

广州市白云区人民政府 行政复议决定书

云府行复〔2023〕1018号

申请人：黄某娣。

被申请人：广州市白云区人民政府同德街道办事处。

地址：广州市白云区西槎路同雅街123号。

法定代表人：殷宁宁，职务：主任。

申请人不服被申请人于2023年9月4日作出的编号为XX的工单回复，向本府申请行政复议，本府已依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销被申请人作出的编号为XX的工单回复，并责令其重新作出处理。

申请人称：

2018年广州市某村城中村改造工程开始改造，由某实业有限公司和某地产有限公司(属于某地产股份有限公司)开展改造，

申请人与某地产员工一直沟通要货币补偿，直到 2019 年 6 月 27 日双方在律师的见证下在某地产办公室签署房屋补偿合同，但直至超过合同法定时间申请人未收到房屋补偿金额。申请人要求被申请人没有协商好前书面责令某地产停工，货币补偿申请人的拆迁补偿权益。

被申请人答复称：

一、12345 工单情况

申请人通过广州 12345 政府服务热线平台工单编号 XX 投诉表示某小区征收，没有协商完成，直接强拆市民房屋，要求街道介入督促某地产停止施工。

经被申请人核实，投诉人反映的情况不属实，白云区某街某村属改造范围内，某村“城中村”改造项目是市委、市政府加快构建“幸福某围”战略部署的重要组成部分，是区委、区政府彻底改善区域城市环境面貌、促进城乡统筹一体化、保障和改善民生的重要举措，既属于民生工程，也是民心工程。

二、基本情况

2015 年 11 月通过政府平台公开选定广州市某房地产有限公司为合作企业。某村改造项目是广州首个通过政府公开平台选择合作企业的城中村改造项目，同时也是白云区首个整村改造项目，于 2017 年签约达 90%。

申请人向广州市白云区人民政府提起行政复议，案涉土地房屋已签约拆除房屋。经核查，该房屋均已由某地产和房屋证载权

利人签署了补偿安置协议。根据旧改政策，在项目签约率达到90%后，某地产可依照协议约定依法依规进行房屋移交及拆除工作，故不属于强拆。

申请人未能提供相关房屋的产权权属资料。经某地产核实，根据已签约房屋的资料显示，某小区某座某室的宅基地使用权证证载人为吴某梯，该房屋已于2023年8月31日由宅基地使用权证证载人亲属吴某汇代理签约、完成房屋移交。

经某经济合作社证实，申请人非某经济合作社集体经济组织成员，申请人作为外村人购买了宅基地在他人名下的小产权房，非上述已签约房屋的证载权利人。针对此类小产权房买卖导致的纠纷问题，街道已经组织各方当事人进行了多次协调处理。

三、协调处理情况

2023年9月13日上午10时联系申请人到某司法所进行调解，调解过程中，申请人作为房屋居住人提出要求街道书面通知某工地停工，要求按15万每平方米的价格进行补偿。改造主体工作人员已明确告知申请人根据某村改造补偿方案，证载权利人可按证载建筑面积1:1选择回迁房，或按1.5万每平方米进行现金补偿。由于申请人并非证载权利人，且证载权利人已和改造主体完成房屋的补偿安置协议签订，故建议申请人走司法途径进行解决。

2023年9月15日下午17时，申请人到某街道要求街道通知工地停工，某街道与改造主体工作人员进行了接待、协调。申

请人未能提供要求停工的相关合法依据，并拒绝与改造主体工作人员沟通。

2023年9月18日下午17时至23时，申请人再次到某街道要求街道通知工地停工，某街道与改造主体工作人员进行了接待、协调。申请人仍未能提供要求停工的相关合法依据，并再次拒绝与改造主体工作人员沟通。

2023年9月22日上午10时至13时，申请人继续到某街道要求街道通知工地停工，某街道与改造主体工作人员进行了接待、协调。申请人仍未能提供要求街道停工的相关合法依据，并明确保持15万每平方米的价格诉求不变，改造公司工作人员明确申请人诉求不合理，在证载权利人已完成房屋签约的情况下，建议走司法途径进行解决。

2023年9月27日下午16:30分在街道司法所召开协调会，区规自局、街城管办、某村、某地产公司、申请人参加，申请人表示需要货币补偿，但具体多少始终不说，其表示补偿金额已于9月13日在协调会上说过不再重复，双方就补偿问题无法达成一致；某地产公司工作人员已明确告知申请人根据某村改造补偿方案，证载权利人可按证载建筑面积1:1选择回迁房，或按1.5万每平方米进行现金补偿；街城管办督促某地产与申请人加强沟通，争取达成一致。

本府查明：

2023年8月31日，申请人通过广州12345政府服务热线平台投

诉反映（工单编号XX）白云区某乡某路某居某号某座XX，某座某房屋修复问题，表示该问题已有四年，至今没有赔偿，希望上级部门介入处理，督促开发商尽快修复。2023年9月4日，被申请人作出编号为XX的工单回复，主要内容为：“我单位已协调某公司与您多次进行沟通协商，但由于双方就拆补方案条款一直未达成共识，建议您经司法途径解决，已将情况反馈某公司，建议您加强与某公司沟通。”

