

临沂市人民政府 行政复议决定书

临政复字〔2023〕785号

申请人：某公司。

被申请人：费县人民政府。

负责人：万明国，县长。

申请人对被申请人作出第2023xxx号《费县人民政府房屋征收补偿决定》的行政行为不服，于2023年9月13日向临沂市人民政府提出行政复议申请，本机关依法予以受理。经批准，本案行政复议决定延期30日作出。经中止，本案现已审理终结。

申请人请求：撤销第2023xxx号《费县人民政府房屋征收补偿决定》，责令被申请人重新作出房屋征收补偿决定。

申请人称：一、被申请人于2023年7月13日作出的第2023xxx号《费县人民政府房屋征收补偿决定》事实不清，作出的决定明显不当。申请人于2023年7月16日收到决定书。被申请人在签约期限内仅提供了一次性货币补偿，限制了申请人的选择权；且在未对申请人职工进行安置、未对案涉住宅楼的住户进行安置的情况下，迳行采取一次性货币补偿方案的决定

明显违反实施方案和相关规定。二、《费县人民政府房屋征收补偿决定》违反法定程序。案涉房屋征收补偿方案并未确定签约期限，补偿决定作出的条件没有实现，因此本案决定的作出程序违反法律规定。三、案涉补偿决定显失公平。被申请人对申请人作出的征收补偿方案、补偿数额远低于同类型、同地段其他被征收人的征收补偿方案、补偿数额，明显违反公平原则。综上，请依法决定撤销原具体行政行为，责令被申请人重新作出行政行为。

被申请人答复称：被申请人作出的《房屋征收补偿决定》事实清楚，程序合法，证据充分，依据正确，补偿标准客观公平合理。1、申请人房屋系非住宅，根据《费县某片区房屋征收补偿安置实施方案》第三条第一项，被申请人为申请人提供了产权调换的选择，申请人可按上述方案中的办法提出申请。根据申请人的不动产权证书鲁（2017）费县不动产权第 0003xxx 号中登记：房屋权利性质为自建房，用途工业，房屋平面图中记载为厂房和公租房，不存在申请人反映的住宅楼房情况，申请人要求对住宅楼房住户进行安置的主张不能成立。2、根据《费县某片区房屋征收补偿安置实施方案》第四条，补偿协议签约期限自县房屋征收中心通知签订征收补偿协议之日起 7 日内。2023 年 6 月 27 日征收工作人员向申请人送达了《签订协议通知书》，申请人未在规定期限内签订征收补偿协议，申请人提出未确定签约期限的主张不成立。3、片区被征收人的补偿均按照

《费县某片区房屋征收补偿安置实施方案》执行，对同类型、同地段的房屋采用了相同的征收补偿方案。综上，被申请人作出的案涉房屋征收补偿决定事实清楚，程序合法，适用法律依据正确，请依法驳回申请人的请求。

经审理查明：2022年4月29日，被申请人作出《关于启动费县某片区房屋征收改造项目房屋征收程序的决定》（费政字〔2022〕xx号），决定将某片区纳入房屋征收改造范围。2022年5月5日，费县房屋征收服务中心作出《费县某片区房屋征收改造调查摸底公示说明》，调查摸底期间，被申请人对申请人入户调查。2022年7月14日，被申请人作出《关于<费县某片区房屋征收补偿实施方案（征求意见稿）>征求意见的公告》，期间申请人填写了《<费县某片区房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）>征求意见表》。2022年9月5日，被申请人作出《关于<费县某片区房屋征收补偿实施方案>征求意见情况的公示》。2022年9月7日，被申请人作出《关于<费县某片区房屋征收补偿实施方案>修改情况的公告》。2022年9月，费县人民政府费城街道办事处委托作出《费县某片区房屋征收改造项目社会稳定风险评估报告》。2022年9月15日，费县司法局作出《费县某片区房屋征收改造项目合法性审查意见书》。2022年9月16日，被申请人作出《关于对费县某片区实施房屋征收的决定》（费政字〔2022〕xx号），《关于对费县某片区实施房屋征收决定的通告》及附件《费县某片区房屋征收补偿

