

广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕418号

申请人：夏X。

被申请人：广州市南沙区综合行政执法局。

地址：广州市南沙区进港大道港口大厦585号。

法定代表人：施晓彬，职务：局长。

申请人不服被申请人于2023年11月21日作出的《关于夏X反映问题的答复》（穗南综行调2023-XX号）（下称《关于夏X反映问题的答复》），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

申请人请求：

责令被申请人根据《中华人民共和国消费者权益保护法》的规定，判定广州XX房地产开发有限责任公司（下称XX公司）存在数据造假、虚假宣传导致消费者契税负担加重50%的欺诈行为，并责令由XX公司承担其虚假宣传、施工监管不严、不作为的行为导致申请人增加的税收负担16919.16元。

申请人称：

XX 公司为增加销售卖点，在前期产策将面积调控在 90 平方米以下，并开具了 89.96 平方米的增值税专用发票。XX 公司交房时告知申请人契税要按实测面积 90.6587 平方米缴纳，契税税率由 1%变为 1.5%，申请人税收负担增加 50%。相比预测面积，房屋实测套内面积增加了 0.0275 平方米，而实测公摊面积增加了 0.6712 平方米，是实测套内面积增加面积的 24 倍。涉及面积偏差导致税费增加的，23 栋楼共 72 户，30 栋楼约 40 户。

被申请人仅凭现场的空白《置业计划书》就答复暂未发现数据造假和虚假宣传行为，未考量申请人提供的证据，无事实根据。

XX 公司主观上具有欺诈的故意。广州市住房和城乡建设局网站公布的预测面积与实测面积都是 90.6587 平方米，XX 公司在产策规划报建都已知实测面积的情况下，其销售人员在卖房宣传时，故意给购房者的《置业计划书》上填写建筑面积 89.96 平方米，契税税率 1%，销售人员签名确认。销售人员也明确告知该户的契税 1%，性价比高，诱导消费者签下购房合同，是明显的欺诈行为。

首先，上述行为违反了《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十条的规定。根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十五条的规定，经营者应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的三倍。

其次，根据《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷

纷案件适用法律若干问题的解释》（法释〔2020〕17号）第三条的规定，XX公司销售人员的上述告知内容已构成要约。

再次，XX公司实施了欺诈行为，申请人因其欺诈宣传作出了意思表示，签订了合同。该合同是虚假宣传及误导宣传的后果，导致申请人契税税率增加了0.5%。根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第十八条、第二十六条的规定，XX公司在产策时为增加销售卖点，明知可能导致增加消费者税负，仍在合同中增加税费的霸王条款，合同大篇幅划线，仅涉税条款不整段划线、不加粗、不提醒、不警示。

被申请人无视以上事实和证据，关于该事项的答复只有结论，支撑结论的证据和依据也仅是空白《置业计划书》和合同约定（合同约定大部分都是霸王条款）。合同已是恶意虚假宣传的结果资料，是申请人因XX公司的欺诈宣传作出的意思表示。被申请人仅用结果资料中的条款就说明XX公司没有虚假宣传，没有依据。在没有预（实）测报告、公摊说明、甲方验收意见书及测绘机构资质证书等所有测量数据、图纸、分摊依据的情况下，被申请人仅凭XX公司的空白《置业计划书》，认定XX公司没有虚假宣传，执法不严谨，并且被申请人答复的内容未一一回应申请人的问题和诉求。

被申请人答复称：

一、被申请人有权对申请人关于XX公司涉嫌虚假宣传的举报事项进行处理。

根据《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）第五条第三款、《中华人民共和国广告法》第六

条第二款以及《广东省人民政府关于在广州市南沙区等地开展综合行政执法工作的公告》（粤府函〔2019〕113号）的规定，工商行政管理领域以及房屋管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权及相关的监督检查、行政强制职权，由被申请人统一行使。所以，被申请人有权对申请人的举报事项进行处理。

二、被申请人作出的《关于夏X反映问题的答复》程序合法。

被申请人于2023年10月9日收到广州市南沙区信访局移交的《信访事项转送函》及相关材料，收悉关于申请人举报XX公司销售广州市南沙区横沥镇XX街XX号XX花园XX房存在虚假宣传行为的事项。2023年10月17日，被申请人对申请人作出《受理告知书》（穗南综行调2023-XX号）。被申请人于2023年10月12日对涉案楼盘进行现场检查，其后，XX公司提交与本案相关的证据材料。2023年11月21日，被申请人依法向申请人作出《关于夏X反映问题的答复》，并于2023年11月22日通过邮寄送达的方式向其送达了该答复。

