

# 行政复议决定书

穗府行复〔2021〕104号

申请人：郑 XX。

被申请人：广州市荔湾区人民政府。

地址：广州市荔湾区石围塘街芳村大道西 2 号。

法定代表人：毕锐明，职务：区长。

申请人不服被申请人广州市荔湾区人民政府 2020 年 11 月 24 日作出的荔府征房〔2020〕3 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》，提出行政复议申请，本府依法予以受理。被申请人已依法向本府提交了行政复议答复书及有关证据、依据材料。本案现已审理终结。

**申请人请求：**

一、撤销被申请人广州市荔湾区人民政府 2020 年 11 月 24 日作出的荔府征房〔2020〕3 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》之附件 2 广州市轨道交通十三号线（二期）西场站项目国有土地房屋上征收补偿方案。

二、请求依法责令被申请人重新制定合法合理合情的新

征收补偿方案重新公告，以维护申请人的合法权益。

**申请人称：**

1. 被申请人在《补偿方案》中制定的补偿安置标准太低，不足以弥补被拆迁户因拆迁造成的经济损失和保障被拆迁户的居住条件。十三号线二期西场站拆迁项目涉及拆迁面积较广，居民户数多达 300 多户，但货币补偿最高标准为 4.8 万元/平方米。2020 年申请人住宅周边同区位新楼房价已涨至 8-10 万元/平方米，以金众西关海为例，售价 80,000/平方米起；以金众西关海相隔几十米的金茂.金众.华侨城.保利天珊售价 85,000/平方米起。该《补偿方案》的货币补偿最高标准仅为同区新楼房价之四成八至六成，乃十三号线二期征收之最低补偿。弃产货币补偿过低，无法保证拆迁户能购置物业在原片区或广州市配套完善的老城内安置，影响了拆迁户们的原有生活。

2. 在《补偿方案》中制定的征收房屋搬迁时限偏短，不公平不合理，严重损害申请人利益。同为十三号线二期，农林下路 梅东路 纪念堂三站点之搬迁时限奖励是自发出房屋征收决定公告之日起 150 天内签订协议补偿方案的。而西场站却仅为 60 天，不但时间短且不合理，而且也令西场站众拆迁户们很容易连上述较低之货币补偿最高标准 4.8 万元/平方米都拿不到。同样是十三号线二期征收房屋的搬迁，不但补偿金额差距巨大，连搬迁时限都如此苛刻不公平，实在

为房屋征收工作徒增难度。

3. 在《补偿方案》中制定的安置房置换标准为建筑面积，不足以保障被拆迁户的居住条件并弥补被拆迁户因拆迁造成的经济损失。现在西场站被拆迁户居住的房屋实用率九成，而置换的两处房屋都是房屋实用率约为七成左右。参考同为十三号线二期的农林下路 梅东路 纪念堂 三站，被征收的房屋产权调换均用套内建筑面积置换，以保证被拆迁户的居住条件为首要考虑。被申请人应重新制定合法合理合情的房屋置换并实行同一标准，以套内面积置换，超出的公摊面积以建安成本价购买。

4. 在《补偿方案》中安置房源之一的西湾和苑（现房），被申请人一直回避解答拆迁户们对于其产权合法化的疑问，无法确定短期内必定能为拆迁户办好置换物业西湾和苑的产权证。如被拆迁户选择了安置房源西湾和苑，而置换物业的合法产权证难以短期内办得到，势必严重损害了拆迁户的合法权益。

根据《民法典》，《民法典司法解释》，公民的产权与居住权同样被法律所保护。因西场被拆迁户之房屋具有确定的合法产权，所以作为安置房源之一的西湾和苑也必须能确认并有对等合法的产权，否则以产权有缺陷或不完全产权的房源作为拆迁安置就是不公平不合理的拆迁补偿方案，应新增另一产权完全的房源作为置换才合法合理。

5. 在《补偿方案》中制定的回迁房需要等待 10 年时间，回迁计划十分不明确。回迁期限十年太长，而且回迁地段/规划/设计/建设方案都未能确认与公布，空洞无物的回迁选项不足以保障被拆迁户的居住预期并弥补被拆迁户因拆迁造成的经济损失，实际上限制了申请人的选择。

**被申请人答复称：**

一、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〕3号）符合法定要件

（一）涉案征收决定是基于广州市轨道交通十三号线（二期）西场站项目建设的需要，被申请人有权作出该征收决定。

根据《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”、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：（一）国防和外交的需要；（二）由政府组织实施的能源、交通、水利等基础设施建设的需要；（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社会福利、市政公用等公共事业的需要；（四）由政府组织实施的保障性安居工程建设的需要；（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；（六）法律、行政法规规定的其他公共利益的需要”，广州市轨道交通十三号线（二期）西场站项目（下称“西场站项目”）属于交通基础设施建设项目，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定。

