



芜湖市人民政府办公室关于印发芜湖市市区征收农村村民住宅补偿安置办法的通知

芜政办〔2025〕6号

各县市区人民政府，皖江江北新兴产业集中区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、三山经济开发区、亳州芜湖现代产业园区管委会，市政府各部门、各直属单位，驻芜各单位：

《芜湖市市区征收农村村民住宅补偿安置办法》已经 2025 年 4 月 21 日市政府第 92 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

芜湖市人民政府办公室

2025 年 4 月 28 日

（此件公开发布）



芜湖市市区征收农村村民住宅补偿安置办法

为进一步规范农村村民住宅房屋征收与补偿活动，切实保障被征收人的合法权益，有力推进房屋征收工作的顺利进行，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》及《安徽省土地征收及补偿安置办法》等法律法规规章规定，结合我市实际，现就市区农村村民住宅房屋征收补偿安置作如下规定：

一、住宅房屋征收补偿

（一）房屋认定。

1. 住宅房屋征收，根据《集体土地使用权证》或其他有效证照记载的住宅房屋面积给予补偿。

2. 无有效证照的住宅房屋，符合下列条件之一的，经确认后给予补偿：

（1）政府统一规划、统一标准建设的小区 and 村民规划点；

（2）2002 年 8 月 15 日前建造的住宅房屋；

（3）2002 年 8 月 15 日至 2007 年 8 月 14 日期间建造，系被征收人在本市集体土地上唯一住房的。



3. 2007 年 8 月 14 日后建造的无有效证照的住宅房屋不予补偿。

4. 住宅房屋征收，人均标准补偿面积为 45 平方米。

(二) 货币补偿。

被征收人选择货币补偿的，按下列规定计算补偿金额。

1. 具备有效证照的住宅房屋及政府统一规划、统一标准建设的小区 and 村民规划点的住宅房屋，人均标准补偿面积以内的部分，按被征收住宅房屋的基准价格计算补偿金额；超出人均标准补偿面积以外的部分，按被征收住宅房屋的重置价格结合成新、楼层计算补偿金额。

2. 2002 年 8 月 15 日前建造的无有效证照住宅房屋，人均标准补偿面积以内的部分，按被征收住宅房屋的基准价格计算补偿金额；超出人均标准补偿面积以外、55 平方米以内的部分，按被征收住宅房屋的重置价格结合成新、楼层计算补偿金额；超出 55 平方米以外的部分，按被征收住宅房屋的重置价格结合成新、楼层的 60% 计算补偿金额。

3. 2002 年 8 月 15 日至 2007 年 8 月 14 日期间建造，系被征收人在本市集体土地上唯一住房的，人均标准补偿面积以内的部分，按被征收住宅房屋的基准价格计算补偿金额；超出人均标准补偿面积以外的部分，按被征收住宅房屋的重置价格结合成



新、楼层的 40% 计算补偿金额。

4. 被征收住宅房屋面积小于人均标准补偿面积的，不足部分按被征收住宅房屋区位价格予以补助。

（三）产权调换。

被征收人选择产权调换的，按被征收住宅房屋的货币补偿金额与用于产权调换的房屋价格结算差价。产权调换的房屋价格应向被征收人公告。

除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值。

按上述方式结算的产权调换房屋为完全产权。

（四）安排宅基地建房。

城镇开发边界外，宅基地选址和安置面积符合村庄规划和农村村民住宅建设有关规定的，可以重新安排宅基地建房。被征收人选择宅基地建房的，被征收住宅房屋参照货币补偿的方式计算补偿，但不享受区位价格补偿和补助。

被征收人选择本办法其他方式补偿的，不再安排宅基地建房。

二、其他补偿

（一）孤寡老人或孤儿的，人均标准补偿面积为 50 平方米。选择货币补偿的，可优先安排保障性住房。



（二）各类房屋及附属设施的征收补偿、搬迁补助费、临时安置补助费、停产停业损失费等补助，按公布的集体土地征收补偿标准执行。

（三）对住宅房屋的被征收人可给予一定的征收补助。具体补助标准为：被征收人选择货币补偿的具体补助标准不超过人均标准补偿面积补偿（含附属设施及装饰装修费用）的 5%；选择产权调换的具体补助标准不超过人均标准补偿面积补偿（含附属设施及装饰装修费用）的 10%。

