



三亚市人民政府
行政复议决定书

三府复决字〔2023〕293号

行政复议决定书

三府复决字〔2023〕293号

申请人 1：李龙华，女，汉族，1963 年 10 月 24 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

申请人 2：史云升，男，汉族，1982 年 9 月 19 日生，身份证号：232 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

申请人 3：乔晓贞，女，汉族，1975 年 12 月 2 日生，身份证号：41 [REDACTED]，住所地为河南省襄城县 [REDACTED]。

申请人 4：关国霞，女，满族，1953 年 9 月 28 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

申请人 5：龙小春，女，汉族，1964 年 3 月 20 日生，身份证号：45 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

申请人 6：李桂华，女，汉族，1957 年 11 月 18 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为黑龙江省 [REDACTED]。

申请人 7：李红光，女，汉族，1956 年 6 月 2 日生，身份证号：21 [REDACTED]，住所地为沈阳市和平区 [REDACTED]。

申请人 8：王仲恒，男，汉族，1985 年 4 月 10 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为北京市西城区 [REDACTED]。

申请人 9：王让伟，男，汉族，1964 年 12 月 4 日生，身份证号：51 [REDACTED]，住所地为四川省万源市 [REDACTED]。

申请人 10：王景祥，男，汉族，1951 年 11 月 25 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为黑龙江省 [REDACTED]。

申请人 11：李星霏，女，汉族，1979 年 5 月 27 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为黑龙江省肇东市 [REDACTED]。

申请人 12：陈冠霖，男，汉族，1981 年 8 月 19 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

申请人 13：李佰华，女，1950 年 12 月 17 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为黑龙江省哈尔滨市松北区 [REDACTED]。

申请人 14：韩晓坤，女，汉族，1984 年 8 月 27 日生，身份证号：61 [REDACTED]，住所地为广东省深圳市 [REDACTED]。

行政复议代表人 1：李龙华，女，汉族，1963 年 10 月 24 日生，身份证号：23 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

行政复议代表人 2：龙小春，女，汉族，1964 年 3 月 20 日生，身份证号：45 [REDACTED]，住所地为海南省三亚市吉阳区 [REDACTED]。

委托代理人：陈之云。

被申请人：三亚市吉阳区人民政府，住所地为三亚市吉阳区迎宾路 483 号。

法定代表人：杨鸿钧，该区区长。

申请人李龙华、史云升、乔晓贞等 14 人对被申请人三亚市吉阳区人民政府于 2023 年 9 月 11 日作出的《三亚市吉阳区人民政府三亚市吉阳区华城公寓、康乐公寓和怡欣公寓 A 栋 D 级危房改造项目房屋征收（改造）决定》不服，于 2023 年 10 月 8 日向本机关申请行政复议。本机关依法受理该行政复议申请，现已审理终结。

申请人行政复议请求：请求撤销被申请人于 2023 年 9 月 11 日作出的《三亚市吉阳区人民政府三亚市吉阳区华城公寓、康乐公寓和怡欣公寓 A 栋 D 级危房改造项目房屋征收（改造）决定》（以下简称《危房征收（改造）决定》）。

申请人称：2023 年 9 月 12 日，申请人于被申请人 2023 年 9 月 11 日作出的《危房征收（改造）决定》中获悉，康乐公寓被认定为“D”级危房，申请人均为康乐公寓的业主，故该项决定与申请人有法律上的利害关系；申请人认为，被申请人作出的具体行政行为违法、错误，应予以撤销，具体理由如下：2022 年 5 月末，康乐公寓之业主接到社区工作人员的通知，声称康乐公寓在 2022

年3月20日由住建局委托鉴定机构对其进行了鉴定，结果是“D”级危楼。部分业主得知此情况后，在住建局的循循诱导下纷纷搬离了康乐公寓，而申请人因未看到鉴定报告，不明原因而未搬离，在此期间申请人多次找住建局的工作人员索要，住建局于2022年11月7日给了申请人一份鉴定报告，经过对鉴定报告的核实研究和查找相关资料，申请人发现这份鉴定报告存在重大问题；且这份鉴定报告依据的是《民用建筑可靠性鉴定标准》，鉴定出的结论是“Dsu”级，而非住建局所称的“D”级（因为“D”级是依据《危险房屋鉴定标准》），要知道“Dsu”级与“D”是两个不同的标准；这两个标准鉴定的程序和检测方式、方法，时间及得出的结论都是不一样的，更何况是两个不同的法律规范。而住建局仅委托鉴定机构对康乐公寓进行了可靠性的鉴定，而没有对危险程度进行鉴定，故被申请人依据《城市危险房屋管理规定》来认定康乐公寓为“D”级危房而采取的一系列行政行为也是错误的，也是没有任何法律依据的。综上所述，被申请人作出《危房征收（改造）决定》是违法的，错误的，严重侵害了申请人的合法权益，应予以撤销。

