应当遵循合法、合理、公平、公开的原则，保障被征地农民的知情权、参与权、监督权，保障被征地农民及时足额获得补偿、得到妥善安置。

**第五条** 市、县（区）人民政府负责农村村民住宅补偿安置工作，相关部门按各自职能职责，密切配合，共同做好农村村民住宅补偿安置工作。土地征收具体事务可以由乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构承担。

市、县（区）人民政府应在项目（村庄）土地征收时按照本办法制定补偿安置实施方案。

## 第二章 征收补偿安置程序

**第六条** 发布征收土地预公告。为了公共利益的需要，市、县（区）人民政府对需要征收的土地发布征收土地预公告。自发布之日起，禁止任何单位和个人在土地拟征收范围内实施下列事项：

- （一）抢栽抢建；
- （二）两年内新建、改建、扩建房屋；
- （三）两年内改变房屋和土地用途；
- （四）其他不当增加补偿费的行为。

存在上述禁止情形的部分不予补偿。

已经批准或者符合法定条件申请后经批准的除外。

**第七条** 招选房屋评估机构。征收土地预公告发布后，由乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构与被征收人协商选定具有评估资质的房屋评估机构，协商不成的，以摇号的方式确定房屋评估机构。

**第八条** 开展房屋现状调查。征收土地预公告发布后，乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构对拟征收范围内农村村民住宅进行调查和登记，准确记录房屋的权属、结构、用途、性质、面积、建筑建设时间及其附属物等，确定房屋现状。被征收人应当按规定时间参加现场调查确认，不能参加的，可以委托他人参加。不能参加又不委托他人参加，或者到场参加调查又不确认调查结果的，乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构应当对调查行

为、结果进行证据保全。

乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构应及时协调相关部门和涉及的农村集体经济组织，对征收范围内农村房屋进行认定，根据认定结果制作认定表，由农村集体经济组织、乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构和被征收人审核确认后，作为征收补偿安置的依据。农村村民住宅现状调查认定结果应当在拟征收土地所在乡镇（街道）、村（居）、村（居）小组范围内进行公示，公示期不少于5日。公示期内，被征收人有异议的，可向乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构提出复查申请，征收实施机构应当自收到复查申请之日起五日内将复查结果书面告知申请人。

**第九条** 发布征地补偿安置公告。市、县（区）人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织相关部门拟定征收补偿安置方案，在政府门户网站和拟征收土地所在乡镇（街道）、村（居）、村（居）民小组范围内进行公告。

**第十条** 开展补偿登记及征地补偿安置协议签订工作。乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构负责实施土地征收补偿登记。市、县（区）人民政府应当与拟征收土地所有权人、使用权人签订征地补偿安置协议，也可以委托乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构签订征地补偿安置协议。所涉补偿事项的基准日为征地补偿安置公告发布之日。

市、县（区）人民政府财政部门应当将农村征地费用足额存入非税收汇缴结算户；未足额到位的，不得申请征收土地。

**第十一条** 发布征收土地公告。征收土地申请经依法批准后，市、县（区）人民政府应当在规定时间内在征收土地所在乡镇（街道）和村（居）、村（居）民小组范围内发布征收土地公告。

### **第三章 补偿安置方式和标准**

**第十二条** 安置户和安置人员的认定。

（一）征收计户标准。

以发布征地补偿安置公告之日拥有合法有效的证件（以户籍登记在当地农村的户口簿、土地承包经营权证或集体建设用地（宅基地）使用证为准）计户，无有效证件的以自然户计户，按户进行补偿。

