

广州市人民政府 行政复议决定书

穗府行复〔2024〕841号

申请人：卢 XX。

被申请人：广州市天河区人民政府。

地址：广州市天河区天府路1号。

法定代表人：陈建荣，职务：区长。

第三人：广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社。

地址：广州市天河区兴国路32号之一。

法定代表人：卢 X 健，职务：董事长。

申请人卢 XX 不服被申请人天河区人民政府（以下简称天河区政府）作出的《广州市天河区人民政府关于广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社收回冼村城中村改造范围内集体土地使用权的批复》（以下简称涉案《批复》），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，并适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

请求撤销涉案《批复》。

申请人称：

2024年1月18日，被申请人作出关于广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社收回冼村城中村改造范围内集体土地使用权的批复，同意第三人收回冼村城中村改造范围内（东起猎德路、西至冼村路，南至金穗路、北至黄埔大道）集体土地使用权，用于全面开展冼村城中村改造工作。申请人的宅基地位于上述改造范围内。对于涉案集体土地，广东省人民政府于2020年12月22日已作出粤府土审（02）〔2020〕174号征地批复，同意征收为国有，广州市人民政府于2021年1月20日据此作出穗府天征〔2021〕1号征地公告。2023年11月，第三人作出拟收回集体土地使用权预公告时，包括申请人在内的数十位村民即提出反对意见。被申请人滥用职权所作批复，主要事实不清，证据不足，适用依据错误，违反法定程序，依法应予撤销。

被申请人答复称：

一、被申请人具有作出涉案批复的法定职权。

根据《中华人民共和国土地管理法》第六十六条规定，被申请人作为冼村城中村改造范围内村镇宅基地使用权的批准用地机关，是原批准用地的人民政府，具有批准广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社（以下简称冼村经联社）收回冼村城中村改造范围内（东起猎德路、西至冼村路、南至金穗路、北至黄埔大道）的集体土地（以下简称涉案集体土地）使用权的主体资格及法定职权。

二、涉案批复事实清楚，适用依据正确，程序合法。

（一）冼村经联社具有报请原批准用地的人民政府批准并收回集体土地使用权的主体资格。根据《中华人民共和国土地管理法》第六十六条规定，冼村经联社持有的《集体土地所有权证》显示，冼村城中村改造范围内集体土地所有权证登记土地所有权人为“广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社农民集体”，冼村经联社作为涉案集体土地所有权人，以及冼村城中村改造项目的改造主体，依法经营管理本组织集体所有的资产，具有报请被申请人批准并收回涉案集体土地使用权的主体资格。

（二）冼村经联社基于实施城中村改造、提升公共设施和公益事业建设水平的目的而收回涉案集体土地使用权，符合公共利益属性。第一，冼村位于全国三大中央商务区之一的珠江新城中央商务区核心区，实施城中村改造前村内建设无序，建筑密度高、建筑间距小、居住环境差，实施冼村城中村改造项目，是为了切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境，高效综合利用土地资源，提高土地利用效率，促进产业转型升级，推进以人为核心的新型城镇化，符合《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）精神，且冼村村民改造愿望强烈。第二，涉案集体土地位于冼村城中村改造范围内，属于广州市城市更新改造用地，已按要求纳入广东省“三旧”改造标图建库数据库。涉案集体土地收回后主要用于供冼村村民回迁安置及村集体物业建设的复建区，符合用于城市更新改造用途及改善城中村村庄人居环境，提高村民生活质量的的目的。第三，冼村城中村改

造项目在规划设计、全面布局上将公共设施和公益事业建设统筹规划在整体规划布局中，包括公共道路、幼儿园、卫生服务中心、菜市场、环卫站等公共服务配套设施和公益事业用房等。2017年，为进一步提升冼村及珠江新城的工作、生活保障条件，冼村调整城中村改造方案，规划在冼村城中村改造区域内增设一座110千伏变电站，以解决珠江新城及冼村将来的用电问题，这也有利于提升冼村公共设施和公益事业的建设水平，增进村民集体福祉。因此，本次冼村经联社收回涉案集体土地的使用权，是冼村城中村改造项目实施过程的一部分，其目的是为了进一步改善冼村人居环境，优化城市空间布局，提高土地利用效率，提升基础设施和公建配套建设水平，具有公共利益属性，符合《中华人民共和国土地管理法》第六十六条可以收回集体土地使用权的情形。

