

如皋市综合行政执法局 不予行政处罚决定书

苏通皋城执不罚决（2025）475号

当事人：如皋市东郊置业有限公司，统一社会信用代码：9132068267441033X3，地址：如皋市东陈镇洪桥社区居委会14组（居委会所属房屋内）。法定代表人：钱金才。

我局依法对你单位未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的行为进行了立案调查、审理，并向你单位告知了作出不予行政处罚的事实、理由、依据以及你单位依法享有的权利。你单位未提出陈述申辩意见。本案现已审理终结。

根据《江苏省如皋市人民政府行政复议决定书》（（2025）皋行复第171号）要求，责令如皋市城管局在法定期限内对梁春华、夏琴提出的履职事项重新作出处理，对你单位在如皋市东郊花园二期有未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的行为依法、依职权作出处理。为进一步查明事实，根据《中华人民共和国行政处罚法》（以下简称《行政处罚法》）相关规定，我局于2025年9月26日立案进行查处。

经查明，如皋市东郊花园小区分为一期和二期，你单位是建设单位，南通领航物业管理有限公司（以下简称“领航物业”）是物业服务企业。2011年4月29日，你单位经我局批准，获得《协议选聘前期物业服务企业决定书》（编号：2011年1号），协议选聘领航物业。后续双方签订《东郊花园前期物业合同延期协议》，延期至首届业主委员会成立。目前，东郊花园经两次组织筹备，均未能成功成立业主委员会，现正依法推进物业管理委员会组建工作。

如皋市
骑

2025年9月5日,《江苏省如皋市人民政府行政复议决定书》(〔2025〕皋行复第171号)认定:《协议选聘前期物业服务企业决定书》仅准予东郊置业就东郊花园一期采取协议方式选聘物业服务企业,虽然《如皋市东郊花园前期物业服务合同》约定的服务范围系整个东郊花园,但当时东郊花园二期尚未建成,并未批准东郊花园二期可以采用协议选聘。即便东郊花园二期与东郊花园一期属于同一管理区域,只能选聘一家物业管理企业,东郊花园二期仍需经过批准才能采用协议方式选聘物业服务企业。东郊置业在东郊花园二期未经批准擅自采用协议方式选聘领航物业。

经调查发现,东郊花园一期、二期虽分阶段建设,但《如皋市东郊花园前期物业服务合同》明确服务的面积包含了一期以及二期的面积,且小区的排水系统、物业管理用房、监控安防设施、绿地、道路、路灯等配套设施均为共用,应认定为同一物业管理区域,你单位只能选聘一家物业管理企业,即领航物业。你单位于2012年12月13日与领航物业签订了一份《如皋市东郊花园二期物业服务合同》(实为补充合同),合同首页盖有“如皋市城市管理行政执法局物业管理备案专用章”。目前,你单位的公司注册地址已拆迁为一片空地,现场无人办公,法定代表人手机号码一直处于关机状态,无法联系。

以上事实的主要证据如下:

证据一:《江苏省如皋市人民政府行政复议决定书》(〔2025〕皋行复第171号)复印件一份,以证明案件的来源及相关信息。

证据二：2025年11月12日，如皋市场监督管理局提供的你单位《企业资料查询表》一份、我局执法人员在中国执行信息公开网查询的《张家港市人民法院限制消费令》（（2024）苏0582执8480号）复印件一份，以证明你单位及法定代表人的基本情况。

证据三：2025年11月18日，我局执法人员对东郊花园小区进行现场检查的《现场检查笔录》一份和《现场照片》两张，以证明如皋市东郊花园小区一期、二期为同一物业管理区域的事实。

证据四：2025年11月18日，我局执法人员对南通领航物业管理有限公司法定代表人 [REDACTED] 的《调查询问笔录》一份、南通领航物业管理有限公司提供的东郊花园小区总平面图复印件及一期与二期排水总平面图复印件各一份，以证明如皋市东郊花园小区一期、二期为同一物业管理区域的事实。

证据五：2025年11月18日，南通领航物业管理有限公司提供的《如皋市东郊花园前期物业服务合同》复印件一份、《东郊花园前期物业服务合同延期协议》复印件两份，以证明你单位与南通领航物业管理有限公司签订的前期物业服务合同所约定的服务范围包含东郊花园一期、二期的事实。

证据六：2025年11月18日，南通领航物业管理有限公司提供的《协议选聘前期物业服务企业决定书》（编号：2011年1号）及相关材料复印件一份，以证明你单位经我局批准在东郊花园一期采用协议选聘物业服务企业的事实。

证据七：南通领航物业管理有限公司提供的盖有“如皋市城市管理行政执法局物业管理备案专用章”的《如皋市东

合行政执法
续章

郊花园二期物业服务合同》复印件一份，以证明你单位经我局同意在东郊花园二期采用协议选聘物业服务企业的情况。

证据八：2025年11月24日，我局执法人员对你单位注册地址进行现场检查的《现场检查笔录》一份和《现场照片》一张，以证明你单位已无法联系的事实。

2025年12月24日，我局依据《行政处罚法》第四十四条、第四十五条之规定，将《不予行政处罚告知书》（苏通皋城执不罚告〔2025〕475号）邮寄送达至你单位法定代表人身份证登记地址，该邮件因无法送达被退回。2026年1月5日、1月6日，我局依法分别采取线下张贴、线上发布的方式向你单位予以公告送达，告知拟对你单位上述违法行为作出不予行政处罚的事实、理由、依据及你单位应享有的权利，你单位未提出陈述和申辩。

综上所述，你单位在东郊花园二期未经批准擅自采用协议方式选聘物业服务企业的行为违反《物业管理条例》第二十四条第二款，但鉴于领航物业提交的《如皋市东郊花园二期物业服务合同》已加盖“如皋市城市管理行政执法局物业管理备案专用章”，此情形可视为你单位的选聘行为已获得我局事后追认，另东郊花园一期与二期为同一物业管理区域，应该由同一物业管理企业进行的管理，违法行为情节轻微。依据《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条第一款和《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第二十六条第一款第二项之规定，我局决定对你单位不予行政处罚。

如不服本处罚决定，可在接到本处罚决定书之日起六十日内向如皋市人民政府申请复议，也可在接到本处罚决定书之日起六个月内直接向南通经济技术开发区人民法院起诉。

附件：本案涉及的相关法律条文内容

如皋市综合行政执法局
2026年2月11日



附件

本案涉及的相关法律条文内容

《物业管理条例》相关条款

第二十四条第二款 住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。

《中华人民共和国行政处罚法》相关条款

第三十三条第一款 违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可以不予行政处罚。

《住房和城乡建设行政处罚程序规定》相关条款

第二十六条第一款第二项 执法人员负责人应当对案件调查结果进行审查，根据不同情况，分别作出如下决定：

(二) 违法行为轻微，依法可以不予行政处罚的，不予行政处罚；

备注：本告知书一式二份，一份交当事人，一份留存执法案卷。