

以“长春轨道交通公司菜市街 改造征收项目”为例 ■

【案情介绍】

长春 BZ 轨道交通公司现有集体建设用地 17 495.3 平方米，厂房面积 4066.2 平方米，全套地铁、轻轨转向架及准高速和高速铁路客车用橡胶减振制品生产线。因菜市街改造项目，长春 BZ 轨道交通公司被纳入征收拆迁范围。

目前，依照长春 BZ 轨道交通公司提供的吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司于 2013 年 4 月 26 日作出的《征收评估咨询报告单》等资料，被征收人长春 BZ 轨道交通公司面临两大问题。第一，截至目前，菜市街改造项目尚未发布征收公告及补偿安置方案，依照现有法律法规及长春市非住宅房屋、集体土地上房屋拆迁政策，该公司能够获得的补偿范围、补偿标准如何确定。第二，关于评估方法的选定。2010 年、2013 年，征收方委托的评估机构均以成本法对长春 BZ 轨道交通公司进行征收补偿评估，本所律师认为该方法严重低估了长春 BZ 轨道交通公司的价值，没有综合考虑历史遗留问题以及长春 BZ 轨道交通公司的行业特点、市场地位的特殊性。

【案情解读】

2010 年征收方第一次评估的拆迁补偿总金额为：10 184 265 元。

2013 年征收方第二次评估的拆迁补偿总金额为：18 832 079 元。

2016 年被征收企业委托我所后，我所出具的评估意见书测算出被征收企业应获得的征收补偿金额不低于 8123.88 万元。

2017 年因评估双方得出的征收补偿金额差距较大，而我所出具的评估意见汇集了评估师、审计师、会计师的建议，并采用法律规定的“收益法”，对被征收企业进行了全面的、完善的价值评估，优势明显，且合法合理。因此我所介入后，经政府同意，被征收企业又委托吉林某房地产土地咨询评估公司对企业资产进行重新评估，评估总补偿参考价值为 5113.52 万元。从而使被征收企业与政府的谈判基础从 1800 多万元提高到 5000 多万元。

【2010 年第一次评估资料】

菜市街拆迁项目评估明细表

序号：企业 3-1

房屋座落		产权人或承租人					
土地使用权取得方式	集体	估价时点	2010 年 3 月 10 日				
房地产基本情况							
房屋用途	结构	层数	产权证号	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	
收发室	混合结构	—	无证	25.84	842	21 757	
供料车间	钢结构	—		618.00	1368	845 424	
办公室	钢筋混凝土	—		176.80	1350	238 680	
锅炉房	钢筋混凝土	—		129.22	1306	168 761	
机加车间	钢筋混凝土	—		489.60	1373	672 221	
实验室	混合结构	—		165.12	1183	195 337	
成形车间	钢结构	—		1241.46	1339	1 662 315	
食堂	钢结构	—		130.20	1142	148 688	
仓库	轻钢结构	—		658.86	748	492 827	
小锅炉房	砖木结构	—		12.00	525	6300	
无照房小计					3647.10		4 452 310

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

菜市街拆迁项目评估明细表

序号：企业 3-2

房屋座落		产权人或承租人		
土地使用权取得方式	集体	估价时点	2010年3月10日星期三	
附属物评估结果(1)				
名称	单位	数量	评估单位(元/m ²)	评估总价(元)
厕所	平方米	24	510	12 240
车棚	平方米	210	80	16 800
垃圾站	平方米	19.6	208	4077
花坛	平方米	134.1	64	8582
厂区围墙	延米	614	280	171 920
炉灰存放围墙	延米	17	128	2176
前后院隔断墙	延米	55	240	13 200
房屋周围护水墙	延米	208	80	16 640
正门	延米	10	1000	10 000
前后院隔断门	延米	5	1000	5000
马路条石	延米	200	120	24 000
沥青路面	平方米	3680.7	120	441 684
水泥地面	平方米	2598.59	120	311 831
方砖地面	平方米	1043.6	64	66 790
草坪	平方米	1000	30	30 000
冷却回水池	立方米	60	320	19 200
地窖	立方米	18	160	2880
水井	眼	4	3000	12 000
聚丙烯水箱	立方米	11.1	800	8880
泻水井	座	1	2500	2500
渗水井	个	5	700	3500
下水井	个	6	1200	7200
清洗池	立方米	4.884	280	1368
铁烟囱	延米	20	400	8000
工艺隧道	延米	120	480	57 600
离心机通风管道	延米	22.8	64	1459
炼胶风机支架	延米	6.8	136	925

