

榆林市人民政府

行政复议决定书

榆政复字〔2024〕341号

申请人：米榆平，男，汉族，1963年3月5日出生，身份证号码61272119630305021X。

住址：榆林市榆阳区文化路裕和巷东11排2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米榆平提出〈查处申请书〉的回复》不服，提出行政复议申请，本机关于2024年12月25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米榆平提出〈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。在复议过程中，申请人收到《榆林市住房和城乡建设局关于米榆平提出〈查处申请书〉的回复》，申请人认为该回复明显未查明事实、适用法律错误，依法应予撤销，且类案已有生效复议决定。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：一、被申请人作出《关于米榆平提出〈查处申请书〉的回复》已依法履行了查处法定职责。2024 年 6 月 19 日，申请人提出关于陕西秦北房地产土地估价有限责任公司（以下简称秦北公司）存在违法行为的《查处申请书》，反映秦北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《房地产估价机构管理办法》第四十条及《注册房地产估价师管理办法》第三十条的规定，被申请人依法具有对房地产估价机构及注册房地产估价师从事房地产估价活动实施查处的法定职责。查收该《查处申请书》后，被申请人立即向秦北公司组织开展了调查，具体履行查处法定职责行为如下：一是被申请人于 2024 年 10 月 14 日与秦北公司进行约谈了解事实，并制作谈话笔录。约谈中，秦北公司

说明由公司赵文英、张卫华依法对案涉房屋进行了分户评估，评估方式选取上先依法对市场法、收益法、成本法进行了综合分析后，最终得出分户评估报告。二是在查处过程中，秦北公司向被申请人提供了申请人向榆林城区房屋征收补偿办公室提出将案涉房屋的补偿款提前支付的承诺。2023年5月5日，榆林市人民政府向榆阳区人民法院申请对申请人的案涉房屋进行强制执行拆除，榆阳区人民法院作出（2023）陕0802行审102号行政裁定书，裁定准予强制执行，由榆林市人民政府组织实施，且裁定内容也认定了榆林市人民政府对申请人案涉房屋的征补程序合法。三是被申请人通知秦北公司对申请人提出的《查处申请书》反映的问题作出情况说明。2024年10月23日，秦北公司向被申请人递交《关于对<查处申请书>的情况说明》以及陕秦房地估（2019）字第B003号《房屋征收估价分户结果报告》等材料，明确了秦北公司对申请人的案涉房屋进行的评估结果合法。四是《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条第二款规定：“对评估确定的被征收房屋价值有异议的，可以向房地产价格评估机构申请复核评估。对复核结果有异议的，可以向房地产价格评估专家委员会申请鉴定”，申请人对评估价格有异议的救济途径显然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。二、被申请人作出《关于米榆平提出<查处申请书>的回复》内容合法。经查处，2024年10月23日，被申请人作出《关于米榆平提出<查处申请书>的回复》，向申请人明确秦北公司对其案涉房屋作出的分户评估结果报告是依法对市场法、收益法、成本法进行

综合分析后，得出评估结果报告。同时，被申请人在作出答复意见书前已依法送达。根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条及《国有土地上房屋征收评估办法》第十三条规定，秦北公司的估价师赵文英、张卫华在评估过程中，依照榆林市人民政府发布的《榆林市人民政府关于滨水西岸棚户区改造项目房屋征收的决定》（榆政函〔2016〕54号）、《榆林市人民政府关于滨水西岸棚户区改造项目房屋征收决定的公告》（榆政函〔2016〕55号）已明确说明整体评估报告在项目前期摸底调查的基础上，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、收益法、成本法等进行了综合分析，并最终得出了分户评估报告。因此，被申请人作出的回复内容合法。综上所述，被申请人依法履行了查处法定职责，并作出回复，证据充分，请求依法驳回申请人的复议请求。