三、被申请人作出的《关于夏X反映问题的答复》具有明确的事实和法律依据。

2023年10月12日，被申请人到XX公司开发的位于广州市南沙区XX路XX售楼部（推广名为：XX湾）进行现场检查，现场公告栏上公示XX公司的《营业执照》《商品房预售证》《广州市前期物业服务合同》《置业计划书》、户型

图、《房屋面积预算（测算）成果报告书》《广州市商品房买卖合同（预售）》等资料。XX公司现场负责人谢某某接受询问调查，其称《置业计划书》是在顾客购房时，销售人员用作介绍和计算价格的草稿工具，原件已被顾客带走，公司未保留备份。《置业计划书》下方有“以上数据仅供参考，实际销售过程包括但不限于以上费用，最终以《认购书》《商品房买卖合同》及其他费用明细为准”等提示。在申请人提供的《置业计划书》上签名的“田XX”系XX公司员工，现已被调去公司其他地区的地产项目工作。XX公司其后向被申请人提交《置业计划书》（模版）、《订购书》，《认购须知》两份、《广州市商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20210116XXXX）[下称《广州市商品房买卖合同（预售）》]等相关材料。

经核查，XX公司（甲方）与申请人（乙方）于2020年12月20日签订《订购书》，该《订购书》载明：“第1条订购物业。乙方自愿订购：广州市南沙区XX花园项目XX住宅栋XX单元（下称‘该商品房’），建筑面积为89.96平方米，套内面积为70.38平方米，最终以不动产权证书登记的为准……。第2.2条综合税费。（1）房屋契税、合同印花税、契证印花税：由乙方按有关规定自行缴交。”同日，申请人签订《认购须知》，该《认购须知》载明：“三、综合税、费明细：1.房屋契税……90平方米以下（含90平方米）且家庭唯一住房，按售价之1%……90平方米以上（不含90平方米）且家庭唯一住房，按售价之1.5%……”

2021年1月9日，XX公司（甲方）与申请人（乙方）签订《广州市商品房买卖合同（预售）》，该合同第二十三条税费第一款约定“双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担。”及附件十三《补充协议》第13.5条“税费的计收标准以政府征收机关核定为准，若政府及有关部门增收新的税费或调整税率，则买受人应按新的予以执行。如该商品房经测绘后，因最终核定面积变化或买受人持有房屋数量的变化，导致适用税率的变更，而需补缴税、费的，买受人同意依照政府有关规定补交应缴税、费。”同日，申请人签订《认购须知》，该《认购须知》载明：“三、综合税、费明细：1.房屋契税……90平方米以下（含90平方米）且家庭唯一住房，按售价之1%……90平方米以上（不含90平方米）且家庭唯一住房，按售价之1.5%……”

经现场比对，XX公司提供的《置业计划书》（模版）格式与申请人提交的线索材料《置业计划书》格式一致，该《置业计划书》下方注明：“温馨提示：1.以上数据仅供参考，实际销售过程包括但不限于以上费用，最终以《认购书》《商品房买卖合同》及其他费用明细为准……”

另，被申请人于2023年11月3日通过广州市住房和城乡建设局官网搜索涉案商品房的相关数据，广州市住房和城乡建设局官网显示该房预测总面积89.96平方米，实测总面积90.6587平方米。

根据上述证据，对于涉案商品房预测面积与实测面积存在差异的情况以及税率、税费承担的相关约定，已经在上述多份文书当中进行明确提示，且均有申请人的签名确认。结合申请人提交的线索证据以及被申请人调取的有关材料，暂未发现被举报人存在数据造假、虚假宣传的行为以及违反《中华人民共和国消费者权益保护法》第十八条、第二十条、第二十六条的规定。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十条的规定，被申请人根据现场所调查的情况，以及申请人所提供的宣传资料，无法认定 XX 公司在销售商品房过程中存在相关的违法行为。因此，被申请人依法根据相关调查情况书面答复申请人，并无不当。

