

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2025〕456号

申 请 人：杨某某

被 申 请 人：周口市住房和城乡建设局

申请人杨某某对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的《关于某某物业问题的答复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年5月6日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：责令被申请人对某某小区前期物业服务企业入驻的合法性进行全面调查整改；责令被申请人依法对未履行前期物业招投标监管职责的行为进行整改，并督促完善相关档案；确认被申请人未依法履行物业监管职责的行为违法。

申请人称：申请人系某某小区业主。根据被申请人此前作出的《周建信息公开函〔2024〕XX号》回复，某某小区于2018年前选定物业服务企业，但未在住建部门监管下开展招投标工作，相关材料亦未备案留存。申请人认为，根据《物业管理条例》第二十四条、第五十六条之规定，新建住宅物业的前期物业服务企业应当通过招投标方式选聘，且招投标材料需依法备案。被申请人作为物业管理的行政主管部门，对前期物业招投标负有法定监管职责。然而，被申请人以“2018年前无监

管”为由推脱责任，未对开发商未履行招投标程序的行为进行合法性审查，亦未采取任何补救措施，明显违反《物业管理条例》的强制性规定。此外，申请人曾多次要求被申请人履行法定职责（包括完善档案、加强监管），但被申请人作出的案涉答复仅建议召开业主大会，未对前期物业入驻的合法性进行实质性核查，亦未对开发商违规行为作出处理，属于行政不作为。综上，被申请人未依法履行监管职责，导致前期物业入驻程序严重违法，损害业主合法权益。请求复议机关支持申请人的全部复议请求。

被申请人称：1.被申请人根据《河南省物业管理条例》和河南省住房和城乡建设厅2018年2月出台的《河南省前期物业管理招标投标管理暂行办法》文件要求，对2018年2月以后规划建设的新建项目开展前期物业招投标监管工作，依托2018年省住建厅开发的河南省物业综合监管平台进行前期物业招投标备案手续办理。某某小区规划于2012年，2014年开始陆续交付，于2017年交房比例达50%以上，满足召开首次业主大会的条件，该小区应当在街道办事处监督指导下召开首次业主大会解除前期物业合同，但该小区未召开，继续延用开发企业聘用的前期物业服务企业（河南某某物业），如业主对前期物业服务不满意，申请人作为业主有权利组织人员向社区联名申请召开业主大会更换物业公司。被申请人针对成立业主大会选举业主委员会工作整理了操作指引并向社会公众公布。2.对某某

物业服务问题被申请人第一时间电话对接杨某某女士沟通小区存在问题，结合当前开展的物业履约不到位、侵占公共收益专项整治工作组人员现场排查督促整改，针对某某小区存在快递柜、饮水机等经营设备物业拒不承认公共收益问题，被申请人将相关线索移交局事务服务中心调查处理。被申请人已按照法定职责履行了物业行业监管责任。综上，被申请人的回复已经履行了法定义务，答复内容认定事实清楚，适用法律依据正确，并无不当。请求复议机关予以维持。

经审理查明：2025年2月13日，申请人杨某某向被申请人周口市住房和城乡建设局提交《履行法定责任申请书》，称申请人“此前曾就川汇区某某小区的‘前期物业招标、投标、开标、评标、中标及中标说明全套备案材料’等相关信息申请政府信息公开。贵局于2024年10月10日给予回复，告知因我市自2018年才落实前期物业招投标监管工作，某某小区在此之前选定物业服务企业，未在监管下开展相关招投标工作，故未保留相关材料。在此，我希望相关部门能进一步履行职责。鉴于小区物业管理的规范与透明对居民生活至关重要，建议对本小区依法履行审查、立案、整改、告知责任，完善小区物业管理档案；另一方面，加强对小区现有物业管理的监督，确保物业服务质量符合相关标准，保障居民合法权益。”2025年3月20日，被申请人作出《关于某某物业问题的答复》，告知申请人“物业管理区域备案、合同备案相关职能已移交区住建局，经

核实，某某小区已在河南省物业综合监管平台登记相关材料。由于某某小区交房比例超过50%且入住比例超过30%，符合召开首次业主大会的条件，可通过召开业主大会，业主共同参与表决的形式决定物业企业的选聘，被申请人将根据自身职能，提供必要的业务指导。同时，被申请人针对您提出的小区物业问题对物业服务企业进行约谈并督促整改。”杨某某认为被申请人未履行法定职责，向本机关提出行政复议申请。

2025年6月16日，本机关通过电话听取申请人的意见，申请人称与行政复议申请书所述理由一致。

以上事实有以下证据证明：1.《履行法定责任申请书》；2.《关于某某物业问题的答复》邮件交寄单；3.约谈及督促整改图片；4.辅助调查取证任务书；5.关于成立业主大会、选举业主委员会的倡议书；6.关于明确中心城区各有关单位物业管理行政职权的通知。

本机关认为：《河南省物业管理条例》第七条规定，县级以上人民政府住房城乡建设或者房地产行政主管部门（以下简称物业管理行政主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，依法履行下列职责：（一）对物业服务质量进行监督管理；（二）对物业服务企业及其从业人员、业主委员会成员进行业务指导、培训和监督管理；（三）对物业招标投标活动进行监督管理；（四）对物业承接查验、物业服务企业退出交接活动进行指导和监督；（五）处理物业管理中的投诉；

（六）对专项维修资金缴存、使用情况进行监督管理；（七）建立健全物业管理电子信息平台；（八）法律、法规规定的其他职责。县级以上人民政府其他有关行政部门按照各自职责，负责物业管理活动相关的监督管理工作。本案中，被申请人周口市住房和城乡建设局接到申请人杨某某提交的《履行法定责任申请书》后，对申请人反映的“建议对本小区依法履行审查、立案、整改、告知责任，完善小区物业管理档案”事项进行调查核实，告知申请人，经核实，某某小区已在河南省物业综合监管平台登记相关材料，物业管理区域备案、合同备案相关职能已移交区住建局，并无不当。对申请人提出的“加强对小区现有物业管理的监督”要求，被申请人及时组织相关工作人员对物业服务企业进行约谈，督促整改有关问题，履行了对物业服务质量进行监督管理的法定职责。综上，被申请人已履行法定职责，回复内容并无不当。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《关于某某物业问题的答复》。

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。

2025年6月20日

抄告：河南省住房和城乡建设厅