（二）西场站项目依法取得了发展改革部门出具的批复以及国土规划部门出具的建设用地规划许可证。

《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”，西场站项目已取得广州市发展和改革委员会核发的《广州市发展改革委关于广州市轨道交通十三号线二期工程可行性研究报告的批复》（穗发改〔2017〕817号）、广州市住房和城乡建设委员会核发的《广州市住房和城乡建设委员会关于广州市轨道交通十三号线二期工程建设通告》（穗建规字〔2018〕12号）、广州市国土资源和规划委员会关于广州市轨道交通十三号线二期西场站总平面规划方案的复函》（穗国土规划业务函〔2018〕5299号）、广州市规划和自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（穗规划资源地证〔2020〕48号），西场站项目符合《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)被申请人就西场站项目已依法开展了社会稳定风险评估工作,并核实征收地块内历史文化遗产的普查情况。

被申请人设立的房屋征收部门已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,并作出《广州市轨道交通十三号线(二期)西场站项目国有土地上房屋征收社会稳定风险评估报告》,西场站项目的风险评估结论为“风险较小”,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。被申请人设立的房屋征收部门已向广州市荔湾区规划资源分局、文广旅体局发出《关于咨询广州轨道交通十三号线西场项目内历史建筑情况的函》,核实征收地块内历史文化遗产的普查情况,经核查,西场项目地块无历史建筑、文物,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)被申请人已对拟征收范围内的房屋相关情况进行摸底调查,并依法将相关情况进行了公示。

被申请人设立的房屋征收部门已对房屋征收范围内的房屋的情况进行摸底、调查,并将《轨道交通十三号线二期西场站项目摸排情况》调查结果在房屋征收范围内予以公布,符合《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第十条的规定。

(五)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〕3号）经荔湾区政府常务会议（荔府16届149次〔2020〕31号）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〕3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，申请人主张没有事实及法律依据，应依法不予采纳。

二、被申请人荔湾区政府作出的《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〕3号）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。

就被申请人荔湾区政府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，被申请人荔湾区政府作出的具体行政行为符合法定程序。

三、西场站项目的补偿方案内容符合法律规定

被申请人设立的房屋征收部门已就征收补偿方案征求公众意见，并根据公众反馈意见修改征收补偿方案并进行公示，西场站项目所涉国有土地上房屋的征收补偿标准系根据同地段征收补偿标准，综合类似房地产的市场价格等因素而确定，且房屋征收补偿资金已足额到位。

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。

被申请人《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〕3号）及《房屋征收补偿方案》符合法定要件，程序符合法律规定，申请人请求撤销的理由不足。

**本府查明：**

2017年9月30日，广州市发展和改革委员会核发了穗



发改〔2017〕817号《广州市发展改革委关于广州市轨道交通十三号线二期工程可行性研究报告的批复》，原则同意《广州市轨道交通十三号线二期工程可行性研究报告》。

2018年6月11日，广州市住房和城乡建设委员会核发了穗建规字〔2018〕12号《广州市住房和城乡建设委员会关于广州市轨道交通十三号线二期工程建设通告》。

2018年8月29日，广州市国土资源和规划委员会作出了穗国土规业务函〔2018〕5299号《关于广州市轨道交通十三号线二期西场站总平面规划方案的复函》，认为广州市轨道交通十三号线二期西场站总平面规划方案基本符合城市规划要求。

2020年1月17日，被申请人委托实施该项目的广州市荔湾区人民政府国有土地上房屋征收办公室对房屋征收范围内的房屋的情况进行摸底、调查，作出《轨道交通十三号线二期西场站项目摸查情况》，载明涉及房屋地址，并在项目现场公示。

2020年1月20日，广州市规划和自然资源局核发了穗规划资源地证（2020）48号《建设用地规划许可证》，批准了广州市轨道交通十三号线二期西场站主体及附属工程用地许可。

2020年3月24日，被申请人国有土地上房屋征收办公室作出《广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地

上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》，该征求意见稿张贴在征收地块，同时在区政府官方网站上予以公示，并提出“如有修改意见，请被征收人于本公告发布之日起 30 天内持本人身份证、房地产权证明反馈到被申请人国有土地上房屋征收办公室（地址：新隆沙西一号）。

2020 年 3 月 31 日，被申请人国有土地上房屋征收办公室向广州市规划和自然资源局荔湾区分局、荔湾区文化广电旅游体育局发出荔征办函〔2020〕82 号《关于咨询广州轨道交通十三号线西场站项目内历史建筑情况的函》。