综上，被申请人作出的《关于夏 X 反映问题的答复》主体适格、程序合法、事实明确、具有法律依据。申请人的复议请求没有事实和法律依据，应予驳回。

本府查明：

2023 年 10 月 8 日，申请人通过网上投诉方式向国家信访局提出信访。根据《国家信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202310094XXXX）记载，申请人的投诉内容主要为：“诉求：广州 XX 房地产开发有限责任公司数据造假、虚假宣传，导致消费者税赋增加。要求广州 XX 房地产开发有限责任公司补齐税款差额，并对其欺骗行为作出处罚。事实与理由：广州市住建局网站查询到的销控表中登记的 23-502 房的预测面积为 90.6587 平方米，预测套内面

积为 70.4075 平方米，预测公摊面积为 20.2512 平方米，实测面积等于预测面积，并且与开发商提供的分户图一致。但广州 XX 房地产开发有限责任公司销售人员卖房时给到购房者的《置业计划书》写明建筑面积为 89.96 平方米，契税税率 1%，与其向主管行政部门报备数据不一致；相比实测套内面积增加 0.0275 平方米，实测公摊面积增加 0.6712 平方米，是套内增加面积的 24 倍，增加比例明显不合理；广州 XX 房地产开发有限责任公司签订购房合同时对税费事项未提示按实测面积可能存在变化，合同条款也未相应加粗注释；购房合同是虚假宣传的结果，住建局不能以购房合同判断开发商没有虚假宣传。” 申请人一并提交了《广东增值税电子普通发票》《置业计划书》、广州市住房和城乡建设局官网房源信息模块网页截图等材料。其中，《广东增值税电子普通发票》载明：“货物名称：不动产二期 23 栋住宅；单位：平方米；数量：89.96；销售方名称：广州 XX 房地产开发有限责任公司；备注：南沙区 XX 镇 XX 街 XX 号（XX#楼）5XX，套内面积 70.38，建筑面积 89.96，夏 X 房款”。《置业计划书》显示：“单元：XX 栋 5XX；建筑面积：89.96m²... 契税：1%... 温馨提示：1. 以上数据仅供参考，实际销售过程包括并不仅限于以上费用，最终以《认购书》《商品房买卖合同》及其他费用明细准...” 落款处有置业顾问“田 XX” 签名。广州市住房和城乡建设局官网房源信息模块网页截图显示，时间为 2023 年 9 月 19 日，主要内容为：“项目名称：XX 花园 XX#楼；楼栋：南沙区 XX 镇 XX 街 XX 号（XX#楼）；

房号：5XX；预测总面积、预测套内面积、预测公摊面积分别为 90.6587、70.4075、20.2512；实测总面积、实测套内面积、实测公摊面积分别为 90.6587、70.4075、20.2512。”

2023 年 10 月 9 日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人的涉案信访事项有关材料转送给被申请人处理。

2023 年 10 月 12 日，被申请人前往 XX 项目销售部进行现场检查、拍摄现场照片并制作《现场检查（勘验）笔录》。

《现场检查（勘验）笔录》载明：“2023 年 10 月 12 日下午 15 时 40 分，横沥镇综合行政执法大队两名执法人员到达 XX 项目售楼部进行现场检查，检查情况如下：1. XX 项目开发商为广州 XX 房地产开发有限责任公司……现场由 XX 湾区公司的策划经理谢某某配合检查。据谢某某表示，XX 湾区公司为广州 XX 房地产开发有限责任公司的管理指导方。2. 现场设有……公告栏等。公告栏上公示有营业执照、商品房预售许可证、广州市前期物业服务合同、置业计划书、户型图、房屋面积预算（测算）成果报告书、广州市商品房买卖合同（预售）等资料。当事人现场提供了其与信访人签订的商品房买卖合同复印件。经核查，该合同共有 52 页，包含商品房基本情况、商品房价款、面积差异处理方式、前期物业管理等内容。当事人称所有预售商品房的签订均统一使用该份合同模板。3. 经核查，该份房屋购买合同的第十二条、附件十三补充协议第 13.5 条有对预测面积与实测面积误差、相关税费缴纳的说明。当事人称这些内容均会在签订时进行告知。

