

驳回行政复议申请决定书

穗府行复〔2021〕175号

申请人：邝XX。

被申请人：广州市住房和城乡建设局。

地址：广州市府前路1号大院3号楼。

法定代表人：王宏伟，职务：局长。

申请人不服被申请人不作为，向本府申请行政复议，本府予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

确认被申请人行政不作为违法，责令被申请人督促物业限期完成防水工程。

本府查明：

2020年10月14日，广州市白云区住房和城乡建设和交通局根据《广州12345政府服务热线工单登记表》（穗12345转字第0820091017201089501号）中申请人反映的房顶漏水情况，作出

云住建交综〔2020〕293号《广州市白云区住房和城乡建设和交通局关于邝XX事项的答复意见》称：“由于您所反映的楼顶漏水位置属于房屋共用部位，……您可向小区物业提出报修、维修申请，由物业公司按相关法规程序办理。”

2020年11月10日，广州市白云区住房和城乡建设和交通局根据《广州12345政府服务热线工单登记表》（穗12345转字第0820101515262365701号）中申请人反映的情况，作出云住建交综〔2020〕310号《广州市白云区住房和城乡建设和交通局关于邝XX事项的答复意见》称：“……关于您本次反映紧急使用物业专项维修资金的问题……您可向小区物业公司提出报修、维修申请，由物业公司按相关法规程序办理。”

2020年12月25日，广州市白云区住房和城乡建设和交通局根据《广州12345政府服务热线工单登记表》（穗12345转字第0820113016345163101号）反映的情况，作出《关于邝XX反映事项的答复意见》称：“为及时解决您所反映的诉求，我局已经督促小区物业服务方联系您尽快按程序启动维修。同时，请您积极配合和支持，按照小区物业服务方的指引，尽快提出书面维修申请。”

2021年1月5日，申请人向广州市白云区住房和城乡建设和交通局反映其房屋漏水问题，希望物业协调解决。广州市白云区住房和城乡建设和交通局于2021年1月11日作出了书面回复，并于2021年1月15日组织三元里街道办事处、XX社区居委会、广州市XX物业管理有限公司、申请人邝XX协调解决XX小区B2栋天面漏水维修

问题。

2021年1月22日，广州市白云区住房和城乡建设和交通局作出《广州市白云区住房和城乡建设和交通局关于做好小区物业管理工作的通知》，通知广州市XX物业管理有限公司称：“2021年1月20日，我局收到广州市住房和城乡建设局转办函反映，2020年6月13日开始，白云区解放北路XXB2栋1505房室内出现阳台（楼顶）漏水，存在用电安全隐患，你司一直不予维修处理。为进一步核实解决市民所反映的房屋漏水维修问题，根据《广东省物业管理条例》第四条等规定，现通知你司及时与当事人主动进行沟通对接，上门查看阳台漏水具体情况，告知当事人提出维修申请，由你司按规定程序办理，并于2021年2月7日前将上述工作开展情况书面报送我局。”

2021年2月1日，申请人提交《新增漏水点维修申请书》称：“广州市XX物业管理有限公司，本人邝XX是XX小区B2栋1505房（顶层）业主，现家里阳台发现新的渗水现象，涉及共用部位，需要启动紧急维修，请你司按程序办理。”

2021年2月2日，广州市白云区住房和城乡建设和交通局通过《广州市白云区住房和城乡建设和交通局关于XXB2栋1505单元房阳台漏水维修事项的转办函》将上述《新增漏水点维修申请书》转交给广州市XX物业管理有限公司，请该司及时按规定程序组织实施。

2021年2月3日，广州市XX物业管理有限公司作出《关于XXB2-1505房新增漏水点的复函》回复申请人称：“……由于您家

是顶层，楼宇天面属于公共区域，我司会根据《住宅专项维修资金管理办法》的相关规定使用专项维修资金进行维修。为了保障业主的利益，我司特邀三家有资质的维修公司到场勘察、出维修方案和报价。待选定维修方案后，我司依照专项维修资金流程申请维修。”

