

池州市贵池区人民政府办公室

贵政办秘〔2025〕17号

池州市贵池区人民政府办公室关于印发贵池矿产品 铁路运输专用线一期（江口段）沿线区域内房屋 征收补偿安置方案的通知

江口街道办事处，区房屋征收服务中心：

经区政府同意，现将《贵池矿产品铁路运输专用线（江口段）沿线区域内房屋征收补偿安置方案》印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。



贵池矿产品铁路运输专用线一期（江口段）沿线 区域内房屋征收补偿安置方案

为加快贵池矿产品铁路运输专用线项目建设步伐，促进区域经济更好更快发展，需对江口段沿线区域范围内的建筑物、构筑物及附属物予以征收。现根据有关法律法规和政策规定，结合实际，制定本方案。

一、征收范围及期限

本次征收范围详见贵池矿产品铁路运输专用线线路红线平面图。征收期限 90 天（自本方案发布之日起算）。

二、征收主体及实施单位

本次征收主体为池州市贵池区人民政府。池州市贵池区人民政府委托项目所在地的江口街道办事处具体负责辖区线路红线平面图内的房屋征收和拆除工作；池州市贵池区人民政府委托贵池区房屋征收技术服务所负责房屋丈量、协议签订、安置结算等技术性工作。

三、征收补偿法律及政策依据

《中华人民共和国土地管理法》《安徽省实施〈土地管理法〉办法》《安徽省土地征收及补偿安置办法》（省政府第 317 号令）和《池州市人民政府关于公布各县区被征收土地地上房屋青苗及其他附着物补偿标准的通知》（池政秘〔2020〕165 号）。

四、被征收人的界定

本次征收依照下列顺序确定房主为被征收人：

1. 被征收房屋登记的所有权人；
2. 被征收房屋所占有的土地使用权人；
3. 被征收房屋所属的农村第二轮土地承包人；
4. 其它法律法规可以确定被征收房屋的所有人。

五、现状房屋建筑面积的认定

本次征收房屋合法建筑面积以产权证证载面积为准。无产权证的依据 2008 版地形图标注的面积结合中铁四局集团有限公司设计研究院勘测的线路红线平面图进行认定。

（一）对私人自建房依据国家质量技术监督局发布的《房产测量规范》(GB/T17986 - 2000) 房产测量规范进行实地丈量计算。

1. 主房指生活起居的客厅、卧室、厨房等与生活密切相关且符合建筑结构标准的房屋。

2. 附房指除主房以外另建或搭建的披屋、猪圈、简易厕所等相关偏房。

（二）租赁土地、水面进行种植养殖，临时搭建用于存放生产资料、生产工具、看护管理的生产性用房（俗称看护房），取得相关部门农业设施用地批准手续的，按照池政秘〔2020〕165号文件规定的标准进行货币补偿；未取得相关部门农业设施用地手续但地形图上有标注的，以附属用房价格予以货币补偿。未取得相关部门农业设施用地手续且地形图上未标注的，不予补偿。

(三)因其他项目征收并已安置的被征收户用于过渡期间居住所建的临时过渡房屋，根据所建房屋结构类型参照池政秘〔2020〕165号文件标准给予货币补偿，不再给予安置（含货币补助和放弃宅基地补助）。

(四)中铁四局集团有限公司设计研究院勘测的线路红线平面图未标注的建筑物和突击装修的不予补偿。

六、征收补偿安置方式及规则

本次被征收的主房以产权置换为主，货币补偿为辅，对于安置多套住宅的，原则上选择货币补偿不超过一套。

(一) 产权置换

1. 产权置换房屋地点为平康家园、高新区团购商品房小区，安置房源均为钢混电梯式结构建筑，其中，高新区团购商品房小区按商品房交付标准交付。

2. 被征收人根据搬迁证先后顺序依次选房，先搬先选。

3. 产权置换规则

(1) 等面积部分（认定的主房建筑面积）

按附件1规定的补偿标准，以找补差价的方式进行产权置换。

(2) 公摊补助部分（设置电梯房建筑的）

以被征收人主房建筑面积为基准给予被征收人一定的安置面积补助，产权置换房屋每单元一部电梯的，无偿补助被征收人6%的建筑面积；产权置换房屋每单元两部电梯的，无偿补助被征