（四）对征收规定期限内签约搬迁的被征收人可给予一定的奖励。住宅房屋具体奖励标准为：被征收人选择货币补偿的具体奖励标准不超过人均标准补偿面积补偿（含附属设施及装饰装修费用）的 5%；选择产权调换的具体奖励标准不超过人均标准补偿面积补偿（含附属设施及装饰装修费用）的 10%。

三、安置人口的认定

安置人口以本集体经济组织内出生且具有本集体经济组织成员资格为基础，兼顾在本集体经济组织内生产、生活，与集体经济组织形成稳定的权利义务关系以及以集体所有的土地等财产为基本生活保障等因素进行认定。因务工、经商、服役、就学等原因暂时离开集体经济组织，不影响其享有补偿安置的权利。农村集体经济组织妇女成员不因丧偶、离婚而影响其享有补偿安

置的权利。

（一）符合下列条件之一的人员，认定为安置人口：

1. 本村出生的本集体经济组织成员；
2. 与本集体经济组织成员结婚且户口迁入本村的；
3. 本集体经济组织成员依法办理子女收养手续且其所收养子女户口已迁入本村的；
4. 大中专院校毕业生户口迁回原籍的；
5. 刑满释放后户口迁回本村的；
6. 其他因移民、扶贫搬迁等将户口依法迁入本村的。

（二）户口迁出的现役军人（军官除外）、在校学生和服刑人员可计入安置人口；征收规定期限内出生的人口可计入安置人口。

（三）被征收人配偶、未婚子女（不含离异）户口未迁入且未享受过房改福利分房政策或本市其他集体经济组织房屋征收补偿政策的，可计入安置人口，但不适用本办法第一条第（二）项第4目规定。

（四）政府统一规划、统一标准建设的小区 and 村民规划点，安置人口少于3人的，按3人计算安置人口。

（五）2009年3月1日《芜湖市人民政府办公室关于印发芜湖市房屋拆迁补偿安置规定的通知》（芜政办〔2009〕7号）

发布后，被征收人有两处以上住宅房屋的，征收时应合并计算；执行《芜湖市人民政府办公室关于印发芜湖市市区集体土地住宅房屋拆迁补偿安置补充规定的通知》（芜政办〔2008〕64号）的，也应合并计算。

（六）安置人口应结合户籍信息以及相关证明材料进行认定。未享受过房改福利分房政策的由户籍所在地住房制度改革主管部门出具证明；未享受过本市其他集体经济组织房屋征收补偿政策的由征收实施机构进行核实。

（七）被征收人应当对安置人口未享受过房改福利分房政策、在其他集体经济组织未享受房屋征收补偿政策和提供房屋产权相关资料真实性等作出书面承诺。

（八）安置人口认定的截止时间为征收土地预公告发布之日。征收土地预公告发布后，不得采取将户口迁入征收范围等方法增加补偿，严禁重复安置。

（九）安置人口由各区人民政府（开发区管委会）按照本办法规定进行认定。

四、公示及无证照房屋确认

（一）房屋现状调查结果公示。

征收土地预公告发布后，房屋现状调查结果应当在拟征收房屋所在乡镇（街道）、村（居）、村（居）民小组范围内公示，

公示时间不少于 5 个工作日。房屋现状调查结果公示的主要内容
包括：

1. 房屋基本情况，包括有效证照、房屋坐落、结构、建筑年代、面积等相关信息；
2. 安置人口基本情况，包括安置人口的姓名、户籍等相关信息；
3. 其他需要公示的内容。

