

# 广州市人民政府 行政复议决定书

穗府行复〔2020〕676号

**申请人：**叶 XX。

**被申请人：**广州市荔湾区人民政府。

**地址：**广州市荔湾区芳村大道西 2 号。

**法定代表人：**毕锐明，职务：区长。

申请人不服被申请人作出的荔府征房〔2020〕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》，向本府申请行政复议，本府予以受理。本案现已审理终结。

**申请人请求：**

请求撤销荔府征房〔2020〕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》。

**申请人称：**

一、关于征收流程问题。很多居民没有居住在鹤洞村，对征询意见不知情。非股民宅基地的居民和国有证居民的权利和权益完全被漠视。

二、关于房屋征收实施单位。房屋征收实施单位是由方圆与鹤洞村委组织成立的鹤洞房地产公司，是最大获利方，违背了法律的要求。

三、关于城市更新的连片更新。同属鹤洞村更新改造项目，应适用《广州市城市更新办法》，不应把房屋区别对待。

四、关于限时签约奖励和搬迁奖励。签约补偿奖励和临迁费标准过低，低于周边其他征收。

五、关于征收奖励。没有对征收奖励费作出任何具体约定，缺失对申请人的征收奖励费。

六、关于临迁费。低于同区位临迁费标准。

七、关于多证合一问题。一人多证按人计、一证多人按证计，违反物权法，造成家庭矛盾，要求删除。

八、关于拆迁货币补偿问题。补偿标准过低，买不到周边的房子。

九、关于移交房产证的时间。补偿方案中签约后就移交房屋产权证的规定，不利于保护申请人的合法权益。

十、关于拆1补1的问题。损害一层平房的被拆迁人的合法利益，应拆1补4。

**被申请人答复称：**

一、被申请人作出的荔府征房〔2020〕2号《广州市荔湾区人民政府关于国有土地上房屋的决定》具备法定要件。

(一) 涉案征收决定是基于广州市荔湾区鹤洞村更新改造项目建设需要的需要,被申请人有权作出该征收决定。根据《关于荔湾区鹤洞村更新改造实施方案的批复》(穗更新复〔2018〕20号),荔湾区鹤洞村更新改造项目属于旧城区改建项目,系“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要”,符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条第一款第五项的规定。(二) 涉案项目依法取得了发展改革部门出具的立项批文以及国土规划部门出具的用地审查意见。《国有土地上房屋征收与补偿条例》第九条规定:“依照本条例第八条规定,确需征收房屋的各项建设活动,应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划”。本案荔湾区鹤洞村更新改造项目已取得广州市荔湾区发展和改革局《广东省企业投资项目备案》,并已纳入2020年市重点“攻城拔寨”项目,且荔湾区鹤洞村更新改造项目已取得《建设项目用地预审与选址意见书》。涉案项目依法取得了发展改革部门出具的立项批文、国土规划部门出具的用地审查意见,符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十条第一款第(二)项的规定。(三) 被申请人已核实征收地块内历史文化遗产的普查情况,并依法开展了社会稳定风险评估工作。被申请人设立

的房屋征收部门对房屋征收范围内的房屋的情况进行摸底、调查，并将调查结果在房屋征收范围内予以公布。房屋征收部门依法开展了地块国有土地上房屋征收的社会稳定风险评估工作，符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十一条的规定。被申请人已核实征收地块内历史文化遗产的普查情况，符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十条的规定。（四）本案征收决定已经荔湾区政府常务会议讨论通过。《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（荔府征房〔2020〕2号）经荔湾区政府常务会议讨论通过，符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十条第二款的规定。综上，被申请人作出的《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》（荔府征房〔2020〕2号）符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》规定的要件。申请人没有充分的证据和理由证明被申请人作出的荔府征房〔2020〕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》缺乏法定要件，申请人主张没有事实及法律依据，应依法不予采纳。

二、被申请人作出的荔府征房〔2020〕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》符合法定程序。申请人所使用的土地为国有土地，应当适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》以及《广州市国有土地上房屋征收

与补偿实施办法》的规定。被申请人征收决定涉及的房屋范围明确，可以反映征收区域内被征收人房屋的基本情况。就被申请人作出具体行政行为的程序而言，从项目的立项，土地、规划部门的批复，到补偿安置方案的论证、报批、征求意见，以及进行风险评估，确定补偿安置方案，发出房屋征收公告等，均依法依规，申请人主张被申请人作出的具体行政行为违反法定程序，缺乏事实依据和法律依据。