收入 8%的建筑面积；产权置换多套房屋单元内既有一部电梯又有两部电梯的，无偿补助被征收人 7%的建筑面积。

（3）超面积购买部分

I. 被征收人选房后，所选安置房面积超出被征收主房建筑面积与补助面积之和的部分，在 10 平方米（含）以内的按产权置换房屋重置成本价购买（附件 2）；超出 10 平方米~20 平方米（含）的按所选产权置换房屋市场价优惠 20%购买；超出 20 平方米的按市场价购买。

非本集体经济组织成员因继承遗产或接受赠与取得被征收房屋的，超面积部分按市场价购买。

II. 被征收人主房面积较小，人口较多的，可结合安置对象人口数量选择安置房。所选安置房面积超出被征收主房建筑面积但在人均 40 平方米以内的部分，按重置成本价购买；超出人均 40 平方米以上的且在 10 平方米（含）以内的部分，按市场价优惠 20%购买；超出 10 平方米的按市场价购买。

上述两种购买方式每户（不包含分户）只能选择其中一种。

（4）仅有一套安置房的，平康家园、高新区团购商品房源可以自由选择；有多套安置房的，平康家园只能选择一套。

（二）货币补偿

1. 选择货币补偿的，被征收人主房、附属用房和附属物等按照池政秘〔2020〕165号文件规定的标准给予货币补偿，房屋货币补偿金额根据被征收人的房屋结构、用途和建筑面积等因素计

算。

2. 本次征收范围内选择货币补偿安置的被征收户，每户按认定的主房建筑面积给予 260 元/平方米补助；户口登记在本次征收范围内的村集体经济组织成员全部选择货币补偿并书面承诺放弃宅基地的，且之后不再申请和购买宅基地的，另给予每户补助 5 万元。

七、停产停业损失费、设备搬迁费、搬家费、临时安置补助费标准

(一) 镇街道、村(社区)企业生产、经营用房停产停业损失按 180 元/平方米标准给予一次性补助，设备搬迁费按 10 元/平方米给予一次性补助

涉及私人住宅用房实际用于合法经营性的主房面积按 180 元/平方米标准给予停产停业损失一次性补助，按 10 元/平方米标准给予设备搬迁费。房屋补偿及其他各项费用仍按住宅房计算。

(二) 征收住宅房屋给予搬家费、临时安置费补助

1. 征收的住宅房屋给予搬迁费每户(按原户头)一次性补助 800 元；

2. 临时安置补助费以被征收合法主房建筑面积每月按 5 元/平方米标准计发，选择货币补偿的按 6 个月计算；选择产权置换的：多层的过渡期限为 18 个月，小高层(11 层及以下)的过渡期限为 24 个月，高层(12 层及以上)的过渡期限为 30 个月，

过渡期限内按上述标准计发至产权置换房屋交付之日。

超过过渡期限的，从逾期之日起按每月 8 元/平方米计发，直至产权置换房屋交付。现房安置的临时安置补助费据实结算。过渡期限不足 15 天的按半个月计算，超过 15 天不足一个月的按一个月计算。

八、分户原则

(一) 自《征收土地预公告》发布之日起，父母与子女共同居住在同一栋房屋的，户主需为子女分户的，同时满足下列条件的准予分户：

1. 自《征收土地预公告》发布之日起，户主及其子女均是本集体经济组织成员。在校学生、现役义务兵、服刑人员户口已迁出的可视为本集体经济组织成员；

2. 《征收土地预公告》发布之日，分立户头的人员应达到法定婚龄（男性年满 22 周岁、女性年满 20 周岁）；

3. 符合分户条件的被征收主房面积在分户时原则上均摊，其搬家费仍按原户头发放。

此分户条件仅适用于房屋征收，不作其他用途，户口簿仅供参考。

(二) 下列情况之一的不予分户：

1. 属继承遗产、接受赠与的不予分户，以共同继承人、受赠人签订征收补偿协议；

2. 挂户人员不予分户；

3. 户籍不在本次被征收集体经济组织内的不予分户；

4. 在《征收土地预公告》发布时父母与子女共同居住在同一栋房屋的，男性未满 22 周岁，女性未满 20 周岁不予分户。分户时，至少有一个子女与户主不分户。

（三）本项目涉及户口迁入的，以《征收土地预公告》发布日期为截止日。

九、各类附属物（设施）补偿

各类附属物（设施）等其它附着物按池政秘〔2020〕165 号文批准的补偿标准（附件 1）执行。在本方案发布后建设的房屋及附属物、栽植的树木、抢打的水井等附着物一律不予补偿。