（二）房屋征收补偿结果公示。

征收土地公告发布后，房屋征收补偿结果应在征收现场公示，公示时间不少于 5 个工作日。公示的主要内容包括：

1. 交房时间及搬迁序号；
2. 货币补偿金额或产权调换房屋的坐落、面积等相关信息；
3. 其他需要公示的内容。

（三）无证照房屋确认。

2007 年 8 月 14 日前建造的无证照房屋应按最接近日期的地形图（数字化测绘图、航拍图、卫星遥感图片）予以确认。对建造年代有异议的，由被征收人向征收实施机构书面申请，本集体经济组织 3 人以上知情人证明，三榜公示无异议的，可计入补偿。

（四）国家、省关于土地征收程序另有规定的，按照其规定执行。



五、其他

（一）本办法中的农村村民住宅指的是集体土地上住宅房屋。

（二）非住宅房屋征收补偿。

1. 办公、生产、仓储等非住宅房屋征收时，具备有效证照及 2002 年 8 月 15 日前建造的，按被征收房屋评估价格计算补偿金额。

2002 年 8 月 15 日后建造且经相关部门批准的，按被征收房屋评估价格的 80% 计算补偿金额。

2. 非住宅房屋征收时，对集体建设用地采用宗地地价评估的方式进行补偿。

3. 被征收人在征收规定期限内签约搬迁非住宅房屋的，可给予一定奖励。奖励标准为不超过被征收房屋补偿（含附属设施及装饰装修费用）的 10%。

（三）市区江北区域（沈巷镇、二坝镇、汤沟镇、白茆镇）、湾沚区、繁昌区农村村民住宅征收补偿另有规定的，从其规定。

（四）本办法实施中的具体问题由市住房城乡建设局会同市自然资源和规划局共同解释。

（五）本办法自公布之日起施行。本办法施行前已批准征收的项目，继续沿用原有的规定办理。



附件：芜湖市市区（不含江北区域、湾沚区、繁昌区）农村
村民住宅征收补偿标准

附件

芜湖市市区（不含江北区域、湾沚区、繁昌区） 农村村民住宅征收补偿标准

一、重置价格

类别		重置价格 (元/平方米)	建筑结构及设施状况	备注
结构	等级			
钢混		1637	钢筋混凝土框架结构，梁柱、现浇整体装配，有水、电、厨、卫等设施配套，且一次性设计施工。	三层以下 框架结构
混合	1	1646	砖墙或部分钢筋混凝土梁柱承重，钢筋混凝土圈梁，构造柱，预制或现浇楼地面，平屋面或瓦屋面，有水、电、厨、卫等设施配套，且一次性设计施工。	四层以上 (含四层)
	2	1560	砖墙承重，钢筋混凝土圈梁，构造柱，平屋面或瓦屋面，水泥楼地面，有水、电、厨、卫等设施配套。	三层以下
砖木	1	1374	砖墙承重，钢（木）屋架，瓦屋面，水泥或木地面，有水、电、厨、卫等设施配套。	二层（含二 层）以上
	2	1248	钢（木）屋架，瓦屋面，砖墙围护，水泥或木地面，有水、电设施配套。	单层
简易	1	633	不规则木或预制屋架，瓦屋面，砖或水泥地面，有水、电设施配套。	含其他结 构
	2	466	不规则木或竹屋架，各类屋面，竹、木板或土墙，三合土或简易水泥地面，有电设施配套。	



