

周口市人民政府 行政复议决定书

周政行复决〔2025〕667号

申请人：束某某

被申请人：周口市住房和城乡建设局

申请人束某某对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的周建办依申复〔2025〕XX号政府信息公开答复书不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年11月12日依法予以受理并适用简易程序办理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的周建办依申复〔2025〕XX号政府信息公开答复书中关于“前期物业管理招投标备案信息”和“物业承接查验资料”不存在的决定，责令被申请人向申请人在法定期限内重新作出答复。

申请人称：申请人于2025年9月28日向被申请人申请公开“某某”小区的相关信息，被申请人于2025年10月13日作出答复。申请人认为，被申请人的答复认定事实不清、适用依据错误，未能依法履行政府信息公开职责。理由如下：一、关于“前期物业管理招投标备案信息”，被申请人的答复适用依据错误，且认定事实不清。1.国家层面早已确立前期物业管理招投标备案制度。建设部（现为住房和城乡建设部）于2003年

6月26日发布并实施的《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房〔2003〕130号）第三十七条明确规定：“招标人应当自确定中标人之日起15日内，向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。”这证明，至少在2003年之后，前期物业招投标备案已是全国性的法定要求，而非被申请人所称自2018年其地方规定出台才开始。

2. 申请人房产的开发销售时间处于国家法规的有效期内。申请人于2019年购买该小区房产，该小区的规划、预售及前期物业招投标行为必然发生在2019年之前，远晚于2003年国家办法的实施日期。因此，该小区的建设单位依法负有向房地产行政主管部门（即被申请人）办理备案的法定义务，被申请人作为属地主管部门，也依法负有对辖区内此类活动进行监管和保存备案档案的职责。

3. 被申请人以2018年地方规定排除国家规定，属于适用依据错误。被申请人仅援引2018年的地方性文件，试图证明该小区不在监管范围，却完全无视了效力更高、实施时间更早的国家部委规章。这是一种选择性适用法律、规避法定职责的行为。其基于错误前提得出的信息不存在结论，依法不能成立。

二、关于“物业承接查验资料”，被申请人的答复认定事实不清，无法令人信服。

1. 物业承接查验是物业交付前的强制性、法定环节。根据《物业管理条例》及住建部《物业承接查验办法》的规定，物业交付使用前，建设单位与物业服务企业必须共同完成承接查验，并形成查验协议、记录、移交清单等

一系列书面文件。这些文件是保障物业正常使用和维护、明确建设单位和物业服务企业责任的关键证据。2. 申请人于 2021 年收房，证明承接查验行为依法已经完成。物业的交付以承接查验的完成为前提。申请人已于 2021 年正式收房，从逻辑和法律规定上讲，该小区 XX# 的物业承接查验工作必然已经完成，相关文件依法应当已经生成。3. 被申请人经检索不存在的结论过于草率。对于上述法定必须形成的、关乎广大业主核心利益的重要文件，被申请人仅以检索不存在简单回应，未能提供其检索范围、检索方法的任何证明，也未能说明这些本应存在的文件为何“不存在”的合理理由（例如，是否因建设单位未依法移交，或是被申请人自身档案管理疏漏所致）。这不足以证明其已经履行了全面、审慎的检索和说明义务。综上，被申请人作出的涉案政府信息公开答复存在明显错误，侵害了申请人的合法权益，请求复议机关支持申请人的请求。

被申请人称：1. 被申请人已依照法定程序履职。2025 年 9 月 29 日，被申请人收到申请书后对相关事项进行核查，于 2025 年 10 月 13 日作出周建办依申复〔2025〕XX 号政府信息公开申请答复书并通过邮政 EMS 快递方式向申请人书面回复告知。被申请人已在法定期限内履行了相应的义务。2. 针对申请人申请公开的“前期物业管理招投标备案信息”。2018 年 7 月 17 日，周口市人民政府办公室印发了《关于印发周口市前期物业管理招标投标管理暂行办法的通知》，我市开始针对新规划