（三）冼村经联社收回涉案集体土地使用权已经过民主表决程序。根据《广东省农村集体经济组织管理规定》等相关要求，冼村经联社就收回涉案集体土地使用权一事，先后经过党总支、“村两委”、党员大会审议，并形成《广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社关于拟收回集体土地使用权的预公告》进行预公告后，于2023年12月3日召开股东大会，对收回涉案集体土地使用权一事进行表决。该股东大会应到人数XXXX人，实到人数XXXX人，实到股东人数占应到股东人数的95.34%，超过半数；表决同意股东人数为XXXX人，同意收回涉案集体土地使用权的股东人数占实到会股东人数的94.39%，股东大会参会人数、表决比例均符合上述规定。冼村经联社严格

按照“四议两公开”决策程序进行决策，并对集体决策结果进行公示，符合民主表决的程序要求。

（四）冼村经联社已对收回涉案集体土地使用权采取了相应的补偿安置措施。冼村城中村改造工作自2010年2月24日经广州市“三旧”改造工作办公室筹备组作出《关于天河区冼村改造方案的批复》（穗旧改函〔2010〕11号）后全面启动。冼村经联社依据《冼村城中村改造村民房屋拆迁补偿安置方案》《冼村拆迁改造期间村民安置补充办法》《冼村城中村改造村民房屋拆迁补偿安置奖励方案》等补偿办法，与村民签订安置补偿协议。针对目前复建区剩余的XX户共XX栋仍未签约村民，冼村经联社已按照《广州市住房和城乡建设局关于印发〈广州市城中村全面改造项目复建安置资金监管办法〉的通知》（穗建规字〔2020〕21号）、《关于天河区冼村改造方案的批复》（穗旧改函〔2010〕11号）的相关规定，将涉及的未签约村民临迁费、搬家费等复建安置资金足额存入广东省广州市南方公证处账户予以公证提存。同时准备了临时安置房源，供未签约户临时安置使用，故冼村经联社已对收回涉案集体土地采取了相应的补偿安置措施。

三、被申请人作出涉案批复前已进行充分论证和评估，申请人申请撤销涉案批复的理由不成立。

被申请人作出涉案批复前，对涉案集体土地使用权收回事项进行了专家论证和风险评估工作，认为涉案集体土地使用权收回决策必要合理、程序合法正当、方案科学可行、实施风险可控，并进行了合法性审查。作出涉案批复后，主动向社会公

开了批复内容。涉案集体土地收回符合《中华人民共和国土地管理法》第六十六条规定的可以收回使用权的情形，申请人要求撤销涉案批复的理由不成立。

综上所述，被申请人作出涉案批复事实清楚，适用依据正确，程序合法，申请人主张撤销的事实和理由均不成立，请求复议机关查明事实，依法维持该具体行政行为。

本府查明：

一、冼村“城中村”改造项目情况

2010年2月24日，原广州市“三旧”改造工作办公室作出《关于天河区冼村改造方案的批复》（穗旧改函〔2010〕11号），同意广州市冼村实业有限公司关于冼村的改造方案，并载明冼村基本情况为村内建筑密度大、建筑间距严重不足，建筑以4层为主，道路不成系统，公共服务设施缺乏，基本无绿化和公共活动空间；改造规划范围东起猎德路、西至冼村路、南至金穗路、北至黄埔大道，总用地面积18.49万平方米；改造模式采用融资地块公开出让、安置地块自主建设的模式进行全面改造。

2011年11月18日，原广州市“三旧”改造工作办公室作出《关于天河区冼村城中村改造申请调整改造模式的复函》（穗旧改函〔2011〕674号），同意冼村城中村改造模式由原来的土地公开出让融资模式调整为由村自主开发模式。

2020年8月4日，冼村经联社、广州市冼村实业有限公司作出《关于冼村股份合作经济联社（冼村实业有限公司）2020年4月3日股东代表大会表决决定书》，载明经冼村全体股东

代表商议表决，决定 1、AT110306 地块(净用地约 5043 平方米)划入复建安置区后，与融资区按照规划道路中线分界，坐标桩界具体以政府核定为准；2、将冼村融资区地块内的集体建设用地转为国有建设用地；3、以广州市冼村实业有限公司的全资子公司——广州 XX 房地产开发有限公司作为融资区地块的改造主体办理相关规划、用地、施工、验收等手续，及按相关政策缴交土地出让金。