芜湖市人民政府办公室行政规范性文件

说明	1.住宅房屋的重置价格按上述标准计算； 2.被征收人对住宅房屋重置价格有异议的，可书面申请有资质的房地产价格评估机构另行评估。
----	---

二、住宅房屋区位价格

区位类别	区位价格 (元/平方米)	范 围
一类	7090	长江—赤铸山西路—芜宁铁路—皖赣铁路—弋江中路—青弋江—芜铜铁路—利民中路—利民西路—长江
二类	6160	1级：①长江—地方铁路—长江大桥引桥—弋江中路—赤铸山东路—扁担河—神山路—海晏路—青弋江—松元路—利民东路—弋江南路—大工山路—长江（扣除该范围内一类区域） ②芜宣高速—赤铸山东路—弋江北路—芜宣高速
	5360	2级：①青弋江—中江大道—大工山路—弋江南路—利民东路—松元路—青弋江 ②漳河—大工山路—芜铜铁路—峨山东路—漳河 ③神山路—扁担河—青弋江—海晏路—神山路
	4250	3级：①长江—新电厂北—长江北路—规划道路—银湖北路延伸段—汽纬一路—凤鸣湖南路—港湾路—鑫龙电器北—九华北路—中兴机械北道路—芜湖东站—芜宁铁路—飞机场南侧围墙—扁担河—芜宣高速—长江大桥引桥—地方铁路—长江 ②神山路—扁担河—青弋江—海晏路—神山路 ③大工山路—中江大道—水系—漳河—峨山东路—芜铜铁路—大工山路
三类	3300	1级：①长江—北边界—东边界—沿江高速—芜宣高速—梦溪路—北京东路—芜屯路—规划道路—沿江高速—扁担河—飞翔路—芜宁铁路—芜湖东站—中兴机械北道路—九华北路—鑫龙电器北—港湾路—凤鸣湖南路—汽纬一路—银



芜湖市人民政府办公室行政规范性文件

		湖北路延伸段—规划道路—长江北路—新电厂北—长江 ②青弋江—荆山河—沿江高速—大工山路延伸段—中江大道—青弋江
	2980	2级：①北边界—水系—清水河路—北京东路—梦溪路—芜宣高速—沿江高速—北边界 ②青弋江—扁担河—沿江高速—规划道路—芜屯路—清水河—青弋江—水系—荆山河—火龙路—两湖—芜铜铁路—规划道路—规划道路—白马山路—长江南路—水系—中江大道—大工山路延伸段—沿江高速—荆山河—青弋江 ③长江—漳河—峨溪河—西边界—横山河—小江—长江 ④水系—青弋江—大工山路延伸段—荆山河—水系 ⑤两湖—火龙路—荆山河—竹港河—湾石路—滨河路—漳河—水系—长江南路—白马山路—规划道路—规划道路—芜铜铁路—两湖
四类	2850	①东边界—清水河—芜屯公路—北京东路—清水河路—水系—东边界 ②长江—小江—横山河—西边界—长江 ③裕溪口区域 ④大工山路延伸段—青弋江—南边界—峨溪河—漳河—滨河路—湾石路—竹港河—荆山河—大工山路延伸段

三、住宅房屋成新系数

建筑年代	1986年以前	1986年至1995年	1996年至2005年	2006年至2015年	2016年以后
成新系数	0.80	0.85	0.9	0.95	1.0

四、住宅房屋楼层系数

 芜湖市人民政府办公室行政规范性文件

增 减 系 数 层 次 总 楼 层	一层楼	二层楼	三层楼	四层楼	五层楼	六层楼	七层楼
一层	+0.08	+0.04	+0.02	0	-0.01	-0.01	-0.01
二层		+0.04	+0.03	+0.02	+0.01	+0.01	+0.01
三层			+0.02	+0.02	+0.05	+0.05	+0.05
四层				0	+0.03	+0.05	+0.05
五层					-0.01	+0.04	+0.04
六层						-0.02	0
七层							-0.02

注：总层数八层（含八层）以上的住宅房屋各楼层系数均为0。

五、住宅房屋征收补偿计算公式

基准价格=重置价格×（成新系数+楼层系数）+区位价格

被征收房屋补偿金额=基准价格×房屋建筑面积

六、鸠江区沈巷镇、二坝镇、汤沟镇、白茆镇、湾沚区、繁昌区农村村民住宅征收补偿标准另行制定。

七、本标准由芜湖市住房城乡建设局会同芜湖市自然资源和规划局共同解释，自公布之日起生效。

附件：1-1. 附属设施补偿

1-2. 室内外装饰装修补偿



1-3. 其他补助



附件 1-1

附属设施补偿

名称		补偿金额	备注
通讯	有线电视	350 元/户	移装费
	家庭宽带	108 元/条	
	固定电话	108 元/门	
空调	分体式	400 元/台	移装费
	柜式	600 元/台	
	中央空调	450 元（主机）+400 元/台*分机数	
热水器	太阳能	350 元/个	移装费
	电能	100 元/个	
	燃气、煤气	150 元/个	
围墙	门斗	120 元/平方米	
	砖石墙	160 元/平方米	
	土、篱笆墙	50 元/平方米	
防盗设施	铁门	220 元/平方米	
	卷帘门	120 元/平方米	
	型材卷帘门	270 元/平方米	
	彩钢防盗网	90 元/平方米	



