

# 周口市人民政府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2025〕668-672号

申请人：杨某某、叶某某、李某、张某某、王某

被申请人：周口市住房和城乡建设局

申请人杨某某、叶某某、李某、张某某、王某5人对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于周口某某府二期二批项目履行法定职责申请书的回复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年11月12日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《关于周口某某府二期二批项目履行法定职责申请书的回复》，责令被申请人重新调查处理。

申请人称：申请人与周口市某某置业公司签订《商品房买卖合同（预售）》，约定由申请人购买某某府二期二批项目商品房，商品房规划用途为住宅。2024年9月6日，某某置业发送《某某府交房通知书》，称“周口某某府项目已具备交房条件。请届时到某某府交房现场办理相关手续。”某某置业已将项目交付给购房人居住。但据申请人了解，案涉项目到至今尚未组织竣工验收，不具备合法竣工验收手续，违反了《建设工程质量管理条例》第十六条、第五十八条规定。申请人遂向被

申请人邮寄提出履职申请，被申请人签收后作出《关于周口某某府二期二批项目履行法定职责申请书的回复》称“某某公司于2024年8月16日组织竣工验收合格，2024年8月30日竣工验收备案，9月6日通知交房不存在违规交付使用问题。”申请人对该答复有异议。1.在申请人与被申请人周口市住建局行政公开诉讼一案二审庭审某程中，被申请人向周口市中级人民法院当庭陈述竣工图、消防竣工图因案涉项目还没有竣工无法提供。该陈述与被申请人作出答复内容不符。2.经申请人调查了解，2024年7月2日周口市自然资源和规划局作出政府信息公开申请答复书载明“建设工程规划验收确认书、验线测绘成果、现状竣工图及成果报告书、建设工程规划核实申请表不存在。”即案涉项目没有通某规划核实，根据《河南省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》第五十五条规定，未规划核实的建设项目不得组织竣工验收，不得办理竣工验收备案手续。被申请人作出答复违反了上述法律规定，某某公司违法组织竣工验收违，被申请人不依法查处，反而是给某某公司提供便利，纵容其实施违法违规行，系行政乱作为。综上，请复议机关本着行政争议实质化解原则对本案组织调解，解决申请人的核心诉求。

被申请人称：1.被申请人已依照法定程序履职。2025年9月9日，被申请人收到申请书后对相关事项进行核查，于2025年9月26日作出《关于周口某某府二期二批项目履行法定职责申请书的回复》并通某邮政EMS快递方式向申请人书面回复告知，已在法定期限内履行了相应的义务。2.针对申请人申请的

履职事项。经核查，该项目在工程竣工验收联合备案时间之后通知的收房，申请人申请事项无事实法律依据。据被申请人官网 2024 年 8 月 30 日公示的联合备案信息（网址：[http://zfcxjs.zhoukou.gov.cn/sitesources/zfcxjsj/page\\_pc/zwgk/zdlygk/jgygxx/article0e11902889564236a3253e92722863a9.html](http://zfcxjs.zhoukou.gov.cn/sitesources/zfcxjsj/page_pc/zwgk/zdlygk/jgygxx/article0e11902889564236a3253e92722863a9.html)），周口某某府二期二批项目于 2024 年 8 月 30 日进行了工程竣工验收联合备案（备案编号：2024XXXX-XX-01），周口市某某置业有限公司发出的《某某府交房通知书》落款日期显示为 2024 年 9 月 6 日，故不存在申请人申请的未组织竣工验收，交付使用的违法情形，被申请人已依照法律程序予以告知。3.针对被申请人与申请人的信息公开行政诉讼中答复称未竣工验收事项。根据被申请人与申请人的信息公开行政诉讼（2025）豫 16 行终 XX 号判决书及申请人复议申请书中的事实与理由可清晰的获悉，被申请人的信息公开答复发生在 2024 年 6 月 26 日，周口市自然资源和规划局信息公开所称的未组织规划核实答复发生在 2024 年 7 月 2 日，上述时间均发生在 2024 年 8 月 30 日该批次项目办理竣工验收备案的时间之前。故根据信息公开答复、验收竣工备案等事件发生的时间顺序及法律法规规定，申请人申请的“未组织竣工验收，擅自交付使用的违法行为”查处事项无事实法律依据，不能成立。综上，被申请人已履行法定职责，作出的回复认定事实清楚、适用法律依据正确、请复议机关依法驳回申请人的复议请求。

行政复议期间，本机关于 2025 年 11 月 25 日电话听取申请人委托代理人意见，其意见同行政复议申请书。

经审理查明：申请人杨某某、叶某某、李某、张某某、王某5人分别为周口某某府二期二批项目XX#、XX#、XX#楼业主。2025年9月5日，申请人5人向被申请人周口市住房和城乡建设局邮寄《履行法定职责申请书》（单号：125038507XXXX），请求被申请人对周口某某府二期二批项目中违规交付使用的行为予以查处，并将查处的某程和结果书面告知申请人。被申请人2025年9月6日收到申请书后，于2025年9月26日作出《关于周口某某府二期二批项目履行法定责任申请书的回复》并邮寄送达申请人（EMS100057084XXXX），告知申请人：经核查，“周口某某府二期二批”工程项目建设单位周口市某某置业有限公司于2024年8月16日组织竣工验收合格，2024年8月30日竣工验收备案（备案编号：2024XXXX-XX-01）。根据《建设工程质量管理条例》第十六条规定：“建设工程经验收合格的，方可交付使用”，“周口某某府二期二批”工程项目通知交房时间为2024年9月6日，不存在未组织竣工验收，擅自交付使用的行为。申请人对该回复不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明：1.周口市住房和城乡建设局官方网站2024年8月30日公开的“周口市城市管理局周口市某某处理厂第三污水处理厂建设工程PPP项目（某某处理厂）等工程竣工验收联合备案信息统计表”显示，周口某某府二期二批XX#住宅楼、18#商住楼、19#住宅楼、20#住宅楼、21#住宅楼、22#商住楼、23#住宅楼、25#住宅楼、26#住宅楼备案时间为2024年8月30日，备案编号为2024XXXX-XX-01。2.2024年9月6日，周口

市某某置业有限公司向业主发送《某某府交房通知书》，通知2024年9月10日前办理交房手续。

以上事实有以下证据证明：1.《履行法定职责申请书》及邮寄单；2.《关于周口某某府二期二批项目履行法定责任申请书的回复》及邮寄单；3.市住房和城乡建设局网站截图；4.《某某府交房通知书》。

本机关认为：本案中，被申请人周口市住房和城乡建设局2025年9月6日收到申请人杨某某等5人提交的《履行法定职责申请书》后，经核查，周口某某府二期二批项目2024年8月30日竣工验收备案后于2024年9月6日交付使用，不存在未组织竣工验收、擅自交付使用的违法行为，遂于2025年9月26日作出案涉回复将上述情况告知申请人，认定事实清楚、内容适当。根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为”之规定，本机关决定：

维持被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于周口某某府二期二批项目履行法定责任申请书的回复》。

如不服本决定，可以自收到本行政复议决定书之日起15日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2026年1月6日

抄告：河南省住房和城乡建设厅