

广州市荔湾区人民政府

行政复议决定书

荔湾府行复〔2023〕405号

申请人：广州某某物业管理有限公司。

地址：广州市越秀区某某路某某号之二某某层某某。

法定代表人：李某某。

被申请人：广州市荔湾区人民政府金花街道办事处。

地址：广州市荔湾区西华路金花直街11号。

法定代表人：张某，**职务：**主任。

申请人不服被申请人于2023年10月11日作出的《广州市荔湾区人民政府金花街道办事处关于某某地下商业城临时物业服务人公示》（以下简称“案涉《公示》”），向本府申请行政复议，本府已依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销案涉《公示》。

申请人称：

一、被申请人在某某商业城存在临时物业服务人提供物业管理服务的情况下再次另行确定临时物业服务人属于违法行政，没

有事实和法律依据。（一）《广州市物业管理条例》第八十条规定适用的前提是“原物业服务人无法再提供服务”，而目前的某某商业城由申请人提供临时物业管理服务，申请人从未提出不在提供物业服务，也不存在申请人无法再提供物业服务的情形。（二）2023年6月1日，某某商业城原物业服务人——广州市某燊物业管理有限公司（以下简称“某燊公司”）突然撤场的紧急情况才是上述条例规定的可以由被申请人指定临时物业服务人的紧急情况。2023年6月1日在被申请人各职能部门含维稳办、派出所、社建办、市场监督管理所在内的工作人员见证下，申请人顺利完成交接，故申请人目前是临时物业服务人是合法有效的事实。

二、被申请人指定某某城物业公司为临时物业服务人的程序违法。（一）没有证据证明被申请人有通过任何招投标的合法程序来确认某某城物业中标；（二）某某城物业公司不曾与申请人有任何接触，也未到某某商业城查看过任何设施设备，却报出没有任何标准的语焉不详的23元的物业管理收费标准，明显与常理不符。

三、申请人目前是某某商业城的临时物业服务人，自2023年6月1日开始为某某商业城提供服务管理的事实毋庸置疑，也得到了广大业主的认可。在某某商业城没有成立业主委员会选聘新的物业管理服务公司也没有其他生效法律文书确认某某商业城需要更换物业管理服务公司的前提下，申请人依然有权继续为某某商业城提供物业管理服务。

综上，被申请人违法再指定某某商业城物业服务人的行为没

有事实和法律依据，不具有执行的法律效力。在没有合法程序选聘新的物业管理服务公司之前申请人也不会停止对某某商业城的临时物业管理服务。

被申请人答复称：

一、被答复人不符合临时接管某某商业城的物业服务工作的条件，答复人协助某某商业城选聘物业服务企业符合事实依据。

广州市华某某某开发有限公司（以下简称华某公司）是某某商业城的开发商和大业主。某燊公司是某某商业城原物业服务企业。2023年5月31日，某燊公司决定撤离管理某某商业城，并与被答复人于2023年6月1日自行签订《交接确认书》和《某某商业城管理权移交专题会议纪要》，将商业城物管服务的权利义务交由被答复人承担。由于情况紧急且被答复人表示其受某某公司委派，故答复人派员见证了双方《交接确认书》及《某某商业城管理权移交专题会议纪要》的签订。由于被答复人一直未取得某某公司对其出具的临时接管物业服务的书面授权委托文件，因此答复人于2023年6月27日向被答复人发出《限期提供授权委托书文件通知书》，告知被答复人于2023年6月30日之前向答复人提供前述材料。被答复人于2023年6月28日向答复人发出《关于<限期提供授权委托书文件通知书>的复函》，明确回复其无法提交某某公司的授权委托书，并希望答复人能尽快组织某某商业城物业管理权的招投标，合法选取物业管理公司对某某商业城提供物业管理服务。

另，据了解某某公司法定代表人在2023年7月4日发表《关

于撤销某某接管某某商业城的公告》，否决被答复人入驻、接管某某商业城的合法性及依据。2023年7月11日，某某商业城部分业主上访区信访局，旗帜鲜明拒绝被答复人入驻某某商业城进行物业管理。

根据上述情况，答复人协助某某商业城选聘物业服务企业符合事实依据。

二、答复人协助某某商业城选聘广州某某物业管理有限公司为临时服务人符合法定程序，作出的物业服务人公示适用法律正确。

在被答复人不符合临时接管某某商业城物业服务工作条件下，答复人依据《广州市物业管理条例》第八十条向区住房建设局发出《金花街关于请予协助招募某某地下商业城临时物业服务人的函》，区住房建设局复函明确由区物协结合相关要求提供会员单位给答复人参考，要求答复人按照《广州市物业管理条例》依法依规确定某某地下商业城临时物业服务人。荔湾区物业服务行业协会向答复人推荐了符合招募要求并具有相关资质、规模的三家会员单位供参考。答复人依据上述推荐，结合三家会员单位的报价文件，经综合评定并核准，确认广州某某物业管理有限公司为中标单位。答复人依据《广州物业管理条例》第八十条规定协助某某商业城选聘广州某某物业管理有限公司为临时物业服务人符合法定程序，作出物业服务人公示适用法律正确。

本府查明：

2023年5月6日，广东省广州市中级人民法院作出（2023）

粤 01 民终某某号《民事裁定书》，认定某燊公司与某某公司签订的有关某某地下商业城的《前期物业服务合同》为无效合同。2023 年 6 月 1 日，某燊公司撤离某某地下商业城。

