**附件1**

龙湾区征收国有土地上工业用房补偿实施细则（试行）

（草案）

为规范国有土地上工业用房征收补偿活动，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《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省十三届人大常委会公告第34号修正）、《温州市区征收国有土地上工业用房补偿办法（试行）》（温政办〔2025〕26号）等有关规定，结合本区实际，制定本细则。

一、适用范围

龙湾区行政区域内国有土地上工业用房，因公共利益需要实施征收补偿的，适用本实施细则。

二、补偿范围

 本细则所称工业用房是指征收范围内已取得工业合法手续的生产用房及非生产性用房。包括经依法认定可视为合法的工业用房，具体认定根据龙湾区未登记建筑认定有关规定执行。

工业用房建筑面积以不动产权证记载为准；经依法认定可视为合法的以认定为准。

被征收工业企业土地面积以土地使用权证或者其他合法土地使用凭证记载为准。

三、补偿方式

工业用房的征收补偿实行货币补偿或产权调换。产权调换包括土地置换、工业用房调换和功能置换等方式。

实行土地置换或工业用房调换的，应当符合规划、产业导向、环保等相关要求。

被征收工业用房建筑面积在3000平方米（含）且合法工业用地面积在3亩（含3亩）以上，同时符合产业发展规划且有实际工业生产需求的，可实行土地置换。

被征收工业用房建筑面积不足3000平方米或合法工业用地面积不足3亩的，原则上实行工业用房调换。调换的小微企业园厂房的市场评估价高于小微企业园厂房售价的，适当降低被征收人的达产经济指标等要求，相关标准由经信部门规定。

被征收人选择土地置换或工业用房调换的，原则上予以区内安置；区内无法满足安置的，报市工业企业跨行政区域迁移工作联席会议协调跨行政区域安置。

用于安置的工业用地、小微园、功能置换办公用房等土地性质为国有出让。

四、补偿内容

工业用房征收补偿包括以下内容：

（一）被征收工业用房价值的补偿，包括工业用房建筑物的补偿、土地使用权的补偿、装饰装修及附属物等补偿；

（二）因征收工业用房造成的生产设备设施重置、搬迁、拆装的补偿，以及存货、原材料等搬迁的补偿；

（三）因征收工业用房造成的临时安置的补偿；

（四）因征收工业用房造成的停产停业损失的补偿。

五、价值评估

被征收工业用房价值的补偿，由具有法定资质的房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日按照《国有土地上房屋征收评估办法》及省、市评估技术规范评估确定。

生产设备设施的重置、搬迁及拆装（包括设备调试等）补偿由具有法定资格的资产评估机构以房屋征收决定公告之日为基准日评估确定。

　　房地产价格评估机构的选定按照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》《温州市国有土地上房屋征收评估工作指引》等有关规定执行，资产评估机构选定参照执行。

**六、**搬迁费补偿

不可移动生产设备设施的重置补偿金额，按账面固定资产折旧后净值或者按重置价结合成新，经评估机构评估后一次性补偿。

　　可移动设备设施的搬迁费、拆装费（含设备调试等费用），被征收人可选择根据温州市区现有货物运输、设备安装市场价格评估确定；也可以按设备固定资产折旧后净值或者重置价结合成新（折旧），经评估机构评估后的一定比例给予补偿。

　　存货、原材料等搬迁费根据温州市区现有货物运输市场价格评估确定。

实行期房工业用房调换或者土地置换的，搬迁费计算两次，一次性支付。

七、停产停业补偿

征收工业用房造成停产停业损失的补偿标准按被征收工业用房价值的5%计算。

生产经营者认为其停产停业损失超过依照前款规定计算的补偿金额的，应当向房屋征收部门提供房屋被征收前3年的效益、纳税凭证、停产停业期限等相关证明材料，由具有法定资质的评估机构对停产停业损失进行评估。选择货币补偿的停产停业损失补偿期限计算2个月，选择土地置换、产权调换或功能置换的停产停业损失计算6个月。

