

天津市南开区人民政府 行政复议决定书

津南开复字（2025）82号

申请人白钺，男，汉族，

被申请人天津市南开区住房和城乡建设委员会，住所地天津市南开区南丰路99号。

法定代表人田国明，主任。

申请人对被申请人作出的《答复书》不服，于2025年2月11日向本机关申请行政复议，本机关依法予以受理，现已审理终结。

申请人称，申请人于2024年11月3日以邮寄申请书的形式要求被申请人履行法定职责，责令天津阳光壹佰房地产开发有限公司提供临时物业用房，并将有关处理结果书面反馈给申请人。2024年12月26日，被申请人做出的回复是错误的。理由：1、《天津市物业管理用房管理办法的通知》没有规定物业公司没有提出需要临时物业管理用房需求，开发商就可以不提供临时物业管理用房，被申请人就可以免于对开发商不提供临时物业管理用房进行处罚。被申请人为违法行为脱责，是不履行法定职责的行为。2、天津市规划和自然资源局南开分局出具的履行回复明确，不存在被申请人说明的阳光100国际新城还有未完成的建设内容。3、被申请人在对申请人的回复中对关于《住房和城乡建设行政处罚程序规定》内容含混不清，在未提供有关资料说明的情况下

仅仅表示立案。四、被申请人并没有在 60 日内依法做出明确处理，属于延迟履行法定职责，属于程序违法。综上，请求撤销该回复并责令被申请人依法履行法定职责。

被申请人称，1. 我单位于 2024 年 11 月 4 日收到申请人提交的《履职申请书》。经调查，阳光 100 国际新城前期物业服务企业已事实接收大部分物业用房并投入使用，并未提出物业用房不足的问题，因此无需开发建设单位无偿提供临时物业管理用房。且《天津市物业管理用房管理办法》第十四条仅规定开发建设单位提供临时物业管理用房后书面告知区住房城乡建设行政主管部门，未规定我单位具有责令开发建设单位提供临时物业管理用房的职权。我单位于 12 月 26 日作出《答复书》，并于 12 月 27 日邮寄该《答复书》。2. 申请人在《履职申请书》中未要求我单位履行行政处罚职责，但在《行政复议申请书》中却因其未申请的事项主张我单位不履行法定职责，明显无事实根据。且《天津市物业管理用房管理办法》未制定有关临时物业管理用房的罚则，而《天津市物业管理条例》关于物业管理用房的罚则并不适用本案的情况，所以白钺主张我单位不履行行政处罚职责也无法律依据。鉴于上述原因，《行政复议申请书》中提及的行政处罚程序、时限方面的相关规定同样不适用本案。3. 依据《天津市物业管理条例》第四十三条之规定：物业管理用房属于全体业主共有。《天津市物业管理用房管理办法》第十四条规定的临时物业管理用房，系物业管理用房竣工、交付前，开发建设单位提供给物

业公司作为过渡周转之用，故临时物业管理用房非全体业主所有。在目前已有的物业管理用房满足办公需求的情况下，开发建设单位是否提供临时物业管理用房与白钺无利害关系。请求区政府驳回申请人的复议申请。

经审理查明，2024 年 11 月 4 日，被申请人收到申请人提交的履职申请书，请求被申请人责令开发建设单位为物业服务企业无偿提供临时物业管理用房，并书面告知区住房城乡建设行政主管部门。2024 年 12 月 26 日，被申请人做出案涉答复称，天津阳光壹佰物业服务有限公司作为阳光 100 国际新城小区的前期物业服务企业已经事实接收 10 处物业管理用房，剩余未配建不足部分最后一期补齐。且前期物业服务企业已事实接收大部分物业用房并投入使用，未就物业用房不足问题提出异议，因此无需开发建设单位无偿提供临时物业管理用房。

本机关认为，根据《天津市物业管理条例》和《天津市物业管理用房管理办法》的规定，被申请人具有受理申请人履职申请并做出答复的法定职权和主体资格。

根据申请人提交的履职申请书，可以确认其履职申请是就开发建设单位（天津阳光壹佰房地产开发有限公司）未按照规定提供临时物业管理用房问题，要求被申请人责令该开发建设单位提供临时物业用房。被申请人针对申请人所提申请开展调查工作，由天津阳光壹佰物业服务有限公司、天津阳光壹佰房地产开发有限公司出具相关说明，遂作出案涉答复书。对于案涉答复书中所述存在分期开发建设情况、事实接收物业管理用房情况等问

题，被申请人均未提供证据予以证实开展了调查核实工作，故被申请人答复书存在事实认定不清，证据不足的情况。

综上，依照《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第一项规定，本机关决定如下：

撤销被申请人天津市南开区住房和城乡建设委员会作出《答复书》并责令被申请人在法定期限内重新作出行政行为。

申请人如不服本复议决定，可在收到本复议决定书之日起十五日内，向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。

二〇二五年五月八日