

榆林市人民政府

行政复议决定书

榆政复字〔2024〕177号

申请人：黄莉，女，汉族，1975年8月5日出生，身份证号码 612725197508051224。

住址：榆林市榆阳区建安路45号。

委托代理人：谭程泽，北京在明律师事务所律师。

被申请人：榆林市住房和城乡建设局，统一社会信用代码 11610800786993015R。

地址：榆林市榆阳区航宇路街道169号。

法定代表人：李树平，局长。

申请人对被申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》不服，提出行政复议申请，本机关于2024年8月2日依法已予受理，并向被申请人送达了《行政复议答复通知书》。被申请人在法定期限内提交了书面答复及相关证据、依据，本机关依法进行了核实。本案现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》，并责令被申请

人在 15 日内依法履行查处职责。

申请人称：2016 年 12 月前后，陕西秦北房地产评估有限公司接受榆林城区房屋征收与补偿办公室的委托，对申请人的房屋进行评估。注册房地产估价师为赵文英、张卫华，该房屋现已被拆除。由于陕西秦北房地产评估有限公司及评估师未依法选择两种方法进行评估且无正当理由不选择市场法进行评估，导致申请人至今无法获得合理补偿。依据《注册房地产估价师管理办法》第三十条及《房地产估价机构管理办法》第三十七条的规定，被申请人对上述违法行为应当及时履行查处职责，故申请人于 2024 年 5 月 10 日向被申请人提起履行查处职责的申请，于同年 7 月 13 日收到答复。申请人认为该答复符合《行政复议法》第六十四条规定，应予撤销。综上所述，请求支持申请人的复议请求，维护申请人的合法权益。

被申请人答复称：2024 年 5 月 10 日，申请人向被申请人提交针对陕西秦北房地产土地估价有限责任公司存在违法行为的《查处申请书》。主要内容为陕西秦北房地产土地估价有限责任公司及估价师赵文英、张卫华在对榆阳区滨水西岸棚户区改造项目的评估过程中未选择两种方法进行评估且没有选择市场法进行评估。对此，被申请人高度重视立即安排专人负责调查核实，对陕西秦北房地产土地估价有限公司及估价师的房地产评估过程展开调查。根据调查核实结果及相关法律法规于 2024 年 7 月 5 日出具了《榆林市住房

和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》，针对评估方法的质疑，援引《国有土地上房屋征收与补偿条例》与《国有土地上房屋征收评估办法》相关规定进行对应解释。被申请人所作的回复认定事实清楚，证据确实充分，适用法律正确，程序合法，且针对评估结果不服的法定救济途径并非行政复议，本案不属于行政复议受理范围。具体理由如下：一是被申请人依法履行了调查、查处职责。申请人的复议请求为责令被申请人在 15 日内依法履行查处职责。针对申请人要求对陕西秦北房地产土地估价有限责任公司及估价师进行查处的事实，被申请人在《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》中向申请人告知安排专人负责调查。对于被申请人所质疑秦北房地产土地估价有限责任公司无正当理由未依法选取两种以上评估方法进行评估、无正当理由不选择市场法仅选择成本法进行评估的问题。根据《国有土地上房屋征收评估办法》第十三条规定：“注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法，进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估”，援引法规进行解释说明评估方法符合规定。调查得出估价师在对榆阳区滨水西岸棚户区改造项目的评估过程中不存在违法违规行为，严格按照《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》有关法律法规规定，对国有土地使用权、建筑物重置价格以及装

修、附属物均进行了评估。在评估过程中，依照市场法、成本法等进行了综合分析，最终得出了分户评估报告，这种评估方法所评估的房地产价值已被滨水西岸棚户区绝大多数住户所接受。向申请人解释说明评估结论不是分别写出几种类型，不具有唯一性，无法采纳，已经采用的评估方法符合相关规定且具有科学性。申请人要求被申请人依法履行查处职能，被申请人在《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》中已经明确告知了调查结果和不属于查处的具体理由，不存在不履行法定职责的情形。二是被申请人认为《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》不属于行政复议受案范围。申请人要求被申请人履行查处职责，即为履职行为，本案所涉内容不属于《中华人民共和国行政复议法》第十一条第十一项规定的范围，申请人的救济途径不应当是行政复议。而且行政复议受理范围除了审查当事人是否提交申请，还应当审查行政机关是否拒绝履行、未依法履行或者不予答复。结合事实与证据，被申请人收到申请人提交《查处申请书》后，即在所属行政职责范围内展开调查，并以《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》为证据，证明被申请人已经尽到履行查处职责。依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条第二款之规定，申请人对评估价格有异议的救济途径是申请复核评估和向专家委员会申请鉴定，而不是要求被申请人对评估机构进行查处，更不是对被申请人的答复

