

广州市花都区人民政府

行政复议决定书

花都府行复〔2021〕313号

申请人： 杨某。

被申请人： 广州市花都区人民政府新华街道办事处。

申请人不服被申请人作出的事项处理意见，向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销被申请人于2021年10月26日作出的《事项处理意见书》（花新信〔2021〕300号），并重新作出处理。

申请人称：

2021年8月20日，新华街某某社区居民委员会发出《关于推动完善某某小区物业服务企业备案手续办理的通知》，而后有一份《某某小区选聘物业服务人征求意见签名表》，小区居民不服意见，对广州某某置业有限公司管理某某小区的事项发起投票。所以又弄了一份二选一的签名表出来，即

面向社会公开报名后就选聘新物业服务企业继续管理小区，此份签名已有 60 多名业主签名。

2021 年 8 月 13 日，小区业主弄出了一份《旧人大业主自治管理方案》，已经过半业主签名，并将签名表提交给街道、街道、住建局、居委。方案里面有“方案唯一性”条款，业主同意此方案，即表示否认之前在广州某某置业有限公司签字同意的一切收费方案，以此为唯一实施方案。

2021 年 7 月 15 日，花都区住建局，已经做出“对广州某某置业有限公司在代管期间采取自行上门的方式征求业主签名同意其对某某小区的管理期间采取自行上门的方式征求业主签名同意其对某某小区的管理方案的做法不予认可，没有办理物业服务合同备案”。

现在广州某某置业有限公司自行弄出来的双过半事实已经不是双过半，业主在后面签名否认之前在其处签名，不同意其方案，认同自行管理方案。所以现在《关于推动完善某某小区物业服务企业备案手续办理的通知》已经不具备条件，不需要发起对广州某某置业有限公司管理某某小区事项发起投票。

“关于旧人大物业选项问题，根据《广州市物业管理条例》，物业服务人包括物业服务企业和其他管理人，因此，并不需要增加“业主自治”选项。”街道办事处以此来否定业主管理小区的合法性是无理的，没有法律依据的。广州市

住建局在 2021 年 12 月 15 日印发《广州市业主自行管理物业服务区域工作指引》，明确业主可以自行管理。

被申请人答复称：

杨某（下称申请人）不服新华街道办在 2021 年 10 月 26 日作出的《事项处理意见书》（花新信〔2021〕230 号），于 2021 年 11 月 12 日向区政府提出行政复议。针对申请人提出的行政复议，新华街道办作出如下答复：

一、基本情况

申请人是新华街新华路某某小区居民，反映某某小区物业选聘等问题。

2021 年 8 月 25 日，申请人向新华街信访办提出诉求：要求新华街道办取消“某某小区选聘物业服务人征求意见签名表”中的第一选项，保留第二选项及增加“业主自治”选项。新华街道办已于 2021 年 10 月 26 日作出的《事项处理意见书》（花新信〔2021〕300 号）予以处理，现申请人不服向花都区政府提出行政复议。

二、新华街道办的处理意见

（一）关于“取消‘某某小区选物业服务人征求意见签名表’中的第一选项”问题

2021 年 7 月 9 日，区住房城乡建设局向我单位发出《关于指导新华街某某小区开展选聘物业服务企业的函》建议我单位按照 2021 年第一次物业管理联席工作会议已有明确操

作路径（注：议题四，关于推动某某小区完普由于历史原因造成的没有合法进驻手续却又事实在管的物业公司备案手续办理的问题），对历史原因造成的没有合法进驻手续却又事实在管理住宅小区的物业服务企业，采取电子投票或书面征求意见的形式征询业主意见，尽快开展指导新华街新民居委会某某小区选聘物业服务企业工作。为此，2021年7月13日，我单位致函区住房城乡建设局，请求该局明确“是对广州某某置业有限公司管理某某小区的事项发起投票，还是面向社会公开报名后就选聘新物业企业发起投票”。2021年7月15日，区住房城乡建设局复函，称“可以根据小区实际情况或业主意愿确定选聘方式”。为充分尊重居民意愿，2021年8月20日，新民居委会面向某某小区全体业主发出《关于推动完善某某小区物业服务企业备案手续办理的通知》，就组织召开业主大会选聘物业服务企业征求广大业主意见：一是对广州某某置业有限公司管理某某小区的事项发起投票（即第一选项）；二是面向社会公开报名后就选聘新物业服务人发起投票（即第二选项）。