（二）被确认为安置户后，有下列情形之一的确认为安置人员：

1.征收安置对象的配偶、未婚子女为非本农村集体经济组织成员，在征收范围内长期居住，且未享受农村村民住宅征收安置政策的；

2.在征地补偿安置公告发布前的新生儿；

3.原户籍在本地的在校学生、部队服役士兵、劳改服刑人员；

4.成员结婚后在征地补偿安置公告发布前仍为本集体经济组织成员的；

5.法律法规及政策规定应予安置的其他人员。

(三) 下列人员不认定为安置人员：

1.在征地补偿安置公告发布前，依法丧失农村集体经济组织成员身份的；

2.经同级公安机关认定属挂靠户口的；

3.本村民组集体经济组织成员已在本区域或其他区域征收时享受过集体土地相关安置政策的；

4.法律法规及政策规定不应享受农村村民住宅补偿安置的其他人员。

### **第十三条** 有效建筑面积的认定

(一)被征收房屋的用途、性质和建筑面积依据被征收人合法登记的土地、房屋权属证书或经批准的宅基地审批表、房屋权属证明等有效文件记载为准，予以合理补偿安置。

(二)无合法房屋权属证书或相关经批准有效文件需要认定有效建筑面积的，由市、县(区)人民政府相关部门结合本地区实际共同研究确定。

(三)违法建筑原则上不予补偿安置，并由相关部门依法处置，如积极主动配合工作且在规定时间内主动拆除违法建筑的，可给予奖励性补偿。奖励性补偿标准和违法建筑情形由市、县(区)人民政府确定。

**第十四条** 征收土地涉及农村村民住宅的，应当尊重被征收人意愿，采取提供安置房、货币补偿或者重新安排宅基地安置等方式给予公平合理的补偿，并对因征收造成的搬迁、临时安置等费用予以补偿。根据各县(区)国土空间总体规划，在城市规划

区外，主要采取迁建安置方式，重新安排宅基地建房；在城市规划区内，不安排宅基地建房，采取货币或提供安置房安置的方式，由被征收人自行选择货币化安置或政府提供的安置房。具体安置方式由市、县（区）人民政府结合实际制定实施。

在国家提倡一对夫妻生育一个子女政策期间的独生子女安置人员，住宅补偿安置时予以照顾。

**第十五条** 采取货币或提供安置房安置方式的，安置人口享有人均不低于 40m<sup>2</sup> 基本住房建筑面积的权益。被征收人实际人均有效建筑面积大于人均基本住房权益面积的，大于部分按照重置价（详见附件 1）补偿；被征收人实际人均有效建筑面积小于人均基本住房权益面积的，市、县（区）人民政府应制定实施细则，保障被征收人基本住房建筑面积权益。

### **第十六条** 货币补偿安置

（一）被征收人选择货币补偿安置方式的，乡镇人民政府（街道办事处）或者亳州高新区管委会等土地征收实施机构以户为单位，按人均基本住房建筑面积核算安置人口应享有的货币补偿面积，根据被征收房屋同地段或相邻地段周边安置还原房市场价核算货币补偿总金额。

（二）为满足被征收人对房屋安置的多样化需求，征收实施机构对符合我市房票政策的应当告知，被征收人可以自愿选择房票安置。

### **第十七条** 提供安置房安置

（一）被征收人选择安置房的，以家庭（户）为单位。被征

收人按应享有的人均安置面积选择最接近安置还原房户型，原则上户一套（符合分户条件的应当按分户安置）。分户条件由市、县（区）人民政府自行制定。

（二）对于被征收人按应享有的人均安置面积选择最接近安置房户型的建筑面积与应安置面积有差值的，差值部分按照被征收房屋同地段或相邻地段周边安置还原房市场价进行相互找补。

（三）安置房安置具体实施细则由市、县（区）人民政府制定。

#### **第十八条 重新安排宅基地安置**

（一）农村村民住宅房屋征收采取重新安排宅基地建房的，原住宅房屋应当按照市人民政府公布的装修装饰价格标准（详见附件2）评估其价值给予货币补偿，并重新安排新宅基地。

（二）重新安排宅基地建房的选址应当符合国土空间总体规划和村庄规划，充分尊重村民意愿，坚持节约集约原则，注重盘活存量建设用地，科学选址，尽量使用原有宅基地、闲置宅基地和村内空闲地，禁止占用永久基本农田和生态保护红线。

