

# 梅龙街道江冲组及周边地块房屋搬迁补偿安置方案

为改善梅龙街道江冲组及周边地块人居环境，提升城市功能品质，需对梅龙街道江冲组及周边地块范围内的建筑物、构筑物及附属物予以搬迁。现根据相关法律法规，结合实际情况制定本方案：

## 一、搬迁范围与期限

本次搬迁范围详见梅龙街道江冲组及周边地块房屋搬迁项目红线图，搬迁期限 60 天（自本方案发布之日起计算）。

## 二、搬迁主体及实施单位

本次搬迁主体为贵池区人民政府，委托项目所在地的梅龙街道办事处具体负责搬迁红线内的房屋搬迁协议签订和拆除工作，委托贵池区房屋征收技术服务所负责房屋丈量、协议拟订、安置结算等技术性工作。

## 三、搬迁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》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号文件）。

## 四、被搬迁人的界定

本次搬迁依照下列顺序确定房主为被搬迁人：

1. 被搬迁房屋登记的所有权人；
2. 被搬迁房屋所占有的土地使用权人；
3. 被搬迁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搬迁房屋的所有人。

## 五、现状房屋建筑面积的认定

本次搬迁房屋合法建筑面积以产权证证载面积为准，无产权证的依据现状进行认定。

（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化补偿；未取得相关部门农业设施用地手续的，一律以附属用房价格予以货币化补偿。

（三）因其他项目搬迁并已安置的被搬迁户用于过渡期间居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化补偿，不再给予安置（含货

币化补助和放弃宅基地补助)。

(四) 自本搬迁方案发布后突击建房和突击装修的不予补偿。

## 六、搬迁补偿安置方式及原则

被搬迁房屋安置方式可以选择货币补偿,也可以选择产权置换。

### (一) 货币补偿

选择货币补偿安置的,被搬迁人主房、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搬迁人的房屋结构、用途和建筑面积等因素计算。

本次搬迁范围内选择货币补偿的被搬迁户,每户按认定的主房建筑面积给予260元/平方米补助;户口登记在本次搬迁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。

### (二) 住宅产权置换

1. 选择产权置换房的,安置区域与高新区区域内铁路专用线、合池高铁等项目统筹安置。

#### 2. 产权调换规则

##### (1) 等面积住宅(认定的主房建筑面积)部分

按附件1规定的补偿标准,以找补差价的方式进行产权调

换。

## （2）超面积购买部分

①被搬迁人选房后，所选安置房面积超出被搬迁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；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。安置点重置成本价、市场价在选房时由第三方机构评估确定并公示。

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

②被搬迁人主房面积较小，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搬迁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。

③安置多套房屋的被搬迁户，超面积购买部分的重置成本价、市场价及市场优惠价按所选安置点对应楼层均价计算。

上述两种购买方式每户只能选择其中一种。

## 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（需提供 2021 年 7 月份以前相关证照）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(需提供 2021 年 7 月份以前相关证照)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) 搬迁住宅房屋给予搬家费、临时安置费补助

临时安置补助费以搬迁合法主房建筑面积按每月 5 元/平方米标准计算，选择货币补偿安置的按 6 个月计算；产权调换为期房的，被搬迁人选择多层的，自搬迁之日起按 18 个月计算，被搬迁人选择小高层(11 层及以下)的，自搬迁之日起按 24 个月计算，待安置房交付时多退少补。如产权调换的安置房规定期限内仍不能交付的，自逾期之日起至产权调换房屋交付，按每月 8 元/平方米标准支付临时安置补助费，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)在本搬迁方案发布时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. 在本方案发布前户籍在本次搬迁范围内，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. 搬迁方案发布之日，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)。分户时, 户主身边须留一个子女;

3. 符合分户条件的被搬迁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搬迁, 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、受赠人签订搬迁补偿协议;

2. 挂户人员不予分户;

3. 户籍不在本次被搬迁集体经济组织内不予分户;

4. 在搬迁方案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。

(三) 本项目涉及户口迁入的, 截止日期为本方案发布之日。

## 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(见附件 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、搬迁奖励

在方案发布之日起规定搬迁期限内签订协议并按要求搬迁的, 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

1. 搬迁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。

2. 对有独立水、电户头的被搬迁人，在签订《房屋搬迁补偿安置协议书》后应自行到供水、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。被搬迁人应及时将已办理销户手续的相关材料提交实施单位。对有独立水、电、气户头的被搬迁人选择产权调换的，被搬迁的房屋水、电、气相关费用不予补偿，产权调换的房屋水、电、气相关费用不予收取。

3. 本方案仅适用于梅龙街道江冲组及周边地块房屋搬迁。

附件：贵池区各类附属物（设施）等其它附着物补偿标准

附件

贵池区各类附属物（设施）等其它附着物补偿标准

一、房屋补偿标准

类别	级别	结构规格	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	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 料费及 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 < 2.2m	400
			1.2m ≤ 檐口高度 < 1.8m	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 <sup>2</sup>	
	水泥晒床	40元/m <sup>2</sup>	
	碎石地坪	15元/m <sup>2</sup>	
	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 <sup>2</sup>	
	石头	120元/m <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
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 <sup>2</sup>	
	防盗网	70元/m <sup>2</sup>	
	防盗门	70元/m <sup>2</sup>	
室内 地坪	实木地板	120元/m <sup>2</sup>	
	非实木地板	70元/m <sup>2</sup>	
	地板砖	60元/m <sup>2</sup>	
	水磨石	30元/m <sup>2</sup>	
	大理石	80元/m <sup>2</sup>	
	油漆地面	12元/m <sup>2</sup>	
	铝合金隔断	120元/m <sup>2</sup>	
	包门	80元/个	

项目名称		补偿标准	备注
固定吊地柜		80元/m <sup>2</sup>	
太阳能热水器		300元/个	移机补偿费
混凝土水塔		200元/m <sup>3</sup>	
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
吊顶	墙纸天棚	30元/m <sup>2</sup>	不得重复计算补偿
	纤维板、灰板条、扣板	30元/m <sup>2</sup>	
	石膏	30元/m <sup>2</sup>	
	三合板	60元/m <sup>2</sup>	
	实木吊顶	80元/m <sup>2</sup>	
墙面	墙纸、墙布	30元/m <sup>2</sup>	
	墙砖	45元/m <sup>2</sup>	
	三合板	60元/m <sup>2</sup>	
	实木墙面	80元/m <sup>2</sup>	
	喷漆、喷瓷、喷	18元/m <sup>2</sup>	
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	180元/m <sup>2</sup>	
	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 <sup>2</sup>	
	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	
房前屋后	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