

瑞安市人民政府办公室文件

瑞政办〔2024〕40号

瑞安市人民政府办公室 关于印发瑞安市国有土地上工业用房 征收补偿实施细则的通知

各功能区管委会，各乡镇人民政府，各街道办事处，市政府直属各单位：

《瑞安市国有土地上工业用房征收补偿实施细则》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

瑞安市人民政府办公室

2024年7月12日

（此件公开发布）

瑞安市国有土地上工业用房征收补偿 实施细则

为规范国有土地上工业用房征收补偿工作，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人（以下简称“被征收人”）的合法权益，根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规规定，结合本市实际，制定本细则。

一、一般规定

（一）适用范围。本细则适用于瑞安市范围内国有土地上工业用房的征收补偿活动。

（二）工业用房。本细则所称工业用房是指征收范围内已取得合法手续的生产用房及其附属、配套用房，以及经认定为合法的工业用途未登记建筑。

（三）工业用房建筑面积以房屋所有权证或不动产权证记载为准。未登记产权的房屋，由瑞安市征收集体土地涉及责令交地和国有土地上房屋征收范围内未登记建筑认定工作领导小组按相关规定认定处置。

（四）被征收工业企业土地面积以土地使用权证、不动产权证或者其他合法土地使用凭证记载为准。

（五）工业用房的征收补偿必须符合我市城市规划和产业发

展要求，有利于生态环境改善。

二、征收补偿

（一）工业用房征收补偿可实行货币补偿、土地置换、标准厂房安置和商业写字楼安置等方式进行安置，具体视征收项目实际情况而定。用于安置的工业用地、标准厂房、商业写字楼等土地性质为国有出让。

（二）工业用房征收补偿包括以下内容：

1. 被征收工业用房价值的补偿，包括土地使用权、房屋、装饰装修等价值的补偿；

2. 因征收工业用房造成的不可移动（即无法恢复使用）生产设备设施等重置的补偿；

3. 可移动（即可恢复使用）生产设备设施等搬迁、拆装（包括设备调试等费用）的补偿，以及存货、原材料等搬迁的补偿；

4. 因征收工业用房造成的临时安置补偿；

5. 因征收工业用房造成的停产停业损失补偿。

（三）被征收工业用房的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构评估确定。被征收人选择标准厂房安置、土地置换和商业写字楼安置的，被征收工业用房价值和用于安置的标准厂房、土地置换及商业写字楼的价值，由同一家房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为评估时点，采用相同的方法、标准评估确定。

（四）房地产价格评估机构由被征收人协商选定，房屋征收

决定公告后十日内仍不能协商选定的，由房屋征收部门组织被征收人按照少数服从多数的原则投票确定，或者采取摇号、抽签等方式随机确定。参加投票确定或者随机确定的候选房地产价格评估机构不得少于三家。投票确定房地产价格评估机构的，应当有过半数的被征收人参加，投票确定的房地产价格评估机构应当获得参加投票的被征收人的过半数选票。

（五）投票确定或者随机确定房地产价格评估机构应当由公证机构现场公证。公证费用列入房屋征收成本。房地产价格评估机构被选定或者确定后，由房屋征收部门或征收实施单位作为委托人与其签订房屋征收评估委托合同。

（六）被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起十日内，向出具评估报告的房地产价格评估机构书面申请复核评估。复核评估不收取费用；被征收人或者房屋征收部门对房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起十日内，向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。鉴定费用由申请人承担，鉴定撤销原评估结果的，鉴定费用由原评估机构承担。

（七）被征收人有义务向评估机构如实提供估价所需资料，协助评估机构进行实地查勘，若不如实提供有关资料或者不协助评估机构进行实地查勘所造成估价失实或者其他后果的，责任自负。被征收人拒绝在实地查勘记录上签字或者盖章的，由房屋征收补偿实施单位、估价师和无利害关系的第三人见证，评估机构

应当在分户评估报告中说明有关情况。被征收人不提供资料、拒绝估价人员实地查勘，致使房屋评估无法进行的，评估机构可参照同区域、同建筑类型的房屋进行评估。

（八）评估机构、估价师、评估专家委员会成员应当独立、客观、公正地开展房屋评估、鉴定工作，并对出具的评估、鉴定意见负责，与被征收工业用房补偿当事人有利害关系的，应当回避。任何单位和个人不得干预房屋评估、鉴定活动。

（九）征收补偿过程中涉及资产评估的参照本细则第二款第（三）项至第（八）项的规定执行。

（十）生产设备设施是指安装在生产现场的生产及维修用的机器设备，及其安装所需的基础和附属配套部分。

（十一）对被征收工业企业生产设备设施的补偿，按以下规定由具有相应资质的资产评估机构评估确定：

1. 设备设施数量应通过现场勘察、盘点的方式确定，其权属应当提供相关证明材料，包括设备设施购入凭证和登记入账计提固定资产折旧费等证明。无法提供权属证明材料的，由被征收工业企业对其权属的真实性作出说明，并承诺负相应的法律责任，房屋征收实施单位应当组织被征收工业企业和评估机构进行现场核查；