2023 年 7 月 14 日，被申请人向广州市荔湾区住房和城乡建设园林局（以下简称“区住建园林局”）发出《关于请予协助招募某某地下商业城临时物业服务人的函》。2023 年 8 月 2 日，区住建园林局复函称：已将街道的需求向广州市荔湾区物业服务行业协会（以下简称“区物协”）转达，由区物协结合相关要求提供会员单位给街道参考，请被申请人做好以下工作：1、按照《广州市物业管理条例》第八十条第二、三、四款的规定，依法依规确定临时物业服务人，同时做好公示工作；2、在临时物业服务人服务期间，尽快组织业主共同决定小区后续物业管理方式。2023 年 8 月 7 日，区物协向被申请人复函并推荐符合招募要求及具有相关资质、规模的三家会员单位供被申请人参考。

2023 年 8 月 11 日至 2023 年 9 月 20 日期间，区物协推荐的三家物业公司分别向被申请人发送报价方案，被申请人结合三家会员单位的报价文件，经综合评定并核准，于 2023 年 9 月 21 日向其中一家会员单位广州某某城物业管理有限公司（以下简称“某某城公司”）发出《中标通知书》。

2023 年 10 月 11 日，被申请人作出案涉《公示》，主要载明：根据《广州市物业管理条例》第八十条的规定，我单位按照相关的程序现已会同区房屋行政主管部门确定广州某某城物业管理有限公司作为某某地下商业城临时物业服务人。临时物业服务期间，

居委会将组织业主共同决定后续的物业管理方式。具体情况如下：

1、临时物业服务人名称：广州某某城物业管理有限公司；2、服务内容：包括商场内日常保洁、秩序维护、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理等物业管理服务；3、物业服务费：业主或租户按照建筑面积向临时物业服务人交纳物业服务费用（23元/月/平方米）；4、服务期限：自2023年10月26日起至2024年4月25日止；5、公示期：2023年10月11日至2023年10月25日，共15天。

申请人不服上述《公示》，于2023年10月23日向本府申请行政复议。

另查，2023年5月31日，某某公司代表吴某与某某公司召开《某某商业城物业管理权移交专题会议》，后某某公司与申请人于2023年6月1日签订《交接确认书》，被申请人工作人员在上述会议和交接确认书上见证签名。因某某公司代表吴某未补充提交某某公司的授权委托书文件，被申请人于2023年6月27日向申请人发出《限期提供授权委托书通知书》，通知申请人于2023年6月30日之前向被申请人提供前述材料，逾期不提供或拒绝提供相关材料的，被申请人将视其未依法取得某某公司的授权，非某某公司组建的物业管理团队，无权签订《交接确认书》，被申请人将依法协助某某商业城通过招标方式选聘物业服务企业。2023年6月28日，申请人复函称其系某某公司的关联物业服务管理公司，因某某公司内部原因，无法提交某某公司的授权委托书，希望被申请人能尽快组织某某商业城物业管理权的招投标，

合法选取物业管理公司对某某商业城提供物业管理服务。2023年7月4日，某某公司法定代表人陈某向某某商业城各业主发出《关于撤销某某接管某某商业城业务管理的公告》，否决申请人入驻、接管某某商业城的合法性及依据，呼吁并支持被申请人依法选定临时物业服务单位尽快进场工作。

为进一步查清案件事实，本府于2023年12月6日向区房屋行政主管部门即区住建园林局发出《行政复议调查函》。2023年12月14日，区住建园林局复函称：一、关于原物业服务人的认定问题。2008年8月1日至2023年5月31日期间，某某地下商业城项目一直由某某公司提供物业管理服务，在被申请人作出案涉《公示》前，该项目暂无其他依法依规进驻的物业服务人，故该项目的“原物业服务人”应为某某公司；二、关于会同确定临时物业服务人的问题。区住建园林局于2023年8月2日以《广州市荔湾区住房和城乡建设园林局关于协助招募某某地下商业城临时物业服务人的复函》，书面指导被申请人确认临时物业服务人和开展后续工作，同时多次前往被申请人处参与临时物业服务人确认事宜会商会议，被申请人已依法履行会同区房屋行政主管部门确定临时物业服务人的职责；三、关于申请人在本案中的地位问题。鉴于申请人未按照《广州市物业管理条例》第八十条及相关法律法规的规定合法进驻某某地下商业城项目，亦未得到该项目业主大会同意其进驻的合法表决结果，不属于《广州市物业管理条例》规定的临时物业服务人。

本府认为：

根据《广州市物业管理条例》第八十条第二款“业主大会决定拒绝原物业服务人继续提供服务，或者原物业服务人无法再提供服务的，镇人民政府、街道办事处应当会同区房屋行政主管部门确定临时物业服务人，由临时物业服务人提供保安、保洁、共用设施设备运行等基本物业服务。”的规定，被申请人具有确定临时物业服务人并公示的职权。

《广州市物业管理条例》第八十条第二、三、四款规定：“业主大会决定拒绝原物业服务人继续提供服务，或者原物业服务人无法再提供服务的，镇人民政府、街道办事处应当会同区房屋行政主管部门确定临时物业服务人，由临时物业服务人提供保安、保洁、共用设施设备运行等基本物业服务。提供临时物业服务的，镇人民政府、街道办事处应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业服务区域内显著位置公示。临时物业服务期限一般不超过六个月，费用由全体业主承担。临时物业服务期间，居民委员会应当组织业主共同决定后续的物业管理方式。”本案中，某某地下商业城原物业服务人某燊公司因无法继续提供服务，被申请人依据上述规定，会同区房屋行政主管部门确定某某城公司为临时物业服务人，并将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容予以公示并无不当。申请人复议请求撤销案涉《公示》缺乏事实和法律依据，本府不予支持。

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

（一）项的规定，维持被申请人广州市荔湾区人民政府金花街道办事处于 2023 年 10 月 11 日作出的《广州市荔湾区人民政府金花街道办事处关于某某（某某）地下商业城临时物业服务人公示》。

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

广州市荔湾区人民政府
二〇二三年十二月二十一日