续表

名称	单位	数量	评估单位 (元/m ²)	评估总价 (元)
西车间排风罩	个	5	1530	7650
采暖管保温天桥	延米	8	120	960
资质喷砂箱管道	延米	9	64	576
动力电	KV	265	600	159 000
果树	棵	32	100	3200
松树	棵	24	300	7200
杨树	棵	155	60	9300
绿篱	延米	100	40	4000
针叶树	棵	29	180	5220
附属物小计 1				1 457 558

菜市街拆迁项目评估明细表

序号：企业 3-3

房屋座落		产权人或 承租人		
土地使用权取得方式	集体	估价时点	2010年3月10日星期三	
附属物评估结果 (2)				
名称	单位	数量	评估单位 (元/m ²)	评估总价 (元)
暖气地沟	延米	195	425	82 875
暖气管道 (无缝钢管)	延米 (∅130×10)	210	170	35 700
暖气管道 (无缝钢管)	延米 (∅50×6)	19.6	40	784
暖气管道 (镀锌管)	延米 (1寸)	37.5	6	225
暖气管道 (镀锌管)	延米 (1.2寸)	45	7	315
暖气管道 (镀锌管)	延米 (1.5寸)	280	10	2800
暖气管道 (镀锌管)	延米 (2寸)	328	16	5248
暖气管道 (镀锌管)	延米 (3寸)	29	27	783
暖气管道 (镀锌管)	延米 (4寸)	198	44	8712
雨排水管道	延米 (∅350)	280	48	13 440
雨排水管道	延米 (∅200)	180	20	3600
室内 PVC 排水管道	延米 (∅100)	470	28	13 160
室内 PVC 排水管道	延米 (∅75)	380	24	9120

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

续表

名称	单位	数量	评估单位 (元/m ²)	评估总价 (元)
室内 PVC 排水管道	延米 (φ50)	420	20	8400
循环水管	延米 (2 寸塑料管)	92	6	552
循环水管	延米 (1.5 寸塑料管)	144	5	720
循环水管	延米 (1 寸塑料管)	126	5	630
循环水管	延米 (2 寸镀锌管)	19	16	304
循环水管	延米 (1.5 寸镀锌管)	21	10	210
循环水管	延米 (1 寸镀锌管)	36	7	252
压缩气路管	延米 (1 寸镀锌管)	129	16	2064
压缩气路管	延米 (4 分镀锌管)	28	8	224
四分气阀	个	28	22	616
电缆地沟	延米	90	15	1350
附属物小计 2				192 084
附属物小计 1+2				1 649 642
设备搬运安装调试费 (见附表 1)				543 842
设备损失费 (见附表 2)				389 317
土地用途	证号	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
工业	长款基建 (籍) 字第 25-08 (2) -203 号	17 495.30	180	3 149 154
拆迁补偿总金额				10 184 265

注：1. 设备搬运安装调试费汇总包含设备搬运费、安装费、拆卸费、基础费；

2. 设备损失费中包含设备材料费、安装费；

3. 以上结果均为结合成新率之后的价值。

【2013年第二次评估资料】

征收评估咨询报告单

房屋座落						产权人			
估价时点		2013年4月20日		估价报告编号		吉共建拆评报字〔2013〕第号			
房屋建筑物基本情况									
序号	名称	证号	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注	
1	办公室	长房权字 3622153 号	混合	m ²	172.85	3270	565 656	县办公室 C1-6 (该房屋外墙贴砖, 塑钢窗, 地砖地面, 内墙大白、吊棚, 大理石窗台板, 有水、暖、电等设施)	
2	锅炉房	长房权字 3622155 号	混合	m ²	43.09	3054	131 597	现锅炉房 C1-4 (该房屋外墙贴砖塑钢窗, 水泥地面, 内墙大白, 吊棚等设施)	
3	办公室	长房权字 3622155 号	混合	m ²	117.65	3164	372 245	现食堂	
4	厂房	长房权字 3622152 号	混合	m ²	140.00	3380	473 200	现硬化车间 (该房屋外墙贴砖, 塑钢窗, 水泥地面, 内墙大白, 吊棚, 水、暖、电等设施)	
5	仓库	长房权字 3622156 号	混合	m ²	187.20	3380	632 736	现硫化车间 (该房屋外墙贴砖, 塑钢窗, 水泥地面, 内墙大白, 吊棚等设施)	

