

# 行政复议决定书

穗府行复〔2021〕134号

申请人：张XX。

被申请人：广州市荔湾区人民政府。

法定代表人：毕锐明，职务：区长。

地址：广州市荔湾区芳村大道西2号。

申请人不服被申请人于2020年12月8日作出的荔府征房补字〔2020〕80号《广州市荔湾区人民政府房屋征收补偿决定书》，向本府申请行政复议，本府予以受理，现已审查终结。

**申请人请求：**

撤销荔府征房补字〔2020〕80号《广州市荔湾区人民政府房屋征收补偿决定书》（以下简称“《补偿决定书》”）。

**申请人称：**

涉案房屋所有权人已故，继承人多，未办理继承确权手续，不能签订《补偿协议》，申请人不同意以现有房屋作为安置房，被申请人未保障申请人的知情权和选择权；申请人不同意《补偿方案》中的补偿标准，要求以“征收面积增幅 100%作为安置房面积”。

### **被申请人答复称：**

一、答复人依法有权作出补偿决定书。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定：“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定”以及荔府征房〔2017〕2号《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》第六条：“被征收房屋所有权人不明确或达不成协议的处理办法：由广州市荔湾区人民政府按照征收补偿方规定的标准作出补偿决定”。答复人于2017年8月7日作出荔府征房〔2017〕2号《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》并进行现场张贴及登报公示，位于荔湾区环市西路XX七街8号303房属于申请人所有且在征收范围内，但至今申请人仍未与房屋征收部门达成补偿协议。为此，答复人依法有权作出补偿决定书。

二、答复人作出的补偿决定书程序合法。第一，答复人于2017年8月7日作出荔府征房〔2017〕2号《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》并进行公示，该文件是合法有

效的。第二，答复人经法定程序选定房地产价格评估机构。根据《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十五条：“房屋征收决定公告后 30 个工作日内，被征收人应协商选定房地产价格评估机构；半数以上被征收人共同选择一家房地产价格评估机构的，视为协商选择有效，由房屋征收部门与其签订委托评估合同后进行评估作业。如协商选定不成的，由房屋征收部门组织被征收人在公布的评估机构名录中通过摇珠或抽签的方式随机确定”。本案中，答复人于 2018 年 8 月 16 日公示《关于康王路下穿流花湖隧道工程国有土地上房屋征收项目选择房地产价格评估机构的公告》，告知项目被征收人将通过公开摇珠方式选定房地产价格评估机构，并将摇珠的具体时间及地点等一并告知。2018 年 8 月 24 日，答复人依法举行公开摇珠，最终选定评估公司为广东 XX 房地产评估咨询有限公司（下称“XX 评估公司”）。2018 年 8 月 25 日答复人将摇珠结果及中标评估公司的资质等相关材料在现场张贴公示。涉案被拆迁房屋即荔湾区环市西路 XX 七街 8 号 303 房及用于安置的广州市荔湾区 XX 四街 2 号 1003 房均已依法经 XX 评估公司进行评估并作出评估报告书，1003 房房价值大于申请人被征收房屋 303 房的房屋价值。答复人已就涉案房屋征收补偿事宜已多次与申请人进行协商谈话，但最终均未果。第五，答复人于 2020 年 12 月 8 日作出补偿决定书，并于 2020 年 12 月 14 日通过邮政快递方式向申请人送达补偿决定书。

三、答复人作出的补偿决定书内容合法。荔府征房〔2017〕2

号《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》附件 2《康王路下穿流花湖隧道（流花湖以北段）国有土地上房屋征收和征地补偿方案》（以下简称“《征收补偿方案》”）4.8.2.1：选择产权调换广州市荔湾区西湾路的被征收人，在被征收住宅房屋合法的建筑面积基础上增加 60%面积补偿安置（含公摊建筑面积）。4.8.2.2：被征收人选择的广州市荔湾区西湾路安置房建筑面积超出产权调换建筑面积的部分按 16000 元/平。本案中，被征收房屋合法产权面积为 47.5149 平方米（评估价值 1249600 元），根据上述《征收补偿方案》规定，对申请人应安置面积为 76.0238 平方米，答复人提供广州市荔湾区 XX 四街 2 号 1003 房（建筑面积 78.18 平方米，评估价值 2830100 元）对申请人以产权调换形式进行补偿安置。安置房屋面积 78.18 平方米，超出应安置房屋面积 2.1562 平方米，其中超出部分申请人应按照《征收补偿方案》规定的 16000 元/平方米的支付差价，申请人需支付差价款 344992 元。同时，答复人已按照《征收补偿方案》的规定，向申请人作出支付征收奖励 214767.35 元、住宅搬迁费 2000 元、3 个月临时安置补助费 7839.96 元的补偿决定，并告知相关设施、设备搬迁按照实际情况结算，由区征收办协助其办理房屋产权注销及产权调换过户手续，同时告知申请人在规定期限内依法提起复议或诉讼的权利。因此，答复人作出的征收补偿决定书内容符合《征收补偿方案》的补偿要求及法律要求，内容合法。