芜湖市人民政府办公室行政规范性文件

	简易防盗门	300 元/扇	
	品牌防盗门	1800 元/扇	有注册商标
名称		补偿金额	备注
外阳台	PVC 门窗	290 元/平方米	自行封闭
	铝合金门窗	390 元/平方米	
	木门窗	200 元/平方米	
炉灶	抽油烟机	100 元/个	移装费
	嵌入式燃气灶	100 元/个	
	燃气开户费	2000 元/户	选择安置房的不补偿
卫生设施	洗脸池	250 元/个	
	洗漱柜 (含洗脸池)	700 元/个	
	浴缸	1000 元/个	
	坐便器	540 元/个	
	蹲便器	270 元/个	
	小便池	220 元/个	
	化粪池	260 元/立方米	
其他	粪池、煤池	80 元/个	
	水井	800 元/口	压水井
		1500 元/口	深度不满 10 米
		2600 元/口	深度 10 米以上
	消防池、浴池	240 元/立方米	
	雨蓬、雨罩	60 元/平方米	



芜湖市人民政府办公室行政规范性文件

	屋面隔热层（自建）	70 元/平方米	简易
		150 元/平方米	

注：1.未列入的附属设施可参照相近设施给予补偿，或者根据其重置价格结合成新给予补偿。

2. 涉及供电设施或各种管、杆、线迁移的，应由相应资质单位评估后，由征收人根据评估结果确定补偿金额。

附件 1-2

室内外装饰装修补偿

名称		补偿金额	备注
吊顶	墙纸天棚	52 元/平方米	
	纤板、灰板条、扣板	45 元/平方米	
	铝塑板	150 元/平方米	
	铝板	96 元/平方米	
	三合板	75 元/平方米	
	石膏板	95 元/平方米	
	胶合板	38 元/平方米	
墙面	瓷砖	85 元/平方米	不含隔墙墙体
	铝塑板	100 元/平方米	
	墙布	60 元/平方米	
	墙纸	50 元/平方米	
	胶合板	60 元/平方米	
	乳胶漆	30 元/平方米	
	喷漆、喷瓷、喷塑	100 元/平方米	
	简易壁柜	320 元/平方米	不可移动



芜湖市人民政府办公室行政规范性文件

名称		补偿金额	备注
	组合式壁柜	500 元/平方米	壁柜深<35 厘米 (不可移动)
		800 元/平方米	壁柜深≥35 厘米 (不可移动)
室内地面	装配式成品实木地板	290 元/平方米	不含结构性原有木地板
	地板砖、其他木地板	120 元/平方米	
	水磨石	73 元/平方米	
	大理石	235 元/平方米	
	花岗岩	160 元/平方米	
	油漆地面	65 元/平方米	
外墙	外墙砖	100 元/平方米	瓷砖、文化砖，干 粘石、剁斧石等补 偿标准参照外墙砖
	大理石	235 元/平方米	
	花岗岩	180 元/平方米	
	真石漆	75 元/平方米	
	水刷石	65 元/平方米	

注：1.未列入的室内外装修可参照表中相近的项目给予补偿。

2.清水墙、水泥砂浆、涂料、白灰等外墙价值已在房屋重置价格中体现，不重复补偿。



附件 1-3

其他补助

一、临时安置费（住宅房屋）

临时安置费按被征收房屋确认的建筑面积计算。被征收房屋是被征收人家庭在本市唯一住房，且人均面积小于 20 平方米的，按人均面积 20 平方米计算临时安置费。标准为：