（三）选址涉及占用农用地的，由市、县（区）人民政府统一组织办理农用地转用审批并承担相关规费，同时应做好新宅基地的“三通一平”（通路、通水、通电和场地平整）。

### **第四章 附则**

**第十九条** 交通、水利或其他重点建设项目，国家、省对农村村民住宅征收补偿安置另有规定的，从其规定。

**第二十条** 本办法自公布之日起施行。本办法施行前，已实施但未完成的农村村民住宅拆迁补偿安置工作，按原有规定和标准执行；本办法施行后，如国家、省对农村村民住宅征收补偿安置发布新规定和新标准的，按新规定和新标准执行。

**第二十一条** 本办法未尽事宜，各县（区）人民政府按照相关政策规定和程序，结合实际制定实施细则。

## 附件 1

## 亳州市农村房屋补偿标准

类别	级别	基础、结构、设备及装饰状况		补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )
		主项	辅项	
钢混结构	一等	1.桩基或钢筋砼基础；2.钢筋砼梁、板、柱承重；3.钢筋砼屋面；4.钢筋砼楼面，水泥砂浆水磨石楼地面；5.钢筋砼楼梯；6.铝合金、塑钢、钢窗，木门。层高 2.8-3.3m 的多层建筑物。	1.外墙水泥砂浆抹面贴瓷砖、马赛克或喷涂高级涂料；2.内墙中等抹灰刷高级涂料，顶棚底板抹灰刷高级涂料；3.独用给排水，独用卫生间，卫生设施齐全；4.电照暗线铺设，有消火栓，避雷装置。	1100
	二等	1.钢筋砼基础；2.钢筋砼梁、板、柱承重；3.钢筋砼屋面；4.钢筋砼楼面，水泥砂浆或水磨石楼地面；5.钢筋砼楼梯；6.铝合金、塑钢、钢窗，木门。层高 2.8-3.3m 的低层建筑物。	1.外墙水泥砂浆抹面喷涂；2.内墙中等抹灰刷高级涂料，顶棚底板抹灰刷高级涂料；3.独用给排水，独用卫生间、卫生设施、照明用电。	950
全钢结构	一等	钢砼结构，型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱、钢桁架，并采用硅烷化、纯锰磷化、水洗烘干、镀锌等除锈防锈工艺。各构件或部件之间通常采用焊缝、螺栓或铆钉连接，无吊车。檐高大于 8m 的工业仓储用房。		880
	二等	钢砼结构，型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱、钢桁架，并采用硅烷化、纯锰磷化、水洗烘干、镀锌等除锈防锈工艺。各构件或部件之间通常采用焊缝、螺栓或铆钉连接，无吊车。檐高大于 6m 的工业仓储用房。		850
	三等	钢结构、型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱。约 1m 砖基础或其他结构基础。各构件或部件之间通常采用焊缝、螺栓或铆钉连接，无吊车。檐高 3-5m 的工业仓储用房。		550

类别	级别	基础、结构、设备及装饰状况		补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )
		主项	辅项	
砖混结构	一等	1.钢筋砼基础；2.24cm及以上砖墙及钢筋砼柱（构造柱）承重；3.钢筋砼梁（圈梁），钢筋砼楼梯；4.钢筋砼屋面，水泥砂浆楼地面；5.铝合金、塑钢或钢窗，木门。层高2.8-3.3m的成套单元式住宅。	1.外墙水泥砂浆抹面贴瓷砖、马赛克或喷涂高级涂料；2.内墙中等抹灰刷涂料，顶棚底板抹灰刷涂料；3.独用给排水，独用卫生间；4.电照暗线铺设，有避雷装置。	810
	二 等	1.钢筋砼基础或砖基础；2.24cm及以上砖墙；3.钢筋砼屋面，水泥砂浆楼地面；4.铝合金、钢或木制窗、木门。层高2.8-3.3m的低层或多层建筑物。	1.外墙水刷石或水泥砂浆抹面；2.内墙抹灰刷涂料，顶棚底板抹灰刷涂料；3.有给排水、卫生设施及照明用电。	700
	三 等	1.砖基础；2.18cm、24cm砖墙或砖柱承重；3.砼屋面，水泥砂浆楼地面；4.木制窗、木门。结构简单的低层建筑物。层（檐）高2.6-3.0m。	1.外墙水泥砂浆抹面或清水墙；2.内墙抹灰刷涂料，顶棚底板抹灰刷涂料；3.有给排水设施及照明用电。	610
砖木结构	一 等	1.钢筋砼基础或砖基础；2.24cm及以上砖墙或砖柱承重；3.钢筋砼梁（圈梁）木、砼或钢屋架；4.带屋面板的瓦屋面，水泥砂浆地面；5.铝合金、塑钢或木制窗，木门。檐高2.6-3.0m的成套住宅。	1.外墙水泥砂浆抹面贴瓷砖、马赛克或喷涂高级涂料；2.内墙中等抹灰刷涂料，顶棚底板抹灰刷涂料；3.独用给排水，独用卫生间；4.电照暗线铺设，有避雷装置。	680
	二 等	1.砖基础；2.24cm砖墙承重；3.木、砼或钢屋架、瓦屋面；4.水泥砂浆地面，普通木门窗。檐高2.6-3.0m。	1.外墙清水墙或水泥砂浆抹面；2.内墙抹灰刷涂料，顶棚底板抹灰刷涂料；3.有供水、卫生设施及照明用电。	600
	三 等	1.砖基础；2.18cm、24cm砖墙或24cm以上粘土墙承重（或借一面墙）；3.木、砼或钢屋架，瓦或油毡或其它屋面；4.水泥砂浆或砖铺地面，木门窗。檐高2.6-3.0m。	1.外墙清水墙或水泥砂浆抹面；2.内墙抹灰；3.有照明用电。	500