三、涉案项目的补偿方案内容符合法律规定。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条“作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：（一）被征收房屋价值的补偿；（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（三）因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励”的规定，被申请人征收补偿方案包括了上述法律规定的补偿项目，且房屋补偿既包括房屋复建安置补偿，也包括货币补偿，被征收人可以根据自身实际情况选择不同的补偿方案，征收补偿方案已保障被征收人的合法权利。申请人认为补偿标准过低，但并未明确提出标准过低的相关依据，复议申请人的复议请求没有事实及法律依据。且退一万步来说，即使被申请人认为补偿标准过低，完全可以根据征收补偿方案第十三条规定解决。根据征收补偿方案第十三条“若因补偿未能套用本方案补偿标准的，由征收部门

根据《广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施办法》（穗府规〔2017〕18号）第二十五条第二款的规定选定房地产价格评估机构。被征收人对评估结果有异议的应当自收到评估报告之日起10日内，向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。被征收人对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起10日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《广州市国有土地上房屋征收与补偿的实施办法》（穗府规〔2017〕18号）第四十条规定执行”的规定，对补偿标准是否过低问题可以通过评估程序解决。复议申请人仅以补偿标准过低为由申请撤销被申请人征收决定没有任何事实及法律依据。

综上所述，被申请人作出的荔府征房〔2020〕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》及《房屋征收补偿方案》符合法定要件，程序符合法律规定。

#### **本府查明：**

2018年8月27日，广州市城市更新局作出穗更新复〔2018〕20号《关于荔湾区鹤洞村更新改造实施方案的批复》（以下简称“《批复》”），被申请人提交的《荔湾区鹤洞村更新改造实施方案》经广州市城市更新工作领导小组2018年第1次会议审议原则通过。

2019年8月30日，广州市荔湾区白鹤洞街鹤洞股份合作经济联合社在广州市荔湾区发展和改革局备案，取得《广东省企业投资项目备案证》。

2019年9月29日，被申请人组织相关人员召开鹤洞村更新改造项目国有证房屋征收补偿方案论证会。

2019年10月8日，广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司对鹤洞更新改造范围内房屋出具《房地产评估报告》。

2019年10月18日，被申请人在征收范围内以张贴公告的方式公开《鹤洞村更新改造项目国有土地上房屋摸底情况》附《鹤洞村城市更新项目旧改范围红线图》。

2019年11月1日，被申请人以政府网站公告、征收范围内张贴公告等方式发布《鹤洞村更新改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》附《建筑物材料损失费及附属物等补偿标准》《复建安置住宅房屋装修标准》。

2019年12月3日，被申请人在政府网站公布《关于公开征求〈鹤洞村更新改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）〉意见的情况说明》，称公开征求意见期间收到被征收人反馈的有效书面意见98份。

2019年12月18日，广州市荔湾区文化广电旅游体育局作出荔文广旅体函〔2019〕536号《关于荔湾区鹤洞村更新改造项目范围内历史建筑情况的复函》，2019年12月20日，

广州市规划和自然资源局荔湾区分局作出穗规划资源荔函〔2019〕1977号《关于荔湾区鹤洞村更新改造项目范围内历史建筑情况的复函》，证实被申请人对征收范围内文史建筑进行了调查，并收到相关回复。

2020年3月5日，被申请人作出的《荔湾区鹤洞村更新改造项目风险评估报告》，论证结论为该地块的拆迁工作风险较低。

2020年3月25日，广州市规划和自然资源局向广州市荔湾区白鹤洞街河东股份合作经济联合社核发《建设项目用地预审与选址意见书》，认定涉案建设项目符合国土空间用途管制要求。

2020年3月30日，被申请人在征收范围内张贴《关于鹤洞村更新改造项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）修改的公示》，将征收补偿方案征求意见稿第十条搬家补助费的相关内容进行了修改。

2020年3月31日，广州市荔湾区住房和城乡建设局（甲方）、广州市荔湾区人民政府白鹤洞街道办事处（乙方）、鹤洞经济联社（丙方）、鹤洞房地产公司（丁方）、中国农业银行股份有限公司广州北秀支行（戊方）签订鹤洞合字（2020）004号《广州市荔湾区鹤洞村更新改造项目复建安置资金监管协议》。



2020年5月5日，荔湾区政府召开16届区政府第129次常务会议，审议《关于再次报送荔湾区鹤洞村更新改造项目国有土地上房屋征收决定的请示》（荔征办〔2020〕11号）并通过。