安置实施方案》，规定了房屋征收改造范围、房屋征收部门、房屋征收实施单位、补偿协议签约期限等；规定对被征收房屋（合法多层单元式普通住宅楼、非住宅房屋）实行货币补偿和产权调换两种方式，被征收人自愿选择，并明确了产权调换办法。2022年9月19日，费县住房和城乡建设局作出《关于费县某片区征收改造项目协商选定房地产价格评估机构的公告》，并在协商期限内向被征收人发放《费县某片区征收改造项目选定评估公司选票》，被征收人协商选定山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司为案涉片区的房地产价格评估机构。2022年11月3日，费县城市更新征收改造指挥部作出《关于费县某片区优惠价执行标准的公告》。同日，山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司作出《关于费县某片区征收改造项目拟征收房屋货币补偿价格和同区位新建普通商品房市场价格的公示》。2022年11月21日，费县房屋征收服务中心、山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司分别作出《费县某片区房屋征收初步评估结果公示说明》，并将申请人的初步评估结果明细表予以公示。

2023年5月6日，山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司针对申请人的房地产及附属物市场价格出具《房地产估价报告》。2023年5月12日，费县房屋征收服务中心作出《公示说明》，对申请人分户评估报告进行了张贴公示及送达。2023年5月26日，山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司出具

《关于费县某片区征收改造项目某公司的复核评估说明》，载明“该楼房为工业用地上用途为工业的楼房”，并出具申请人的《费县某片区征收改造项目分户评估报告》。2023年6月27日，费县房屋征收服务中心向申请人作出《签订协议通知书》，并直接送达申请人。2023年7月13日，被申请人作出案涉第2023xxx号《费县人民政府房屋征收补偿决定》，并邮寄送达（邮件号：1068642377xxx）申请人，申请人于2023年7月15日签收。

另查明，2015年3月30日，临沂市房产和住房保障局、临沂市发展和改革委员会、临沂市财政局、临沂市国土资源局、临沂市规划局联合作出临房发〔2015〕x号《关于公布2015年城镇保障性安居工程任务分解落实项目（第一批）的通知》，将申请人位于费县工业园用地面积0.15万m²的公共租赁住房建设列入附件5《2015年保障性住房项目建设任务表（第一批）》的“2015年实际计划项目类别”。2015年8月26日，临沂市财政局、临沂市房产和住房保障局联合作出临财综指〔2015〕xx号《关于下达2015年公共租赁住房中央省专项补助资金预算指标的通知》，将申请人列入附件2《2015年公共租赁住房中央省专项补助资金分配表》，项目补助235万元。2016年3月2日，费县规划局向申请人“年产700吨塑料编织袋项目自建公租房”的建设项目颁发《建设工程规划许可证》。2016年10月10日，费县住房和城乡建设局向申请人“年产700吨塑料编织袋项

目某公司自建公租房工程”的建设工程颁发《建筑工程施工许可证》。2017年4月12日，费县规划局向申请人“年产700吨塑料编织袋项目自建公租房”建设项目颁发《建设工程竣工规划核实合格证》。2017年7月19日，费县住房和城乡建设局制作申请人“某公司自建公租房工程”建设工程的《备案工程基本情况》。2017年申请人办理的鲁（2017）费县不动产权第0003267号不动产权证中载明，权利人：某公司，坐落：费县费城街道办事处规划路南公租房等2处，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/自建房，用途：工业用地/工业，土地使用权期限：2014年01月17日起2064年01月16日止，房屋平面图：

房号	地下	地上	套内面积m ²	公摊面积m ²	总面积m ²
厂房		1	1285.08	0.00	1285.08
公租房		5	3199.91	0.00	3199.91

2024年2月27日9时30分至11时37分，本机关就本案召开线上听证会，申请人、被申请人均参加听证会。听证过程中，申请人称案涉房屋自审批建设到使用，均为公租房，性质为保障性住房；不动产权证错误登记为工业；在被申请人和价格评估机构均了解案涉房屋为公租房的前提下，仍对该房屋为工业用途进行评估，评估价格及评估结论明显错误；公租房自建成一直有企业员工租赁居住；结合公租房性质，应当按照或