十、征收奖励

自本方案发布之日起，在规定征收期限内签订协议并按要求征收的，按主房面积给予 50 元/平方米奖励，逾期不予奖励。

十一、其他规定

（一）五保户、孤寡老人选择货币补偿的，经本人同意，无亲友投靠的可由所属敬老院安置，补偿款归敬老院；投靠亲友的，补偿款可由现居住地的村民组代领，并由该村民组与其亲友签订赡养协议。特困对象由所属镇、街负责安置。

（二）征收补偿安置协议订立后，一方当事人不履行协议约定义务的，另一方当事人可根据相关法律法规的途径予以解决。

（三）在签订《房屋征收补偿安置协议书》后，被征收人应自行到供水、供电部门办理销户手续；自行到有关单位或部门办

理通讯、有线电视等迁移和销户凭证。被征收人应及时将已办理销户手续的相关材料提交实施单位。

(四)本方案仅适用于贵池矿产品铁路运输专用线项目江口段及马衙街道杨安社区迎宾大道以北区域内房屋征收。

- 附件：1. 贵池区各类附属物（设施）等其它附着物补偿标准
2. 平康家园、高新区东区区域内房地产价格表

附件 1

贵池区被征收土地地上房屋及其他附着物补偿标准

一、房屋补偿标准

类别	级别	结构规格	补偿标准 (元 / m ²)	备注
框架	1	钢筋砼框架, 梁柱承重, 现浇钢筋砼屋面、楼面、门窗齐全, 层高2.8m以上	1470	不含水开户管网建设分摊费、电开户安装材料及燃气管道开户建设费
砖混结构	1	砖墙承重, 有构造柱、圈梁, 钢筋砼屋面楼面, 水泥地面, 门窗齐全, 层高2.8m以上	1250	
	2	砖墙承重, 有圈梁, 钢筋砼桁条, 钢筋砼楼面, 水泥地面, 门窗齐全, 层高2.8m以上	1200	
砖木结构	1	24砖墙瓦顶, 木椽、木条、油毡垫层, 水泥地面, 钢、门窗齐全, 檐高2.8m以上	1100	
	2	18砖墙瓦顶, 木椽、木条、油毡垫层, 水泥地面, 钢、门窗齐全, 檐高2.8m以上	900	
	3	半砖、半瓦、半土、半草、檐高2.5m以上	750	
附属用房	砖混(现浇钢筋砼屋面)		550	
	砖木(大、小瓦顶)、活动板房		400	
	半砖瓦(半砖、半瓦)		300	
	简易结构		120	
其他类构筑物	地下室、阁楼及斜屋面	1.8m ≤ 檐口高度 <	400	
		1.2m ≤ 檐口高度 <	300	
		檐口高度 < 1.2m	200	
	架空层	高度 > 0.8m	150	
		0.3m < 高度 ≤ 0.8m	100	

二、其他附着物补偿标准

项目名称		补偿标准	备注
深井		280 元/m	
压井		800 元/眼	
沼气		1200 元/口	
外墙瓷砖		45 元/m ²	
水泥晒床		40 元/m ²	
碎石地坪		15 元/m ²	
水池		80 元/个	
洗衣池		300 元/个	
空调移机		200 元/台	移机补偿费
围墙	砖砌	100 元/m ²	
	石头	120 元/m ²	
通讯	电话		按电讯部门和电视台有关规定迁移费补偿
	有线电视		
炉灶	单口	200 元	
	双口	300 元	
	灶台板	80 元/m ²	
卫生设备	座便器	300 元/个	
	蹲便器	150 元/个	
	洗脸池	150 元/个	
	浴缸	400 元/个	
室外设施	自制防盗门	200 元/樘	
	卷帘门	110 元/m ²	
	防盗网	70 元/m ²	
	防盗门	70 元/m ²	
室内地坪	实木地板	120 元/m ²	
	非实木地板	70 元/m ²	
	地板砖	60 元/m ²	
	水磨石	30 元/m ²	
	大理石	80 元/m ²	
	油漆地面	12 元/m ²	
铝合金隔断		120 元/m ²	
包门		80 元/个	

