

天津市北辰区人民政府

行政复议决定书

津辰政复〔2025〕745号

申请人：陈庆祥，性别：男，出生年月：[REDACTED]，身份证号码：[REDACTED]，住址：[REDACTED]
[REDACTED]

被申请人：天津市北辰区住房和建设委员会，住所地：天津市北辰区京津路350号

申请人陈庆祥不服被申请人天津市北辰区住房和建设委员会2025年10月9日作出的《依法履职答复书》，于2025年10月11日向天津市北辰区人民政府申请行政复议，于2025年10月20日完成补正。本机关依法予以受理，并采用普通程序审理。2025年10月11日现场听取申请人意见。本案现已审理终结。

申请人请求：

请求撤销被申请人2025年10月9日作出的依法答复书，并重新答复。

申请人称（概述）：

[REDACTED]小区建成使用时规划的是两个大门，一个主出入口，一个次出入口，都有保安室。如今次出入口门岗荒废大门紧锁，保安室被当做仓库堆放酒水。由于无人看管，导致大门里外，经常有私家车堵门，严重影响公共秩序和业主的安全隐患。《民法典》第九百四十二条，物业服务人应当维护物业服务区域内的基

本秩序，采取合理保护业主的人身、财产安全。对物业服务区域内有违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，应当及时采取措施制止。向有关行政主管部门报告并协助处理。

申请人提交了以下证据材料：

依法履职答复书复印件、照片 3 张

申请人还提供了：

申请人身份证复印件

被申请人答复称（概述）：

一、被申请人具有对申请人履职申请的事项进行处理的法定职责和主体资格

二、被申请人收到申请人的履职申请后，已经积极在协调物业企业解决申请人的实际问题，作出的《依法履职答复书》认定事实清楚、适用法律正确、程序合法

2025 年 8 月 8 日，申请人向我机关反映 [REDACTED] 小区（天津市 [REDACTED] 未经业主大会同意擅自在小区电梯设置广告牌；在小区里放置自动饮水机、复印柜，电动车充电桩，小区北门保安室不设安保人员，多年并放置酒水变成仓库，以及广告收益的违法行为。请求我机关责令物业公司整改并依法进行处罚。收到上述申请后，我机关立即开展了相关调查核实工作。调取了该小区电梯广告合同、自动售水机合同、自动文印柜合同，以及该小区的公共收益说明，[REDACTED] 社区居委会出具的关于小区电动车棚、电梯广告、自动文印柜的情况说明，并对小区北门进行了拍照取证。

经核实，自动售水机属于未收取场地占用费的便民项目，物

业服务企业签订电梯广告合同、自助文印终端合作协议以及安装电动车充电车棚未经业主大会同意情况属实，但上述事项均已向社区居委会报备并获得同意，不存在擅自利用物业共用部位进行经营的情况。鉴于电梯广告合同已于 2025 年 9 月 30 日到期且未再续约，占用场地费用收益均用于小区公共建设，并已按规定公示。我机关已经要求物业企业严格遵守《天津市物业管理条例》，在利用共用部位、设施开展经营活动前，做好业主意见征询，对已设置但未履行业主意见征询程序的相关设施，应立即组织开展补充征求意见工作，并按规定公示收益情况。同时，我委将加强日常监管督促物业企业规范经营行为，切实维护业主合法权益。关于北门安保问题，因为该门为消防通道，日常关闭且仅在应急情况下启用，故未配备专职保安人员，由日常巡逻的安保员定期巡视，并留有相应巡检记录。

故我机关于 2025 年 10 月 9 日作出《依法履职答复书》，并邮寄送达申请人，该《依法履职答复书》认定事实清楚、适用法律正确、程序合法。

被申请人提交了以下证据材料：

证据 1. 《履行法定职责申请书》及邮寄凭证，证明申请人申请履职的具体内容和申请时间。

证据 2. 电梯广告情况说明、电梯广告合同。

证据 3. 饮水机合同、饮水机情况说明。

证据 4. [REDACTED] 自动文印合同、[REDACTED] 情况说明。

证据 5. 电动车棚照片 1 张、电动车棚情况说明。

证据 6. 公共收益收支公示照片 2 张。

证据 7. 整改告知书截图 1 张。

证据 2-7 证明，自动售水机属于未收取场地占用费的便民项目，物业服务企业签订电梯广告合同、自助文印终端合作协议以及安装电动车充电车棚未经业主大会同意情况属实，但上述事项均已向社区居委会报备并获得同意，不存在擅自利用物业共用部位进行经营的情况。鉴于电梯广告合同已于 2025 年 9 月 30 日到期且未再续约，上述事项占用场地费用收益均用于小区公共建设，并已按规定公示。我机关已经要求物业企业整改规范。

证据 8. [REDACTED] 小区规划图纸 1 张、北门照片 2 张、北门巡检记录 6 张，证明小区北门实际为次出入口，主要用于消防通道，由日常巡逻的安保员定期巡视，并留有相应巡检记录。