区 位	一 类	二类、三类	四 类
补偿金额 (元/平方米·月)	20.00	16.00	12.00

（一）货币补偿。

选择货币补偿的，按上述标准支付 6 个月临时安置费。

（二）提供安置房。

1. 选择现房安置的，按上述标准支付 4 个月临时安置费。

2. 选择期房安置被征收人自行过渡的，过渡期 36 个月以内的，从搬迁之日起至安置房屋交付之日按上述标准支付；过渡期 36 个月以外的，从逾期之日起至安置房屋交付之日按上述标准增加 100% 支付临时安置费。

选择期房安置征收人已提供周转用房的，过渡期 36 个月以



内的，不再支付临时安置费；过渡期 36 个月以外的，从逾期之日起至安置房屋交付之日按上述标准支付临时安置费。

期房安置的，另按上述标准支付 4 个月临时安置费。

（三）安排宅基地建房。

安排宅基地建房的，参照货币补偿计算临时安置费。

二、停产停业损失费（非住宅房屋）

非住宅房屋停产停业损失费按被征收房屋的合法面积计算。标准为：

办公用房：以被征收房屋价值（含附属设施及装饰装修费用）的 7‰（元/月）确定。

生产（含生产性办公）、仓储用房：以被征收房屋价值（含附属设施及装饰装修费用）的 12‰（元/月）确定。

（一）货币补偿。

选择货币补偿的，按上述标准支付 4 个月。

（二）提供安置房。

1. 选择现房安置的或征收人已提供周转用房的，不再支付停产停业损失费。

2. 选择期房安置被征收人自行过渡的，从搬迁之月至安置房屋交付之月，按上述标准支付停产停业损失费。

三、搬迁费



搬迁费按被征收房屋的合法面积计算，标准为：15 元/平方米。有重型机械设备的被征收房屋搬迁费，可按评估价格计算。

（一）货币补偿。

选择货币补偿的，按上述标准支付一次搬迁费。

（二）提供安置房。

1. 选择现房安置的，按上述标准支付一次搬迁费。

2. 选择期房安置的，按上述标准支付两次搬迁费。

（三）安排宅基地建房

安排宅基地建房的，按上述标准支付两次搬迁费。

四、其他相关补偿

（一）地下室、天面建筑补偿。

与被征收房屋同期建造的有围护墙体、水泥地面，有相应出入通道（楼梯、门）的地下室、半地下室及房屋天面上永久性建筑的楼梯间征收时，按被征收房屋的重置价格结合成新、楼层结合以下比例计算补偿：

檐口高度 2.5 米以上按 80% 计算补偿金额；

檐口高度 2.5 米以下至 1.8 米按 60% 计算补偿金额；

檐口高度 1.8 米以下至 1.5 米按 45% 计算补偿金额；

檐口高度 1.5 米以下按 35% 计算补偿金额。

（二）架空层、阁楼补偿。

1. 架空层。

（1）依坡地、凹地建筑的房屋，其架空部分有围护结构的
空间层，按下列标准计算补偿金额：

层高 2.5 米以上 1150 元/平方米；

层高 2.5 米以下至 1.8 米 900 元/平方米；

层高 1.8 米以下至 1.5 米 700 元/平方米；

层高 1.5 米以下 500 元/平方米。

（2）依坡地、凹地等建设的房屋，其房屋的架空部分仅有
结构支撑而无外围护结构的开敞空间层，按上述标准的 50% 计算
补偿金额。

2. 阁楼。

房屋净层高不低于 2.5 米建造的阁楼，按下列标准计算补偿
金额：

檐口高度 2.5 米以上 600 元/平方米；

檐口高度 2.5 米以下至 1.8 米 450 元/平方米；

檐口高度 1.8 米以下至 1.5 米 300 元/平方米；

檐口高度 1.5 米以下至 1 米 180 元/平方米；

檐口高度 1 米以下至 0.5 米 80 元/平方米。

（三）房屋阳台、走廊补偿。

与被征收房屋同期建造的阳台、走廊征收时，按下列比例折



算成房屋面积计算补偿：

全封闭阳台、有柱和围护结构走廊，按其外围水平投影面积的 100% 计算补偿；未封闭阳台、无柱和无围护结构走廊，按其外围水平投影面积的 50% 计算补偿。