

榆林市 人民政府 行政复议决定书

榆政复字〔2022〕95号

申请人：王建军，男，汉族，1967年9月19日出生，身份证号码 ，现住

被申请人：神木市人民政府。

住所地：神木市滨河新区党政办公大楼。

法定代表人：段智博，市长。

申请人对被申请人作出的《关于神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收决定的公告》及其附件《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》不服，向本机关申请行政复议。本机关依法受理，现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《关于神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收决定的公告》及附件《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》。

申请人称：本人在神木市神木镇铎山路北1巷东三排3号拥有合法房屋。被申请人于2022年5月16日发布《关于神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收决定的公告》(以下简称《公告》)，称因道路建设需要，申请人的房屋被纳入征收范围内，但未公告附件(《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》)(以下简称《征收补偿方案》)。申请人要求被申请人张贴方案，其口头告知以2019年评估报告为准，并拒绝张贴及告知具体安置补偿标准。申请人认为《公告》及《征收补偿方案》程序违法。一、被申请人存在未批先征。《公告》于2022年5月16日公布，而申请人于2019年2月28日收到被申请人指定评估机构所作的评估报告。申请人通过信息公开得知此次断头路改造项目属于铎山路延伸项目，系棚户区改造项目，征收原住户户国有存量建设用地，无省政府批准的土地审批及其他相关信息。根据《最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》第十二条规定，申请人房屋所在地块确定为城市棚户区改造，适用《国有土地上房屋征收与补偿条例》。二、违反法定程序。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第三条、第九条的规定，作出《公告》前，市、县级政府要组织发展改革、城乡规划等有关部门就房屋征收范围进行审查，并对拟征收范围内的建筑、居民、环境等社情、民情进行调查摸底，并进行比较。被申请人未实际履行上述程序，违反了决策民主、程序正当、结果公开的原则。三、评估机构选定程序不合法。依据相关规定，房

屋征收部门应提前 5 日将选定的时间、地点、程序要求等事项告知被征收人。《公告》涉及拆迁范围总面积 45203.03 平方米，拆迁房屋总建筑面积 25569.88 平方米，申请人并未参与评估机构的选定投票。此次房屋征收评估机构选定未遵循公平、公正、公开的原则，侵犯了申请人的知情权、参与权。四、征收补偿费用不透明，未依法向申请人公开。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十二条规定，作出公告前，征收补偿费用应足额到位、专户存储、专款专用。申请人向被申请人申请公开此类信息，被申请人并未公开，未能证明做到足额补偿。五、征收补偿安置方案显失公平。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二条、第十九条的规定，此次评估公示明细表并无评估价格依据，申请人未收到房屋评估报告。对被征收房屋的补偿，应参照就近区位的新建商品房价格，以申请人在房屋被征收后居住条件、生活质量不降低为宜。征收补偿安置方案未对申请人的居住条件作规划安排，对涉及的养老、医疗、教育等生活配套设施无满意的方案，无法满足就近货币安置的要求。六、未张贴《征收补偿方案》，未告知申请人具体内容。综上，请求支持申请人的复议请求。

被申请人称：一、申请人主体不适格。被申请人作出的征收决定及征补方案所涉及范围包括申请人所有的位于神木市神木镇铧山路北 1 巷东三排 3 号的房屋，该决定是行政合同意义上的邀约，申请人不同意该内容，不作出承诺即可，不影响其权益。二、被申请人作出的征收决定公告及征补方案程序合法、内容正确。

为了加快破解神木市城区交通瓶颈制约，切实改善市区居民的居住条件和生活环境，同时保障被征收人的合法权益，经科学论证、合法合规的基础上，制定了公告及补偿方案，符合《国有土地上房屋征收与补偿条例》《国有土地上房屋征收评估办法》等相关规定。征收决定公告针对的是已给市区居民的居住条件和生活环境造成不利影响，给交通造成瓶颈及不安全因素的断头路，不存在申请人所称公告作出前已实施征收的情形。规划、评估、补偿等均依法进行，征补方案依法作出，不存在显示公平的情形。综上，请求维持被申请人所作的征收决定公告及补偿方案。

经审理查明：1989年4月6日，产权人李襁瑞取得原神木县人民政府颁发的第4195号《房屋所有权证》，证内载明房屋地址位于干河北二路东，建筑面积108.8 m²，用途为民用。2004年3月21日，李襁瑞与申请人签订《购密协议》，由申请人购买李襁瑞位于神木镇黄庄村干河渠东东二路南五巷四号旧产一处，未办理产权过户手续，后地址变为神木镇铎山路北1巷东三排3号。

2022年5月16日，被申请人作出《关于神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收决定的公告》，主要内容为：“一、征收项目名称：城区断头路改造项目。二、房屋征收范围：河畔路、神光路下段、碳市路、麟州南路、陵园路、香山路、纬一路、精煤路、六里碑路、长城路、自强路、宏光路、麟州街北段延伸道路等13条断头路及狭窄路段延伸或拓宽改造项目建设用地范围内的房屋，项目拆迁范围总面积45203.03 m²，拆迁房屋总建筑

面积 25569.88 m²。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，房屋依法征收的，国有土地使用权同时收回。三、房屋征收主体：神木市人民政府。四、征收主管部门：神木市住房和城乡建设局。五、征收实施单位：神木市房屋征收与补偿事务中心。六、签约期限：2022 年 5 月 16 日至 2022 年 8 月 31 日。七、征收补偿：房屋征收实施单位按照《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》(详见附件)给予被征收人补偿。被征收人缴清水、电、气等费用后，需交回被征收房屋土地使用权证和房屋所有权证等产权证明资料及钥匙，腾空交回房屋并结清银行欠款。八、被征收方权利及义务：被征收人对《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》有异议的，可在本公告发布之日起 60 日内向上一级人民政府申请行政复议，或者在六个月内向人民法院提起行政诉讼。自本公告公布之日起，不得在房屋征收范围内实施新建、扩建、改建房屋和改变房屋用途等行为，违反规定的，不予补偿”。附《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》。申请人不服，向本机关申请行政复议。

行政复议期间，申请人提交的证据有：购窑协议、房屋所有权证复印件各 1 份。证明目的：被申请人征收程序违法，评估机构选定不合法，征收补偿费用情况不透明。

被申请人提交的证据有：房屋征收评估机构选定意见书 33 份。证明目的：评估程序依法进行。

本机关认为：根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第四条、第八条规定，被申请人负责行政区域的房屋征收与补偿工作，具有作出房屋征收决定的法定职权。《国有土地上房屋征收与补偿条例》对地方政府组织实施房屋征收行为作了具体要求和程序规定，被申请人在作出房屋征收与补偿行为时应当予以遵循。本案在行政复议过程中，被申请人未提交作出案涉行政行为的相关程序方面的证据，视为法定程序的缺失，应确认程序违法。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第(三)项3之规定，本机关决定如下：确认被申请人作出的《关于神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收决定的公告》及附件《神木市城区断头路改造项目建设用地范围内房屋征收补偿方案》违法。

对本决定不服，可以自接到本决定之日起15日内，向神木市人民法院提起行政诉讼。