2020 年 12 月 22 日，广东省人民政府作出《广东省人民政府关于广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社旧村庄集体建设用地征为国有建设用地的批复》[粤府土审(02)[2020]174 号]，同意冼村经联合位于天河区冼村街冼村社区北临黄埔大道、南临金穗路、西临冼村路、东临猎德大道的 5.8423 公顷旧村庄建设用地征为国有建设用地。

2021 年 1 月 20 日，广州市人民政府作出《征收土地公告》(穗府天征[2021]1 号)，载明经广东省人民政府批准，同意将广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社属下 5.8423 公顷集体建设用地征为国有建设用地，用于广州市天河区冼村“城中村”改造项目，征收土地位置为天河区冼村街金穗路以北、冼村路以东，并明确本次征为国有建设用地的土地用于冼村旧村改造项目，不作为政府储备用地。

二、第三人冼村经联社对冼村改造范围土地权属情况

2012 年 9 月 2 日，原广州市国土资源和房屋管理局颁发《集体土地所有证》[穗集有(2012)第 0XXXX239 号]，该证载明位于冼村经联社的 13.2512 公顷所有权人为冼村经联社农民集

体，地号为 4401060XXXXXXXX00001，并附宗地红线图明确四至范围。

2019 年 1 月 25 日，原广州市国土资源和规划委员会颁发《不动产权证书》[粤(2019)广州市不动产权第 02800042 号]，该证载明位于天河区冼村街冼村社区的 50202.4 平方米集体土地所有权人为冼村经联社农民集体，不动产单元号为 44010601XXXXXXXX0003W00000000，并附宗地红线图明确四至范围。

三、补偿情况

2010 年 2 月 8 日，广州市冼村实业有限公司作出《冼村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置方案》，明确冼村改造按合法产权面积“拆一补一”为原则进行补偿安置。

2011 年 11 月 30 日，广州市冼村实业有限公司作出《冼村拆迁改造期间村民安置补充办法》，明确对每栋自有产权房屋面积以 100 平方米为上限，按 25 元/平方米/月增发补贴。

2017 年 1 月 12 日，广州市冼村实业有限公司作出《冼村旧村改造村民房屋拆迁补偿奖励方案》，在原方案基础上，增加阳台、飘楼面积以及临时安置补贴奖励。

2023 年 6 月 30 日、12 月 15 日，广东省广州市南方公证处分别作出(2023)粤广南方第 2XX06 号、1XX72 号、6XX74 号《公证书》，载明广州 XX 房地产开发有限公司、广州市冼村实业有限公司曾向申请人卢 XX 寄送《关于限期领取补偿款的告知函》，要求卢 XX 办理领取补偿款手续，因卢 XX 逾期未领取，由该公证处根据广州 XX 房地产开发有限公司、广州市冼村实业有限公

司的申请办理提存公证。

洗村经联社对卢 XX 所有的位于 XXX 巷 XX 号、XX 十五巷 XX 号房屋补偿面积和补偿款进行测算，并制作测算情况表，根据洗村旧村改造项目房屋拆迁补偿安置标准，测算两申请人房屋回迁安置面积、搬迁费、临迁费等相关事项。

2023 年 12 月 29 日，洗村经联社出具《情况说明》，载明为充分保障未签约留守户的居住权益，广州市洗村实业有限公司在洗村“城中村”改造范围周边，即广州市天河区 XX 路 XX 号、XX 号 XX 轩 B 座、C 座、广州市天河区猎德大道 XX 号 FXX 栋（复建房三期）共计 30 套现房房源作为临时安置房源。同日，洗村经联社还出具《关于广州市天河区洗村“城中村”改造项目未签约村屋办理补偿款公证提存情况的说明》，载明广州 XX 房地产开发有限公司、广州市洗村实业有限公司根据《洗村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置方案》《洗村拆迁改造期间村民安置补充办法》《洗村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置奖励方案》确定的补偿标准，结合每栋未签约村屋的证载合法产权面积、违建面积、阳台飘楼摸排面积等数据，通过广东省广州市南方公证处对洗村改造范围内 12 栋复建区范围内房屋办理了提存公证手续，共提存补偿款 4XXX488.51 元，另有 1 栋未签约村屋权属人已通过诉讼途径，申请国家赔偿，未办理提存。

