# 湖南省长沙市中级人民法院

## 行政判决书

### 湘01行初446号

原告毕荣华,女,1954年1月27日出生,汉族,住长沙市天心区三泰街10号305房。

被告长沙市开福区人民政府。住所地:长沙市开福区芙蓉北路开福区人民政府机关大院。

法定代表人刘拥兵,区长。

委托代理人邓霜,系长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室(以下简称开福区征收办)工作人员。

委托代理人周荟,湖南中楚律师事务所律师。

原告毕荣华因不服被告长沙市开福区人民政府(以下简称开福区政府)房屋征收补偿决定一案,于2017年8月24日向本院提起行政诉讼,本院于同日立案受理后,向被告送达了起诉状副本及应诉通知书,被告开福区政府在法定期限内向本院提交了答辩状及作出被诉具体行政行为的相关证据。本院依法组成合议庭,于2017年12月28日将本案与雷跃军不服开福区政府房屋征收补偿决定一案合并公开开庭进行了审理,原告毕荣华,被告开福区政府委托代理人邓霜、周荟,均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

2017年2月27日,被告依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(以下简称国务院590号令)第二十一条、第二十六条、《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例办法》(以下简称省政府268号令)第二十二条和《长沙市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》(以下简称市政府116号令)第三十一条、第四十二条之规定,对原告作出了开政征补字[2017]第19号房屋征收补偿决定决定对原告实行产权调换,用于产权调换的房屋位于长沙市开福区福泽园A3栋1804号(建筑面积为53.4平方米)和A3栋2104(建筑面积为53.4平方米),并为原告提供周转房,过渡期限不超过一年;二、被征收房屋价值补偿费为659942元,两次搬迁费为2408元。用于产权调换的房屋(福泽园A3栋1804号和2104号)评估总价为775902元。被征收人应找补开福区房屋征收部门差价款为113552元(被征收房屋的装饰装修和其他设施补偿未计入);三、限原告在本房屋征收补偿决定送达之日起二十日内搬迁,并与开福区房屋征收部门办理房屋征收补偿和房屋移交手续。逾期不搬迁的,将依法申请人民法院强制执行。

原告毕荣华诉称、开福区政府拟定的产权调换房屋所在位置距离本人现在所住地方位置太远,生活不便,本人不同意,要求将产权调换安排在离潮宗街街区不到一公里远的地方;二、原告原有住房面积80.52平方米几乎没有分摊面积,要求政府落实产权调换房屋时同样是实用无分摊面积;如果不能达到上述要求,也同意货币补偿,但应该按照潮宗街街区附近买房的实际价格标准予以补偿;四、本人是1991年下岗改制职工,生活困难,没有享受福利分房也没有享受住房公积金,政府在征收过程中应当予以考虑请求法院确认被告作出的开政征补字[2017]第19号《房屋征收补偿决定》违法并依法撤销。

原告向本院提交了如下证据1、开福区政府房屋征收补偿决定书、长沙市一医院出院记录3、长沙市一医院诊断证明书;4、长沙县轻工业总公司住房待遇证明;5、开福区城乡建设局危房拆除告知书、决定书、催告书等

被告开福区政府辩称:一、答辩人作出的房屋征收补偿决定事实清楚、程序合法、适用法律正确。答辩人已依法作出房屋征收决定并予以公告,原告的房屋在征收范围内。该项目按照法定程序选定了房地产价格评估机构,评估机构依法作出房屋征收分户评估报告并送达被征收人,征收部门依法拟定分户房屋征收补偿方案并送达,告知被征收人陈述申辩及申请调解的权利,答辩人依法作出房屋征收补偿决定并送达和公示,答辩人作出房屋征收补偿决定事实清楚,适用法律正确,程序合法。二、答辩人向被征收人提供的产权调换房屋符合法律规定;对被征房屋的价值评估是依法进行的。原告起诉理由没有事实和法律依据。请求人民法院依法驳回原告的诉讼请求。

被告开福区政府在举证期限内向本院提交了以下证据并提交了相关法律依据

第一组证据

1. 《关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)房屋征收决定公告》(开政征字[2016]2号)、房屋征收补偿方案、标有被征收房屋位置的征收范围图、公告公开张贴照片。
2. 湖南省高级人民法院(2017)湘行终988号行政判决书拟证明:开福区政府依法作出并公告了房屋征收决定(开政征字[2016]2号),原告的房屋在征收范围内。该房屋征收决定的合法性已经湖南省高级人民法院终审判决予以确认。