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

续表

序号	名称	证号	结构	单位	数量	评估 单价	评估总 价(元)	备注
6	办公室	长房权字 3622157 号	混合	m ²	63.50	3380	214 630	现硫化车间 (该房屋外 墙贴砖, 塑 钢窗, 水泥 地面, 内墙 大白, 吊棚 等设施)
7	厂房	长房权字 3622158 号	混合	m ²	212.28	3380	717 506	现硫化车间 (该房屋外 墙贴砖, 塑 钢窗, 水泥 地面, 内墙 大白, 水、 暖、电等设 施)
8	厂房	长房权字 3622159 号	混合	m ²	483.70	3164	1 530 427	C1-8 测绘 超出产权面 积 1502.73- 483.7
9	办公室	无证	混合	m ²	5.98	2102	12 570	C1-6 测绘 超出产权面 积 178.83- 172.85
10	锅炉房	无证	混合	m ²	57.11	1934	110 451	C1-4 测绘 超出产权面 积 100.2- 43.69
11	办公室	无证	混合	m ²	14.18	2138	30 317	C1-18 测绘 超出产权面 积 131.83- 117.65
12	厂房	无证	混合	m ²	12.07	2187	26 397	C1-21 \ C1- 24 测绘超出 产权面积 615.04-140- 187.2-65.5- 212.28

续表

序号	名称	证号	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
14	房屋	无证	混合	m ²	163.20	1682	274 502	C1-12
15	库房	无证	钢	m ²	659.66	1551	1 023 133	C1-2
16	库房	无证	钢	m ²	598.04	1551	927 560	C1-1
17	库房	无证	钢	m ²	626.26	1551	971 329	C1-27
18	仓房	无证	砖木	m ²	9.10	450	4 095	C1-3
19	锅炉房	无证	混合	m ²	82.06	1934	158 704	C1-5
20	房屋	无证	彩钢	m ²	27.28	850	23 188	C1-16
21	房屋	无证	砖木	m ²	6.80	650	4420	C1-15
22	房屋	无证	砖木	m ²	14.00	650	9100	C1-16
23	门卫	无证	混合	m ²	27.28	1682	45 885	C1-15
24	库房	无证	钢	m ²	175.84	1751	307 896	C1-20
25	房屋	无证	彩钢	m ²	24.54	650	15 951	C1-25
26	房中房	无证	彩钢	m ²	123.50	585	72 248	C1-26
	小 计				4066.20		8 694 074	

集体土地使用权基本情况

序号	名称	证号	土地类别	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	集体土地使用权	长宽集建(籍)字第25-08(2)-203	工业	m ²	17 495.30	411	7 190 568	
	小 计						7 190 568	

构筑物基本情况

序号	名称	规格	结构	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	厕所		砖混	m ²	10.5	950	9975	C1-28
2	砖围墙	高2米	砖	米	613.4	240	147 216	2010年3月10日详280元/米
3	铁艺围墙隔断		铁艺	米	61.5	260	15 990	
4	铁大门	长10米		处	1	5000	5000	
5	水泥地面			m ²	2664.9	216	575 618	
6	方砖地面	混凝土		m ²	1337.9	110	147 169	
7	沥青地面			m ²	3515	210	738 150	
8	沙石地面			m ²	4297.3	60	257 838	
9	冷却回水池			立方米	60	650	39 000	