另外，该合同第二十三条也对税费作出了相关规定，明确写到‘因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担’。4. 现场询问了当事人有关置业计划书的情况。据谢某某表示，置业计划书用于销售人员给购房顾客作介绍和计算价格，只是作为草稿工具使用，原件会给顾客带走，公司未保留备份。置业计划书下方有提示‘以上数据仅供参考，实际销售过程包括但不限于以上费用，最终以《认购书》《商品房买卖合同》及其他费用明细为准’。现场当事人提供了一份空白的置业计划书模板。对于信访人所提供的置业计划书上签名的‘田宏宇’，据谢某某表示，田XX为该公司员工，现已被调去公司其他地区的地产项目工作。5. 现场当事人提供了其与信访人签订的认购资料复印件。经核查，认购资料中包含了两份《认购须知》，分别于2020年12月20日和2021年1月9日签订。据谢某某表示，第一份认购须知是在签订《订购书》时一并签订的，第二份是在签订《商品房买卖合同》时一并签订的。这两份订购资料均对综合税、费明细作出相应规定，销售人员在两次签订时均对购买顾客作了告知提醒。”根据现场照片显示，案涉项目售楼部公告栏标有“XX江湾，标准案名：XX花园”内容，且公示有案涉商品房楼栋《房屋面积预算（测算）成果报告书》等材料。

同日，XX公司向被申请人提交了案涉商品房楼栋的《房屋面积预算（测算）成果报告书》（测字：40120XXXX）（下称《房屋面积预算（测算）成果报告书》）、案涉商品房的

户型图、《置业计划书》(模板)、《订购书》、《认购须知》两份、《广州市商品房买卖合同(预售)》《关于XX项目实测面积差异情况说明》等材料。2020年10月22日,广州市XX测绘工程有限公司出具《房屋面积预算(测算)成果报告书》,载明:“申请单位:广州XX房地产开发有限责任公司。建设项目:XX花园(XX#)。地址:广州市南沙区XX镇XX街XX号……房屋面积预算(测算)技术说明书:广州XX房地产开发有限责任公司于2020年9月25日向我公司申请XX花园(XX#)预售商品房面积计算。现根据申请单位提供的报建图图纸(详见附表及图号),依据国家质量技术监督局于2000年2月22日发布的GB/T17986.1-2000《房产测量规范》及广州市质量技术监督局于2018年06月26日发布的广州市地方技术规范DB4401/T 5-2018《房屋面积测算规范》进行面积预算。本报告书适用于广州市商品房买卖合同网上备案,预算成果仅供预售商品房使用,不作产权依据……预算(测算)房屋面积统计表:……”该报告书中《预算〔测算〕房屋面积统计表》显示,被测楼栋2至25(奇数)层房号为02的房屋套内面积为70.38平方米,分摊面积为19.58平方米,总面积为89.96平方米。案涉商品房的户型图显示,案涉商品房建筑面积“约90m²”。《置业计划书》(模板)载明:“温馨提示:1.以上数据仅供参考,实际销售过程包括但不限于以上费用,最终以《认购书》《商品房买卖合同》及其它费用明细准……”2020年12月20日,XX公司(甲方)与申请人(乙方)签订《订购书》,

载明：“乙方自愿订购：广州市南沙区 XX 花园 XX 项目 XX 住宅栋 XX 单元（下称‘该商品房’），建筑面积为 89.9600 平方米，套内建筑面积为 70.3800 平方米，最终以不动产权证书登记的为准……”2020 年 12 月 20 日、2021 年 1 月 9 日，申请人分别签订《认购须知》两份，均载明“……三、综合税、费明细：1. 房屋契税……90 平方米以下（含 90 平方米）且家庭唯一住房，按售价之 1%……90 平方米以上（不含 90 平方米）家庭唯一住房，按售价之 1.5%……”2021 年 1 月 9 日，申请人与 XX 公司签订《广州市商品房买卖合同（预售）》，载明：“出卖人：广州 XX 房地产开发有限责任公司；买受人：夏 X；第二章商品房基本状况……第二条预售依据。该商品房已由广州南沙经济技术开发区行政审批局批准预售，预售许可证号为 2020XXXX。第三条商品房基本情况……3. 该商品房为第一条规定项目中的 XX 花园 21#楼、22#楼、23#楼 5 层 5XX 号，房屋地址：南沙区 XX 镇 XX 街 1 号（XX#楼）5XX 房……4. 该商品房的房产测绘机构为广州市 XX 工程有限公司，其预测建筑面积共 89.96 平方米，其中套内建筑面积 70.38 平方米，分摊共有建筑面积 19.58 平方米……第五条计价方式与价款。出卖人与买受人按照下列第 1 种方式计算该商品房价款：1. 按照套内建筑面积计算……第五章面积差异处理方式。第十二条面积差异处理。该商品房交付时，出卖人应当向买受人出示房屋测绘报告，并向买受人提供该商品房的面积实测数据（以下简称实测面积）。实测面积与第三条载明的预测面积发生误差的，双方同意按

