

# 周 口 市 人 民 政 府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2024〕208号

申 请 人：周口某某有限公司

被 申 请 人：周口市淮阳区人民政府

申请人周口某某有限公司对被申请人周口市淮阳区人民政府未作出征地补偿决定书不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2024年4月7日依法予以受理。行政复议期间因双方自愿调解本机关于2024年5月30日中止审理，后因双方未能达成调解协议，本机关于11月5日恢复审理，现已复议终结。

申请人请求：责令被申请人对征收申请人土地按照评估价格及时作出征地补偿决定书。

申请人称：申请人周口某某有限公司属2010年招商引资企业，通过招拍挂的方式竞得淮阳县开发区三区XX号工业建设用地XX亩，2019年因“某某”项目，某某公司所用宗地被纳入征用范围。申请人同意政府征收，被申请人于2019年4月和2020年7月指定河南某某资产评估有限公司对某某公司的固定资产（包括土地、建筑不动产以及搬迁设备等）进行评估，并出具了豫某某评报字（2019）第XX号和（2020）第XX号资产评估报告，但评估公司对申请人厂区四周围墙遗漏了评估。截止到目前，申请人已收到补偿款2200万元，由于被申请人不

再支付剩余补偿款项，申请人通过信访渠道得知，被申请人对申请人进行打包补偿 2200 万元，但未告知申请人补偿的具体项目标准。申请人认为，政策性补助费 2998580 元、搬迁补助费 1079238 元、临时过渡厂房租赁费 1050624 元以及厂区四周围墙费用 1XX000 元应当一并进行补偿。根据《土地管理法》第 47 条和《土地管理法实施条例》第 29 条、第 XX 条以及淮政〔2019〕54 号文件规定，被申请人作为案涉土地的征收主体，理应与申请人协商一致后签订补偿协议，因双方无法达成协议，应及时作出征收补偿决定，但被申请人至今对征收申请人土地未作出补偿决定书，仅支付 2200 万元补偿款。综上，请求复议机关依法支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人已经按照与申请人达成的口头补偿协议，足额履行了对申请人的补偿义务。申请人是淮阳县 2010 年招商引资企业，被申请人于 2010 年 4 月 XX 日与其签订了《在淮阳县工业园区投资兴建服装研发项目》合同书，其中合同中有约定为：“若因国家、省、市或本县政府对本合同项下宗地规划进行调整、改变土地用途、确需收回或部分收回该宗地使用权的，区政府应按某某所涉及（经评估）资产依法给予补偿，作为对某某因中断生产经营而造成重大损失的补偿。该宗土地所有建筑物及附属物归乙方处理”。被申请人为了便于工业企业及市民办理业务需求，按照规划建设“某某”以及“某某”，需征用申请人宗地。原淮阳县产业集聚区管理委员会根据被申请人工作安排，就上述事宜与申请人进行沟通后，申

请人同意被申请人的拆迁补偿方案。经双方协商，于 2019 年 5 月 XX 日委托河南某某资产评估有限公司对申请人因土地征收所涉及的地上房屋建（构）筑物、附属设施、机械设备、厂区绿化苗木、土地使用权及停产停业损失进行评估，该宗地及地上附属物所有部分资产拆迁补偿按照资产在评估基准日的评估价值为（豫某某评报字（2019）第 XX 号）：1964.89 万元。2020 年 7 月由于规划临时改动，不再使用该宗地，导致申请人再次进行搬回迁。2020 年 7 月 XX 日河南某某资产评估有限公司对申请人因搬（回）迁造成的费用支出及停产停业损失在基准日的价值再次进行了评估，评估价值为（豫某某评报字（2020）第 XX 号）：243.55 万元。被申请人在 2021 年 1 月 8 日召开的 2021 年度第一次常务会议上研究决定，参照第三方评估价格，对申请人地上附属物、搬迁费等补偿科目打包补偿 2200 万元，并允许申请人通过招拍挂程序，竞拍某某路北侧、某某西侧 XX 亩宗地作为建设用地新建厂房使用，新建项目不再享受招商引资有关税收及土地等各项优惠政策。该补偿决定形成后，及时委派产业集聚区管委会与申请人沟通协调，申请人当时也同意了被申请人的补偿方案。在此基础上，被申请人委托产业集聚区管委会在申请人搬迁前、后分别于 2021 年 2 月 X 日、2021 年 5 月 XX 日、2021 年 9 月 X 日、2021 年 12 月 XX 日、2022 年 3 月 XX 日、2022 年 3 月 XX 日拨付某某公司拆迁补偿款 XX 万元、XX 万元、XX 万元、XX 万元、XX 万元、XX 万元，合计拨付补偿款 2200 万元。补偿款到位后，申请人

法定代表人又要求继续履行 2010 年 4 月 XX 日签订的招商引资合同约定的事项，并按照淮阳县人民政府《关于印发淮阳县城市规划区房屋征收补偿安置暂行办法》（淮政〔2019〕54 号）文件给予政策补偿。鉴于原淮阳区产业集聚区管理委员会已按照 2021 年度第一次常务会议决定，对申请人全部补偿到位，被申请人对申请人的补偿义务已经全部履行完毕。2. 申请人提出的行政复议申请已经超过了申请行政复议法定期限，应依法予以驳回。被申请人与申请人达成拆迁补偿协议的时间在 2021 年度第一次常务会议后，申请人接受了被申请人对其补偿 2200 万元的协议就开始搬迁，被申请人也委托原淮阳区产业集聚区管理委员会分别于 2021 年 2 月 X 日至 2022 年 3 月 XX 日向申请人支付 2200 万元补偿款，这期间，申请人没有提出过异议，也没有对拆迁补偿协议提出过异议。若申请人对补偿金额有异议，那么，在向其通报协议时的 2021 年初就知道自己的权益受到了侵害，但其直至 2024 年 3 月 XX 日，申请人才申请行政复议，此时已远远超过了申请行政复议的法定期限 60 日。综上，请求复议机关依法驳回申请人的复议请求。

