

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕112号

申请人：广州市XX房地产开发有限公司。

被申请人：广州市南沙区住房和城乡建设局。

地址：广州市南沙区凤凰大道1号E栋3楼。

负责人：陈荣毅。

申请人不服被申请人于2024年2月22日作出的《广州市南沙区住房和城乡建设局关于划定XX花园物业服务区域的公告》（下称涉案《公告》），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，本案适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销涉案《公告》。

申请人称：

申请人系XX花园的业主之一，与涉案《公告》存在法律上的利害关系。申请人认为涉案《公告》违法，具体理由为：

一、涉案《公告》违反《广州市物业管理条例》第十四条、第二十二条规定的法定程序。

二、涉案《公告》内容违反相关法律规定。《广州市物业管理条例》第十一条并未规定幼儿园不得划入物业服务区域。根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二条的规定，XX街第X幼儿园XX花园园区位于XX花园小区内，XX花园物业管理委员会也认可小区包含该幼儿园。从物理特性、使用特性、法律特性看，幼儿园应属小区建筑物专有部分，应计入小区建筑物专有部分面积。同时，幼儿园水、电等设施设备又与小区连为一体、密不可分，故应划定为同一物业服务区域。

综上，被申请人作出的涉案《公告》程序违法、内容错误，依法应予以撤销。

被申请人答复称：

一、申请人行政复议主体不适格。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国行政诉讼法〉的解释》（法释〔2018〕1号）第十八条的规定，在本案中，被申请人划定XX花园物业服务区域，该行为系涉及业主共有利益事项作出的行政行为，如小区业主不服，应以业主委员会名义或经小区专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数的业主提出申请。申请人并未有区别于小区业主共有利益的特殊的个人权益，亦没有取得专有部分占建筑物总面积过半数或者占总户数过半数的业主的委托，

不具有提起行政复议的主体资格，依法应予驳回。

二、涉案《公告》事实清楚，适用法律正确。

根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市划定物业服务区域工作指引的通知》第四条第二款，《广州市物业管理条例》第十三条的规定，2024年1月4日，广州市南沙区XX花园物业管理委员会向被申请人发来《关于将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园物业服务区域的申请》，申请将小区内幼儿园从原物业服务区域中分割出去，并在微信群对该事宜进行意见征询，获得了791人同意，未收集到反对意见。根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市划定物业服务区域工作指引的通知》第四条第二款规定，该事宜适用《广州市物业管理条例》第十三条的规定，并不是申请人提出的应该适用《广州市物业管理条例》第十四条的规定。被申请人按照《广州市物业管理条例》第十三条规定要求，征求规划行政管理部门、街道办事处、居民委员会意见后确定XX花园物业服务区域，并按要求向全体业主公示，公示期间未收到异议。

三、涉案《公告》符合法定程序。

被申请人于2024年1月4日收到XX花园物业管理委员会《关于将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园物业服务区域的申请》，于2024年1月5日征询市规划和自然资源局南沙区分局（下称市规自局南沙区分局）、XX街道办事处（下称XX街道办）、XX社区居民委员会（下称XX

社区)对将XX街第X幼儿园(XXXX园区)从XX花园物业服务区域中分割出去的意见,并分别于2024年1月15日、2024年1月16日、2024年1月17日收到XX社区、市规自局南沙区分局、XX街道办的复函,均表示无意见。被申请人于2024年1月25日张贴《关于XX花园物业服务区域的公示》,公示日期为2024年1月25日至2024年2月19日,公示期间未收到异议,于2024年2月22日作出涉案《公告》。

综上所述,被申请人作出的涉案《公告》事实清楚,适用法律法规正确,符合法定程序。请求复议机关依法驳回申请人的复议申请。

本府查明:

2016年2月22日,申请人向原广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局申请物业管理区域备案,并提交《广州市南沙区物业管理区域备案申报表》《建设用地规划许可证》及附图、建设项目修建性详细规划平面图等材料。其中,《广州市南沙区物业管理区域备案申报表》载明:
“项目名称(标准地名):南沙XXX海港大道项目。坐落地点:南沙区XX街XX大道东侧。项目占地面积:62522.2平方米。”《建设用地规划许可证》(穗规南地证〔2015〕XX号)显示,申请人于2015年8月21日取得该许可证,用地目项名称为2015NXX-XX,用地位置为南沙区XX街XX大道东侧,用地性质为二类居住用地,用地面积62522平方米。建设项目修建性详细规划平面图显示,2015NXX-XX