四、洗村经联社收回集体土地使用权情况

2023 年 11 月 15 日，洗村经联社作出《关于拟收回集体土地使用权的预公告》（含附件改造范围示意图、《洗村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置方案》《洗村拆迁改造期间村民安置

补充办法》《浼村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置奖励方案》), 载明浼村城中村改造项目经批复以来, 整村签约率、拆除率已达 99%, 并完成一期、二期、三期复建安置房的分房回迁工作, 为加快推进浼村城中村改造项目, 维护村集体和广大村民的合法权益, 根据相关规定, 拟收回涉案集体土地使用权。自预告发布之日起, 浼村经联社城中村改造项目范围内剩余未签约的集体土地使用权上的房屋权利人须于 2023 年 11 月 21 日前, 就被拆迁房屋按《浼村旧村改造村民拆迁补偿安置方案》《浼村拆迁改造期间村民安置补充办法》及《浼村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置奖励方案》确定的标准, 与浼村经联社签订《浼村整体改造拆迁补偿安置协议》。2023 年 11 月 21 日, 浼村经联社将依法开展民主议事程序, 表决收回浼村城中村改造范围内的集体土地使用权。若相关权利人对公告有异议, 可自预告作出之日起 5 个工作日内以书面形式反馈意见。

2023 年 11 月 20 日, 浼村内 XX 处集体土地上住宅房屋内居民书面提出反对意见, 认为: 第一, 收回集体土地使用权行为不属于村民自治范围, 不属于村集体经济组织财产和成员权益的事项, 属于侵犯村民个人合法财产权利的行为; 第二, 浼村改造项目属于自主改造模式下的城中村改造, 预告引用《村民委员会组织法》中的村民自治管理内容, 其相应的管理事项应建立在不侵犯村集体经济组织成员的合法权利的基础上; 第三, 浼村村民委员会主导实施的自主改造不属于《中华人民共和国土地管理法》第六十六条规定中可以收回宅基地使用权的情况, 村委会无权强制收回村民集体土地使用权。

2023年12月3日，洗村经联社召开全体股东大会，应到股东人数为XXXX人，实到会股东人数为XXXX人，其中XXXX人表决同意洗村经联社收回洗村城中村改造范围内（东起猎德路、西至洗村路、南至金穗路、北至黄埔大道）的集体土地使用权，并由广东省广州市南方公证处对表决过程予以证据保全。2023年12月4日，洗村经联社作出《2023年全体股东大会表决结果公示》，明确公示期自2023年12月4日至2023年12月8日止，并将上述表决结果在洗村实业有限公司宣传栏张贴公示。

2023年12月13日，洗村经联社作出《关于收回洗村城中村改造范围内集体土地使用权的请示》，申请收回涉案集体土地使用权。

2024年1月18日，被申请人作出涉案《批复》，载明同意洗村经联社收回涉案集体土地使用权，用于全面开展洗村城中村改造工作，请洗村经联社依法落实相关补偿及安置等事宜。

五、申请人房屋情况

申请人卢XX持有的《集体土地房产证》（穗集地证字第00XXX45号）显示，位于天河区洗村XX大街XX巷X号房屋权属人及所占集体土地使用权为卢XX，用地面积为XX.XX平方米，建筑结构及层数为钢筋混凝土6层加梯间，建筑面积为XXX.XX平方米，备注记载该地由天河区人民政府批准使用，其中XXX.XX平方米违章建筑未作处理。

申请人卢XX持有的《村镇宅基地使用证》（穗天沙字第4252号）显示，位于沙河镇洗村XXX巷XX号的房屋所在宅基

地使用权人为卢 XX，宅基地面积为 XX.XX 平方米，建筑结构为混合结构，层数为肆层半，建筑面积为 XXX.XX 平方米，附记记载阳台面积未计算在内。

申请人卢 XX 持有的《村镇宅基地使用证》显示，位于沙河镇冼村 XX 十五巷 XX 号房屋所在宅基地使用权人为卢 XX，宅基地面积为 XX.XX 平方米，建筑结构为混合结构，层数为四层及梯间，建筑面积为 XXX.XX 平方米。

以上房屋中，沙河镇冼村 XXX 巷 XX 号的房屋、沙河镇冼村 XX 十五巷 XX 号房屋位于涉案集体土地范围内。

六、听取意见情况

2024 年 3 月 11 日，申请人卢 XX 不服涉案《批复》，向本府申请行政复议，2024 年 3 月 13 日，本府予以受理，并适用普通程序审理。2024 年 5 月 6 日，本府通过电话方式向申请人代理人听取意见。