**本府查明：**

2017年8月7日，被申请人作出荔府征房〔2017〕2号《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（以下简称“《征收决定》”），第六条规定“被征收房屋所有权人不明确或达不成协议的处理方法：由广州市荔湾区人民政府按照征收补偿方案规定的标准作出补偿决定。被征收房屋所有权人及使用人在补偿决定规定的搬迁期限内仍不搬迁的，广州市荔湾区人民政府将依法申请人民法院强制执行。”该《征收决定》的附件《康王路下穿流花湖隧道（流花湖以北段）国有土地上房屋征收和征地补偿方案》（以下简称“《补偿方案》”）中列明补偿标准。

2017年9月，征收范围内部分被征收人不服上述《征收决定》及《补偿方案》，向本府申请行政复议。本府审查后，认为上述《征收决定》及《补偿方案》程序合法，适用依据正确，遂于2017年11月作出维持的复议决定。

在案证据《广州市房地产证》，证实申请人房屋位置在征收范围内，证实涉案房屋的合法应补偿面积。

在案证据（2018）粤广广州第133417号《公证书》、摇珠现场照片、《康王路下穿流花湖隧道项目房地产价格评估单位评选摇珠结果通知》、《安置房屋评估报告》、粤金估房字【2020GZ】-G0384《房地产估价报告》、粤金估房字【2020GZ】-G0406《房地产估价报告》等证据证实被申请人摇号选择房屋评估公司，后对涉案被征收房屋及安置房屋作出评估，并将评估报告送达申请人。

在案证据《谈话记录表》若干份，证实申请人与房屋征收部

门经多次沟通，未达成《补偿协议》。

2020年12月8日，被申请人作出荔府征房补字〔2020〕80号《广州市荔湾区人民政府房屋征收补偿决定书》，列明补偿方式为房屋产权调换，明确区征收办应在被征收人搬迁之前向其支付搬迁补助费。

2021年1月26日，申请人不服被申请人作出的涉案《补偿决定书》，向本府申请行政复议。

### **本府认为：**

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条：“市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。市、县级人民政府确定的房屋征收部门(以下称房屋征收部门)组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。”第二十六条：“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、县级人民政府依照本条例的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。”根据上述规定，因涉案房屋征收部门与申请人未达成补偿协议，被申请人负有依法作出《补偿决定书》的职责。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十五条规定：“房屋征收部门与被征收人依照本条例的规定，就补偿方式、补偿金额和支付期限、用于产权调换房屋的地点和面积、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡

期限等事项，订立补偿协议。”第二十六条：“……补偿决定应当公平，包括本条例第二十五条第一款规定的有关补偿协议的事项。”《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第四十条规定：“房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成征收补偿协议的，或者被征收房屋所有权人不明确的，由房屋征收部门报请作出房屋征收决定的市、区人民政府依照本办法的规定，按照征收补偿方案作出补偿决定，并在房屋征收范围内予以公告。征收补偿方式应当采取产权调换，被征收人选择货币补偿的除外。补偿决定应包括补偿方式、被征收房屋补偿金额、用于产权调换房屋的地点、面积和房地产评估价格、搬迁费、临时安置费或者周转用房、停产停业损失、搬迁期限、过渡方式和过渡期限等事项。”本案中，涉案《补偿决定书》内容涵盖上述内容，符合规定。

关于申请人所提房屋产权继承人尚未析产，不能签订《补偿协议》，涉案《补偿决定》未保障其选择权的问题。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条的规定，在房屋征收部门与被征收人达不成补偿协议的情况下，行政机关及时作出征收补偿决定是一项法定义务。涉案房屋产权情况复杂，被申请人无法就尚未分家析产的该户房屋分别与被征收人签订各自具体份额的安置补偿协议。涉案《补偿决定》采用整体安置补偿方式，按照原有住房面积进行产权调换，并给予应有的搬迁补助、奖励费用。程序正当，于法有据。

关于申请人所提不同意《补偿方案》中所列“补偿标准”问题。本府已对《征收决定》及《补偿方案》进行了全面审查，并于2017年11月作出维持的行政复议决定。

综上所述，被申请人作出涉案《补偿决定书》程序正当，于法有据。

**本府决定：**

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第(一)项的规定，维持广州市荔湾区人民政府作出的荔府征房补字〔2020〕80号《广州市荔湾区人民政府房屋征收补偿决定书》。

申请人如不服本决定，可以在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二一年三月二十四日