2020年5月11日，被申请人在政府网站公布荔府征房〔2020〕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》。

2020年6月17日，申请人不服涉案《征收决定》，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》第四条规定“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。……”被申请人作为区级人民政府负责本行政区域内的房屋征收与补偿工作。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条规定：“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”第八条规定：“为了保障国家安全、促进国民经济和社会发展等公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收房屋的，由市、县级人民政府作出房屋征收决定：……（五）

由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要；……”第十条规定：“……市、县级人民政府应当组织有关部门对征收补偿方案进行论证并予以公布，征求公众意见。征求意见期限不得少于 30 日。”第十一条规定：“市、县级人民政府应当将征求意见情况和根据公众意见修改的情况及时公布。”第十二条规定：“市、县级人民政府作出房屋征收决定前，应当按照有关规定进行社会稳定风险评估……作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。”

《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（穗府规〔2017〕18号）第十条规定：“市、区人民政府作出国有土地上房屋征收决定，应当满足下列条件：（一）为了公共利益的需要；（二）征收范围确定，且征收项目依照广州市申请使用建设用地规则的要求取得发展改革部门出具的立项批文、国土规划部门出具的规划意见和用地审查意见；（三）已进行社会稳定风险评估，形成风险评估报告并提出可实施的建议；（四）对拟征收范围内的房屋相关情况进行摸底调查并确定征收补偿方案。征收范围按照国土规划部门出具的规划意见红线范围确定。征收项目涉及被征收人数量达 100 户以上（含 100 户）的，或者存在其他重大复杂情况的，市、区人民政府作出房屋征收决定前，应当经本级人民政府常务会议讨论决定。”第十六条规定：“房屋征收部门应当组织

有关部门对拟定的征收补偿方案进行论证，并将拟定的房屋征收补偿方案在政府门户网站公布，在房屋征收范围内显著位置公告，公开征求公众意见，征求意见期限不得少于 30 日……” 本案中，被申请人为了荔湾区鹤洞村更新改造项目建设需要作出涉案《征收决定》，属于政府组织实施的对基础设施落后地段进行旧城区改建，符合公共利益需要，且涉案征收项目已取得广州市城市更新局更新改造实施方案批复、广州市规划和自然资源局建设项目用地预审与选址意见书，广州市荔湾区发展和改革局企业投资项目备案证明，征收范围明确。同时，被申请人开展了被征收范围内社会稳定风险评估，对拟征收范围内的房屋相关情况进行摸底调查并确定征收补偿方案，征收补偿方案已向公众征求意见。被申请人亦向广州市荔湾区文化广电旅游体育局、广州市规划和自然资源局荔湾区分局发函确认鹤洞村更新改造项目范围内历史建筑情况及传统风貌建筑情况。经区政府常务会议讨论通过后，被申请人作出涉案《征收决定》，符合上述规定，事实清楚，程序合法。

关于申请人认为补偿标准过低，要求重新制定补偿方案的问题。《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十七条规定：“作出房屋征收决定的市、县级人民政府对被征收人给予的补偿包括：（一）被征收房屋价值的补偿；（二）因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；（三）因征收房屋造成的

停产停业损失的补偿。市、县级人民政府应当制定补助和奖励办法，对被征收人给予补助和奖励。”第十九条规定：“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。对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定。房屋征收评估办法由国务院住房城乡建设主管部门制定，制定过程中，应当向社会公开征求意见。”第二十条规定：“房地产价格评估机构由被征收人协商选定；协商不成的，通过多数决定、随机选定等方式确定，具体办法由省、自治区、直辖市制定。房地产价格评估机构应当独立、客观、公正地开展房屋征收评估工作，任何单位和个人不得干预。”本案中，《征收决定》确定的补偿安置标准系被申请人根据被征收房屋所处区位、用途、建筑时间等情况，结合广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司出具的评估报告所确定，并无明显不当。且根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条、第二十条的规定，被征收人对该标准有异议，有权通过协商选定或者多数决定、随机选定等方式确定房地产价格评估机构对被征收房屋价值进行评估，并根据评估结果确定其被征收房

屋的最终补偿金额。故申请人认为补偿标准过低，要求重新制定补偿方案的理由，本府不予支持。

综上，涉案《征收决定》认定事实清楚，适用法律正确，程序合法。

**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，维持被申请人荔湾区人民政府作出的荔府征房〔2020〕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》。

申请人如不服本府行政复议决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，依法向有管辖权的法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二一年七月十五日