照第 5 种方式处理……5. 双方自行约定：（1）根据第五条第 1 款按照套内建筑面积计价的约定，双方同意按照以下方式处理，且不受房屋实测（产权）建筑面积与约定建筑面积之间差异（如有）的影响：1）套内建筑面积误差比绝对值在 0.6%以内（含本数）的，出卖人、买受人双方互不作任何补偿。2）套内建筑面积误差比绝对值超出 0.6%（不含本数）、在 3%以内（含本数）的，出卖人、买受人双方按买卖合同约定的价格据实结算，不扣除 0.6%，即……3）套内建筑面积误差比绝对值超过 3%（不含本数），买受人同意继续履行合同……第二十三条税费。（一）双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担……附件十三补充协议……13.5 税费的计收标准以政府征收机关核定为准，若政府及有关部门增收新的税费或调整税率，则买受人应按新的予以执行。如该商品房经测绘后，因最终核定面积变化或买受人持有房屋数量的变化，导致适用税率的变更，而需补缴税、费的，买受人同意依照政府有关规定补交应缴税、费……”《关于 XX 项目实测面积差异情况说明》载明：“……业主夏 X 于 2021 年 1 月 9 日购买 XX 二期 XX 栋住宅 5XX 单元，该单元预测面积为：89.9600 m²，经房产局测绘部门对 XX 产权面积进行实地勘测，该单元实测面积为：90.6587 m²，与《广州市商品房买卖合同（预售）》签约面积存在误差，我司与业主签署的《广州市商品房买卖合同（预售）》第二十三条条

款有明确约定：‘（一）双方应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担。’且该条款已于‘买受人’处做划线提醒并尽告知义务……”

2023年10月17日，被申请人向申请人作出《受理告知书》（穗南综行调2023-XX号），并于2023年10月22日邮寄送达申请人。

申请人、被申请人分别提交的2023年11月1日、2023年11月3日广州市住房和城乡建设局官方网站截图均显示，案涉商品房预测总面积为89.96平方米。

2023年11月21日，被申请人作出《关于夏X反映问题的答复》，载明：“夏X：您反映的‘广州XX房地产开发有限责任公司数据造假、虚假宣传’事项（信访件编号：WT440000202310094XXXX）收悉，具体情况回复如下：涉诉楼盘推广名为XX·XX，备案名为XX花园，开发企业为广州XX房地产开发有限责任公司。我局对开发企业进行初步调查和现场核实。经查，现场有公示户型图、置业计划书、广州市房屋买卖合同、前期物业服务合同等材料。公示的购房合同中已写明‘税费的计收标准以政府征收机关核定为准，若政府及有关部门增收新的税费或调整税率，则买受人应按新的予以执行。如该商品房经测绘后，因最终核定面积变化或买受人持有房屋数量的变化，导致适用税率的变更，而需补缴税费的，买受人同意依照政府有关规定补交应缴税费’。

销售人员提供了与您签订的电子版购房网签合同，亦包括上述内容。我局暂未发现广州 XX 房地产开发有限责任公司存在数据造假、虚假宣传行为……”次日，被申请人将该答复邮寄送达申请人。

2023 年 12 月 1 日，申请人对被申请人作出的《关于夏 X 反映问题的答复》不服，向本府申请行政复议。本府于 2023 年 12 月 5 日作出《行政复议申请补正通知书》（穗南府行复〔2023〕418 号），于 2023 年 12 月 20 日收到申请人的补正材料。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提交的《广东增值税电子普通发票》《置业计划书》、广州市住房和城乡建设局官方网站截图两份；被申请人提交的《国家信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202310094XXXX）《信访事项转送函》《受理告知书》（穗南综行调 2023-XX 号）、《现场检查（勘验）笔录》、现场检查（勘验）照片、《房屋面积预算（测算）成果报告书》（测字：40120XXXX）、户型图、《置业计划书》（模板）、《订购书》、《认购须知》两份、《广州市商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20210116XXXX）、《关于 XX 项目实测面积差异情况说明》、广州市住房和城乡建设局官方网站截图、《关于夏 X 反映问题的答复》（穗南综行调 2023-XX 号）及送达材料等。