证据 9. 《依法履职答复书》及邮寄送达材料，证明被申请人收到申请人的履职申请后，已经积极处理申请人反映的实际问题，作出的《依法履职答复书》认定事实清楚、适用法律正确、程序合法。

被申请人还提供了：统一社会信用代码证书、法定代表人身份证明、身份证复印件、授权委托书

法律依据：《物业管理条例》、《天津市物业管理条例》

经审理查明：

2025 年 8 月 9 日，被申请人天津市北辰区住房和城乡建设委员会收到申请人陈庆祥提出的履行法定职责申请，申请查处对象为 [REDACTED] 小区 [REDACTED]，申请事项为“未经业主大会同意擅自在小区电梯设置广告牌；在小区里放置自动饮水机、复印柜，电动车充电桩，小区北门保安室不设安保人员，

多年并放置酒水变成仓库，和广告收益的违法行为。请求贵单位责令物业公司整改并依法进行处罚”。

被申请人在调查过程中，调取该小区电梯广告合同、自动售水机合同、自动文印柜合同、该小区的公共收益说明、[REDACTED]社区居委会出具的关于小区电动自行车充电车棚、电梯广告、自动文印柜的情况说明，对该小区北门及北门保安室进行了拍照取证。被申请人经调查核实，于2025年10月9日作出涉案《依法履职答复书》，于10月10日邮寄送达申请人，邮件轨迹显示申请人于次日签收。

涉案答复书载明，“经核查，自动售水机属于未收取场地占用费的便民项目，物业服务企业签订电梯广告合同、自助文印终端合作协议以及安装电动车充电车棚未经业主大会同意情况属实，但上述事项均已向社区居委会报备并获得同意，不存在擅自利用物业共用部位进行经营的情况。鉴于电梯广告合同已于2025年9月30日到期且未再续约，上述事项占用场地费用收益均用于小区公共建设，并已按规定公示。我委要求物业企业严格遵守《天津市物业管理条例》，在利用共用部位、设施开展经营活动前，做好业主意见征询，对已设置但未履行业主意见征询程序的相关设施，应立即组织开展补充征求意见工作，并按规定公示收益情况。同时，我委将加强日常监管，督促物业企业规范经营行为，切实维护业主合法权益。关于北门安保问题，因为该门为消防通道，日常关闭且仅在应急情况下启用，故未配备专职保安人员，由日常巡逻的安保人员定期巡视”。申请人不服该答复书提起行政复议。

另查明，2025年9月30日，被申请人向[]物业管理有限公司送达编号：2025093001《物业小区整改告知书》，载明“要求物业企业严格遵守《天津市物业管理条例》，在利用共用部位、设施开展经营活动前，配合属地做好业主意见征询、对已设置但未履行业主意见征询程序的相关设施，应立即按照属地部署组织开展补充征求意见工作，并按规定公示收益情况”。

本机关认为：

根据《物业管理条例》第五条第二款、《天津市物业管理条例》第六条第二款、第六十七条第一款之规定，被申请人具有作出涉案具体行政行为的法定职责和主体资格。

根据《物业管理条例》第五十条第一款、《天津市物业管理条例》第五十一条之规定，本案中，被申请人调查核实发现，自动售水机属于未收取场地占用费的便民项目；物业服务企业未经业主大会同意签订电梯广告合同、自助文印终端合作协议以及安装电动车充电车棚，但均已向社区居委会报备并获得同意，占用场地费用收益均用于小区公共建设，并已按规定公示，建设电动自行车充电车棚是为了解决电动自行车业主充电难题，杜绝火灾、触电等安全隐患，由第三方运行，不属于公共收益，上述事项均不存在擅自利用物业共用部位进行经营的情况；[]小区北门为消防通道，日常关闭且仅在应急情况下启用，故保安室未配备专职保安人员，由日常巡逻的保安定期巡视，未发现保安室放置酒水变成仓库的情况。上述事实有电梯广告合同、自动售水机站址协议、[]自助文印终端合作协议、[]社区居委会出具的情况说明、[]小区公共收益收支公示表、保安

巡视记录表、现场照片等可以证明，被申请人认定事实清楚。后被申请人根据调查核实情况作出编号：2025093001《物业小区整改告知书》送达[REDACTED]物业管理有限公司，作出涉案《依法履职答复书》，将调查处理结果告知申请人，并无不当。被申请人虽在2025年10月9日法定期限内作出涉案《依法履职答复书》，但其于10月10日交付邮寄，本机关予以指出。

综上所述，被申请人作出涉案答复书的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。

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条的规定，本机关决定：

维持被申请人天津市北辰区住房和城乡建设委员会作出涉案《依法履职答复书》的行政行为。

申请人如不服本决定，可以自收到本决定书之日起十五日内依法向人民法院提起行政诉讼。