本府认为：

结合争议双方意见，本案争议焦点为：一是对《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）第六十六条第一款第（一）项、第二款规定的集体土地使用权公益性收回的理解；二是被申请人批准收回涉案集体土地使用权是否合法有据。

一、关于农村集体土地使用权公益性收回的理解的问题。

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）第六十六条规定：“有下列情形之一的，农村集体经济组织报经原批准用地的人民政府批准，可以收回土地使用权：（一）为乡（镇）村公共设施和公益事业建设，需要使用土地的；……依照前款

第（一）项规定收回农民集体所有的土地的，对土地使用权人应当给予适当补偿。”《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第109号）第九条规定“农村集体经济组织的最高权力机构是成员大会。凡涉及成员切身利益的重大事项，必须提交成员大会讨论决定。”第十条规定：“农村集体经济组织成员大会，应当有本组织具有选举权的成员的半数以上参加，或者有本组织2/3以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员的半数以上通过。农村集体经济组织召开成员代表会议，应当有本组织2/3以上的成员代表参加，所作决定应当经到会代表2/3以上通过。”

根据上述规定，农村集体土地使用权公益性收回是指集体土地所有权人，为了实现公共利益目标，为乡（镇）村公共设施和公益事业建设需要使用土地的，在符合集体土地使用权收回条件时，依据民主决议程序，在给予原集体土地使用权人适当补偿的情况下，报经原批准用地的人民政府批准，强制收回集体土地使用权。具体包含以下几个方面：第一，农村宅基地使用权收回主体应为集体土地所有权人，即相应的农村集体经济组织，根据《广东省农村集体经济组织管理规定》（粤府令第109号）第三条规定，此处农村集体经济组织包含经济联合总社、经济联合社、经济合作社和股份合作经济联合总社、股份合作经济联合社、股份合作经济社等组织形式；第二，收回集体土地使用权目的是为乡（镇）村公共设施和公益事业建设需要，收回集体土地使用权后集体建设用地供地主要用于建设服务全体集体经济组织成员的公共设施和公益事业，包括但不

限于村庄道路、村委会、卫生所、公共活动广场、幼儿园等，上述建设项目供地时，相应的集体土地所有权性质并不会因此转变为国有土地；第三，村集体经济组织决定收回集体土地使用权前应对强制收回情况进行预公告，征求相关权利人意见，同时拟定并公告相应的安置补偿方案，由村集体经济组织对强制收回的集体土地使用权人及上盖房屋所有权人提供公平合理的补偿；第四，由于收回集体土地使用权属于涉及集体经济组织成员切身利益的重大事项，农村集体经济组织应按照村集体议事规则，组织召开成员大会，对收回集体土地使用权相关事项予以表决，并经集体经济组织成员绝对多数表决同意，才可以决定收回集体土地使用权；第五，村集体经济组织收回集体土地使用权事项经集体会议表决同意后，由村集体报经原批准用地的人民政府批准，由原批准用地的人民政府对是否符合“乡（镇）村公共设施 and 公益事业”需要，收回集体土地使用权后，集体土地用途是否符合规划和用途管制等事项进行审批。

二、本案被申请人批准冼村经联社收回涉案集体土地使用权的合法性问题。

首先，关于收回前提是否属于乡村公共利益的问题。本案中，涉案集体土地位于全国三大中央商务区之一的珠江新城中央商务区核心区，2010年，根据广州市冼村实业有限公司的申请，原广州市“三旧”改造工作办公室批准同意冼村采用融资区公开出让、安置区自主建设的模式实施全面改造，2011年融资区改造模式调整为村自主开发模式。总体上来看，冼村城中村改造是为改变城中村改造前村内建设无序，建筑密度高、建

筑间距小、居住环境差等问题，以实现消除消防安全隐患，改善居住条件和生态环境，提高土地利用效率，提升基础设施和公建配套建设水平等目标。从冼村城中村改造项目规划设计和全面布局来看，改造范围内规划有村内公共道路、幼儿园、卫生服务中心、菜市场、环卫站、变电站等公共服务配套设施和公益事业用房。从村集体利益来看，涉案集体土地使用权收回后，主要用于供冼村村民回迁安置及村集体物业建设复建，复建区域集体土地权属人及土地性质不发生转变。冼村城中村改造项目开展以来，改造范围内 99%以上的村民房屋权属人已与改造主体达成补偿协议，并实施拆除，目前仅包括申请人在内的十余栋房屋权属人未达成补偿协议，影响村集体整体回迁安置进度和村集体大多数人利益。因此，冼村经联社实施收回涉案集体土地使用权符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第六十六条第一条第（一）项规定的“为乡（镇）村公共设施 and 公益事业建设”需要的前提条件。