另查明，2011年11月8日，广州市某实业有限公司（以下简称某公司）与广州市白云区某街某社区居委会联合向广州市“三旧”改造工作办公室出具《关于某街某村村民同意‘城中村’改造的证明》，载明：某村村民班子及村民共计1530人，其中1462人同意改造，同意改造通过率95%以上，但拆迁安置方案须待改造方案通过审批后再进行具体落实。2013年7月26日，广州市“三旧”改造工作办公室作出穗旧改复〔2013〕XX号《关于某村城中村改造方案的批复》，载明：“某村改造采取全面改造模式，其中村属集体用地以村（经济联社）为改造主体，采取‘自主改造、协议出让’方式实施改造；非村属国有用地按公益征收标准补偿后一并纳入改造范围……自本次批复后，由白云区政府作为责任主体统筹推进某村改造工作，同时组织某村按照市‘三旧’改造政策的要求履行相关集体表决程序，依法依规推进《改造方案》的实施。”2015年12月9日，某公司与广州市某房地产有限公司（以下简称某公司）签订《某村城中村改造项目合作开发合同》（以

下简称合作合同)。合作合同载明：“某公司是由某村第某、某经济合作社成立的集体经济性质的有限公司……某公司安排专人负责改造项目内回迁户房屋和土地的权利人、继承人、受馈赠人、监护人、财产代管人、合法买受人等所有签约人的调查、核实、审定等工作，负责协调合作地块内及周边的村民、被拆迁人、相邻方、第三方的矛盾及纠纷，但与改造项目相关的赔偿费用、诉讼费用由某公司承担……某公司负责改造项目的拆迁补偿工作，按期完成拆迁工作的签署及履行，并对该协议项下用地范围内的所有建筑物进行拆除施工。”2017年12月25日，《广州市白云区人民政府关于某街某村城中村改造的通告》（云府规〔2017〕XX号）载明，“白云区某街某村‘城中村’改造项目是市委、市政府加快构建‘幸福某围’的重点工程，将从根本上改善某村（居）民居住条件，完善区域公建配套和城市基础设施。根据《关于某村城中村改造方案的批复》（穗府旧改复〔2017〕XX号），某公司（即某村改制公司）已编制《白云区某村‘城中村’改造拆迁补偿安置方案》，且90%以上村集体经济组织成员签订了拆迁补偿安置协议……四、各职能部门应按各自职责，及时办理白云区某街某村‘城中村’改造所需的相关手续，同时加大执法稽查力度，确保改造范围内的良好秩序和‘城中村’改造工作的顺利推进……”

再查明，《农村（墟镇）宅基地使用证》（编号：穗郊字第XX号）载明：案涉房屋某街某小区XX座XX使用人为吴某梯，

吴某梯（身份证号：XXX）与吴某汇（身份证号：XXX）共同出具《房屋权属转移承诺书》，因城中村改造需要，两人达成共识，将吴某梯名下的某村某小区某座某房房屋权属及相关利益等转移到吴某汇名下，由此而产生的经济和法律责任概由吴某基与吴某汇承担。2023年8月31日，某公司与吴某汇签订《白云区某村“城中村”改造拆迁补偿安置协议（非村民）》，吴某汇同意将其坐落于广州市白云区某街某村某小区某座某房（穗郊字第XX号）的房屋交由某公司组织拆迁。

被申请人向本府提交《关于12345工单XXC座XX房申请行政复议的补充情况说明》，主要内容为：“经了解，某小区某座某房房的宅基地权属人为陈某，陈某与本案申请人（黄某梯）为夫妻关系。因陈某与某村改造主体某公司、某公司未能就补偿标准、补偿金额达成一致，目前某小区某座某房房的权属人与改造主体之间尚未签署补偿协议，改造主体亦未对该房屋进行拆除。申请人向被申请人反映问题后，被申请人多次组织协调双方进行调解，因相关法律关系无法通过调解解决，故建议双方通过包括但不限于民事诉讼的法律途径解决。”

复议期间，被申请人向本府提供相关协调会现场图片及工作记录，拟证实其分别于2023年9月13日、9月15日、9月18日、9月22日，9月27日组织申请人与某公司进行调解，某公司工作人员明确表示申请人诉求不合理，建议走司法途径进行解决。

申请人不服被申请人于2023年9月4日作出的编号为XX的工

单回复，向本府提出行政复议申请。

本府认为：

《广州市街道办事处工作规定》第二条规定：“街道办事处是区人民政府的派出机关，在区人民政府的领导下开展工作。”第十三条规定：“街道办事处对辖区内社会管理工作履行以下职责：（一）负责协调组织辖区内社会治安综合治理、人民调解、维护社会稳定工作……”本案中，申请人的实质诉求为不服某街某村城中村改造拆迁补偿安置行为，经查，涉案房屋所在的某街某村城中村改造项目系由经济联社采取“自主改造、协议出让”方式实施改造，由某公司和某公司具体实施，申请人通过广州12345政务服务热线系统向被申请人反映其不满强拆房屋行为，被申请人经核实，认为申请人反映事项属于其与某公司之间的民事纠纷，多次组织申请人与某公司进行调解，并依法告知申请人通过但不限于民事诉讼等方式维护自己的合法权益，并无不当。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条之规定，维持被申请人于2023年9月4日作出的编号为XX的工单回复。

申请人如不服本决定，可在收到本《行政复议决定书》之日起15日内，向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

二〇二四年二月六日