类别	等级	基础、结构、设备及装饰状况		补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )
		主项	辅项	
简易结构	一等	1.18cm、24cm 砖墙或 24cm 以上粘土承重墙(或借一面墙)；2.瓦、油毡或其他屋面；3.水泥砂浆或砖铺地面。檐高 2.4-2.8 米以上。	1.外墙清水墙或水泥砂浆抹面；2.内墙抹灰；3.木门窗；4.有照明用电。	340
	二等	1.18cm、24cm 砖墙或 24cm 以上粘土承重墙(或借一至二面墙)；2.瓦、油毡或其他屋面。檐高 2.2 米以上。	木门窗，照明齐全。	280
说明	<p>1.建筑物在基础层（檐）高标准范围外增减 10cm，建筑物重置价格增减 2%，幅度不得超过 10%。房屋层（檐）高以檐桁下沿与室内地面之间的高度计算，前后檐高不等的，以平均高度计算；</p> <p>2.房屋的结构、装修和设备状况与相应等级有较大差异时，重置价格可适当增减，但增减幅度不得超过重置价格标准的 5%，整体因素调整不得超过 15%；</p> <p>3.建筑物状况叙述中所包括的附属物和装修内容不另补偿；</p> <p>4.房屋（建筑物）的成新评定是由估价人员对估价对象进行现场勘查，并结合估价对象的使用年限、维护、保养、使用情况及地基的稳定性等因素综合评定，房屋成新度低于六成新的按六成新计，成新度低于五成新的按五成新计，低于四成新的按四成新计，低于三成新的按三成新计；</p> <p>5.土瓦结构按砖木结构三等进行评估；</p> <p>6.混凝土预制装配式房屋可参照此文件砖混结构价格进行评估；</p> <p>7.协商征地期间，抢建的房屋不予补偿。</p>			

## 附件 2

## 亳州市农村房屋装修装饰补偿标准

项目部位		材料与作法说明	补偿标准	
装饰部分	门窗	钢筋网防盗窗	60 元/m <sup>2</sup>	
		不锈钢防盗窗	80 元/m <sup>2</sup>	
		铝合金网防盗窗	90 元/m <sup>2</sup>	
		铝合金（塑钢）窗	150（90）元/m <sup>2</sup>	
		金属（成品）防盗门	300（500）元/m <sup>2</sup>	
		仿铜门	350 元/m <sup>2</sup>	
		卷闸门	100 元/m <sup>2</sup>	
		套装门、地弹门	200 元/m <sup>2</sup>	
		铝合金卷帘门	120 元/m <sup>2</sup>	
		钢筋网/铁皮防盗门	200 元/m <sup>2</sup>	
		不锈钢防盗门	300 元/m <sup>2</sup>	
		铝合金玻璃门	200 元/m <sup>2</sup>	
		豪华装饰普通（高档）木门	200（400）元/m <sup>2</sup>	
		大（小）窗套	150（100）元/个	
		大（小）门套	300（150）元/个	
		大（小）纱窗	40（20）元/个	
	内外装饰	楼地面	花岗岩贴面、大理石贴面	100 元/m <sup>2</sup>
			简易大理石	40 元/m <sup>2</sup>
			复合木地板（悬浮安装）	100 元/m <sup>2</sup>
干铺地板砖（干铺木地板）			25 元/m <sup>2</sup>	
实木（拼花）木地板（综合）			130 元/m <sup>2</sup>	