根据《广州市物业管理条例》第三十三条，选聘和解聘物业服务企业成者其他管理人属于业主共同决定事项。结合2021年第一次物业管理联席工作会议纪要和区住房城乡建设局指导意见，为做好后续正式召开业主大会的投票表决工作，我单位指导新民居委就“一是对广州市某某置业有限公司

司管理某某小区的事项项发起投票（即第一选项）；二是面向社会公开报名后就选聘新物业服务人发起投票（即第二选项）”征求广大业主意见，完全从尊重民意民情和小区实际情况出发，合法合规，合情合理。

（二）关于“保留第二选项及增加‘业主自治’选项”问题

根据《广州市物业管理条例》第六十五条规定，物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。可见，物业服务人范畴已涵盖“业主自治”。因此，“面向社会公开报名后就选聘新物业服务人发起投票（即第二选项）”已包括“业主自治”，并不需要增加“业主自治”选项。即若按第二选项，有自治意向的业主可在“面向社会公开报名”时提供自治方案供全体业主投票表决。

故我单位于2021年10月26日作出的《事项意见书》（花新信〔2021〕300号）并无不妥。

本府查明：

2021年8月13日，某某小区部分业主制定出《某某小区业主自治管理方案》，主要内容为业主自治管理各项规定，方案已注明唯一性条款，即业主同意此方案，即表示否认之前在广州某某置业有限公司签字同意的一切收费方案，以此为唯一实施方案。2021年8月20日，新华街某某社区居民委员会发出《关于推动完善某某小区物业服务企

业备案手续办理的通知》，通知小区居民在 2021 年 8 月 30 日前填写《某某小区选聘物业服务人征求意见签名表》，投票栏为二选一，第一项意见为“对广州市某某置业有限公司管理某某小区的事项发起投票”，第二项意见为“面向社会公开报名后就选聘新物业服务企业发起投票”。申请人要求取消第一项意见，并保留第二选项及增加“业主自治”选项，被申请人作出的《事项意见书》（花新信〔2021〕300 号）认为并不需要增加增加“业主自治”选项，申请人对上述《事项处理意见书》不服，向本府提出行政复议。

以上事实有《事项处理意见书》（花新信〔2021〕300 号）、《某某小区业主自治管理方案》、《关于推动完善某某小区物业服务企业备案手续办理的通知》、身份证复印件等相关证据为证。

本府认为：

根据《广州市物业管理条例》第七条规定：“镇人民政府、街道办事处和居民委员会应当依法指导和协助业主召开业主大会会议、选举业主委员会，监督业主大会、业主委员会依法履行职责，协调处理物业管理纠纷。镇人民政府、街道办事处应当将物业管理纳入社区治理工作，根据需要建立物业管理联席会议制度，加强对物业管理活动的指导、协助和监督。居民委员会应当建立业主、业主委员会和物业服务人协调机制，

协助镇人民政府、街道办事处指导和监督社区内物业管理活动。镇、街道、社区党组织应当加强对物业服务区域基层党组织的指导，支持业主、业主大会、业主委员会、物业管理委员会、物业服务人依法开展物业管理活动”，被申请人负有指导、监督、协调辖区内物业管理工作的职责。

《广州市物业管理条例》第六十五条规定，物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。2021年10月15日，广州市住建局印发《广州市业主自行管理物业服务区域工作指引》。根据上述规定，物业管理不排除业主自行管理的方式。申请人提交的证据《某某小区选聘物业服务人征求意见签名表》，投票栏载明为二选一，第一项意见为“对广州市某某置业有限公司管理某某小区的事项发起投票”，第二项意见为“面向社会公开报名后就选聘新物业服务企业发起投票”；被申请人答复称第二项意见为“面向社会公开报名后就选聘新物业服务人发起投票”，并称物业服务人包括了业主自治范畴，但没有提供相关证据证实，也没有提供证据证明对申请人主张的业主自治管理方式指导相关单位进行了调处和意见征集，所以被申请人作出的涉案《事项处理意见书》主要事实不清、证据不足。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项的规定，撤销被申请人广州市花都区人民政府新

华街道办事处于 2021 年 10 月 26 日作出的《事项处理意见书》（花新信〔2021〕300 号），责令被申请人于收到本决定书之日起 60 日内重新处理并将相关情况答复申请人。

申请人如不服本决定，可以在收到本《行政复议决定书》之日起 15 日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二一年十二月二十七日