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

续表

序号	名称	规格	结构	单位	数量	评估 单价	评估总 价(元)	备注
10	地窖			立方米	18	300	5400	
11	水井	60米深		口	4	12 000	48 000	
12	聚丙烯 水箱			个	4	2000	8000	
13	渗水井			口	15	1800	27 000	
14	下水井			口	6	1500	9000	
15	清洗池			个	9	500	4500	
16	厨房案台			个	1	1500	1500	
17	实验室 案台	22.1米长		个	1	3315	3315	
18	烟囱	钢管高20米		个	1	3000	3000	
19	离心风机 通风管道			个	6	300	1800	
20	排风罩			个	5	200	1000	
21	排水管道	直径350cm		米	280	80	22 400	
22	排水管道	直径200cm		米	180	60	10 800	
23	云杉	高2米		棵	60	200	12 000	
24	果树	8年		棵	17	80	1360	
25	云杉	胸径15cm		棵	70	500	35 000	
26	杨树	胸径20~25cm		棵	38	550	20 900	
27	篱笆树	8年		米	100	60	6000	
28	花坛			m ²	24.6	65	1599	C1-7
29	花坛			m ²	15.24	65	991	C1-8
30	花坛			m ²	26.54	65	1725	C1-10
31	花坛			m ²	14.47	65	941	C1-11
32	花坛			m ²	9.4	65	611	C1-13
33	花坛			m ²	9.3	65	605	C1-14
34	花坛			m ²	17.4	65	1131	C1-22
35	花坛			m ²	17	65	1105	C1-23
36	车棚	无证	砖木	m ²	150.89	350	52 812	C1-17
37	草坪			m ²	1052.9	30	31 587	
38	马路条石			米	200	120	24 000	
	小 计						2 274 038	

续表

机器设备基本情况								
序号	设备名称	型号	规格	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
1	切胶机	660-1		台	1	2707	2707	搬迁价值
2	切条机	自制		台	1	382	382	搬迁价值
3	精密成型机	JY200		台	1	13 585	13 585	搬迁价值
4	开放式炼胶机	X (S) K-450A		台	1	13 229	13 229	搬迁价值
5	开放式炼胶机	X (S) K-400A		台	1	12 366	12 366	搬迁价值
6	开炼机	SK-160		台	1	3342	3342	搬迁价值
7	开炼机	XK-16D		台	1	3180	3180	搬迁价值
8	捏合机	GRH-100		台	1	5317	5317	搬迁价值
9	捏合机	GRH-50		台	1	1272	1272	搬迁价值
10	粉碎机	JL-200A		台	1	2551	2551	搬迁价值
11	塑料挤出机	SJ-65/30		台	1	9158	9158	搬迁价值
12	裁断机	GF-526		台	1	3816	3816	搬迁价值
13	注射成型机	HY-1200F		台	1	8904	8904	搬迁价值
14	注射成型机	TTI-300		台	1	45 665	45 665	搬迁价值
15	聚氨酯弹性体浇注机	CPW-20F		台	1	20 988	20 988	搬迁价值
16	橡胶注压成型机	C-XZB-D550X600/ 2000KN		台	1	13 865	13 865	搬迁价值
17	橡胶注压成型机	C-XZB-D550X600/ 2000KN		台	1	13 865	13 865	搬迁价值
18	橡胶注压成型机	C-XZB-D650X700/ 3000KN		台	1	18 571	18 571	搬迁价值
19	橡胶注压成型机	C-XZB-D650X600/ 3000KN		台	1	18 571	18 571	搬迁价值
20	疲劳试验设备	专用试验台 SDS200		套	1	67 840	67 840	搬迁价值
21	电子万能试验机	DNS100		台	1	12 466	12 466	搬迁价值
22	液压式万能试验机	WE-100B		台	1	6156	6156	搬迁价值

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

续表

序号	设备名称	型号	规格	单位	数量	评估 单价	评估总 价(元)	备注
23	蛻变松弛 试验机	RWS100		台	1	24 422	24 422	搬迁价值
24	橡胶平板 硫化机	XLB-PC450×480		台	1	1908	1980	搬迁价值
25	半自动压 力成型机	YXC-160 (D)		台	1	10 176	10 176	搬迁价值
26	平板 硫化机	750×850		台	1	11 448	11 448	搬迁价值
27	半自动压 力成型机	HP-63420×420		台	2	7505	15 010	搬迁价值
28	半自动压 力成型机	YX-100 650×650		台	1	12 593	12 593	搬迁价值
29	半自动压 力成型机	YX-100 650×650		台	1	12 593	12 593	搬迁价值
30	浇注 硫化箱	自制		台	1	285	285	搬迁价值
31	浇注 硫化箱	自制		台	1	636	636	搬迁价值
32	失效炉	RHX-25-2		台	1	1972	1972	搬迁价值
33	失效炉	RHX-25-2		台	1	1972	1972	搬迁价值
34	失效炉	RHX-25-2		台	2	1972	3944	搬迁价值
35	浇注硫化 平板	自制 3 台		台	3	4694	14 082	搬迁价值
36	车床	CA140		台	1	5279	5279	搬迁价值
37	数控车床	CAK5085di		台	1	16 154	16 154	搬迁价值
38	数控车床	大头车		台	1	25 440	25 440	搬迁价值
39	数控车床	CK1600		台	1	22 642	22 642	搬迁价值
40	钻床	普通		台	1	200	200	搬迁价值
41	万能 试验机	WE-100B		台	1	6156	6156	搬迁价值
42	砂轮机			台	2	200	400	搬迁价值
43	粉碎机			台	1	731	731	搬迁价值
44	屏风连桌			台	1	1030	1030	搬迁价值
45	太阳能 热水器			台	1	655	655	搬迁价值
46	空调			台	2	350	700	搬迁价值
47	电控设备	GGD		台	1	5660	5660	搬迁价值
48	型煤锅炉	2 吨		台	1	81 620	81 620	净值