被申请人答复称：一、康乐公寓属于D级危房亟需处理。康乐公寓位于三亚市吉阳区港门村三路43号，占地面积312.47平方米，建筑物为框架结构，始建于1997年，建筑层数为地上七层，建筑面积约2202.8平方米，层高约21.4米。2022年3月9日，经康乐公寓部分业主反映该栋建筑整体倾斜，且年久失修，存在安全隐患。

为了公众安全，职能部门三亚市吉阳区住房和城乡建设局（下称区住建局）于2022年3月20日委托有资质的鉴定机构海南保庆建筑工程质量检测有限公司对该房屋进行鉴定。经该公司鉴定，康乐公寓建筑等级为Dsu等级，使用性等级为Css级，即结构承载力不能满足整体承载功能和使用功能要求。2022年4月29日，湖南长沙发生特别重大的居民自建房倒塌事故，党中央、国务院高度重视。为筑牢安全防线，做到防范化解类似的安全事故，被申请人对管辖区内的潜在危险房屋进行核查，港门村社区的三栋房屋属于D级危房，符合《城市危险房屋管理规定》第九条第四项：“对整幢危险且无修缮价值，须立即拆除的房屋被鉴定为危险房屋的，可整体拆除。”的规定。2022年6月4日，被申请人发布《关于港门村华城公寓等3栋房屋建筑住户紧急撤离的通告》，已将康乐公寓经鉴定为D级危房需立即拆除的事项告知各权利人。二、《危房征收（改造）决定》的内容和作出程序符合法律规定。被申请人及职能部门区住建局积极推动危改项目。自2022年6月4日发布紧急撤离通告以来，区住建局与相关的危房权利人进行协商，签订搬迁临时过渡安置协议。在获得多数人认可的情况下，被申请人2022年7月18日发布《三亚市吉阳区康乐公寓D级危房改造项目征收补偿安置方案（征求意见稿）》征集公众意见，并申请协调危改项目安置房源，对征收房屋进行评估等工作。经前期准备，被申请人于2023年5月17日发布《三亚市吉阳区人民政府关于康乐公寓危房拆除的通

告》，于2023年5月19日发布《三亚市吉阳区人民政府关于限期搬离康乐公寓房屋的通告》，通知各权利人限期搬离并停止使用危房，如逾期未搬离造成损失及责任的，均由权利人自行承担。参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第八条、第十二条、第十三条、第十四条、第十七条、第十九条的规定，被申请人履行征收相关程序，如征求意见、社会稳定风险评估等，保障了各权利人通过征收（改造）补偿途径能够获得的补偿权益。2023年9月11日，被申请人发布《危房征收（改造）决定》及《三亚市吉阳区康乐公寓D级危房改造项目补偿安置方案》（吉阳府〔2023〕131号）。综上所述，被申请人作出的《危房征收（改造）决定》认定事实清楚，程序合法，适用法律正确。

经审理查明：康乐公寓位于三亚市吉阳区港门村三路43号，占地面积312.47平方米，建筑物为框架结构，建筑层数为地上七层，建筑面积约2202.8平方米，层高约21.4米。2022年3月9日，康乐公寓部分业主反映该栋建筑整体倾斜，且年久失修，存在安全隐患。三亚市吉阳区住房和城乡建设局于2022年3月20日委托有资质的鉴定机构海南保庆建筑工程质量检测有限公司对该房屋进行鉴定，并于2022年3月28日出具《房屋安全性鉴定报告》，报告结论为“依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB0292-2015）有关规定，经对现场踏勘、检测，得出结论如下：该建筑安全性等级为Dsu级，使用性等级为Css级，即结构承载力不能满足整体承载功能和使用功

能要求。”2022年6月4日，被申请人发布《关于港门村华城公寓等3栋房屋建筑住户紧急搬离的通告》，2022年7月18日发布《三亚市吉阳区康乐公寓D级危房改造项目征收补偿安置方案（征求意见稿）》，征集公众意见，并申请协调危改项目安置房源，对征收房屋进行评估等工作。经前期准备，被申请人于2023年5月17日发布《三亚市吉阳区人民政府关于康乐公寓危房拆除的通告》，于2023年5月19日发布《三亚市吉阳区人民政府关于限期搬离康乐公寓房屋的通告》，2023年9月11日，被申请人发布《危房征收（改造）决定》及《三亚市吉阳区康乐公寓D级危房改造项目补偿安置方案》（吉阳府〔2023〕131号），申请人对被申请人作出的《危房征收（改造）决定》不服，向本机关申请行政复议，请求撤销《危房征收（改造）决定》。