住宅小区前期物业招投标依规定进行监管，某某小区物业设立时间在2018年7月17日之前。因此，我市某某小区前期物业管理招投标备案不在被申请人备案范围之内，申请人申请公开的“前期物业管理招投标备案信息”不存在，根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（四）项规定，被申请人依法依规进行了告知并说明了理由。3.针对申请人申请公开的“该小区XX#物业承接查验协议、建设单位移交资料清单、查验记录和交接记录”。2020年4月13日，河南省住房和城乡建设厅印发了《河南省物业承接查验办法》（豫建房〔2020〕136号），该小区物业在我省实施上述规定之前设立，另外，被申请人经过检索河南省物业管理监管平台查找，该信息不存在，根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（四）项规定，被申请人依法依规进行了告知并说明了理由。综上，被申请人作出的答复事实清楚，证据充分，适用法律正确，请求复议机关依法予以维持。

经审理查明：申请人束某某是周口某某小区项目的业主，为了解项目相关情况，申请人于2025年9月28日向被申请人周口市住房和城乡建设局提交信息公开申请表，申请公开某某项目的“1.前期物业管理招投标备案信息；2.前期物业服务合同；3.房屋维修基金使用情况；4.某某小区XX#2单元物业承接查验协议、建设单位移交资料清单、查验记录和交接记录；5.某某小区XX#2单元竣工验收备案信息。”2025年10月13

日，被申请人作出周建办依申复〔2025〕XX号《政府信息公开申请答复书》，答复内容如下：1.经审查，您申请公开的某某小区“XX#的竣工验收备案表”和“该小区前期物业服务合同及其全部附件”，本机关予以公开。根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（二）项规定，本机关将该政府信息提供给您。2.您申请公开该小区维修基金使用情况，经核实，截止到2025年9月30日，该小区未有维修资金使用情况。根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（二）项规定，本机关将该政府信息提供给您。3.您申请公开该小区的“前期物业管理招投标备案信息”，根据2018年2月27日河南省住建厅出台的《河南省前期物业管理招标投标管理暂行办法》及2018年7月17日印发的《周口市人民政府办公室关于印发周口市前期物业管理招标投标管理暂行办法的通知》规定，2018年以来，针对新规划住宅小区前期物业招投标，我局开始进行监管。因此，该小区不在我局监管范围之内，您申请公开的“前期物业管理招投标备案信息”不存在（检索截图见附件），根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（四）项规定，现予告知。4.经检索查找，您申请公开“该小区XX#物业承接查验协议、建设单位移交资料清单、查验记录和交接记录”不存在（检索截图见附件），根据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（四）项规定，现予告知。申请人对该答复书中关于“前期

物业管理招投标备案信息”及“该小区 XX # 物业承接查验协议、建设单位移交资料清单、查验记录和交接记录”不存在的内容不服，向本机关提出行政复议申请。

以上事实有以下证据证明：1.购房合同；2.政府信息公开申请表；3.XX # 竣工验收备案表；4.前期物业服务合同；5.关于前期物业管理招投标备案信息的检索截图；6.关于该小区 XX # 物业承接查验协议、建设单位移交资料清单、查验记录和交接记录的检索截图；7.周建办依申复〔2025〕XX 号政府信息公开申请答复书及邮寄单。

本机关认为：首先，《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条规定：对政府信息公开申请，行政机关根据下列情况分别作出答复：（二）所申请公开信息可以公开的，向申请人提供该政府信息，或者告知申请人获取该政府信息的方式、途径和时间。本案中，被申请人收到申请人的信息公开申请后，分别作出答复。其中，申请人申请公开的前期物业服务合同、17#竣工验收备案表及房屋维修基金使用情况信息，被申请人已予以公开，符合上述规定。

其次，《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条规定：对政府信息公开申请，行政机关根据下列情况分别作出答复：（四）经检索没有所申请公开信息的，告知申请人该政府信息不存在。本案中，关于申请人要求公开的“前期物业管理招投标备案信息”及“该小区 XX # 物业承接查验协议、建

设单位移交资料清单、查验记录和交接记录”，因某某小区物业在被申请人实施监管之前已经设立，此两项信息并未在被申请人系统中进行储存备案，被申请人将相关搜索截图提供给申请人，并按照信息公开条例的规定告知申请人信息不存在，并无不当。综上，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周建办依申复〔2025〕XX号政府信息公开答复书。

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。

2025年12月8日

抄告：河南省住房和城乡建设厅