

青岛市黄岛区人民政府 行政复议决定书

青黄政复决字〔2025〕170号

申请人：黄岛区某小区业主委员会。

被申请人：青岛市黄岛区自然资源局。

申请人对被申请人于2016年关于青岛市黄岛区某小区作出的宗地红线调整行为不服，向青岛市黄岛区人民政府提出行政复议申请。本机关于2025年4月8日依法予以受理，经延期，本案现已审理终结。

申请人请求：撤销被申请人于2016年对青岛市黄岛区某小区作出的宗地红线调整。

经审理查明：2003年1月13日，原青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局为青岛某房地产开发有限公司位于开发区长江东路***号的51320平方米宗地补办了土地使用权证书，该证书载明：“***”。该证书另有记载内容“***”。

2004年7月20日，青岛某房地产开发有限公司作为受让方、原青岛经济技术开发区国土资源局作为出让方，签订《国有土地使用权有偿出让合同书》（***号），约定青岛某房地产开发有限公司受让位于开发区长江路南侧、某小区，面积为6838平方米的土地一宗，用于建设小区活动中心项目，土地用途为居住用地。

2013年4月23日，青岛某房地产开发有限公司向原青岛市国土资源和房屋管理局黄岛分局提交《关于某小区用地红线调整的申请》称，“我公司开发的位于开发区长江东路***号

的某小区，用地面积 50688.73 平方米，建筑面积 67130.49 平方米。该小区自 1993 年开工建设，分多期进行开发建设，于 2003 年全部竣工完成。因已建成的建筑物压红线，造成小区居民至今未办理土地证，同时影响二手房交易，未解决办证难问题，防止业主上访，现申请办理该小区土地用地红线调整”。

2014 年 9 月 23 日，青岛某房地产开发有限公司向原青岛市国土资源和房屋管理局黄岛分局提交《关于某小区用地及房屋的情况说明》称，“我公司在某小区有二宗土地，面积分别为 51320 平方米[黄国用(2003)字第***号]和 6838 平方米[黄国用(2004)字***号]。我公司于 1993 年至 2001 年期间在 51320 平方米宗地上共建设有 18 栋多层建筑及 18 栋别墅，总共为 549 套房屋，于 2001 年前分别通过了竣工验收并全部销售。另外，我公司于 2010 年 1 月 20 日在 6838 平方米宗地上建设二栋多层建筑共 17680 平方米，共 96 套房屋，于 2013 年 1 月 17 日通过竣工验收，并予以销售。因历史原因造成小区所建部分建筑物占压土地红线，致使小区 645 户业主不能办理土地证，反响很大，造成不安定因素，请贵局予以办理土地手续，特此情况说明”。

2014 年 12 月 9 日及 2015 年 1 月 20 日，黄岛区薛家岛街道办事处向原青岛市国土资源和房屋管理局黄岛分局分别提交《薛家岛街道办事处关于青岛某房地产开发有限公司某小区调整红线的申请》称，“我处青岛某房地产开发有限公司位于某小区内 51320 平方米宗地和 6838 平方米宗地，于 1993 年至 2013 年分别建设 20 栋多层及 18 栋别墅。因历史原因致使部分建筑物超出或占压土地红线，造成居民土地证无法办理。现

为办理居民土地证，本着实事求是的原则，需在用地面积不变的情况下，对部分用地红线调整，特恳请贵局给予办理为盼”，并提交项目拟调整红线图。

2016年10月9日，原青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局呈报《青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局关于青岛某房地产开发有限公司用地红线调整的请示》（青黄土资房呈〔2016〕***号）记载：“……为解决历史遗留问题，我局拟与青岛某房地产开发有限公司签订变更协议，将该公司原受让的位于长江东路南侧、理工大学北侧的两宗土地进行原位置等面积红线调整。调整后50688.73平方米土地用途为城镇住宅用地，使用期至2053年4月27日止，容积率为1.087（依据规划部门审批的建设方案中总建筑面积55094平方米核算）；6838平方米土地用途为城镇住宅用地，使用期至2054年7月19日，容积率为2.05。……”。

