

洪山区人民政府 行政复议决定书

洪政复决〔2025〕495号

申请人：杨文征 男 1994年[REDACTED]
住所：地：甘肃省[REDACTED]
被申请人：武汉市洪山区人民政府和平街道办事处
地址：武汉市青山区工业路15号
法定代表人：卢占彪 职务：主任

申请人认为被申请人未履行指导组建小区业委会筹备组的职责违法，向本机关申请行政复议。本机关于8月1日决定受理，本案现已审理终结。

申请人请求：责令被申请人履行指导组建小区业委会筹备组的法定职责。

申请人称：根据《武汉市物业管理条例》，万科东湖堤白小区已满足成立业主大会的条件。申请人于2025年3月25日向被申请人邮寄《关于成立武汉市洪山区万科东湖堤白小区业主大会筹备组的申请》（以下简称《申请》），被申请人收到申请人的申请后，截至6月26日，未作出任何书面答复或指导，构成行政

不作为。

筹备组设立属法定程序，不因部分业主反对而豁免履职义务，被申请人称因部分业主联名反对成立业主委员会而暂缓推进筹备工作，理由无法成立。筹备组与业主委员会法律性质不同，根据《湖北省物业服务和管理条例》第二十一条之规定，被申请人应在收到申请后 30 日组织成立业主大会会议筹备组，筹备组仅负责业主大会筹备事务，其设立是程序性、辅助性的阶段，不涉及最终业主委员会成立与否。部分业主对成立业委会的反对意见，应在后续业主大会投票阶段表达，而非阻碍筹备组依法设立。被申请人混淆程序阶段与最终决定。“联名反对”涉嫌程序瑕疵与事实虚假，不应影响职责履行。被申请人仅通过电话或会议方式非正式沟通，未书面告知申请人处理结果，未告知申请人行政复议或诉讼的权利，剥夺了申请人程序权利。被申请人未积极履行协调职责，消极不作为。建设单位未配合属被申请人应处理事项。

被申请人称：被申请人于 2025 年 3 月 26 日收到东湖堤白小区申请人、[REDACTED] 等 5 名业主提交的《申请》。根据《湖北省物业服务和管理条例》第二十条之规定，被申请人于 4 月 8 日向案涉小区建设单位湖北藏源置业有限公司（以下简称藏源公司）邮寄工作联系函，要求其提供相关文件资料、明确参与筹备组的代表人选并提供首次业主大会会议的筹备经费。根据《湖北省物业服务和管理条例》第二十一条之规定，北洋桥社区居民委员会（以下简称“北洋桥居委会”）于 4 月 18 日发布《关于东湖堤白小区首次业主大会会议筹备组业主代表报名的公告（一号公告）》。

截止4月24日，北洋桥居委会共收到8人报名参选筹备组。北洋桥居委会已在法定期限内发布公告，并按规定完成业主大会会议筹备组的招募工作。

在准备确定筹备组业主代表时，北洋桥居委会于4月30日收到22名业主联名，5月12日收到72名业主联名，5月20日又收到52名业主联名，均反对业主委员会筹备工作仓促推进。鉴于小区业主意见不统一，且存在多种声音，被申请人及北洋桥居委会拟与多方沟通，充分了解业主想法。6月9日、6月20日、7月8日及7月25日，北洋桥居委会工作人员分别与案涉小区部分业主了解其对于业主委员会筹备工作的想法和意见，并与物业公司沟通需要其积极配合后续相关工作。7月25日，被申请人、北洋桥居委会及小区部分业主代表，就东湖堤白小区现阶段存在的问题及业主委员会组建工作的推进情况进行沟通，会上充分听取业主意见和建议。7月28日，北洋桥居委会与东湖堤白小区参与筹备组报名的8名业主电话联系，就如何开展后续筹备工作进行沟通，目前报名人员暂未就相关事项达成统一意见。

综上，前期和平街道办事处已依照《湖北省物业服务和管理条例》有关规定推进工作，现被申请人、北洋桥居委会正积极与筹备组报名人员、要求开展筹备工作的业主以及反对筹备工作的业主沟通。下一步，被申请人、北洋桥居委会将组织召开筹备组报名人员见面会，确定业主大会会议筹备组业主代表名单，继续依法依规推进后续工作。

经审查查明：2025年3月26日，被申请人收到申请人等五

名万科东湖堤白小区业主邮寄的《申请》，申请人等人申请“批准成立‘万科东湖堤白小区首次业主大会会议筹备组’；指导筹备组依法开展业主大会成立工作，并提供相关法规文件及流程说明；协调社区居委会、建设单位（万科地产）委派代表参与筹备组工作”。

4月8日，被申请人向藏源公司出具工作联系函称“……经我街多方调查与了解，该小区符合成立业主委员会的条件……万科东湖堤白小区将在近期组建成立首次业主大会会议筹备组。为顺利完成该小区业主委员会的组建工作，现恳请贵单位配合支持以下工作：1、提供相关文件资料（见附件1）。2、明确参与筹备组的代表人选1名。3、提供首次业主大会会议的筹备经费预估金额3万元，最终按实际产生费用据实结算”。