项目名称		补偿标准	备注
固定吊地柜		80 元/m ²	
太阳能热水器		300 元/个	移机补偿费
混凝土水塔		200 元/m ³	
牛栏		300 元/间	
商品防盗门	室外标准商品防盗门	700 元/樘	被征收人自拆并带走门, 按每樘 100 元补偿
	室内标准商品防盗门	300 元/樘	被征收人自拆并带走门, 按每樘 50 元补偿
吊顶	墙纸天棚	30 元/m ²	不得重复计算补偿
	纤维板、灰板条、扣板	30 元/m ²	
	石膏	30 元/m ²	
	三合板	60 元/m ²	
	实木吊顶	80 元/m ²	
墙面	墙纸、墙布	30 元/m ²	
	墙砖	45 元/m ²	
	三合板	60 元/m ²	
	实木墙面	80 元/m ²	
	喷漆、喷瓷、喷塑	18 元/m ²	
其它	踢脚线	15 元/m	未装潢吊顶和铺地板砖或木地板的, 补偿费按实际丈量计算
	线条	15 元/m	
	门套	100 元/樘	
	窗套	80 元/樘	
	纱门	80 元/樘	
	纱窗	60 元/樘	
	固定墙体柜或在墙内制作的组合柜橱	180 元/m ²	
	油烟机	100 元/个	移机补偿费
	窗帘盒	100 元/个	
	雨棚	50 元/个	
	玻璃钢雨罩	60 元/m ²	
	寿材	400 元/口	搬迁费
自架电线杆	水泥杆(5m 以上)	200 元/根	
	木杆	30 元/根	

项 目 名 称		补 偿 标 准	备 注	
房屋 前后	成材林	直径 5~10cm	15 元/棵	
		直径 10cm 以上	30 元/棵	
	果木林	未挂果	20 元/棵	
		已挂果	60 元/棵	
	茶树	未采摘	6 元/棵	
		已采摘	15 元/棵	
供电	单相电总表		500 元/户	
	三相电总表		1500 元/户	实际支付大于此标准, 按有关部门收取费用票据数额为准
	分电表		50 元/只	
供水	总水表		2500 元/户	实际支付大于此标准, 按有关部门收取费用票据数额为准
	分水表		50 元/只	
供气	管道天然气		2600 元/户	实际支付大于此标准, 按有关部门收取费用票据数额为准

平康家园、高新区东区区域内房地产价格表

平康家园								
/	重置成本价	市场价单位：(元/m ²)						
楼层	单价 (元/m ²)	总 5 层	总 6 层	总 7 层	总 8 层	总 11 层	总 15 层	总 16 层
一	2500	4140	4140	4140	4140	4100	4100	4100
二		4260	4260	4260	4200	4140	4140	4140
三		4380	4380	4340	4260	4180	4180	4180
四		4500	4500	4420	4340	4220	4220	4220
五		4400	4620	4500	4420	4260	4260	4260
六			4520	4620	4500	4300	4300	4300
七				4520	4620	4340	4340	4340
八					4520	4340	4340	4340
九						4380	4380	4380
十						4380	4380	4380
十一						4300	4420	4420
十二							4420	4420
十三							4460	4460
十四							4460	4460
十五							4380	4500
十六								4420

紫云府				
/	重置成本价	市场价 单位: (元/m ²)		
楼层	单价 (元/m ²)	总 7 层	总 9 层	总 11 层
一	2500	4270	4270	4230
二		4390	4330	4270
三		4470	4390	4310
四		4550	4470	4350
五		4630	4550	4390
六		4750	4630	4430
七		4650	4750	4470
八			4830	4470
九			4730	4510
十				4510
十一				4430

天逸华府

/	重置成本价	市场价 单位：(元/m ²)		
楼层	单价 (元/m ²)	总 7 层	总 9 层	总 11 层
一	2500	3980	3980	3940
二		4100	4040	3980
三		4180	4100	4020
四		4260	4180	4060
五		4340	4260	4100
六		4460	4340	4140
七		4360	4460	4180
八			4540	4180
九			4440	4220
十				4220
十一				4140