

温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心文件

温瓯征收〔2024〕29号

关于对温州市瓯海顺新制革厂房屋的赔偿方案

温州市瓯海顺新制革厂：

因郭溪街道上屿小微园提升改造工程建设等公共利益需要，瓯海区人民政府于2020年12月22日依法作出《温州市瓯海区人民政府关于对瓯海区郭溪街道上屿小微园提升改造工程范围内国有土地上工业用房实施征收的决定》（温瓯政发〔2020〕95号）并予以公告。你单位房屋坐落于温州市瓯海郭溪上屿工业区（工商登记地址为温州市瓯海郭溪繁华西路10号），属该项目房屋征收范围。在房屋征收补偿过程中，你单位上述房屋被本机关强制拆除，瓯海区人民政府向本机关作出《行政执法监督决定书》（文号：温瓯政监〔2022〕第14号）确认本机关强拆行为违法并责令采取补救措施，若强拆造成损失的依法予以赔偿。根据《最高人民法院关于审理行政赔偿案件若干问题的规定》第二

第十七条第二款规定：违法征收征用土地、房屋，人民法院判决给予被征收人的行政赔偿，不得少于被征收人依法应当获得的安置补偿权益。因此本机关依法参照房屋征收补偿方案对你单位予以行政赔偿，特此作出赔偿方案供你单位选择，逾期未选择的，赔偿内容由赔偿决定确定。

经查，你单位房屋坐落于温州市瓯海郭溪上屿工业区（工商登记地址为温州市瓯海郭溪繁华西路 10 号），持有《房屋所有权证》（权证号：004665），合法产权建筑面积 469.14 m²，设计用途为非居住；持有温国用（2004）第 3-3452 号《国有土地使用证》面积为 221.2 m²，用途为工业用地，权利性质为出让，终止日期为 2042 年 12 月 21 日。企业类型为股份合作制企业，企业状态为在册，法人代表为林国存。现状总调查建筑面积 516.76m²，简易房面积 105.37 m²，棚面积 31.76 m²。其中产权证面积 469.14 m²，符合房屋补偿安置规定；剩余未登记建筑面积经职能部门认定为违法建筑，不符合安置补偿规定。根据《中华人民共和国国家赔偿法》第二条规定，违法建筑的损失不属于赔偿范围。

经温州市瓯正房地产评估有限公司评估，你单位房屋评估价值包括土地价值及室内装修价值为 1105343 元（温瓯正房估字（2023）第 ZS1019 号）。上屿小微园就地安置地块办公用房市场评估价 7100 元/m²、标准厂房市场评估价 3100 元/m²。

在征收决定公告确定的签约期限内，本机关、征收实施单位

等与你单位就上述房屋征收补偿事宜进行了多次协商。你单位对房屋补偿价值不满意，故未能达成补偿协议。2021年1月15日，你单位房屋被强制拆除，鉴于拆除行为发生在房屋征收签约期限之内，可视为提前腾空。为保障你单位的权益，本机关根据《中华人民共和国国家赔偿法》第二条、第三十六条及《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条、第十九条、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十三条、第二十六条、第二十八条和《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定，并参照《瓯海区郭溪街道上屿小微园提升改造工程工业用房征收与补偿实施方案》，对你单位作出如下赔偿决定方案：

一、工业用房价值的赔偿，你单位可选择以下一种赔偿方式：

（一）货币赔偿：

你单位合法房屋建筑面积 469.14 m²，土地使用权面积为 221.2 m²，经评估公司确定，你单位房屋评估价值包括土地价值及室内装修价值为 1105343 元。

（二）标准厂房调换赔偿：

被征收人选择标准厂房调换安置的，安置的标准厂房建筑面积应当不小于被征收工业用房建筑面积，被征收人应按房屋征收决定公告之日市场评估价结算被征收工业用房与异地标准厂房的差价，交房时结清差价款。

