

# 温州市人民政府办公室文件

温政办〔2025〕26号

---

## 温州市人民政府办公室 关于印发温州市区征收国有土地上工业用房 补偿办法（试行）的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市区征收国有土地上工业用房补偿办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市人民政府办公室

2025年4月24日

（此件公开发布）

# 温州市区征收国有土地上工业用房补偿办法

## （试行）

为规范征收国有土地上工业用房补偿活动，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《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》《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》有关规定，结合温州市区实际，制定本办法。

### 一、适用范围

因公共利益需要，在本市市区范围内实施征收国有土地上工业用房补偿的，适用本办法。

### 二、补偿范围

本办法补偿的工业用房范围是指征收范围内已取得合法手续的生产用房及非生产性用房，以及依法通过未经登记建筑认定视为合法的工业用途建筑。

工业用房建筑面积以不动产权属证书记载为准，未经登记建筑认定视为合法的以实地测量为准。被征收人土地面积原则上以土地使用权证记载为准，未办理土地使用权证的以其他能够认定被征收人合法使用土地的相关凭证记载为准。

### 三、补偿方式

征收工业用房的补偿实行货币补偿或者产权调换。产权调换

包括土地置换、工业用房调换及双方议定的其他产权调换方式。

#### **四、实物补偿机制**

被征收人选择土地置换或者工业用房调换的，先由各区人民政府（功能区管委会）在属地予以安置；需市域范围内跨行政区域安置的，由属地政府（功能区管委会）报市工业企业跨行政区域迁移工作联席会议协调解决。

市自然资源和规划部门负责土地供应政策指导和供地手续办理等工作。

市经济和信息化部门负责调查和提供用于安置的工业用房信息等工作。

#### **五、补偿内容**

征收工业用房的补偿包括以下内容：

（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。

#### **六、土地置换、工业用房调换适用条件**

被征收工业用房建筑面积在 3000 平方米且合法工业用地面积在 3 亩（含 3 亩）以上，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 平方米或者合法工业用地面积不足 3 亩的，原则上实行工业用房调换。用于调换的工业用房为小微企业园厂房且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，相关标准由各区人民政府（功能区管委会）规定。

## **七、土地置换方式**

在工业用地面积许可情况下，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。

## **八、工业用房调换方式**

被征收人选择工业用房调换的，用于调换的工业用房建筑面积应当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。

## **九、双方议定的其他产权调换方式**

在房源许可情况下，被征收人可以选择等值置换商业、办公、住宅等用房（以下简称功能置换方式）。功能置换的相关规定由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。

## **十、货币补偿方式**

被征收人选择货币补偿的，按本办法第五条第（一）至（四）项内容予以补偿，所获得的货币补偿款应当依法纳税。

## 十一、价值评估

被征收工业用房价值，由房地产价格评估机构以房屋征收决定公告之日为价值时点，按照《国有土地上房屋征收评估办法》及省、市评估技术规范实施评估，依法出具评估报告。房屋征收实施单位应当依法向被征收人送达分户评估报告。

被征收工业用房价值采用房地分离评估。建筑物价值按照房屋重置价结合成新等因素评估确定；土地使用权价值采用基准地价修正法评估的，按照工业用地基准地价结合市场修正系数、区位比较调整系数等相关系数、年限评估确定，具体由温州市房地产价格评估专家委员会在温州市区国有土地上房屋征收评估技术规范中予以明确。

被征收人选择第七条或者第八条规定的产权调换方式的，被征收工业用房价值和置换用地（或者用于调换的工业用房）价值由同一家房地产价格评估机构以同一评估时点评估确定。

## 十二、过渡期限和临时安置费补偿

（一）过渡原则。被征收人选择土地置换、工业用房调换或者功能置换的，周转用房原则上由被征收人自行解决，过渡期限支付被征收人临时安置费。临时安置费可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，具体由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。

（二）土地置换方式的过渡期限。具体包括供地期和建设期两个阶段。

1. 供地期自被征收人搬迁腾空并经验收合格之月起按 12 个月计临时安置费。未按期供地的，自逾期之月起临时安置费按公布的最新标准的二倍计算。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. 置换土地上的新工业用房由被征收人按规定申请报批，自行设计建设。建设期（含相关手续审批时限）原则上按 12 个月计算临时安置费。因建筑规模较大等实际情况确需延期的，由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。

（三）工业用房调换、功能置换方式的过渡期限。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公布的最新标准的二倍计算。

（四）货币补偿方式的过渡期限。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。

### **十三、搬迁费补偿**

被征收工业用房内不可移动的设备、设施，可移动设备、设施的搬迁、拆装（含设备调试等费用）以及存货、原材料等搬迁费，按照《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》的有关规定执行。

实行期房工业用房调换或者土地置换的，可移动设备、设施等搬迁费计算两次。

设备、设施、存货、原材料等搬迁补偿由具有法定资质的评估机构以房屋征收决定公告之日评估确定。

#### **十四、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，由房屋征收部门与生产经营者共同委托具有法定资质的评估机构对停产停业损失进行评估。停产停业损失补偿期限不超过 6 个月。

#### **十五、评估机构的选定**

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》等有关规定执行。

搬迁费等补偿需委托资产评估机构的，参照《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关规定执行。

#### **十六、奖励机制**

被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内签订补偿协议并搬迁腾空验收合格的，可给予不超过被征收工业用房价值 8% 的奖励。

被征收人选择土地置换、工业用房调换或者功能置换的，可另行给予不超过被征收工业用房价值 2% 的奖励。

具体奖励比例由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。

## 十七、房屋用途改变的补偿

工业用房未经审批改变房屋用途或者经依法审批办理临时改变房屋用途手续的，征收时应当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。

## 十八、其他事项

工业用房被征收前，被征收人按有关规定签订了《工业用地项目投资合同》的，应当根据原合同约定依法履行相关义务。

征收采矿、仓储等其他用房的补偿，参照本办法执行，具体补偿方式由各区人民政府（功能区管委会）自行规定。征收集体土地涉及工业用房的补偿，参照本办法执行，评估时应当扣减征地补偿等相关费用。

其他未尽事宜，按照《温州市区国有土地上房屋征收与补偿办法》的有关规定执行。

## 十九、附则

本办法自 2025 年 6 月 1 日起施行。本办法施行前已依法实施房屋征收的项目按照原有规定执行。

各区人民政府（功能区管委会）按照本办法制定相应实施细则，报市房屋征收部门备案后公布实施。各县（市）可参照执行。

---

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

---

温州市人民政府办公室

2025 年 4 月 24 日印发

---