者参考住宅房屋补偿标准。被申请人称案涉房屋在征收前已经发生了买卖，不再具有保障性住房的属性，不能给予商品房的安置补偿；申请人未提交公租房作为租赁使用的相关证据材料，申请人没有按照补偿安置实施方案提交符合房屋产权调换的手续材料，不能进行产权调换。

以上事实由下列证据证明：

1.《关于启动费县某片区房屋征收改造项目房屋征收程序的决定》（费政字〔2022〕xx号），《费县某片区房屋征收改造调查摸底公示说明》《关于<费县某片区房屋征收补偿实施方案（征求意见稿）>征求意见的公告》《<费县某片区房屋征收补偿安置实施方案（征求意见稿）>征求意见表》《关于<费县某片区房屋征收补偿实施方案>征求意见情况的公示》《关于<费县某片区房屋征收补偿实施方案>修改情况的公告》《费县某片区房屋征收改造项目社会稳定风险评估报告》《费县某片区房屋征收改造项目合法性审查意见书》《关于对费县某片区实施房屋征收的决定》（费政字〔2022〕xx号），《关于对费县某片区实施房屋征收决定的通告》《关于费县某片区征收改造项目协商选定房地产价格评估机构的公告》《费县某片区征收改造项目选定评估公司选票》《关于费县某片区优惠价执行标准的公告》《关于费县某片区征收改造项目拟征收房屋货币补偿价格和同区位新建普通商品房市场价格的公示》《费县某片区房屋征收初步评估结果公示说明》《房地产估价报告》《公示

说明》《关于费县某片区征收改造项目某公司的复核评估说明》
《费县某片区征收改造项目分户评估报告》《签订协议通知书》；

2.第 2023xxx 号《费县人民政府房屋征收补偿决定》及邮寄信息；

3.《关于公布 2015 年城镇保障性安居工程任务分解落实项目（第一批）的通知》（临房发〔2015〕x 号），《关于下达 2015 年公共租赁住房中央省专项补助资金预算指标的通知》（临财综指〔2015〕xx 号），《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《建设工程竣工规划核实合格证》《备案工程基本情况》；

4.鲁（2017）费县不动产权第 0003xxx 号不动产权证；

5.《行政复议听证笔录》等。

本机关认为：根据《中华人民共和国行政复议法》第十一条第五项规定，对行政机关作出的征收征用决定及其补偿决定不服的，公民、法人或者其他组织可以申请行政复议。本案中，申请人于 2023 年 7 月 15 日签收被申请人作出的第 2023xxx 号《费县人民政府房屋征收补偿决定》，其于 2023 年 9 月 13 日对该房屋征收补偿决定不服提起的行政复议申请，未超出《中华人民共和国行政复议法》第二十条第一款规定的行政复议申请期限；申请人作为案涉房屋征收补偿决定的行政相对人，与该行政行为具有利害关系，其提出的行政复议申请符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款规定的受理条件。

《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。”本案中，申请人不动产权证中虽案涉被征收房屋用途标注为工业，但坐落标注为费县费城街道办事处规划路南公租房等2处，房屋平面图上亦分别标注了厂房和公租房；且根据申请人提交费县不动产登记中心提供的建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工规划核实合格证、备案工程基本情况，均明确申请人建设的3199.91 m²楼房为公租房工程。而案涉片区房地产价格评估机构在其出具的《关于费县某片区征收改造项目某公司的复核评估说明》中，将案涉楼房认定为“工业用地上用途为工业的楼房”，未综合考量案涉楼房作为公租房的实际用途。故被申请人以案涉片区房地产价格评估机构据此出具的《费县某片区征收改造项目分户评估报告》为依据，进而作出的案涉第2023004号《费县人民政府房屋征收补偿决定》，存在主要事实不清的情形。

综上，根据《行政复议法》第六十四条第一款第一项之规定，本机关决定如下：

撤销被申请人作出第2023xxx号《房屋征收补偿决定》的行政行为。

申请人如不服本行政复议决定，可自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。

2024 年 3 月 11 日