2021年2月4日，申请人不服被申请人不作为，向本府申请行政复议。

另查明，2021年2月8日，广州市白云区住房和城乡建设交通局作出云住建交综〔2021〕49号《广州市白云区住房和城乡建设交通局关于邝XX反映事项的答复意见》答复申请人称：“……经我局工作人员跟进了解，物业公司已接到市民反映新渗水点需要维修的书面申请，因涉及楼顶共用部位的维修，该公司已启动项目维修前期工作。我局已要求物业公司根据《广东省物业管理条例》规定，及时按规定程序组织实施。”

2021年3月18日，广州XX物业管理有限公司针对B2-1505房顶漏水申请使用专项维修资金事宜拟定使用方案，在小区内张贴公示，列明“维修和更新改造的项目情况”“费用预算”“列支范围”等，征求业主意见。

2021年3月31日，房屋安全鉴定机构已经对涉案房屋进行安全鉴定，并于4月8日出具《房屋安全检查意见》（报告编号：新稳鉴字〔2021〕JC-032）建议“找有资质的专业防水公司，对有水迹部位对应的屋面局部进行防水修缮处理。”

本府认为：

《广州市物业管理条例》第四条规定：“市房屋行政主管部门组织实施本条例，负责本市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：……（四）负责本市维修资金的监督管理工作；……”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……”《广州市物业专项维修资金管理办法》第五条第一款、第二款、第三款规定：“市住房和城乡建设行政主管部门组织实施本办法，指导全市物业专项维修资金管理工作。市物业专项维修资金管理中心（以下简称“管理中心”）具体负责全市物业专项维修资金的日常监督管理工作。区住房和城乡建设行政主管部门具体负责本辖区物业专项维修资金的监督管理工作。”《广州市人民政府关于保留下放取消行政许可备案事项的决定》（广州市人民政府令第142号）规定：“住宅专项维修资金使用备案事项委托下放给区建设行政主管部门。”根据上述规定可知，被申请人负有全市物业管理活动监督管理及全市物业专项维修资金的监督管理的职责。区住房和城乡建设行政主管部门具体负责本辖区物业管理活动的监督管理工作及物业专项维修资金的监督管理工作。

本案中，申请人房顶（顶楼）漏水，要求物业服务企业进行维修，发生纠纷。申请人多次通过广州市12345热线、网上信访等形式反映其房屋楼顶漏水得不到物业服务企业维修问题，请求住建部门协调解决。广州市12345热线对申请人的投诉事项进行

转派处理，被申请人收到投诉事项后，根据行政辖区和职能分配进行了转办。广州市白云区住房和城乡建设交通局收到投诉线索后，组织现场勘验并召开协调会了解事实情况，并于2021年1月22日书面通知涉案物业服务企业及时、主动与申请人沟通对接，上门查看漏水情况，并告知当事人提出维修申请。在广州市白云区住房和城乡建设交通局的协调下，申请人于2021年2月1日提交《新增漏水点维修申请书》，涉案物业服务企业于2021年2月3日向申请人作出了回复称：“为了保障业主的利益，我司特邀三家有资质的维修公司到场勘察、出维修方案和报价。待选定维修方案后，我司依照专项维修资金流程申请维修。”复议审查期间，涉案物业服务企业组织实施了专项资金使用方案公示、房屋安全鉴定等工作。

综上所述，针对申请人房顶漏水问题及由此引发的纠纷，被申请人及相关部门已经依职责督促涉案物业服务企业履行组织实施维修工作，并指引申请人申请使用“物业专项维修资金”。针对申请人的投诉事项，被申请人已经履行了投诉事项转办义务，广州市白云区住房和城乡建设交通局对于被申请人转办的投诉事项也进行了积极处理，因此，被申请人不存在不履行法定职责行为。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十八条第一款第一项规定，驳回申请人的行政复议申请。

申请人如不服本决定，可以在收到本《驳回行政复议申请决

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

二〇二一年四月三十日