其次，关于冼村经联社决定收回涉案集体土地使用权，天河区政府作出相应批准行为，主体资格是否适格的问题。冼村改造范围规划范围东起猎德路、西至冼村路、南至金穗路、北至黄埔大道，总用地面积 18.49 万平方米。2020 年 12 月 22 日，经广东省人民政府批复同意，将冼村经联社位于天河区冼村街冼村社区北临黄埔大道、南临金穗路、西临冼村路、东临猎德大道的 5.8423 公顷旧村庄建设用地征为国有建设用地，用于冼村旧村改造项目。冼村经联社持有的所有权证书显示改造范围内所有权人归冼村经联社农民集体，收回地块位于冼村城中村

改造地块范围内，包含申请人在内的涉案收回地块集体土地使用权属于设立在浣村经联社享有的集体土地所有权上的用益物权，集体土地使用权人具有占有、使用权能，其权属人资格与集体经济组织成员身份相关联，由集体经济组织成员无偿取得，无期限使用，以解决其居住问题。浣村经联社基于村公共利益需要，为实现该村集体经济组织成员共同福祉，在落实补偿安置，解决集体土地使用权人居住问题的基础上，有权收回其享有的集体土地所有权上设立的使用权。被申请人天河区政府作为涉案集体土地使用权批准使用的人民政府，有权批准浣村经联社收回涉案集体土地使用权。

再次，关于涉案集体土地使用权收回程序是否合法的问题。本案中，浣村经联社在决定收回涉案集体土地使用权前，组织对拟收回集体土地使用权目的、范围、以及民主表决程序、利害关系人异议权等情况进行预公告，并将浣村城中村改造范围相关的补偿安置方案一并公示。公示期间内收到包含申请人在内的 XX 处宅基地房屋户内股民反对意见，公示期满后，浣村经联社组织全体股东大会，对收回涉案集体土地使用权事项进行表决，并邀请公证机构对投票表决过程进行监督，表决过程中实际到会股东 XXXX 人，占应到会股东 XXXX 人的 95.34%，表决同意股东人数占实到会股东人数的 94.39%，最终表决同意收回涉案地块集体土地使用权。

最后，关于涉案集体土地使用权收回程序中，浣村经联社对宅基地使用权人及上盖房屋所有权人是否补偿安置到位的问题。针对浣村旧村改造范围房屋拆迁补偿安置标准，浣村经联

社制定有《冼村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置方案》《冼村拆迁改造期间村民安置补充办法》及《冼村旧村改造村民房屋拆迁补偿安置奖励方案》，上述方案确定了对冼村改造范围内村房屋以“拆一补一”为原则的补偿安置标准，冼村改造范围内整体签约率已达 99%，即大多数村民均按此标准实施补偿。冼村经联社亦就相应标准，结合申请人房屋情况，测算具体补偿面积和补偿款，并提前书面通知包括申请人在内的相关权属人领取补偿款（含超面积建筑材料损失补偿费、搬迁费、飘楼和阳台材料费、临迁费及临时安置补贴等费用）及签订补偿协议相关事项。由于相关权属人未按期签约，冼村经联社将相应补偿款足额公证提存。据此，收回集体土地使用权补偿标准公平合理，冼村经联社亦按程序落实补偿职责。

综合以上分析，基于开展冼村城中村改造工作需要，为建设村内复建安置房、公共道路、幼儿园等公共设施以及相应的公益事业用房，冼村经联社在落实集体土地使用权人补偿安置的基础上，经全体股东大会绝对多数表决同意，有权收回其享有的涉案集体土地所有权上土地使用权。被申请人天河区政府经审核，作出涉案《批复》符合法律规定。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，维持被申请人作出的《广州市天河区人民政府关于广州市天河区冼村街冼村股份合作经济联社收回冼村城中村改造范围内集体土地使用权的批复》。

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提起行政诉讼。

本件与原件核对无异

二〇二四年五月十日