地块用地红线内包含一幼儿园。2016年2月23日，原广州市国土资源和房屋管理局南沙区分局向申请人出具《物业项目区域备案回执》〔（穗南国）物管备〔2016〕XX号〕，对申请人报送的位于广州市南沙区XX街XX大道东侧的南沙XXX海港大道项目物业管理区域备案材料给予备案，该回执的发文呈批表载明：“根据《广州市物业管理暂行办法》的有关规定，南沙XXX海港大道项目是一个规划项目红线范围内的物业项目，应确定为一个物业管理区域，用地总面积为62522.2平方米，总建筑面积为24.8242万平方米，项目性质为住宅，拟出具南沙XXX海港大道项目的《物业项目区域备案通知书》……”。南沙XXX海港大道项目后确定正式项目名称为XX花园，该项目内幼儿园为XX街道第X幼儿园XXXX园区。

2024年1月4日，广州市南沙区XX花园物业管理委员会向被申请人提交《南沙区XX花园物业管理委员会关于将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园物业服务区域的申请》，主要内容为：XX花园物业管理委员会已在XX花园业主群发起关于将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园物业服务区域的意见收集接龙，已收集到791人接龙同意，无一人反对。XX花园物业管理委员会向被申请人申请将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园物业服务区域。

2024年1月5日，被申请人分别向XX花园所在地的XX街道办、广州市规划和自然资源局南沙区分局（下称市规自局南沙区分局）作出《关于征求将XX街第X幼儿园（XXXX

园区)从XX花园物业服务区域中分割出去意见的函》，主要内容为：为推动XX花园住宅小区成立业主组织，科学处理该小区存有争议物业服务区域划分问题，被申请人拟将小区红线范围内XX街道第X幼儿园XXXX园区(建筑面积约2130m)从原有物业服务区域中划分出去。小区物业管理委员会已组织业主进行初步意愿摸查，目前小区内有791名业主同意将XX街道第X幼儿园XXXX园区从XX花园物业服务区域中分割出去，未收到业主反对意见。根据《广州市住房和城乡建设局关于印发广州市划定物业服务区域工作指引的通知》(H202308171)第四条第二款及《广州市物业管理条例》第十三条第一款规定，征求XX街道办及下辖XX社区、市规自局南沙区分局对将XX街道第X幼儿园XXXX园区从XX花园物业服务区域中分割出去的意见。XX街道办、XX社区、市规自局南沙区分局分别于2024年1月15日、2024年1月16日、2024年1月17日就上述事项函复被申请人，内容均为无意见。其中，市规自局南沙区分局的复函还载明：“因幼儿园属配套公共服务设施，由建设单位统一代建，建成后需无偿移交给相关行政主管部门管理，来函征求将XX街第X幼儿园(XXXX园区)从XX花园物业服务区域中分割出去的事项，我局无不同意见。建议分割范围可参考幼儿园移交区域进行划定。”市规自局南沙区分局一并提供了XX花园土地出让红线图、修建性详细规划平面图，显示：2015NXX-XX号地块的用地面积为62522平方米，XX街道第

X 幼儿园 XXXX 园区位于 2015NXX-XX 号地块用地红线范围内。

2024 年 1 月 25 日，被申请人作出《关于 XX 花园物业服务区域的公示》，主要内容为：根据《广州市物业管理条例》第十三条的规定，被申请人经征求市规自局南沙区分局、XX 街道办和 XX 社区意见，拟将 XX 街道第 X 幼儿园 XXXX 园区从 XX 花园物业服务区域中分割出去，现将 XX 花园新的物业服务区域范围向全体业主公示，公示期限为 2024 年 1 月 25 日至 2 月 19 日，并告知如对该公示内容有异议可于公示期内向被申请人以实名、书面形式提出。该公示的附件《XX 花园物业服务区域范围图》显示，XX 花园物业服务区域未包括 XX 街道第 X 幼儿园 XXXX 园区。被申请人将该公示张贴在 XX 花园公益公告栏等多处显著位置，公示期间，未收到异议。

2024 年 2 月 22 日，被申请人作出涉案《公告》，载明：“XX 花园全体业主：根据《广州市物业管理条例》有关规定，我局在征求广州市规划和自然资源局南沙区分局、XX 街道办事处和 XX 社区居委会意见后，确定 XX 花园物业服务区域范围，并将确定的上述物业服务区域向 XX 花园的全体业主公示，公示期限为 2024 年 1 月 25 日至 2 月 19 日。在公示期间，我局未收到异议。现根据《广州市物业管理条例》有关规定，将确定的 XX 花园物业服务区域范围向你们公告。”该公告附件《XX 花园物业服务区域范围图》与《关于 XX 花园物业服务区域的公示》附件《XX 花园物业服务区域范围图》一致。