第二组证据

1. 被征收人身份证明资料;
2. 被征收房屋的产权资料、被征收房屋照片、地址系同一房屋的证明。

拟证明:被征收人的基本情况;被征收房屋权属、产权登记面积、产权登记用途等基本情况。

第三组证据

1. 《开福区潮宗街街区棚户区改造项目期)房屋征收评估信息发布及房地产价格评估机构报名公告》及公开张贴照片;
2. 《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)协商选定房地产价格评估机构公告》及公开张贴照片
3. 《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)投票选定房地产价格评估机构公告》及公开张贴照片;
4. 《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)投票选定房地产价格评估机构结果的公告》及公开张贴照片;
5. 湖南省长沙市星城公证处《公证书》;拟证明:对开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)房地产价格评估机构的选定完全符合法定程序。

第四组证据

1. 房屋征收初步评估结果公告及公示照片;
2. 开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)整体评估报告;被征收房屋分户评估报告及送达回证拟证明:评估机构对被征收房屋依法进行评估,原告所有的被征收房屋的评估价值。

第五组证据:谈话笔录。

拟证明:征收工作人员已多次就征收补偿等相关事宜与原告进行了协商。

第六组证据:

1. 被征收房屋征收补偿方案;
2. 产权调换房屋房地产评估报告;
3. 房屋征收陈述申辩及申请调解权利告知书;
4. 送达回证。

拟证明:开福区征收部门依法拟定房屋征收补偿方案,并提供货币补偿和产权调换两种方式供被征收人选择;评估公司对产权调换房进行了价值评估,并依法送达;并告知被征收人相关权利。

第七组证据

1. 产权调换房建设项目立项批复
2. 长沙市城乡规划局建设用地规划审批单、建设用地规划许可证、土地使用权属资料;
3. 开福区征收办签订的开福区棚改项目定向住宅房预定合同(福泽园)
4. 产权调换房装修情况照片。

拟证明:用于产权调换房屋经过依法审批,以及安置被征收人的产权调换房的相关情况.

第八组证据:关于申请作出房屋征收补偿决定的报告。

拟证明:开福区征收办申请区政府对被征收人作出房屋征收补偿决定。

第九组证据:

1、开政征补字[2017]第19号房屋征收补偿决定、送达回证

2、征收补偿决定书公开张贴照片

3、被征收房屋装饰装修价值补偿权利义务告知书及送达回证、情况说明。

拟证明:房屋征收补偿决定依法送达被征收人,在征收范围内进行了公示。开福区征收部门依法向原告告知了被征收房屋装饰装修价值的权利义务,保障了原告的权利。

第十组证据搬迁催告书及送达回证。

拟证明:答辩人依法向被征收人催告,请被征收人依法履行搬迁义务。

庭审中,原告对被告提交的第四组和第六组证据有异议,认为评估公司并未到现场查勘,对评估结果有异议。被告对原告提交的证据1无异议,对证据2-5有异议,被告认为该四份证据与本案没有关联性。

经庭审质证,本院认为原告提交的证据1以及被告提交的第一至九组证据客观真实,能够证明相关事实,予以采信为本案的定案依据。原告提交的证据2-5以及被告提交的第十组证据与本案没有关联性,不予采信。

经审理查明:因开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)建设,被告开福区政府于2016年5月30日发布了开政征字[2016]2号《关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一6期)房屋征收决定公告》,确定征收范围为:东至黄兴北路西至福庆街,南至中山西路,北至潮宗街。同日,长沙市开福区城市房屋征收和补偿管理办公室(下称开福区征收办)制定并公布了经长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室(下称市征收办)批复同意的开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)征收补偿方案。该项目内其他被征收人对开福区政府发布的开政征字[2016]2号《关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)房屋征收决定公告》不服提起了行政诉讼,经本院一审,湖南省高级人民法院于2017年9月12日作出了(2017)湘行终988号行政判决书,确认了开福区政府作出的房屋征收决定公告的合法性。原告所有的房屋在征收范围。