2020 年 4 月 7 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〔2020〕493 号《关于咨询广州轨道交通十三号线西场站项目内历史建筑情况的复函》，认为在轨道交通十三号线二期西场站选址范围内无历史建筑、传统风貌建筑及线索。

2020 年 4 月 14 日，荔湾区文化广电旅游体育局作出荔文广旅体函〔2020〕92 号《关于咨询广州轨道交通十三号线西场站项目内历史建筑情况的复函》，认为在轨道交通十三号线二期西场站项目内没有不可移动文物，也不涉及文物的保护范围及建设控制地带。

2020 年 4 月 23 日和 2020 年 10 月 15 日，广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司根据被申请人国有土地上房屋征收办公室、广州市荔湾区道路扩建工程办公室的委托，

分别出具了融达初评 T 字第（20）04023 号《房地产评估咨询答复书》和融达评字第〔20〕12T004 号《房地产估价报告》，针对拟征收范围内住宅房地产作出了估价咨询结果。

2020 年 10 月 27 日，被申请人国有土地上房屋征收办公室将《广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》的修改情况张贴至项目征收现场办公室、刊登报纸上予以公示。

2020 年 10 月 29 日，被申请人国有土地上房屋征收办公室对实施广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地上房屋征收工作进行了社会稳定风险评估，并出具了《广州市轨道交通十三号线（二期）西场站项目国有土地上房屋征收社会稳定风险评估报告》，西场站项目的风险评估结论为“风险较小”。

2020 年 11 月 24 日，被申请人荔湾区政府作出荔府征房〔2020〕3 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》（包括附件 2《广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地上房屋征收补偿方案》（下称“《补偿方案》”），该决定在政府门户网站、报纸上公布，并在现场张贴。

以上事实有《广州市发展改革委关于广州市轨道交通十三号线二期工程可行性研究报告的批复》《广州市住房和城乡建设委员会关于广州市轨道交通十三号线二期工程建

设通告》《轨道交通十三号线二期西场站项目摸排情况》《关于广州市轨道交通十三号线二期西场站总平面规划方案的复函》《广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》《建设用地规划许可证》《关于咨询广州轨道交通十三号线西场站项目内历史建筑情况的复函》《房地产估价报告》《广州市荔湾区人民政府关于征收国有土地上房屋的决定》《广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地上房屋征收补偿方案》等主要证据证实。

申请人不服，遂于 2021 年 1 月 21 日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》第四条第一款规定：“市、县级人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作。”根据该规定，被申请人作为区人民政府有权依法处理其行政区域的房屋征收与补偿工作相关事宜，作出房屋征收决定，制定房屋征收补偿方案。

国有土地上房屋的征收与补偿活动应依法依规进行，保障被征收房屋所有权人的合法权益。本案中，涉案建设项目是为了公共利益的需要，且征收范围确定。被申请人荔湾区政府作出涉案《征收决定》前，对征收范围内的房屋相关情况进行了摸底调查，征收项目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规划意见，并进行了社会稳定风险评估，被申请人也对征收地块进行了历史文化遗产调查，涉案征收补偿方案按要求征求了公众意见，并邀请评估公司对涉案地块房地产价值进行了评估，项目资金到位。同时，《补偿方案》还明确告知若对补偿方案指导价有异议的，可以协商选定评估机构确定补偿价格，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。若协商选定不成的，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的方式随机确定。故被申请人荔湾区政府作出的涉案《征收决定》符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》及《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》等规定。

关于申请人提出房屋征地拆迁补偿标准不合理的意见。本府认为，首先，《补偿方案》对涉案征收项目规定了货币补偿和房屋产权调换二种补偿方式，并进行了说明。其次，《广州市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》第二十五条第二款规定：“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。”。《国有土地上

《房屋征收与补偿条例》第十九条第一款规定：“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……”。被申请人的《补偿方案》在正式公布前已公开征求了意见，并委托评估机构对征收房屋价值进行了价格评估，出具了《房地产估价报告》，且根据公众反馈意见作出并公示了《广州市轨道交通十三号线二期西场站项目国有土地上房屋征收补偿方案（征求意见稿）》的修改情况，同时《补偿方案》还规定了被征收人如对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以申请复核评估和申请鉴定。

综上所述，被申请人荔湾区政府作出的荔府征房〔2020〕3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《补偿方案》事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当，依法应予维持。

#### **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，维持被申请人作出的荔府征房〔2020〕3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》。

定》及其附件 2《广州市轨道交通十三号线（二期）西场站项目国有土地房屋上征收补偿方案》。

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，向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原本核对无异。

二〇二一年三月十五日