另查明，申请人系 XX 花园 33 套未出售房屋的权属人。

2024 年 3 月 13 日，申请人不服被申请人作出的涉案《公告》，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提交的《广州市不动产首次登记告知通知书》《房屋清单》，被申请人提交的《南沙区 XX 花园物业管理委员会关于将 XX 街道第 X 幼儿园 XXXX 园区划出 XX 花园物业服务区域的申请》《关于征求将 XX 街第 X 幼儿园（XXXX 园区）从 XX 花园物业服务区域中分割出去意见的函》三份、《关于征求将 XX 街第 X 幼儿园（XXXX 园区）从 XX 花园物业服务区域中分割出去意见的回复函》《广州市规划和自然资源局南沙区分局关于征求将 XX 街第 X 幼儿园（XXXX 园区）从 XX 花园物业服务区域中分割出去意见的复函》及附件（《土地出让红线图》《修建性详细规划平面图》）、《关于征求将 XX 街第 X 幼儿园（XXXX 园区）从 XX 花园物业服务区域中分割出去意见的函（征求意见函）意见反馈表》《关于 XX 花园物业服务区域的公示》及多张公示照片、《广州市南沙区住房和城乡建设局关于划定 XX 花园物业服务区域的公告》《申请材料接收通知书（存根联）》《广州市南沙区物业管理区域备案申报表》《建设用地规划许可证》、建设项目修建性详细规划平面图、发文呈批表、《物业项目区域备案回执》〔（穗南国）物管备〔2016〕XX 号〕等材料。

本府认为：

一、被申请人具有作出涉案《公告》的法定职权。

《广州市物业管理条例》第五条规定：“区房屋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，具体履行下列职责：（一）负责依法划定、调整物业服务区域……”本案中，被申请人作为广州市南沙区房屋行政主管部门，依法具有作出涉案《公告》的法定职权。

二、被申请人作出的涉案《公告》认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法。

《广州市物业管理条例》第十三条第一款、第二款规定：“土地使用权已划拨、出让的新开发建设项目或者已实施物业管理的建设项目物业服务区域划定有争议的，区房屋行政主管部门应当征求区规划行政管理部门、镇人民政府、街道办事处、居民委员会的意见后确定，并将确定的物业服务区域向全体业主公示，公示期不少于十五个工作日。业主对前款公示的物业服务区域有异议的，应当在公示期间书面实名提出。区房屋行政主管部门应当自受理异议之日起三十日内办结并答复，情况复杂的，可以延长三十日。异议成立的，区房屋行政主管部门应当重新划定并公示物业服务区域。公示期满，对公示的物业服务区域无异议或者异议不成立的，区房屋行政主管部门应当将确定的物业服务区域向全体业主公告。”广州市住房和城乡建设局印发的《广州市划定物业服务区域工作指引》第四条第二款规定：“对于土地使用权已划拨、出让的新开发建设项目或者已实施物业管理的建设项目，红线图范围内教育和医疗卫生机构或者业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业，对以红线图范围划定物业

服务区域有争议，认为上述机构应当从红线图范围分割出去，与住宅、经营性用房等房屋划定为不同的物业服务区域的，区住房城乡建设行政主管部门可以按照《广州市物业管理条例》第十三条规定，广泛听取、征求各方意见，加强与各方沟通、协商，合理确定物业服务区域。”

本案中，根据《建设用地规划许可证》及附图、建设项目修建性详细规划平面图显示，申请人于2015年8月取得2015NXX-XX地块用地项目的《建设用地规划许可证》，该地块用地红线内包含有幼儿园。根据2016年2月的《物业项目区域备案回执》可知，上述地块项目即XX花园的物业服务区域与该地块的用地红线范围一致，包含了XX街道第X幼儿园XXXX园区。后XX花园物业管理委员会于2024年1月4日向被申请人提交《南沙区XX花园物业管理委员会关于将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园物业服务区域的申请》，申请将XX街道第X幼儿园XXXX园区划出XX花园原物业服务区域。因XX街道第X幼儿园XXXX园区属于上述红线图范围内的教育机构，被申请人按照上述规定，分别征求XX花园所在地的XX街道办、XX社区、市规自局南沙区分局的意见后，确定将XX街道第X幼儿园XXXX园区从红线图范围分割出去，并对确定后的物业服务区域范围向XX花园全体业主依法进行公示。在公示期间，被申请人未收到XX花园业主提出的异议，遂于公告期限届满后作出涉案《公告》，具有事实和法律依据，程序合法，本府予以支持。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，维持被申请人于2024年2月22日作出的《广州市南沙区住房和城乡建设局关于划定XX花园物业服务区域的公告》。

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，依法向广州铁路运输法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二四年五月十一日