续表

序号	设备名称	型号	规格	单位	数量	评估单价	评估总价(元)	备注
49	收发室 散煤锅炉	0.25 吨		台	1	1200	1200	净值
50	锅炉水箱		台	1	9723	9723	净值
51	骨架处理 热水炉 1	长宽高 (0.8× 1.5×0.8)		台	1	445	445	搬迁价值
52	骨架处理 热水炉 2	长宽高 (0.8× 1.5×0.8)		台	1	445	445	搬迁价值
53	骨架处理 热水炉 3	长宽高 (0.8×2×0.8)		台	1	445	445	搬迁价值
54	电机吊 车 2 吨	200cm 的工字钢 7 米		台	1	2010	2010	搬迁价值
55	电机吊 车 1 吨			台	1	1526	1526	搬迁价值
56	拉链吊车 0.5 吨	100mm 元钢支架 5 米		台	1	458	458	搬迁价值
57	橡胶平板 硫化机	XLB-D650×700/3000		台	1	3180	3180	搬迁价值
58	干燥 平板箱	自制		台	2	292	584	搬迁价值
59	捷特炮塔 铣床	GIQNT-5S		台	1	10 812	10 812	搬迁价值
60	空气 压塑机			台	3	663	1989	搬迁价值
61	高低温 试验箱			个	1	150	150	搬迁价值
62	电焊机			台	1	175	175	搬迁价值
63	水焊机			台	1	150	150	搬迁价值
64	氩弧焊机			台	1	50	50	搬迁价值
65	排风机			台	10	225	2250	搬迁价值
66	摇臂钻床			台	1	625	625	搬迁价值
67	划线平台			台	1	930	930	搬迁价值
68	高架聚氨 酯反映台			台	1	2493	2493	净值
69	卷帘窗帘			台	15	167	2505	净值
70	报警系统			套	1	3500	3500	搬迁价值
71	监控系统			套	1	3500	3500	搬迁价值
72	实验设备			套	1	8500	8500	搬迁价值

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

续表

序号	设备名称	型号	规格	单位	数量	评估 单价	评估总 价(元)	备注
73	库存 原材料			车	30	500	15 000	搬运费
74	办公用品			车	5	500	2500	搬运费
75	备品备件			车	10	500	5000	搬运费
76	包装物			车	10	500	5000	搬运费
77	磨具及 电动工具			车	15	850	12 750	搬运费
①	动力电	265KV	②	生产订单损失		③	职员损失	④员工流失 损失
小 计							673 399	
合 计							18 832 079	
签发人	林秀娟		复核人	林秀英	估价师		林秀英 吴广福	
估价 单位	吉林省共建伟业房地产估价有限责任公司				评估报告 提出日期		2013年4月26日	

备注：本估价结果为确定被征收非住宅房屋货币补偿参考，不作他用。

【2016年我所法律意见+评估意见】

【法律意见】

一、被征收人基本情况概述

长春 BZ 轨道交通公司是一家自主研发、具有国际先进水平的地铁、轻轨转向架及准高速和高速铁路客用车用橡胶减振制品专业制造企业。2005 年，长春 BZ 轨道交通公司实际控制人通过受让方式取得“集体建设用地使用证”下的集体建设用地使用权以及 1426 平方米的地上建筑物所有权。后由于生产经营需要，长春 BZ 轨道交通公司改、扩建了部分厂房，目前共有厂房等 4066.2 平方米的地上建筑物。