2. 生产设备设施中有隐蔽工程的，应当提供施工图纸、施工合同等相关依据，经实地查勘、丈量后方可确认。

（十二）因征收工业用房造成的不可移动（即无法恢复使用）

生产设备设施等确需报废的，按照重置价结合成新（折旧）予以一次性补偿。

（十三）搬迁费的补偿：

1. 可移动（即可恢复使用）生产设备设施的搬迁、拆装（包括设备调试等费用）的补偿；
2. 存货、原材料等搬迁费的补偿；
3. 实行期房标准厂房安置或者土地置换的，搬迁费计算两次。

（十四）临时安置费按合法及认定为合法工业用房建筑面积或土地面积两者中的较大值计算，计算标准按照瑞安市人民政府公布的最新标准执行。

（十五）停产停业损失补偿：

1. 按不低于被征收工业用房价值的 5% 给予一次性补偿；
2. 若生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算补偿费的，应当与房屋征收实施单位共同委托具有法定资质的评估机构根据被征收工业用房的经营效益和停产停业期限对停产停业损失进行评估，停产停业期限按 6 个月计算。生产经营者应当在规定的签约期限内向房屋征收实施单位提供税务部门核准或者会计师事务所审计确定的该处工业用房被征收前三年的每月税后平均利润作为效益证明材料；
3. 房屋征收决定公告之日，被征收工业企业已停产停业的，不予计算停产停业损失补偿。

（十六）选择货币补偿的，按本细则第二款第（二）项规定

内容予以补偿，房屋征收部门一次性支付被征收人货币补偿金、搬迁费、临时安置费（按6个月计算）、奖励等。

（十七）选择土地置换的：

1. 土地置换面积应根据被征收工业企业合法用地面积确定，企业新上的项目须符合产业政策和环保要求，安置用地的规划设计条件以自然资源和规划部门规定为准。异地置换用地面积不超过被征收工业企业合法用地面积的1.5倍；有条件就地安置的，就地置换用地面积不超过被征收工业企业合法用地面积的1.1倍；

2. 企业合法用地面积是指土地使用权证或其他使用凭证记载的用地面积；

3. 置换工业用地与被征收工业企业用地存在差价的，交地时结清土地差价款；

4. 土地置换过渡期限包括供地期和建设期两个阶段，周转用房原则上由被征收人自行安排，临时安置费按6个月一次性支付给被征收人。其中供地期限为被征收人签订征收补偿协议并搬迁腾空之日起12个月内。未按期供地的，自逾期之日起临时安置费按最新标准的二倍计算，按月支付直到供地完成。

（十八）选择标准厂房安置的：

1. 标准厂房建筑面积应当不小于被征收工业企业合法用地面积；

2. 安置标准厂房与被征收工业用房存在差价的，标准厂房交付时结清差价款；

3. 标准厂房期房安置过渡期限根据标准厂房类型确定，过渡期限为自被征收人搬迁腾空验收合格之月起 24 个月，用于产权调换的标准厂房为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起 36 个月。超过过渡期限未提供标准厂房的，自逾期之月起临时安置费应当按最新标准的二倍计算。

（十九）选择商业写字楼安置的：

1. 被征收人选择功能置换为商业写字楼安置的，以工业用房建筑面积或土地面积两者中的较大值按 1: 1 计算安置用房面积；

2. 安置商业写字楼与被征收工业用房存在差价的，商业写字楼交付时结清差价款；

3. 过渡期限根据变更的房屋类型确定，过渡期限为自被征收人搬迁之月起 24 个月，用于安置的商业写字楼为房屋征收范围内新建高层建筑的，过渡期限为自被征收人搬迁之月起 36 个月。超过过渡期限未能提供安置用房的，自逾期之月起临时安置费应当按最新标准的二倍计算。

三、奖励补助

（一）被征收人积极配合入户丈量调查登记、评估的，且选择产权调换的，可给予不高于被征收工业用房土地使用权价值 5% 的奖励。

（二）选择货币补偿的被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内签订征收补偿协议的，按照不低于被征收工业用房价值及不可移动生产设备设施补偿总额的 15% 给予奖励，按期搬迁完毕

的，再给予被征收工业用房价值及不可移动生产设备设施补偿总额 5% 的奖励。

（三）选择土地置换、标准厂房安置和商业写字楼安置的被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内签订征收补偿协议的，并按期搬迁完毕的，给予被征收工业用房价值及不可移动生产设备设施补偿总额最高 5% 的奖励。

四、附则

（一）未经批准擅自改变土地、房屋使用功能的，由市自然资源和规划局、市综合行政执法局等相关部门依法予以查处。

（二）本细则未涉及的，按照国家法律、法规、规章和浙江省、温州市有关规定执行。

（三）本细则相关用语含义：高层建筑，是指建筑高度超过二十四米的非住宅建筑。

（四）本细则自 2024 年 8 月 20 日起实施。《温州市人民政府办公室关于修改温州市国有土地上工业用房征收补偿实施细则（试行）部分条款的通知》（瑞政办〔2018〕13 号）同时废止。本细则施行前已作出征收决定的项目按原补偿方案执行，经市政府批准已实施收储的项目按原补偿标准执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会、市政协办公室，市人武部，市监委，
市人民法院，市人民检察院，各民主党派、人民团体、新闻单位。

瑞安市人民政府办公室

2024年7月12日印发
