

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2023〕370号

申 请 人：张某某

被 申 请 人：周口市川汇区人民政府

申请人张某某不服被申请人周口市川汇区人民政府作出的房屋征收补偿决定，向本机关提出行政复议申请，本机关于2023年10月25日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：依法撤销被申请人作出的川政征补〔2023〕X号行政补偿决定。

申请人称：1.某某是周口市政府“双十五”重点工程之一，建筑主体为钢混结构，可抗3级地震，不是旧城区、城中村、也不是棚户区，拆迁不符合公共利益需要，申请人的商铺不应被征收。2.申请人始终未见到《关于某某城市更新改造项目房屋征收决定的公告》《关于某某城市更新改造项目国有土地上房屋征收补偿安置方案》的公示，被申请人的行为违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三条关于房屋征收与补偿应当遵循决策民主、程序正当、结果公开原则的规定。3.申请人于2023年6月28日见到《周口市某某城市更新改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》，7月7日向川汇区

人民政府房屋征收办公室书面回复不愿拆迁的意见，7月23日再次向某某办事处某某社区重申不愿拆迁的意见。在申请人未看到“拆迁公告”“评估报告”的情况下，被申请人工作人员于9月12日在申请人商铺门上张贴搬迁期限为2023年7月XX日至8月XX日的通知，案涉房屋征收补偿决定落款日期为2023年10月11日，送达日期为10月18日。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十七条的规定，实施房屋征收应当先补偿、后搬迁，被申请人作出的案涉补偿决定程序违法。4. 某某商铺距申请人所处的某某商铺不足300米，成交价为2.8万元/平方米至3.0万元/平方米，一墙之隔的其他商铺法院委托评估价格为1.6XX万元/平方米，但被申请人未与申请人协商，单方指定河南某某房地产评估有限公司对申请人商铺评估价仅为9XXX元/平方米，违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条关于“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”及二十条关于“房地产评估机构由被征收人协商选定”的规定。且被申请人于10月23日强制拆除申请人商铺一体的二楼楼顶，违反《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三十五条“政府不得责成有关部门强制拆迁”的规定。综上，请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1. 申请人房屋位于某某城市更新改造项目范围内，在征收工作中，被申请人依法作出了房屋征收决定并予以公告，依据周口市人民政府《关于中心城区棚户区（城中

村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》（周政〔2017〕46号）制定了补偿方案并予以公告。被申请人所属房屋征收部门委托评估机构对案涉房屋进行了评估，并出具了《周口市征收房屋补偿估价分户报告单》，该分户报告单载明：建筑结构为砖混，建筑面积 XX m²，评估单价为 9XXX 元/m²，评估总价为 X 元；装饰装修总值为 X 元。2.在征收过程中，被申请人所属房屋征收部门与申请人就案涉房屋的补偿问题进行了多次协商，但在签约期限内未能与申请人达成补偿协议。被申请人依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定，对案涉房屋作出补偿决定，补偿决定载明补偿项目包括房屋价值 X 元、政策性补助 X 元、搬迁补助 X 元、3 个月的经营损失 X 元、装饰装修及附属物补偿 X 元，合计 X 元，并在房屋征收范围内予以公告。综上，被申请人依法作出征收补偿决定，且补偿决定的内容符合周口市中心城区范围内普遍适用的补偿标准，请求复议机关依法驳回申请人的复议申请。

经审理查明：1.申请人张某某系川汇区某某路某段某侧某某 20-XX 铺的所有人，房屋所有权证登记建筑面积：XX m²；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：国有出让/市场化商品房；用途：商住用地/商业服务。2023 年 6 月 28 日，周口市川汇区人民政府房屋征收办公室作出并公告《周口市某某城市更新改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》，同日川汇区人民政府房屋征收办公室发布《关于某某城市更新改造项目选择评估机构的通知》，推荐四家具有评估

资质的房地产价格评估机构，房屋征收部门发放了征求意见表，收回的意见表中一致选择河南某某房地产评估有限公司及河南某某房地产评估事务所有限公司的占比为 96.7%。2023 年 7 月 26 日，被申请人周口市川汇区人民政府作出《周口市川汇区人民政府关于某某城市更新改造项目房屋征收的决定》，申请人案涉房屋被纳入征收范围。2023 年 7 月 28 日，川汇区人民政府房屋征收办公室发布《周口市川汇区某某城市更新改造项目评估咨询机构选择征求意见结果公告》，载明某某城市更新改造项目选定河南某某房地产评估有限公司和河南某某房地产评估事务所有限公司对改造区域内的房屋及附属物进行评估。同日川汇区人民政府发布《周口市川汇区人民政府关于某某城市更新改造项目房屋征收决定的公告》，附件中公布了《某某城市更新改造项目国有土地房屋征收补偿安置方案》，该补偿安置方案记载对被征收房屋的《房屋所有权证》或国土部门颁发的《不动产权证书》上注明“商业”用途的，以市场评估价格给予房屋货币补偿，包括政策性补助、搬迁补助、用房面积认定的补偿款、3 个月的利润损失补助、附属物及装饰装修的补偿等。2.河南某某房地产评估有限公司对申请人张某某的房屋进行评估后出具了《周口市征收房屋补偿估价分户报告单》，报告单显示，张某某名下待征房屋砖混结构，房产证面积 XX m²,建筑物评估价格为单价 9XXX 元/m²，总价 X 元；室内装饰、附属物、构筑物及其他设施评估补偿 X 元，总补偿金额为 X 元。征收部门与申请人就案涉房屋的补偿问题未能达成