经审理查明：2016年6月22日，榆林市人民政府作出榆政函〔2016〕54号《榆林市人民政府关于滨水西岸棚户区改造项目房屋征收的决定》决定依法征收建安路以东、沙畔以西、外贸公司家属楼以南、柳营路以北范围内以及周边影响改造建设的房屋和构筑物，对房屋所有权人（以下简称被征收人）给予公平补偿。

2019年5月13日，陕西秦北房地产土地估价有限责任公司对被征收人薛风风（申请人母亲）位于建安路玉田巷2排4号的被征收房屋作出陕秦房地估（2019）字第B003号

《房屋征收估价分户结果报告》，该报告记载货币补偿总额为1402578元。

2019年5月14日，房屋征收组织实施单位榆林城区房屋征收与补偿办公室与被征收人薛风风签订了《房屋征收与补偿协议》（编号：2016111748），该协议记载被征收房屋位于建安路玉田巷2排4号，被征收房屋的补偿金额总计为1404196元。补偿方式为选择货币补偿，在被征收人签订补偿协议、房屋拆除后，由房屋征收组织实施单位一次性向被征收人支付补偿金人民币1404196元，并约定补偿款到位后半个月内交付被征收房屋，并交回产权证件。

2020年4月9日，申请人等人作出《承诺书》，明确其母于2019年5月4日与榆林城区房屋征收与补偿办公室签订的协议书有效，具有法律效力，并积极配合征补办的工作。

2023年5月5日，榆林市榆阳区人民法院作出（2023）陕0802行审102号《行政裁定书》，裁定对榆林市人民政府申请执行申请人搬迁腾空位于榆林市榆阳区建安路玉田巷2排4号被征收房屋的执行事项准予强制执行。

2024年6月19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10月14日，被申请人依法对陕西秦北房地产土地估计有限责任公司就案涉分户评估报告作出时间、评估方式等进行询问，制作了《约谈笔录》，并经签字确认。10月23日，陕西秦北房地产土地估计有限责任公司作出情况说

明。

2024年10月23日，被申请人对申请人作出《榆林市住房和城乡建设局关于米榆平提出<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2排4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、张卫华在评估过程中，根据榆林市人民政府发布的《榆林市人民政府关于滨水西岸棚户区改造项目房屋征收的决定》（榆政函〔2016〕54号）、《榆林市人民政府关于滨水西岸棚户区改造项目房屋征收决定的公告》（榆政函〔2016〕55号）已明确说明整体评估报告在项目前期摸底调查的基础上，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、收益法、成本法等进行了综合分析，并最终得出了分户评估报告”。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米榆平提出〈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。

被申请人提交的证据有：第一组：榆林市住房和城乡建设局关于米榆平提出《查处申请书》的回复 1 份。证明目的：被申请人已作出回复。第二组：约谈笔录、情况说明、《房屋征收估价分户结果报告》、榆阳区人民法院《行政裁定书》、承诺书、房屋征收补偿协议、营业执照及房地产评估机构备案证书、榆林市人民政府关于滨水西岸棚户区改造项目房屋征收的决定各 1 份。证明目的：1. 被申请人收到《查处申请书》后，采取约谈、查阅评估资料、综合研判等方式对陕西秦北房地产土地估价有限责任公司出具的案涉房屋分户评估结果报告进行调查了解，已依法履行了查处法定职责。2. 对申请人提出的《查处申请书》作出回复的内容合法。3. 被拆迁人已经认可评估公司给出的评估价格。

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。本案中，被申请人收到查处申请后通过约谈、查阅资料等方式履行查处的法定职责，作出回复并依法送达，事实清楚，程序合法。申请人的复议请求没有事实和法律依据，本机关依法不予支持。综上，被申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于米榆平提出<查处申请书>的回复》认定事实清楚，适用依据正确，答复内容适当，程序合法，依法应予维持。

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，本机关决定如下：

维持被申请人作出的《榆林市住房和城乡建设局关于米榆平提出<查处申请书>的回复》。

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。