2016年10月14日，黄岛区人民政府向原青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局作出青黄政地字〔2016〕***号《青岛市黄岛区人民政府关于区国土资源和房屋管理局进行用地红线调整的批复》记载：“……经研究，同意你局与青岛某房地产开发有限公司签订变更协议，将该公司原受让的位于长江东路南侧、理工大学北侧，面积为57526.73平方米的两宗国有土地进行原位置等面积红线调整。调整后50688.73平方米地块用途为城镇住宅用地，使用期限至2053年4月27日至，容积率为1.087；6038平方米地块用途为城镇住宅用地，使用期限至2054年7月19日止，容积率为2.05”。

2016年11月2日，原青岛市黄岛区国土资源和房屋管理

局与青岛某房地产开发有限公司签订《变更协议》，约定：“……一、50688.73平方米地块红线调整后土地用途为城镇住宅用地，土地使用期至2053年4月27日止，容积率为1.087（依据规划部门审批的建设方案中总建筑面积55049平方米核算）。6838平方米地块调整后土地用途为城镇住宅用地，使用期至2054年7月19日止，容积率为2.05。……”。该协议附件为调整后宗地图。根据调整后宗地图显示，宗地红线调整后，宗地西南角部分划出了某小区宗地范围。据鲁（2021）青岛市黄岛区不动产权第***号《不动产权证书》记载，该西南角部分土地坐落于***，面积2386.53平方米。

2025年3月31日，申请人对被申请人于2016年对青岛市黄岛区某小区作出的宗地红线调整行为不服，提起本案行政复议申请。

另查明，2021年10月9日，被申请人作出《关于召开***项目听证会的公告》，并于2021年10月11日至10月15日期间进行张贴公示。

2021年10月21日，被申请人作出《关于举行***项目建筑方案听证会的通知书》，并于2021年10月22日进行张贴公示。

2021年10月29日，被申请人召开关于***项目建筑方案听证会，某小区业主推选5名业主代表作为利害关系人参加该听证会，听证会期间，某小区业主代表就拟建的***项目其土地使用权的取得、某小区土地红线调整事宜发表了意见。被申请人根据听证情况制作了《关于***项目建筑方案听证会实时记录》，该记录载明：“经办机构：原50688.73地块红线调

整目的是为了了解决九栋压线业主办证难问题，红线调整原则是等面积、等值，不改变原有土地的共有面积，同时对房屋品质和房价没有任何影响。”该记录由5名某小区业主代表签字。

再查明，《***项目规划及单体方案设计》，该方案显示：“一、工程概况 1.1. 项目背景：项目位于青岛市黄岛区，……基地西侧为白云山路（支路），南侧为珠江路（支路），北侧为现状路（小区路），东侧为现状住宅。”该方案文件包含了《9栋建筑压宗地红线示意图》《宗地红线变更对比图》《青岛市黄岛区人民政府关于区国土资源和房屋管理局进行用地红线调整的批复》（青黄政地字〔2016〕***号）《变更协议》及附件调整后宗地图等材料。

本机关认为：《中华人民共和国行政复议法》第二十条第三款规定：“行政机关作出行政行为时，未告知公民、法人或者其他组织申请行政复议的权利、行政复议机关和申请期限的，申请期限自公民、法人或者其他组织知道或者应当知道申请行政复议的权利、行政复议机关和申请期限之日起计算，但是自知道或者应当知道行政行为内容之日起最长不得超过一年。”；第三十条第一款规定：“行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查。对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……（四）在法定申请期限内提出；……。”；第三十三条规定：“行政复议机关受理行政复议申请后，发现该行政复议申请不符合本法第三十条第一款规定的，应当决定驳回申请并说明理由”。

根据现有证据能够证明，被申请人于2021年10月29日召开关于***项目建筑方案听证会，某小区业主参加并发表意

见，因此，某小区业主最晚已于该次听证会时知晓被申请人调整某小区土地红线的行为。申请人于2025年3月31日就被申请人于2016年作出的土地红线调整行为向本机关提出行政复议申请。本机关认为，申请人作为代表业主利益的组织，不能以自身成立时间或自身知晓行政行为时间为准计算行政复议申请期限。在某小区业主已于2021年10月知晓被申请人作出的调整某小区土地红线的行为的情况下，申请人于2025年3月31日提出的本案行政复议申请，业已超出了《中华人民共和国行政复议法》第二十条第三款规定的行政复议申请期限，不符合《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款第四项规定的受理条件。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条之规定，本机关决定如下：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人如不服本决定，可以自收到本决定书之日起十五日内依法向青岛市中级人民法院提起行政诉讼。

二〇二五年七月四日