

海东市人民政府 行政复议决定书

东府复决字〔2023〕19号

申请人：温**，女，汉族，身份证号码 632121***

住址：海东市平安区平安街道*村***号

被申请人：海东市平安区人民政府

法定代表人：张攀杰 区长

住所地：海东市平安区平安大道 199 号

申请人对被申请人于 2023 年 8 月 14 日作出的《海东市平安区人民政府房屋征收补偿决定书》不服，于 2023 年 8 月 23 日向本机关申请行政复议，本机关依法已予受理，现已审理终结。

申请人请求：依法撤销被申请人于 2023 年 8 月 14 日作出的《海东市平安区人民政府房屋征收补偿决定书》（以下简称《补偿决定书》），并确认征收行为违法。

申请人称：

申请人在海东市平安区平安镇**拥有合法房屋，申请人合法持有集体建设用地使用证，现该房屋因“海东市平安区中心广场东片区棚户区改造项目”被纳入征收范围。2020 年 12 月前后，海东市平安区政府在西村村委会门前张贴征收公告，公告落款日期为 2020 年 9 月 2 日。2021 年春

节后区交通局工作人员到我家来谈征收补偿，说是大约 130 多万元，我们认为标准过低，不同意征收。经多次商谈，均因征收补偿标准过低未达成协议。2022 年 3 月，区交通局告知我们走评估程序，我们书面提交了《评估异议》，明确表示不同意征收，不参加评估。交通局又多次上门协商，补偿价格协商至 200 多万元，我们仍不能接受。2023 年 8 月 17 日，海东市平安区交通运输局工作人员向申请人送达《海东市人民政府房屋征收补偿决定书》，决定征收本人在兰青路边的宅基地，对申请人限期搬离。申请人认为平安区政府征收补偿过程中存在多处违法行为，征收补偿标准违反《土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》等多项规定，违背了公平公正的法治原则，特向市政府申请复议，维护公平。

被申请人称：

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。”《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条“征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。”的规定。首先，被申请人作为征收主体，具有依法作出案涉征收补偿决定的法定职权；其次，

案涉房屋征收补偿方案已依法进行公示，案涉房屋征收补偿方案作为被申请人征补决定的相关依据合法有效；再次，从实体权益保障看，向被申请人开展补偿工作过程及相关文书送达的程序均合法，未能完成补偿系因被申请人原因未能进行评估。致使在法定期限内未能达成征收补偿协议，因此，申请人作出案涉行政行为并无不当，且为保证其合法权益，目前补偿价格并未明确，并不存在以极低的补偿标准侵害其合法权益的行为存在。

另外，被申请人认为申请人在申请书中所强调征收补偿方案中所依据《青海省人民政府关于公布调整更新后的青海省征地统一年产值标准和片区综合地价的通知》（青政办〔2015〕61号）于补偿方案发布之日被废止，导致补偿标准过低无事实和法律依据。更新后的《青海省人民政府关于公布青海省征收农用地区片综合地价的通知》（青政【2020】64号）中明确“自（2020年1月1日至本标准公布实施期间，省政府受理且批准的土地征收，补偿标准按《关于公布调整更新后的青海省征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（青政〔2015〕61号）规定执行的，须按本次公布地区片综合地价标准及时补齐差价”，因此申请人在实际补偿工作开展过程中，是以更新后的地价标准开展征收工作的，申请人主张无效无事实及法律依据。

经审理查明：申请人系海东市平安区平安街道西村村民，被申请人为了进一步加快棚户区改造进程、完善城市功能、提升城市品位，决定对海东市平安区中心广场东片区棚户区

的部分集体土地和房屋等地上附着物进行征收。2014年经青海省人民政府批准，被申请人依法逐步开展平安区旧城改造项目，后经被申请人研究并报区常委会同意，2020年9月2日作出《海东市平安区中心广场东片区棚户区改造项目集体土地上征收公告》《海东市平安区中心广场东片区棚户区改造项目集体土地上征收安置补偿方案》并公示，对海东市平安区平安街道广场以东、区公安局交警大队以西、109国道以北、兰青铁路以南范围内集体土地及土地上房屋及其附着物进行征收改造，征收主体为海东市平安区人民政府，征收实施单位为海东市平安区交通运输局，申请人宅基地及房屋位于海东市平安区中心广场东片区棚户区改造项目征收范围内。

征收过程中，征收实施单位海东市平安区交通运输局工作人员多次与申请人协商，均未能与其达成征收补偿协议。故海东市平安区交通运输局参照《国有土地上房屋征收评估办法》对申请人的房屋开展评估工作，于2023年3月22日向申请人送达《选择评估机构告知书》，但由于申请人无特殊原因不参加选定评估机构的会议，2023年3月28日相关工作人员再次拨打电话告知参会时间地点时，申请人明确表示不参加会议，后在青海省海东市公证处公证员现场监督下采取随机抽签方式选定青海博勤房地产评估有限公司为评估机构，2023年3月28日通过留置送达方式向申请人送达《评估机构选定告知书》。2023年4月3日和4月10日分别向申请人送达《配合入户评估通知书》《配合入户评估

催告书》，在征收实施单位海东市平安区交通运输局已书面通知的前提下，申请人均不配合评估人员入户，导致评估机构未能对被征收房屋、附着物进行入户评估，评估机构已出具《无法出具评估报告的情况说明》。

本机关认为：首先，根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定：“国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置方式和社会保障等在拟征收土地所在地乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见”，被申请人具有作出《补偿决定书》的主体资格，且已履行上述法定程序，适用法律、法规正确，程序正当；

其次，被申请人在征收补偿过程中依法履行了告知义务，依法进行了评估机构的选定，并向申请人进行了送达，因申请人不配合导致评估工作无法进行。在此情况下，依法作出了《补偿决定书》。故被申请人的征收行为合法，作出的《补偿决定书》适用法律准确，程序合法。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项及《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十三条规定，本机关决定：

维持被申请人海东市平安区人民政府于2023年8月14

日作出的《海东市平安区人民政府房屋征收补偿决定书》。

对本决定不服，可在收到本决定之日起15日内，依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

海东市人民政府

2023年10月25日