4月18日，北洋桥居委会作出《关于东湖堤白小区首次业主大会会议筹备组业主代表报名的公告（一号公告）》及《东湖堤白小区业主大会会议筹备组业主代表自荐（推荐）报名表》，并在“东湖堤白网格群（北洋桥社区）”微信群、案涉小区相关楼栋公告栏予以公示。

4月27日，案涉小区多名业主联名向被申请人及北洋桥居委会出具《关于万科东湖堤白小区业主反对仓促成立业主委员会的情况说明》称“小区现有业主中明确反对现阶段成立业主委员会的占比超半数以上，主要理由如下：1、物业管理现状平稳……2、筹备动机不透明……3、潜在风险担忧……”

4月30日，北洋桥居委会组织相关业主召开关于东湖堤白小

区业主反对仓促成立业主委员会的会议。

另查明，被申请人及北洋桥居委会多次与小区业主、物业公司进行沟通、协调。9月11日，东湖堤白小区业主大会会议筹备组发布《东湖堤白小区业主大会会议筹备组成立公示》《东湖堤白小区业主大会会议筹备组成员名单公示表》，申请人系筹备组组员。

上述事实的主要依据为：1. 申请人提交的《申请》及邮寄凭证；2. 被申请人向藏源公司出具的工作联系函及邮寄凭证；3. 《关于东湖堤白小区首次业主大会会议筹备组业主代表报名的公告（一号公告）》《东湖堤白小区业主大会会议筹备组业主代表自荐（推荐）报名表》及公示图片；4. 《关于万科东湖堤白小区业主反对仓促成立业主委员会的情况说明》；5. 会议记录、会议照片；6. 《东湖堤白小区业主大会会议筹备组成立公示》《东湖堤白小区业主大会会议筹备组成员名单公示表》及公示图片等。

本机关认为：本案争议的焦点在于被申请人是否依法履行了相应职责。

首先，根据《武汉市物业管理条例》第二十三条“符合召开首次业主大会会议条件的……业主也可以向街道办事处、乡镇人民政府或者区房屋主管部门提出召开业主大会会议的书面报告。……街道办事处、乡镇人民政府应当自收到报告或者通知之日起三十日内，依照《湖北省物业服务和管理条例》的有关规定，组织成立业主大会会议筹备组，筹备召开首次业主大会会议”之规定，被申请人具有组织指导辖区内小区业主成立业主大会会议

筹备组、筹备召开首次业主大会会议的法定职责。

其次，本案中，被申请人于2025年3月26日收到小区业主成立首次业主大会会议筹备组、指导筹备组依法开展业主大会成立的申请，于4月8日致函案涉小区建设单位启动筹备组建工作，并于4月18日发布筹备组报名公告，被申请人已在收到申请后在法定期限内启动了组织成立筹备组的程序，后于9月11日成立筹备组并予以公示。关于申请人主张被申请人仅通过电话或会议方式与其就筹备组事宜进行沟通，未书面告知其处理结果。鉴于被申请人已与申请人进行沟通，且案涉小区现已成立业主大会会议筹备组，相关法律法规并无必须书面告知之规定，被申请人未书面告知对申请人权利义务不产生实质性影响。

再次，关于申请人主张被申请人未在法定期限内完成筹备组组建工作构成行政不作为，需基于法律法规之立法本意与行政程序之正当性原则进行综合考量。业主委员会筹备组的组建，并非简单的线性流程，而是关涉物业管理区域内全体业主共同利益、需整合与平衡多元主体意见的复杂过程。根据《物业管理条例》及《业主大会和业主委员会指导规则》等立法精神，街道办事处履行指导职责之目的，在于保障业主自治权利在合法、有序的前提下得以实现，其核心价值在于通过公正、审慎的程序，促成最大范围的社会共识，防范因程序瑕疵或仓促决策引发后续治理矛盾。行政程序中的法定时限，旨在督促行政机关勤勉履职，防止怠政，但并非意味着无视实际情况的机械适用。本案中，被申请人在启动程序后，收到了部分业主联名提交的反对报告，此情形

属于业主群体内部存在不同意见的客观反映，是被申请人须依法予以回应和处理的事实因素。被申请人组织相关业主予以协调，符合《业主大会和业主委员会指导规则》第十一条第二款“业主对筹备组成员有异议的，由街道办事处、乡镇人民政府协调解决”之规定。对被申请人而言，对此类异议进行必要的调查、核实与沟通，系履行其“组织、指导”职责的应有之义，亦是确保筹备工作未来能够顺利推进的关键环节。此过程所耗费的合理时间，应视为正当程序运行中必然存在的合理期间，构成完成法定职责所必需的步骤，不宜简单归责于被申请人。

综上，被申请人在收到申请人等人的申请后在法定期限内启动了组织成立筹备组的程序，案涉小区现已成立业主大会会议筹备组，被申请人履行了相应职责。

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条之规定，本机关决定如下：

驳回申请人的行政复议请求。

如对本决定不服，可以自接到本决定书之日起十五日内，向人民法院提起行政诉讼。