长春 BZ 轨道交通公司属于铁路、船舶、航空航天和其它运输设备制造行业，细分行业属于铁路机车车辆配件制造业。长春 BZ 轨道交通公司是国内领先的减振缓冲部件提供商，主营业务为轴箱弹簧、

转向架用安全轮、辅助车轮、牵引拉杆、牵引橡胶堆、车钩缓冲器等大型减振制品的研发、生产、销售和检修，是我国地铁、轻轨、城规等轨道交通车辆减振弹簧、橡胶减振件的定点生产企业。

主导产品现状及市场前景：

1. 安全轮、辅助车轮系列：转向架用“D”类安全件，目前国内独家生产，产品技术含量高、附加值大，产品水平处于国际领先地位；年平均销售额在 500 万元以上，品种和市场需求逐年增加（重庆单轨）。

2. 一系轴箱弹簧系列：转向架用“D”类安全件，目前国内仅两家工业化生产，产品技术含量高、附加值大，产品水平在国际、国内均属领先地位；2008 年以后平均销售额在 400 万元以上，品种和市场需求逐年增加（目前中标的新车型：伊朗地铁，沈阳地铁，深圳地铁 1 号线、3 号线，成都地铁，北京地铁 13 号线）。

3. 牵引拉杆组成系列：转向架用“D”类安全件，目前国内仅两家工业化生产，产品技术含量高、附加值大，产品水平在国内、国际均属领先；2008 年以后平均销售额在 400 万元以上，品种和市场需求逐年增加（目前中标的新车型：伊朗地铁 600 辆，沈阳地铁，深圳地铁 1 号线、3 号线，成都地铁，沈阳地铁，北京地铁，重庆单轨）。

4. 橡胶复合弹簧系列：转向架用“D”类安全件，目前国内仅三家工业化生产，产品技术含量高、附加值大，产品水平在国内处于领先地位；2008 年后平均销售额在 200 万元以上，品种和市场需求逐年增加（目前中标的新车型：伊朗地铁，沈阳地铁，深圳地铁 1 号线、3 号线，成都地铁，北京地铁）。

5. 橡胶减振器系列：属目前国内工业化生产较大的厂家，产品技术含量高、附加值大，产品水平在国内处于领先地位；2008 年以后平均销售额在 200 万元以上，品种和市场需求逐年增加（目前中标的新车型：伊朗地铁，沈阳地铁，深圳地铁 1 号线、3 号线，成都地铁，北京地铁，重庆单轨）。

长春 BZ 轨道交通公司主要采取直销的方式进行产品销售，销售

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

对象主要为中车集团旗下各车辆制造厂商、国际轨道交通车辆厂商和工程机械公司，包括重车长春轨道客车股份有限公司、北京市地铁运营有限公司、北京地铁车辆装备有限公司、长春轨道客车装备有限公司、唐山轨道客车有限责任公司、天津地铁运营公司等。

长春 BZ 轨道交通公司实际控制人是宽城区政协委员，于 2005 年创办长春 BZ 轨道交通公司。其多年来一直从事橡胶工程专业领域的技术、管理、研究等工作，近十年来主持开发、生产的金属与橡胶复合减震制品用橡胶材料、轨道交通车辆转向架用轴箱减震弹簧制造技术、轨道交通车辆转向架用牵引拉杆制造技术、单轨车用辅助轮制造技术、单轨车用安全轮制造等技术均处于国内行业领先地位，并取得了五项专利，开发的这些产品在地铁、城铁、轻轨等轨道交通行业减隔振等领域均获得了广泛应用。长春 BZ 轨道交通公司基于市场准入优势、客户渠道优势、技术优势、产品及质量优势，通过加大研发力度、提高产品质量、加强营销渠道拓展，从而确保在行业的领先优势，获得持续稳定的盈利。

二、依照现行法律法规及长春市非住宅房屋、集体土地上房屋拆迁补偿政策，长春 BZ 轨道交通公司应当获得土地和房屋价值补偿、装修及附属物价值补偿、设备搬迁费用及损失补偿、停产停业损失补偿等费用，补偿标准参照同地段国有土地上房屋市场价值，以能弥补实际损失为宜