**八**、货币补偿方式

 实行货币补偿的，按本细则第四条规定内容予以补偿。

**九**、土地置换方式

 实行土地置换的，在安置工业用地面积许可的情况下，置换用地面积原则上不超过被征收工业用房原合法用地面积的1.2倍。跨行政区域置换用地面积不超过被征收工业用房原合法用地面积的1.5倍。

置换工业用地与被征收工业用房按房屋征收决定公告之日市场评估价结算差价，交地时结清差价款。

新工业用房由被征收人按规定申请报批、自行设计建设。

# 十、工业用房调换方式

实行工业用房调换的，用于调换的工业用房建筑面积不小于被征收工业用房建筑面积。跨行政区域工业用房调换可按被征收工业用房原建筑面积的1.2倍给予调换。

用于调换的工业用房最小分割单元按层实施，经定位后的工业用房不得再进行分割。

调换的工业用房与被征收工业用房按房屋征收决定公告之日市场评估价结算差价，交房时结清差价款。

十一、功能置换方式

实行功能置换的，以被征收人征收补偿总额置换等值建筑面积的办公用房，置换的办公用房与被征收工业用房按房屋征收决定公告之日市场评估。在房源许可的情况下，根据被征收工业用房原合法土地面积，按每亩200平方米给予增购办公用房，其增购价格按房屋征收决定公告之日市场评估价一定比例优惠，优惠比例上限为40%（具体标准在征收补偿方案中拟定）。

办公用房超过等值置换及增购面积部分，均按房屋征收决定公告之日市场评估价结算。

十二、过渡期限和临时安置费补偿

（一）产权调换过渡原则。实行土地置换、工业用房调换或者功能置换，被征收人自行解决周转用房的，过渡期间由征收实施单位支付被征收人临时安置费。临时安置费按原合法工业用房建筑面积或者原合法用地面积就高计算。

（二）土地置换方式的过渡期限。实行土地置换的，过渡期限包括供地期和建设期两个阶段。过渡期临时安置费按照下列规定计算：

1.被征收人签订征收补偿协议的，供地期为搬迁腾空并验收合格之月起12个月，临时安置费按12个月计算。未按期供地的，自逾期之月起临时安置费按新标准的2倍计算；被征收人未及时完成手续申报导致无法按期供地的，超出时间不予支付临时安置费。

2.建设期（含相关手续审批时限）原则上为12个月，临时安置费按12个月计算。

（三）工业用房调换、功能置换方式的过渡期限。被征收人签订征收补偿协议的，原则上自被征收人搬迁腾空并经验收合格之月起不超过24个月。新建安置用房为高层建筑的，过渡期限为被征收人搬迁腾空并经验收合格之月起不超过36个月。超过过渡期限未能提供的，自逾期之月起临时安置费按新标准的2倍计算。

（四）货币补偿方式的过渡原则。被征收人选择货币补偿的，一次性支付被征收人6个月临时安置费，临时安置费按原合法工业用房建筑面积或者原合法用地面积就高计算。

十三、奖励机制

符合下列条件的被征收人给予相应奖励，具体奖励比例在征收补偿方案内确定：

（一）在征收补偿方案确定的签约期限内达成征收补偿协议并搬迁完毕的，给予不超过被征收工业用房价值8%的奖励。

（二）在符合（一）的条件下，被征收人选择土地置换、工业用房调换或功能置换的，再给予不超过被征收工业用房价值2%的奖励。

十四、房屋用途改变的补偿

工业用房未经审批改变房屋用途或经依法审批办理临时改变房屋用途手续的，征收时应按照工业用房予以补偿。工业用房经依法审批办理临时改变房屋用途手续的，剩余期限的土地收益金一并予以退还。

十五、其他事项

采矿、仓储等其他用房的征收与补偿，参照本细则执行。

征收集体土地涉及工业用房的补偿，参照本细则执行。评估时应扣减征地补偿等相关费用。

十六、附则

（一）本细则自2025年\*\*月\*\*日起施行，本细则施行前已依法实施房屋征收的项目按照原有规定执行。本细则施行后，与本细则规定不一致的按本细则规定执行。

（二）《龙湾区国有土地上工业用房征收补偿实施细则（暂行）》（温龙政办发〔2014〕4号）同时废止。