以上事实有下列证据证明：1.《房屋安全性鉴定报告》；2.《关于港门村华城公寓等3栋房屋建筑住户紧急搬离的通告》；3.《三亚市吉阳区人民政府关于康乐公寓危房拆除的通告》；4.《三亚市吉阳区人民政府关于限期搬离康乐公寓房屋的通告》；5.《三亚市吉阳区康乐公寓D级危房改造项目补偿安置方案》（吉阳府〔2023〕131号）；6.《三亚市吉阳区人民政府三亚市吉阳区华城公寓、康乐公寓和怡欣公寓A栋D级危房改造项目房屋征收（改造）决定》等。

本机关认为：本案中，被申请人职能部门三亚市吉阳区住房和城乡建设局委托海南保庆建筑工程海南保庆

建筑工程质量检测有限公司对康乐公寓进行检测，并出具《房屋安全性鉴定报告》，报告结论为“依据《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB0292-2015）有关规定，经对现场踏勘、检测，得结论如下：该建筑安全性等级为 Dsu 级，使用性等级为 C_{ss} 级，即结构承载力不能满足整体承载功能和使用功能要求。”而被申请人于 2023 年 9 月 11 日作出的《危房征收（改造）决定》认定康乐公寓为“D 级危房”。依据《城市危险房屋管理规定》第十四条“鉴定危险房屋执行部颁《危险房屋鉴定标准》（CJ—86）。”以及《建设部关于〈城市危险房屋管理规定〉第十四条中危险房屋鉴定执行标准问题的函》（建法函〔2005〕193 号）“《危险房屋鉴定标准》（CJ13-86）已废止，《城市危险房屋管理规定》（建设部令第 129 号）第十四条中危险房屋鉴定按现行有效的房屋鉴定标准执行。”的规定，危险房屋鉴定的法定依据应当为现行有效的《危险房屋鉴定标准》（JGJ125-2016），而非《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB0292-2015），由此可见，“Dsu 级”不等同于“D 级”，两者所适用的鉴定依据、鉴定程序、鉴定方式等也有所不同，不宜混淆使用，故被申请人以海南保庆建筑工程质量检测有限公司出具的《房屋安全性鉴定报告》认定康乐公寓属于 D 级危房，属于主要事实认定不清。

被申请人在本案审理期间委托海南保庆建筑工程质量检测有限公司于 2023 年 11 月 20 日出具了《危险房屋等级鉴定报告》（20231120JD0001 号），委托三亚市建设工程检验与房屋安全鉴定中心 2023 年 12 月 22 日出具了

《房屋安全鉴定报告》(SFJ/JYAQ-202309), 并据此主张: “康乐公寓确属 D 级危房, 原鉴定报告未显示其属于 D 级危房, 但现已采取补救措施, 并未实际影响房屋权利人的合法权益, 该瑕疵不应成为撤销案涉征收决定的依据。” 但上述鉴定报告属于被申请人在行政复议期间自行收集、补充的证据, 且未送达案涉康乐公寓房屋权利人, 也未履行质证程序, 无法据此认定案涉康乐公寓属于 D 级危房, 也不能作为认定《危房征收(改造)决定》合法性、适当性的依据, 被申请人的主张本机关不予认可。

综上, 《危房征收(改造)决定》认定的主要事实不清, 依据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第一项之规定, 本机关决定如下:

撤销《三亚市吉阳区人民政府三亚市吉阳区华城公寓、康乐公寓和怡欣公寓 A 栋 D 级危房改造项目房屋征收(改造)决定》中涉及申请人的内容。

如对本决定不服, 可以自接到本决定书之日起 15 日内, 向三亚市中级人民法院提起行政诉讼。

三亚市人民政府

2024 年 5 月 13 日

相关法条：

《中华人民共和国行政复议法》

第六十四条 行政行为有下列情形之一的，行政复议机关决定撤销或者部分撤销该行政行为，并可以责令被申请人在一定期限内重新作出行政行为：

- （一）主要事实不清、证据不足；
- （二）违反法定程序；
- （三）适用的依据不合法；
- （四）超越职权或者滥用职权。

行政复议机关责令被申请人重新作出行政行为的，被申请人不得以同一事实和理由作出与被申请行政复议的行政行为相同或者基本相同的行政行为，但是行政复议机关以违反法定程序为由决定撤销或者部分撤销的除外。