2005 年，长春 BZ 轨道交通公司实际控制人继受取得土地使用权及房屋所有权。截至目前，长春 BZ 轨道交通公司共有 4066 余平方米的地上建筑物、附属物、构筑物若干。

拟征收的土地性质为集体土地，菜市街改造项目的征收启动时间为 2016 年。因此，本此对长春 BZ 轨道交通公司的征收应当适用 2012 年 2 月起实施的《长春市集体土地房屋征收与补偿实施办法》（长府办发〔2012〕6 号），2009 年 7 月起实施的《吉林省非住宅房屋拆迁补偿评估指导意见》，2010 年 1 月起实施的《长春市人民政府关于公布实施长春市市区征地区片综合地价的通知》（长府发〔2010〕



8号)。《长春市人民政府关于公布实施长春市市区征地区片综合地价的通知》第8条规定：“被征收土地上有地上和地下建筑物、构筑物及其附属设施的，可参照国有土地拆迁法规给予补偿。”长春BZ轨道交通公司拟被征收集体土地上有大量地上建筑物、构筑物、地下附属设施，依照该规定，应当参照适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》。根据上述法律法规办法之规定，征收方对被征收人长春BZ轨道交通公司给予的补偿包括：

- (1) 被征收集体土地及房屋价值的补偿；
- (2) 装修及附属物价值的补偿；
- (3) 因征收房屋造成的设备搬迁费用及损失补偿；
- (4) 因征收房屋造成的停产停业损失的补偿；
- (5) 本次拆迁项目对被征收人给予补助和奖励。

1. 对征收房屋价值的补偿，应当考虑被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等因素，不得低于房屋征收决定公告之日与被征收房屋类似房地产的市场价格。

根据《长春市集体土地房屋征收与补偿实施办法》第22条之规定：“……被征收的房屋补偿标准，应与同一区域或同一建设项目国有土地上房屋拆迁补偿标准相同。”而依照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第19条的规定，同一区域或同一建设项目“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定”。其中，“被征收房屋类似房地产”的解释，参照《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）第30条之规定，“被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。确定被征收房屋类似房地产的市场价格，应当剔除偶然的和不正常的因素”。可见，长春BZ轨道交通公司被征收的房屋补偿标准，应当

导读：以“长春轨道交通公司菜市街改造征收项目”为例

不低于周边类似房地产目前的市场价格。

而实践中的评估应当依据《国有土地上房屋征收评估办法》第14条之规定：“被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。”

2. 被征收房屋的价值，除考虑房屋本身的价值外，室内装饰装修以及附属设施价值补偿也应当包括在内。土地使用权的完整与否、建筑占地面积以及房屋所处的区位因素、房屋的装修程度、附属设施配套是否完善都直接影响着房屋的市场价值。装饰装修是附和在房屋上的添附物，已经成为房屋不可分割的一部分，使房屋当然升值。附属设施，则是对室内、室外环境的优化，提升美感、舒适度、方便度，使房屋除了基础的实用功能外，还具有额外的价值，以更为便利地实现一个区域内的生产、生活价值。

被征收房屋的价值是由土地使用权的价值以及房屋本身的价值决定的，其具有市场价值的可比较性。被征收房屋室内装饰装修价值以及土地上房屋附属物如构筑物等则是因人而异，同等区位的房屋可能附属物、装修价值差异就比较大。被征收房屋装饰装修、附属物价值，由房屋征收部门与被征收人协商给予补偿；协商不成的，可以委托房地产价格评估机构通过评估确定。

3. 关于搬迁费用。被征收人选择货币补偿的情况下，征收方应给予因征收房屋造成的不能搬迁的机器设备的损失费用、可搬迁设备的搬迁费用。

《长春市集体土地房屋征收与补偿实施办法》第22条规定：“征收集体土地涉及征收地上房屋的，被征收人可以选择货币补偿安置、房屋产权调换安置和迁建安置。”依照该规定，长春BZ轨道交通公司有选择安置的权利。但是，从长春BZ轨道交通公司的企业规模、占地面积、经营的行业来讲，其占用土地面积较大，且属于传统生产制造企业，出于菜市街改造后周边社区环境、安全风险的考虑，长春BZ轨道交通公司属于本次征收必须要搬迁的企业。同时，近几