内容申请行政复议。综上所述，被申请人对申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》事实认定清楚，证据调查明确，适用法律依据正确，积极履行职责、程序合法。该答复行为不属于行政复议受理范围，请求予以维持或驳回申请人的申请。

经审理查明：2024年5月10日，申请人向被申请人提出关于陕西秦北房地产土地估价有限责任公司存在违法行为的《查处申请书》。

2024年7月5日，被申请人对申请人作出《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出〈查处申请书〉的回复》，主要内容为：“关于你反映的陕西秦北房地产土地估价有限责任公司无正当理由未依法选取两种以上评估方法进行评估、无正当理由不选择市场法仅选择成本法进行评估的问题。经查：按照榆林市城镇建设服务中心（原榆林中心城区房屋征收与补偿办公室）委托，由陕西秦北房地产土地估价有限责任公司估价师赵文英、张卫华依法对榆阳区滨水西岸棚户区改造项目位于建安路玉田巷8排1号被征收房屋及所使用国有土地使用权开展评估工作并出具分户评估报告。《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称条例）第十九条规定：‘被征收房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构按照房屋征收评估办法评估确定’。《国有土地上房屋征收评估办法》（以下简称办法）第十三条规定：‘注册房地产估价师应当根据评估对象和当地房地产市场状况，对市场法、收益

法、成本法、假设开发法等评估方法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估’。对你反映的房地产评估过程中，估价师赵文英、张卫华严格按照《条例》、《办法》有关法律法规规定，对国有土地使用权、建筑物重置价格以及装修、附属物均进行了评估，在评估过程中，依照市场法、成本法等进行了综合分析，最终得出了分户评估报告。《办法》并不是要求在评估报告中写出几种评估结论。如果这样，报告不具有唯一性，不能采信。这种评估方法所评估的房地产价值已被滨水西岸棚户区绝大多数住户所接受。据此，我们认为，赵文英、张卫华在对榆阳区滨水西岸棚户区改造项目所涉建安路玉田巷8排1号房地产的评估过程中不存在违法违规行为”。申请人不服被申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出<查处申请书>的回复》，向本机关申请行政复议。

行政复议期间，申请人未提交证据材料。

被申请人未提交证据材料。

本机关认为：依据《房地产估价机构管理办法》第四十条“房地产估价机构违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地的县级以上地方人民政府房地产主管部门应当依法查处，并将违法事实、处理结果及处理建议及时报告该估价机构资质的许可机关。”和《注册房地产估价师管理办法》第三十条“注册房地产估价师违法从事房地产估价活动的，违法行为发生地直辖市、市、县、市辖区人民政府建设（房

地产)主管部门应当依法查处,并将违法事实、处理结果告知注册房地产估价师注册所在地的省、自治区、直辖市建设(房地产)主管部门;依法需撤销注册的,应当将违法事实、处理建议及有关材料报国务院建设主管部门。”的规定,被申请人依法具有对辖区内发生的房地产估价机构及注册房地产估价师违法从事房地产估价活动实施查处的法定职责。根据《中华人民共和国行政复议法》第四十四条的规定,被申请人对其作出的行政行为的合法性、适当性负有举证责任。本案中,被申请人未能在法定期限内提交证明其行政行为合法性的相关证据、依据,应承担举证不能的不利后果。故,被申请人作出的行政行为显属主要事实不清,证据不足,依法应予撤销。

综上,根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第(一)项的规定,本机关决定如下:

撤销被申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于黄莉提出<查处申请书>的回复》,并责令被申请人在法定期限内重新作出答复。

如对本决定不服,可以自收到本决定书之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。



