

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2025〕117号

申 请 人：王某

被 申 请 人：太康县人民政府

申请人王某对被申请人太康县人民政府作出的《征地补偿安置决定书》（太政补〔2024〕X号）及太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年2月12日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《征地补偿安置决定书》（太政补〔2024〕X号）及太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》，责令被申请人重新作出补偿安置决定书。

申请人称：申请人系太康县某某镇某某行政村某某村集体组织成员，在本村合法获批有宅基地并建有房屋，系申请人户在本村唯一住宅，有河南省人民政府、太康县人民政府于2001年10月20日盖章下发的毛集建（2001）字第XX号《集体土地建设用地使用证》为凭。2020年11月24日，河南省人民政府作出豫政土〔2020〕70X号《关于太康县2020年度第一批城市建设用地的批复》，2021年8月31日太康县人民政府作出太政〔2021〕22号《太康县城市规划区内集体土地房屋征收补偿安置方案》，2021年11月12日太康县人民政府做出太政〔2021〕28号《太康县人民政府关于涡河花园棚户户区改造项目

（第一批次）用地上房屋征收的决定》，原告宅基地及房屋在征收范围内。该决定载明征收主体系被申请人太康县人民政府。2022年6月19日，某某镇人民政府委托河南某某房地产评估有限公司制作编号为XX《房屋征收补偿评估分户报告单》，户名：王某。2024年7月26日凌晨申请人家住宅被不明身份人员强制拆除，导致申请人家房屋及屋内生活物资、家具家电等财物毁损殆尽埋于废墟之下，申请人无家可归。因被申请人不履行作出补偿安置决定的法定职责，申请人向周口市人民政府申请行政复议。后被申请人分别于2024年12月23日作出太政补〔2024〕X号《征地补偿安置决定书》，于2024年12月31日作出补正书。申请人认为被申请人作出的补偿决定事实不清、证据不足、违反法定程序、适用法律和补偿安置方案错误，请求复议机关责令被申请人给予申请人公平合理安置补偿。

被申请人称：1.案涉项目某某村房屋征收补偿安置情况。案涉项目为太康县涡河花园棚户区改造项目（第一批次）--太康县某某镇某某行政村某某村部分。案涉项目土地征收合法、房屋补偿安置方案合法。依据2020年11月河南省人民政府作出《河南省人民政府关于太康县2020年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2020〕70X号），批准征收太康县某某镇某某行政村某某村庄土地，2020年12月22日，太康县人民政府作出《太康县人民政府关于太康县2020年度第一批城市建设用地征收土地方案的公告》（太政公〔2020〕第20号）并进行公示。2020年12月30日，太康县自然资源局作出《太康县自

然资源局关于太康县 2020 年度第一批城市建设用地补偿安置方案的公告》（太自然公〔2020〕第 X 号）并进行公示。2021 年 8 月 31 日，太康县人民政府发布了《太康县人民政府关于印发太康县城市规划区内集体土地房屋征收补偿安置方案》（太政〔2021〕22 号），2021 年 11 月 12 日太康县人民政府发布《太康县人民政府关于涡河花园棚户区改造项目（第一批）用地上房屋征收的决定》（太政〔2021〕28 号），被征收人王某的土地及房屋在本次批复征收之内。截至目前，某某村共征收 91 户，已经补偿安置 87 户，剩余 4 户未签订补偿安置协议。已经补偿安置的 87 户的房屋于 2023 年 8 月已集中拆除。2.案涉房屋征收补偿安置情况。因申请人王某房屋在项目建设征收范围内，某某镇人民政府对王某家庭户籍信息进行调查核实，查明王某（父亲为王某甲）与王某乙为夫妻关系，育有一子两女，均未成年。对王某宅基地面积进行认定为 0.304 亩，土地补偿金额为 1.5504 万元，并委托河南某某房地产评估公司对王某房屋价值进行评估，该公司于 2022 年 10 月 7 日作出编号为 XX 的房屋征收补偿评估分户报告单，王某房屋总面积 XX 平方米，房屋评估价格为 9XX84 元，装饰装修及附属物部分评估价格为 4XX81 元，总补偿金额 13.XX65 万元。案涉房屋评估时，申请人在现场并进行了复核。某某镇人民政府多次做工作，申请人以补偿标准太低为由拒绝签订补偿安置协议。2023 年 3 月 22 日，某某镇人民政府向申请人送达房屋评估报告，申请人收到后未提出异议。被申请人在作出补偿安置决定时，已充分考虑了王某的房屋及宅基地的实际情况，确保了补偿标准的合法

性和合理性。评估报告由具备资质的第三方评估机构出具，程序合法，结果公正。3.案涉补偿安置决定程序合法。2024年9月26日，周口市人民政府作出周政行复决〔2024〕544号《行政复议决定书》，责令被申请人在收到决定之日起60日内作出补偿安置决定。被申请人于2024年9月30日收到以上复议决定，于2024年11月28日作出太政补〔2024〕X号《征地补偿安置决定书》，12月25日作出太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》并送达当事人。在作出补偿安置决定期间，被申请人为实质性化解行政争议，多次组织案件化解工作，因申请人提出的补偿数额高于评估后的总补偿数额，无法达成调解。综上，被申请人作出的太政补〔2024〕X号《征地补偿安置决定书》及太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》事实清楚、证据充分、程序合法、适用依据正确。请求复议机关依法予以维持。