项目部位		材料与作法说明	补偿标准	
装饰部分	楼地面	地板砖（综合）	50 元/m <sup>2</sup>	
		简易地砖、简易木地板	30 元/m <sup>2</sup>	
		简易（复合）木地板	50（120）元/m <sup>2</sup>	
		PVC 地板革、普通地板革	15 元/m <sup>2</sup>	
		陶瓷锦砖（马赛克）	80 元/m <sup>2</sup>	
		水磨石面层	50 元/m <sup>2</sup>	
		墙柱面	花岗岩贴面	90 元/m <sup>2</sup>
			大理石贴面	90 元/m <sup>2</sup>
			简易贴面	20 元/m <sup>2</sup>
			胶合板、铝塑板、硬木板贴面（综合）	40 元/m <sup>2</sup>
			塑料板、宝丽板贴面	30 元/m <sup>2</sup>
			胶面壁纸、PVC 壁纸（综合）	20 元/m <sup>2</sup>
			墙布（综合）	50 元/m <sup>2</sup>
			内墙面贴面（瓷砖等综合）	45 元/m <sup>2</sup>
	裱糊墙纸贴面		15 元/m <sup>2</sup>	
	软包		60 元/m <sup>2</sup>	
	陶瓷锦砖（马赛克）		80 元/m <sup>2</sup>	
	乳胶漆墙面		12 元/m <sup>2</sup>	
	真石漆（喷砂、干沾石）		30 元/m <sup>2</sup>	
	简易（一般/高档）墙纸		10（30/50）元/m <sup>2</sup>	
石膏线条	6 元/m			

项目部位		材料与作法说明	补偿标准	
装饰部分	内外装饰	顶棚	方木龙骨石膏板、塑料板天棚（综合）	35 元/m <sup>2</sup>
			轻钢龙骨纤维板、钙塑板天棚（综合）	40 元/m <sup>2</sup>
			方木龙骨胶合板面天棚〔三至五夹板〕（综合）	45 元/m <sup>2</sup>
			方木（轻钢）龙骨柚木板、铝塑板天棚（综合）	70 元/m <sup>2</sup>
			铝合金龙骨镜面玻璃天棚	80 元/m <sup>2</sup>
			铝合金龙骨镜面不锈钢天棚	200 元/m <sup>2</sup>
			隔热层	50 元/m <sup>2</sup>
			阁楼隔热屋面	200 元/m <sup>2</sup>
			木工板造型吊顶	100 元/m <sup>2</sup>
			集成吊顶	130 元/m <sup>2</sup>
	简易集成吊顶	50 元/m <sup>2</sup>		
	细木装修	胶合板、木板面吊柜（综合）	150 元/m <sup>2</sup>	
		胶合板、木板面壁柜（综合）	150 元/m <sup>2</sup>	
		木隔断、铝合金隔断	150 元/m <sup>2</sup>	
		胶合板、木板面影视墙（立面面积）	150 元/m <sup>2</sup>	
		简易壁柜、吊柜、货架等	80 元/m <sup>2</sup>	
		组合橱柜	200 元/m <sup>2</sup>	
		罗马柱	30 元/m	
		踢脚线	10 元/m	
		木踢脚线	15 元/m	
琉璃瓦		30 元/m <sup>2</sup>		
铁楼梯（含扶手）	200 元/m			
木楼梯	150 元/m			

项目部位		材料与作法说明	补偿标准
装饰部分	细木装修	不锈钢（木）栏杆	60（120）元/m
		铁栏杆	50 元/m
		木包窗小（大）	100（200）元/扇
		木包门套小（大）	300（400）元/扇
设备部分	水厨卫	洗面盆、洗涤盆	150 元/个
		洗面盆（含柜体）	400 元/个
		花岗岩台面面盆	300 元/个
		固定灶台（0.6—1.0 米宽）〔含贴瓷砖〕	150 元/m
		热水箱炉灶（含贴瓷砖）	700 元/个
		铸铁（钢板）搪瓷浴缸〔1.0—1.7 米〕（综合）	300 元/个
		坐便器、蹲便器	150 元/个
		油烟机搬迁费	150 元/个
		电（燃气）热水器搬迁费	100 元/个
		太阳能（热水器）搬迁费	240 元/个
		空调搬迁费（不分柜式、分体式）	240 元/台
		整体橱柜吊柜（综合）	500 元/m
		整体橱柜底柜（综合、含台面）	600 元/m
整体淋浴房	1000 元/套		

BZG-2025-01-01