补偿协议，被申请人于 2023 年 10 月 11 日对申请人作出川政征补〔2023〕X 号行政补偿决定及补偿决定公告，该补偿决定载明根据征收补偿方案及评估报告对张某某房屋补偿 X 元、营业损失 X 元、搬家费 X 元、上浮 20% 补偿款 X 元、附属物补偿 X 元，合计 X 元，上述征收补偿款项全部存储于周口市川汇区财政局国库支付中心。申请人张某某不服，向本机关提出行政复议申请。

以上事实有以下证据证明：1. 张某某不动产权证；2. 房屋拆除照片 1 张；3. 《周口市人民政府关于中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿安置工作指导意见》（周政〔2017〕46 号）；4. 《周口市某某城市更新改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》；5. 川汇区人民政府关于公布《周口市某某城市更新改造项目房屋征收补偿安置方案（征求意见稿）》的公告；6. 《关于某某城市更新改造项目选择评估机构的通知》；7. 《某某城市更新改造项目房地产评估咨询机构征求意见表》29 份；8. 周口市川汇区某某城市更新改造项目评估咨询机构选择征求意见结果公告；9. 《周口市川汇区人民政府关于某某城市更新改造项目房屋征收的决定》（川政〔2023〕X 号）；10. 《某某城市更新改造项目国有土地房屋征收补偿安置方案》；11. 《周口市川汇区人民政府关于某某城市更新改造项目房屋征收决定的公告》；12. 周口市征收房屋补偿估价分户报告单、房屋分户平面图；13. 周口市川汇区人民政府房屋征收补偿决定公告；14. 河南某某房地产评估有限公司营业执照及备

案证书。

本机关认为：《国有土地上房屋征收与补偿条例》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：（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。本案中，案涉某某城市更新改造项目，是出于文化、文物保护等公共事业的需要，被申请人周口市川汇区人民政府决定对案涉房屋等进行征收，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》的规定。

《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，并在房屋征收范围内予以公告。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。本案中，被申请人周口市川汇区人民政府具有作出案涉补偿决定的法定职权。因被申请人所属房屋征收部门与申请人就案涉房屋的补偿问题未能达成补偿协议，被申请人根据房屋征收补偿方案作出案涉房屋补偿决定，案涉房屋补偿决定包含了被征收房屋的价值、营业

损失、搬家费、附属物补偿等事项，补偿项目完整，保障了张某某的补偿权利，该房屋征收补偿决定的内容符合上述规定。

《国有土地上房屋征收评估办法》第四条第一款规定，房地产价格评估机构由被征收人在规定时间内协商选定；在规定时间内协商不成的，由房屋征收部门通过组织被征收人按照少数服从多数的原则投票决定，或者采取摇号、抽签等随机方式确定。具体办法由省、自治区、直辖市制定。《国有土地上房屋征收评估办法》第二十条规定，被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。本案中，被申请人向被征收人公布了具有相应资质的 4 家房地产价格评估机构名单，同时向被征收人发放了征求意见表，按照收回的征求意见表中一致选定的河南某某房地产评估有限公司和河南某某房地产评估事务所有限公司作为案涉征收补偿的评估机构，被申请人对案涉评估机构的选择程序合法。河南某某房地产评估有限公司对申请人张某某的房屋进行评估，张某某对河南某某房地产评估有限公司评估结果确定的案涉房屋价值有异议时，应当自收到《估价分户报告单》之日起 10 日内，向河南某某房地产评估有限公司申请复核评估，但申请人并未提供证据证明其在规定期限内向该公司提出复核评估申请。故本机关对张某某的复议理由不予支持。

综上，被申请人作出的补偿决定书认定事实清楚、适用依据正确、程序合法、补偿适当。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“具体行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，决定维持”之规定，本机关决定：

维持被申请人周口市川汇区人民政府作出的川政征补〔2023〕X号行政补偿决定。

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，依法向人民法院提起行政诉讼。

2023年12月21日