经审理查明：1. 2010 年 4 月 XX 日淮阳县某某研发有限公司与淮阳县人民政府签订《淮阳县某某研发有限公司在淮阳县工业园区投资兴建服装研发项目合同书》，其中第二十二条约规定：“若因国家、省、市或本县政府对本合同项下宗地规划进行调整、改变土地用途、确需收回或部分收回该宗地使用权的，区政府应按某某所涉及（经评估）资产依法给予补偿，作

为对某某因中断生产经营而造成重大损失的补偿。该宗土地所有建筑物及附属物归乙方处理”。淮阳县某某研发有限公司按照协议约定内容完成建设任务后注册新公司“周口某某有限公司”。2013年4月X日，淮阳县人民政府为周口某某有限公司颁发淮国用（2013）第XX号国有土地使用证。2.2019年因“某某”项目，淮阳区人民政府需征用周口某某有限公司所用宗地。经双方协商一致后，委托河南某某资产评估有限公司对某某公司的资产进行评估，并出具了豫某某评报字（2019）第XX号资产评估报告和豫某某评报字（2020）第XX号搬（回）迁费用及损失资产评估报告。其中，豫某某评报字（2019）第XX号评估结论为：淮阳县产业集聚区管理委员会委估的资产在评估基准日的评估价值为1964.89万元，包括房屋建筑物评估价1XX85600元、构筑物及其他辅助设施评估价1642800元、管道和沟槽评估价164500元、机器设备评估价986570元、土地评估价3297900元、绿化苗木资产评估价60691元及6个月停产停业损失XX0800元；豫某某评报字（2020）第XX号评估结论为：周口市淮阳区产业集聚区管理委员会委估的资产在评估基准日的评估价值为243.55万元。3.周口市淮阳区人民政府2021年度第一次常务会议纪要（2021年1月22日）确认：整体征用周口某某有限公司1.26万平方米土地用于建设产业集聚区商务中心停车场，参照第三方评估价格对其补偿2200万元。允许周口某某有限公司通过招拍挂程序，竞拍某某路北侧、某某西侧XX亩宗地作为建设用地新建厂房使用，新建项目不再享受招商

引资有关税收、土地等各项优惠政策。4.周口某某有限公司分别于2021年2月X日、2021年5月XX日、2021年9月X日、2021年12月XX日、2022年3月XX日、2022年3月XX日从周口市淮阳区产业集聚区管理委员会领取补偿款XX万元、XX万元、XX万元、XX万元、XX万元，合计领取补偿款2200万元。申请人认为被申请人征收申请人土地未作出补偿决定书，向本机关提出行政复议申请。

行政复议期间，本机关于2024年5月20日通过电话听取申请人意见，2024年5月30日复议机关组织听证，申请人表示申请人意见与行政复议申请书所阐述理由一致。

以上事实有以下证据证明：1.淮国用（20XX）第XX号国有土地使用证；2.淮阳县产业集聚区管理委员会拟土地征收涉及周口某某有限公司所拥有的部分资产拆迁补偿价值项目资产评估报告（豫某某评报字（2019）第XX号）；3.周口市淮阳区产业集聚区管理委员会拟核实周口某某有限公司搬（回）迁费用及损失资产评估报告（豫某某评报字（2020）第XX号）；4.周口市淮阳区人民政府2021年度第一次常务会议纪要；5.借条2份、领条4份以及转账支付存根7份、业务委托书1份；6.关于周口某某有限公司法定代表人张某某反映信访事项的调查报告；7.《淮阳县某某研发有限公司在淮阳县工业园区投资兴建服装研发项目合同书》。

本机关认为：《淮阳县某某研发有限公司在淮阳县工业园区投资兴建服装研发项目合同书》第二十二条约约定：“若因国

家、省、市或本县政府对本合同项下宗地规划进行调整、改变土地用途、确需收回或部分收回该宗地使用权的，区政府应按某某所涉及（经评估）资产依法给予补偿，作为对某某因中断生产经营而造成重大损失的补偿。该宗土地所有建筑物及附属物归乙方处理”。本案中，被申请人周口市淮阳区人民政府拟使用申请人周口某某有限公司土地用以建设停车场项目，该决定已在会议纪要中经淮阳区人民政府同意通过。按照上述约定，提前收回土地使用权的，应对申请人给予补偿。虽然被申请人已对申请人资产予以评估并按照会议纪要委托淮阳区产业集聚区管理委员会向申请人先后6次合计支付了2200万元的补偿款，但被申请人并未提供证据证明其将会议纪要中所明确的补偿数额告知申请人并在申请人同意该补偿数额的情况下支付的，即被申请人没有证据证明双方对补偿事宜达成了一致意见。现申请人对2200万元补偿数额不服，在双方未签订补偿协议的情况下，被申请人应就补偿事宜与申请人进行协商，协商不成的及时作出书面补偿决定，以保障申请人的知情权及寻求救济的权利。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十六条“被申请人不履行法定职责的，行政复议机关决定被申请人在一定期限内履行”之规定，本机关决定：

责令被申请人周口市淮阳区人民政府在收到本决定之日起30日内对申请人作出书面补偿决定。

如不服本决定，可以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11月8日