2016年3月30日,市征收办发布了《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)房屋征收评估信息发布及房地产价格评估机构报名公告》;4月6日,市征收办发布了《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)协商选定房地产价格评估机构公告》,要求被征收人在公告后五个工作日内在公告推荐的七家房地产价格评估机构名单中依法协商选定房地产评估机构,公告协商不成的,将采用投票或者抽签(摇号)的方式确定房地产价格评估机构。4月14日,市征收办发布了《开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)投票选定房地产价格评估机构公告》,决定组织不少于三分之二的被征收人按照少数服从多数的原则投票确定该项目的房地产价格评估机构,请被征收人携带有效身份证明参加;2016年4月22日,市征收办在项目指挥部通泰街街道工作组办公楼三楼会议室组织了投票,应投票人1664户,实际投票人数1377户,其中有效票1280票,无效票97票,投票人数超过被征收人数三分之二,确定湖南经典房地产评估咨询有限公司、湖南中信发房地产评估有限公司和湖南新星房地产估价有限公司被选定为该项目的房地产价格评估机构。2016年5月30日开福区征收办对潮宗街街区棚户区改造项目(一期)房屋征收初步评估结果进行了公示。

原告所有的房屋位于长沙市开福区连升街九如里001栋402号,建成时间为2000年,房屋所有权人为毕荣华,产权登记建筑面积80.52平方米,分摊面积5.92平方米,登记房屋规划用途为住宅。

2016年4月23日,评估公司接受开福区征收办的委托对原告涉案被征房屋进行了估价作业,于2016年6月5日出具了房屋征收分户估价报告,该报告确定原告房屋在估价时点(2016年5月30日)评估单价为每平方米8196元,总价为659942元,该估价报告于2017年6月6日送达给原告。开福区征收部门经与原告多次协商被征房屋的补偿事宜,双方没有达成补偿协议。2017年1月17日,开福区征收办依据评估公司的估价报告,对原告作出房屋征收补偿方案,提供了货币补偿和房屋产权调换两种补偿方式供原告选择,其中货币补偿方式是补偿原告货币补偿总额(不含装饰装修和其他设施补偿费用)为66146元,其中房屋评估总价为659942元、搬迁费1204元,被征收房屋装饰装修和其他设施补偿费用将由评估公司另行评估确定后对被征收人进行补偿。产权调换方式是提供位于开福区福善园(期房)和九尾冲片区长沙市开福区福泽园的定向住宅房用于产权调换,供被征收人选择,上述产权调换房屋的价值与被征房屋的价值遵循等价交换原则进行结算,找补差价。并告知原告逾期未作选择的,视为放弃选择补偿方式的选择权,开福区房屋征收部门将提供位于九尾冲片区长沙市开福区福泽园的A3栋1804和2104(建筑面积均为53.4平方米)的两套房屋作为产权调换房屋,并为其提供周转用房。经评估公司评估用于产权调换的房屋福泽园A3栋1804号房屋评估单价为每平方米7250元,房屋评估总价值为387150元;A3栋2104号房屋评估单价为每平方米7280元,房屋评估总价值为88752元。该估价报告于2017年1月20日送达给原告,但原告拒绝签收。

2017年1月19日,开福区政府向原告出具《被征收人陈述申辩及申请调解权利告知书》,告知其相关的陈述申辩权利,并告知其可在收到告知书后3日内就拟定的补偿安置事宜书面申请调解,逾期未提交,视为放弃申请调解。被征房屋征收补偿方案和告知书于2017年1月20日送达给原告,但原告拒绝签收。

2017年2月27日,被告对原告作出了开政征补字[2017]第19号房屋征收补偿决定。该补偿决定书于2017年3月14日送达给原告,但原告拒绝签收。

另查明,2017年6月7日,开福区征收办向原告下达《被征收房屋装饰装修价值补偿权利义务告知书》,就被征房屋的装饰装修价值评估和补偿有关事项进行了告知,该告知书于2017年6月12日送达给原告,但原告拒绝签收。因原告拒绝就装饰装修补偿问题进行协商,2017年6月18日,评估公司工作人员上门就被征房屋的装饰装修价值及其他设施设备补偿费用上门查勘,但原告未予配合。

本院认为:

1. 被告开福区政府因开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)作出房屋征收决定符合“公共利益的需要”。根据国务院590号令第八条第(五)项的规定,由政府依照城乡规划法有关规定组织实施的对危房集中、基础设施落后等地段进行旧城区改建的需要,属于“为了公共利益的需要”,需要征收房屋的,由市、县级人民政府作出房屋征收决定。开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)以改善老城区居民的生活条件、提升城市品位为征收目的,符合公共利益的需要。被告开福区政府作出的开政征字[2016]2号《关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)房屋征收决定》的合法性已经人民法院生效判决所确认,已经发生法律效力
2. 被告开福区政府作出房屋征收补偿决定主体适格。根据国务院590号令第二十六条和参照省政府268号令第二十二条和市政府116号令第四十二条的规定,房屋征收部门与被征收人在征收补偿方案确定的签约期限内达不成补偿协议,由房屋征收部门报请作出征收决定的市、县级人民政府作出补偿决定,被告开福区政府具有作出房屋征收补偿决定的法定职权。三、被告开福区政府作出征收补偿决定认定事实清楚，程序合法、正当,适用法律正确。本案中被告开福区政府作出的涉案开政征字[2016]2号关于开福区潮宗街街区棚户区改造项目(一期)的房屋征收决定已经发生法律效力,原告所有的房屋在该项目房屋征收范围内。被告发布的征收决定公告所确定的签约期限为2016年5月30日至2016年8月27日,期间和签约期限届满后,开福区房屋征收部门与原告10就房屋征收补偿事宜未达成协议。被告按照征收补偿方案对原告作出补偿决定,符合法律规定。
3. 为确定被征收房屋的价值,房屋征收部门按照国务院590号令、省政府268号令和市政府116号令的规定,依照法定程序确定了房地产价格评估机构,评估机构对被征收房屋和产权调换房屋进行了评估,出具了评估报告,并特别告知当事人如对评估结果有异议,可以在收到评估报告之日起10日内向评估机构申请复核评估,对复核结果仍有异议,可在收到复核结果之日起10日内向评估专家委员会申请鉴定,但原告在规定期限内既未申请复核评估也未申请专家委员会鉴定。在给予被征收人补偿时,被告开福区政府提供了货币补偿和产权调换两种安置补偿方式供原告选择,因原告未在规定时间内对补偿方式进行选择,被告决定对原告实行房屋产权调换,已合理考虑本案的实际情况。被告对原告作出的补偿决定认定事实清楚,符合法律规定。

原告提出,被征房屋评估价格过低,产权调换房屋位置太远,要求回迁安置。本院认为,关于房屋价值的补偿,根据国务院590号令第十九条规定,对被征房屋价值的补偿,不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。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。为规范国有土地上房屋征收评估活动,保证房屋征收评估结果客观公平,2011年6月3日,住房和城乡建设部颁布了建房(2011)77号《国有土地上房屋征收评估办法》,此办法对评估机构的选定、评估程序、征收房屋的评估方法均作了严格的规定同时,对被征收人和房屋征收部门对评估结果有异议时可寻求的救济途径进行了详细的规定。根据《国有土地上房屋征收评估办法》的规定,被征收人如对评估结果有异议,可以在规定的期限内申请复核评估,如对复核评估结果不服,仍可申请专家委员会进行鉴定。因评估报告是专业技术鉴定,非经法定程序,不得改变和任意推翻。本案中被告将《分户评估报告》送达给原告后,原告在规定期限内,没有申请复核或鉴定。在本案审理过程中,本院对评估公司的评估资质和作出的评估报告进行了程序性的审查,该评估结论可以作为对原告涉案被征收房屋的征收补偿依据。原告提出的其房屋价格过低没有事实依据,本院不予采信。关于原告提出的产权调换房屋位置太远,要求回迁安置的问题,根据国务院590号令第二十一条第三款的规定,因旧城区改建征收个人住宅,被征收人选择在改建地段进行房屋产权调换的,作出房屋征收决定的市、县级人民政府应当提供改建地段或者就近地段的房屋。本案中被告提供位于九尾冲片区长沙市开福区福泽园的房屋作为原告的产权调换房屋,完全符合就近地段产权调换的法律规定,原告要求原址回迁安置没有法律依据,本院不予支持。

此外,关于被征房屋的装饰装修及其他设施价值的补偿问题,因原告拒绝与房屋征收部门进行协商,同时拒绝评估公司上门查勘,致使评估无法进行,被告可以在被征房屋交付征收部门后予以评估另行对原告进行补偿。

综上所述,被告开福区政府对原告毕荣华作出的开政征补字[2017]第19号房屋征收补偿决定事实清楚,主体适格,征收程序合法、正当,适用法律正确。原告毕荣华提出的各项诉讼理由均无充分的事实和法律依据,其诉讼请求本院不予支持。据此,依照《中华人民共和国行政诉讼法》第六十九条之规定,判决如下：

驳回原告毕荣华的诉讼请求。

本案受理费50元,由原告毕荣华承担。

如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于湖南省高级人民法院。

审 判 长 贺元芳

　　审 判 员 陈蔚宇

代 理 审 判 员 董强强

　　二〇一八年一月二十九日

书 记 员 李芳