

## 征收程序不可缺少评估环节

某区人民政府于 2015 年 10 月成立某片区征地拆迁指挥部，在该片区范围内进行征地拆迁。罗某的房屋位于拆迁范围之内。

2016 年 5 月至 8 月，某区人民政府多次与罗某协商安置补偿事宜，但均未能达成协议。2016 年 8 月 3 日，某片区征地拆迁指挥部向某区人民政府申请对罗某作出房屋拆迁补偿决定。8 月 7 日，某区人民政府作出房屋拆迁补偿决定及补偿决定公告，并于当日向罗某留置送达。罗某不服该补偿决定书，向法院提起行政诉讼。

法院审理后认为，某区人民政府提交的房屋补偿评价表无房屋征收部门、被征收人及评估师的签字或盖章确认，不能证明已履行了确定房地产评估机构名录并予以公布、确定房地产评估机构、签订评估合同、提交评估报告、评估异议复核等程序。同时，某区人民政府亦未向法庭提交征收决定、征收补偿方案等证据。故判决撤销某区人民政府作出的房屋拆迁补偿决定；责令某区人民政府重新作出行政行为。对此判决，双方均未提出上诉。

### 存在的问题

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》第十九条第一款的规定，对被征收房屋价值的补偿，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。按照以上规定，被征收房屋的价值由评估机构评估确定。因此，评估环节成为国有土地上房屋征收过程中的关键环节。《国有土地上房屋征收与补偿条例》

及《国有土地上房屋征收评估办法》对评估机构名录的公布、评估机构的选择方式、确定房地产评估机构、签订评估合同、提交评估报告、评估异议复核等内容作出了明确的规定。因此，有无严格按照规定作出评估结果成为判断评估报告合法性的依据，也是判断房屋征收补偿决定是否合法的关键所在。

本案中，某区人民政府不能提供证据证明评估程序的合法性，且房屋补偿评价表无房屋征收部门、被征收人及评估师的签字或盖章确认，更无法证明评估报告的合法性。因此，对罗某作出的补偿决定书依法予以撤销。此外，本案中还存在某区人民政府未向法庭提交征收决定、征收补偿方案等证据的问题。按照规定，进行征收土地报批、作出征收决定、制定征收补偿方案并予以公布并征求意见等环节是土地征收中的前期必备环节，在缺失以上环节的情况下作出的行政行为难以合法。