

常州市市区国有土地上房屋征收 停产停业损失补偿暂行规定

(常建规〔2013〕5号)

第一条 为了规范市区国有土地上因房屋征收造成停产停业损失的补偿活动，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，根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》（苏政发〔2011〕91号）和《常州市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（常政规〔2011〕2号），结合本市实际，制定本规定。

第二条 在本市市区国有土地上因房屋征收造成停产停业损失的补偿，适用本规定。

第三条 给予停产停业损失补偿的被征收房屋应当同时符合以下条件：

（一）具有土地、房屋权属证明，或者经依法认定为合法建筑；

（二）被征收房屋作为生产经营场所的，经营者应当持有合法、有效的工商营业执照、税务登记证以及其它有关证件；

常州市行政规范性文件

(三) 因房屋被征收造成停产停业损失的。

法律、法规和省人民政府另有规定的，从其规定。

第四条 停产停业损失是指因征收房屋造成停产停业期间的直接效益损失。

停产停业损失补偿根据房屋被征收前的效益、停产停业期限等因素确定。

第五条 房屋被征收前的效益原则上按照房屋征收决定作出前三年的平均效益计算；不满三年的，按照实际年限计算。平均效益的计算，原则上以会计核算及其他有关合法资料为依据；对不能提供合法会计核算等资料的，可以结合企业的纳税情况进行确认，企业应按要求提供相关纳税资料；对销售额未达到税收起征点而无需纳税的，其效益可按照起征点的销售额标准进行评估。

实行货币补偿的，停产停业期限一般为 6 个月；实行非住宅房产权调换的，停产停业期限按过渡期限计算，过渡期限从被征收人签订征收补偿协议并搬迁交房之日起，到产权调换房屋通知交付之日止；被征收人使用征收部门提供类似房屋周转的，使用周转房屋的时间应予扣减。

第六条 因征收非住宅房屋造成停产停业损失的，房屋征收

常州市行政规范性文件

部门可以按被征收房屋评估总额（含装修）的 6% 给予一次性综合补偿。

住宅房屋于 2010 年 7 月 1 日前已经改变为经营性用房，并取得工商营业执照，持续营业至政府作出房屋征收决定之日超过一年的，可以结合实际营业年限，按照超出被征收房屋原用途评估价格的评估总额（含装修）的 6%，给予一次性综合补偿。

第七条 被征收人擅自将住宅房屋改变为经营性用房的，征收时不给予停产停业损失补偿；擅自改变非住宅房屋用途的，按照原用途计算停产停业损失。

第八条 征收当事人按照第六条规定的标准协商达不成协议的，可以委托已经选定的房地产价格评估机构或者具有相应资质的资产评估机构按第五条规定通过评估确定。被征收人应当积极配合并如实提供评估所必需的情况和相关的合法资料。

第九条 使用被征收房屋所从事的生产经营活动不符合国家、省产业政策，房屋征收后不允许恢复原生产经营活动的，按照国家、省产业政策调整的相关规定执行。

第十条 伪造、变造土地、房屋权属证明、工商营业执照等证明文件骗取停产停业损失补偿的，应当依法予以追缴，并追究相应的法律责任。

常州市行政规范性文件

第十一条 金坛市、溧阳市可结合当地实际情况，参照本规定执行。

已依法取得房屋拆迁许可证实施拆迁的项目涉及停产停业损失的补偿，不适用本规定。

本规定自 2014 年 1 月 1 日起施行。在此之前，政府已作出征收决定的项目涉及停产停业损失的补偿，按照《关于公布市区国有土地上房屋征收搬迁费等标准的通知》（常建〔2011〕111 号）执行。

常州市城乡建设局

常州市物价局

2013 年 11 月 4 日