你单位合法房屋建筑面积 469.14 m²，房屋评估价值包括土地价值及室内装修价值为 1105343 元；上屿小微园就地安置地块

标准厂房市场评估价 3100 元/m²。故，你单位应安置面积不小于 469.14 m²，结算差价： $469.14 \text{ m}^2 \times 3100 \text{ 元/m}^2 - 1105343 \text{ 元} = 348991 \text{ 元}$ 。

（三）功能置换赔偿：

你单位合法房屋建筑面积 469.14 m²，土地使用权面积为 221.2 m²，可自行选择以下一种方式进行安置：

1. 你单位每亩土地使用权为出让的合法用地在上屿小微园就地安置地块给予置换 300 m²办公用房，并互不计算差价。

$221.2 \text{ m}^2 = 0.33 \text{ 亩}$ ， $0.33 \text{ 亩} \times 300 \text{ m}^2/\text{亩} = 99 \text{ m}^2$ 。故，你单位办公用房应安置面积为 99 m²，另你单位地上建筑物经评估价值为 410967 元，装饰装修价值经评估价值为 54223 元。

2. 按你单位工业用房价值置换等值的办公用房，再根据你单位合法土地面积，按每亩 200 m²给予增购办公用房，增购价格按市场评估价给予 30%的优惠。

你单位房屋评估价值包括土地价值及室内装修价值为 1105343 元；上屿小微园就地安置地块办公用房市场评估价 7100 元/m²。

等值置换办公用房面积： $1105343 \text{ 元} \div 7100 \text{ 元/m}^2 = 155.68 \text{ m}^2$ 。

增购办公用房面积： $221.2 \text{ m}^2 = 0.33 \text{ 亩}$ ， $0.33 \text{ 亩} \times 200 \text{ m}^2/\text{亩} = 66 \text{ m}^2$ ，增购价格： $66 \text{ m}^2 \times 7100 \text{ 元/m}^2 \times (1 - 30\%) = 328020 \text{ 元}$ 。

故，你单位办公用房应安置面积为 $155.68 \text{ m}^2 + 66 \text{ m}^2 = 221.68 \text{ m}^2$ 。

m²，应缴纳购房款 328020 元。

二、生产设备设施重置、搬迁、拆装的赔偿，及存货、原材料等搬迁的赔偿

经温州得正资产评估有限公司评估（资产评估报告编号：温得评〔2023〕23074号）

（一）你单位存货搬迁费赔偿为 3600 元；

（二）不可移动生产设备设施等搬迁损失赔偿为 9933 元；

（三）可移动设备设施等搬迁费拆装费赔偿为 3800 元；你单位也可选择按照重置价结合成新的 4%进行赔偿，即： $61172 \text{ 元} \times 4\% = 2446.88 \text{ 元}$ 。故你单位生产设备设施重置、搬迁、拆装的赔偿，及存货、原材料等搬迁的赔偿总计为： $3600 \text{ 元} + 9933 \text{ 元} + 3800 \text{ 元} = 17333 \text{ 元}$ 。

实行标准厂房调换的，搬迁费、拆装费计算两次，一次性支付。

因被征收厂房存在出租的事实，生产设备设施及存货、原材料中包含租户部分，该项赔偿内容包含租户的相关赔偿。

三、临时安置费的赔偿

你单位合法房屋建筑面积 469.14 m²，临时安置费标准为每月 15 元/m²。

（一）选择货币赔偿的，按标准一次性计算 6 个月， $469.14 \text{ m}^2 \times 15 \text{ 元/m}^2 \times 6 \text{ 个月} = 42222.6 \text{ 元}$ 。

（二）选择功能置换的，过渡期限原则上为你单位搬迁腾空

之日起 36 个月，临时安置费按 36 个月计算，暂计 253335.6 元，逾期未提供安置用房的，自逾期之月起按逾期当年标准的 2 倍计算。安置房交付后实施单位再按当年标准支付 6 个月临时安置费。

(三) 选择标准厂房调换的，过渡期限原则上为你单位搬迁腾空之日起 24 个月，临时安置费按 24 个月计算，暂计 168890.4 元，逾期未提供标准厂房的，自逾期之月起按逾期当年标准的 2 倍计算。