经审理查明：1.申请人王某是太康县某某镇某某行政村某某村村民，在该村有宅基地并建有房屋。2020年11月24日，河南省人民政府作出豫政土〔2020〕70X号《关于太康县2020年度第一批城市建设用地的批复》，同意太康县征收某某镇某某村集体建设用地5.9298公顷，作为太康县2020年度第一批城市建设用地。2020年12月22日，太康县人民政府作出太政公〔2020〕第20号《关于太康县2020年度第一批城市建设用地征收土地方案的公告》。2020年12月30日，太康县自然资源局作出太自然公〔2020〕第X号《关于太康县2020年度第一批城市建设用地补偿安置方案的公告》。2021年8月31日，太

康县人民政府作出太政〔2021〕22号《关于印发太康县城市规划区内集体土地房屋征收补偿安置方案的通知》，同年11月12日作出太政〔2021〕28号《关于涡河花园棚户区改造项目（第一批次）用地上房屋征收的决定》。上述文件均按程序予以公告。申请人王某户的房屋被纳入征收范围。2.王某被征收宅基地经行政村、组、乡镇政府认定为合法宅基地，面积0.304亩。某某镇人民政府委托河南某某房地产评估公司对申请人房屋进行评估并作出《房屋征收补偿评估分户报告单》，显示户名：王某，被征收房屋面积XX平方米，房屋评估价格95884元，装饰装修及附属物评估价格4XX81元，总补偿金额13XX65元。2024年4月12日、12月23日，某某镇人民政府分别将总补偿金额41.XXX6万元（王某的13.XX65万元和王某父亲王某甲的27.XX21万元）、土地补偿金额1.5504万元支付到王某甲账户（尾号53XXX5）。2024年11月28日，被申请人作出的太政补〔2024〕X号《征地补偿安置决定书》，明确王某户可在房屋安置或货币安置两种方式中自主选择一种安置方式，其中选择房屋安置时，安置房屋面积为240㎡，安置地点涡河花园，实物补偿13.XX65万元。另外，补偿安置决定中明确了货币补偿金额、宅基地补偿金额及搬迁费和临时过渡费。2024年11月28日，被申请人作出太政补〔2024〕X号《征地补偿安置决定书》并送达申请人，该补偿决定载明房屋安置、货币补偿安置两种方式及搬迁费和临时过渡安置费。2024年12月25日，被申请人作出太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》，对案涉征地补偿决定书中存在

的错误予以补正。申请人王某对征地补偿安置决定书及补正书不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明：案涉某某村共征收 91 户，已经补偿安置 87 户，剩余 4 户未签订补偿安置协议。

行政复议期间，申请人于 2025 年 3 月 11 日阅卷后向本机关提出书面意见书，称 1.被申请人作出的补偿决定违反《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，货币补偿远低于周边 5000 元/m²的国有土地上房屋市场参考价格；2.补偿标准依据错误，严重偏离公平原则。评估严重失实，为独立核算土地与房屋价值；3.房屋安置方式不明确。

以上事实有以下证据证明：1.《河南省人民政府关于太康县 2020 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2020〕70X 号）；2.《太康县人民政府关于太康县 2020 年度第一批城市建设用地征收土地方案的公告》（太政公〔2020〕第 20 号）；3.《太康县自然资源局关于太康县 2020 年度第一批城市建设用地补偿安置方案的公告》（太自然公〔2020〕第 X 号）；4.《太康县人民政府关于印发太康县城市规划区内集体土地房屋征收补偿安置方案的通知》（太政〔2021〕22 号）；5.《太康县人民政府关于涡河花园棚户区改造项目（第一批次）用地上房屋征收的决定》（太政〔2021〕28 号）；6.公告照片 10 张；7.房屋征收补偿评估分户报告单及送达回证；8.短信截图及银行支付凭证；9.被征收人宅基地认定表；10.关于太康县棚户区改造（某某）房屋征收的情况说明；11.太政补

〔2024〕X号《征地补偿安置决定书》、太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》及送达回证；12.听取意见笔录；13.行政复议申请人意见书。

本机关认为：首先，《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条规定：征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，对个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。本案中，案涉土地已被河南省政府豫政土〔2020〕70X号批准征收，在被申请人太康县政府多次与申请人协商调解，未能达成一致的情形下，被申请人作出案涉《征地补偿安置决定书》及《征地补偿安置决定补正书》，符合上述规定。

其次，被申请人太康县人民政府于2021年8月31日印发了《太康县城市规划区内集体土地房屋征收补偿安置方案》，在该方案未被撤销且大多数被征收人已按该方案签订补偿协议的情况下，被申请人依据该方案确定的安置补偿方式、相应补偿标准以及具体计算方式，作出案涉补偿决定，给予了申请人户货币补偿及房屋产权置换两种补偿方式，并包含了搬迁补助费、临时过渡安置费项目，保障了其安置补偿权益，并无不当。申请人称补偿标准底，要求按照周边房屋均价予以补偿，于法无据，本机关不予支持。综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维

持该行政行为”之规定，本机关决定：

维持被申请人太康县人民政府作出的《征地补偿安置决定书》（太政补〔2024〕X号）及太政补〔2024〕X号之一《征地补偿安置决定补正书》。

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。

2025年3月24日