四、停产停业损失的赔偿

你单位合法房屋建筑面积 469.14 m²，土地使用权面积为 221.2 m²。

(一) 选择货币赔偿的停产停业损失赔偿，可选择以下一种方式：

1. 按临时安置费计算 4 个月， $469.14 \text{ m}^2 \times 15 \text{ 元/m}^2 \times 4 \text{ 个月} = 28148.4 \text{ 元}$ ；

2. 按效益计算 4 个月，效益按征收公告前一年税务部门核准的每月税后平均利润标准计算，经查询，你单位 2020 年 1 月至 2020 年 12 月利润为零；

3. 按你单位工业用房价值及生产设备设施赔偿总额的 3% 计算， $(1105343 \text{ 元} + 3800 \text{ 元} + 9933 \text{ 元}) \times 3\% = 33572.28 \text{ 元}$ ；

4. 按你单位工业用房价值的 5% 计算， $1105343 \text{ 元} \times 5\% = 55267.15 \text{ 元}$ 。

(二) 选择标准厂房调换、功能置换的停产停业损失赔偿，可选择以下一种方式：

1. 按你单位被征收前效益与停产停业期限确定，你单位土地使用权面积为 221.2 m²，在 3 亩以内，停产停业期限不超过 6 个月，效益按征收公告前一年税务部门核准的每月税后平均利润标准或按临时安置费标准计算。

(1) 按每月税后平均利润标准计算：经查询，你单位 2020 年 1 月至 2020 年 12 月利润为零。

(2) 按临时安置费标准计算：469.14 m² × 15 元/m² × 6 个月=42222.6 元。

2. 按你单位工业用房价值及生产设备设施赔偿总额的 5% 计算，(1105343 元+3800 元+9933 元) × 5%=55953.8 元。

五、其他赔偿

你单位电表三相一只(700 元/只)、独立报装的水表一只(780 元/只)，共计 1480 元。若还有电话、管道燃气等其他设备的，请你单位自本赔偿方案送达之日起十五日内提供相应凭证，如逾期未提供将按 1480 元进行赔偿。

六、室内物品损失赔偿

你单位房屋于 2021 年 1 月 15 日被拆除时已腾空完毕，不存在室内物品损失，不存在该项赔偿。

七、工业用房补助和奖励的赔偿

由于你单位房屋在房屋征收签约期限之内被拆除，可视为提

前腾空，给予奖励如下：

（一）如你单位选择货币赔偿方式，可按照你单位工业用房价值及生产设备设施赔偿总额的 10%计算， $(1105343 \text{ 元} + 3800 \text{ 元} + 9933 \text{ 元}) \times 10\% = 111907.6 \text{ 元}$ 。

（二）如你单位选择标准厂房调换的，可按照你单位工业用房价值及生产设备设施赔偿总额的 2%给予搬迁奖励， $(1105343 \text{ 元} + 3800 \text{ 元} + 9933 \text{ 元}) \times 2\% = 22381.52 \text{ 元}$ 。

（三）选择功能置换第一种方式的，其每亩合法用地可再奖励 20 平方米办公用房，并互不计算差价。 $221.2 \text{ m}^2 = 0.33 \text{ 亩}$ ， $0.33 \text{ 亩} \times 20 \text{ m}^2/\text{亩} = 6.6 \text{ m}^2$ 。故，你单位办公用房奖励安置面积为 6.6 m^2 ，并互不计算差价。

八、利息赔偿

如你单位选择货币赔偿方式，本机关将以货币赔偿总金额为基数，按作出赔偿决定时中国人民银行公布的一年期人民币整存整取定期存款基准利率，从房屋拆除之日（2021 年 1 月 15 日）计算至赔偿决定送达通知领款之日，给予利息赔偿，不计算复利。

你单位应当自本赔偿方案送达之日起十五日内就上述房屋价值赔偿方式以及相关赔偿事项作出书面选择或提出书面意见。如逾期未提出意见或逾期未作出选择的，赔偿内容由赔偿决定确定。

温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心

2024 年 3 月 22 日

温州市瓯海区政府房屋土地征收服务中心 2024年3月22日印发