本府认为：

一、被申请人具有对申请人举报事项作出处理的法定职权。

《中华人民共和国反不正当竞争法》第四条规定：“县级以上人民政府履行工商行政管理职责的部门对不正当竞争行为进行查处；法律、行政法规规定由其他部门查处的，依照其规定。”《广东省商品房预售管理条例》第四条规定：

“省人民政府建设行政主管部门和市、县人民政府建设行政主管部门或者房地产管理部门（以下称‘主管部门’），负责本行政区域内商品房预售管理和本条例的组织实施。政府其他有关行政管理部门在各自的职责范围内，做好商品房预售管理工作。”《广东省人民政府关于在广州市南沙区等地开展综合行政执法工作的公告》（粤府函〔2019〕113号）第二条规定：“广州市南沙区综合行政执法局的具体职能如下：（一）行使工商管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权；……（十一）行使房屋管理领域法律、法规、规章规定的行政处罚权；……与上述行政处罚权相关的监督检查、行政强制职权，由广州市南沙区综合行政执法局依法行使。……其他行政主管部门不得再行使；……”本案中，申请人通过信访形式举报XX公司开发的XX花园项目存在数据造假、虚假宣传的违法行为，被申请人作为XX花园项目所在地具有行使工商管理领域和房屋管理领域的法律、法规、规章规定的行政处罚权及相关监督检查、行政强制职权的职能部门，具有依法处理申请人举报事项的法定职责。

二、被申请人作出的《关于夏X反映问题的答复》，认定事实清楚，适用法律正确。

《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条规定：“经

营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者。经营者不得通过组织虚假交易等方式，帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传。”《广东省商品房预售管理条例》第二十四条规定：“商品房预购销合同应当载明和约定下列事项：……（五）交付使用时的实际面积与预售时约定面积差异的处理办法……”

根据上述规定，虚假宣传是指在商业活动中经营者利用广告或以其他方式对商品或者服务作出与实际内容不相符的虚假信息，导致消费者误解的行为，是一种违反诚实信用原则的不正当竞争行为。本案中，根据广州市 XX 工程公司于 2020 年 10 月 22 日出具的《房屋面积预算（测算）成果报告书》可知，申请人购买的案涉商品房预测建筑面积为 89.96 平方米，其中套内面积为 70.38 平方米，分摊面积为 19.58 平方米。且根据被申请人的调查显示，XX 公司在 XX 花园售楼部的公告栏公示了包括《房屋面积预算（测算）成果报告书》在内的相关资料。申请人在签订《广州市商品房买卖合同（预售）》前，完全可以通过查阅《房屋面积预算（测算）成果报告书》，了解案涉商品房的预测面积数据。故，XX 公司在《置业计划书》中将案涉商品房的面积填写为 89.96 平方米，并根据该面积填写契税 1%，与《房屋面积预算（测算）成果报告书》所载明的房屋测算面积一致，不存在与实际内容不相符的虚假宣传情形。同理，XX 公司在向申请人开具的《广东增值税电子普通发票》中备注案涉商品房

的套内面积为 70.38 平方米、建筑面积为 89.96 平方米，以及在户型图中将与案涉商品房相同户型的商品房的建筑面积标注为“约 90 m²”，亦不存在与实际内容不相符的虚假宣传情形。申请人提交的 2023 年 9 月 19 日广州市住房和城乡建设局官方网站网页截图显示，案涉商品房预测总面积与实测总面积均为 90.6587 平方米。申请人拟以此证明案涉商品房预测总面积为 90.6587 平方米，且 XX 公司在宣传销售案涉商品房时已知该商品房实测面积为 90.6587 平方米，但该预测总面积数据与《房屋面积预算（测算）成果报告书》以及申请人、被申请人提交的 2023 年 11 月 1 日、2023 年 11 月 3 日广州市住房和城乡建设局官方网站截图中所载明的案涉商品房预测总面积为 89.96 平方米不符，且申请人分别于 2020 年 12 月 20 日、2021 年 1 月 9 日签署《订购书》和案涉商品房买卖合同，均在其提交的网页截图时间之前，无法证明 XX 公司在宣传、销售案涉商品房时已知其实测面积为 90.6587 平方米。且，根据《广东省商品房预售管理条例》第二十四条“商品房预购销售合同应当载明和约定下列事项：……（五）交付使用时的实际面积与预售时约定面积差异的处理办法；……”的规定，预售商品房在预售时约定面积与交付使用时的实际面积可以存在差异，商品房预售合同应当载明和约定面积差异的处理办法。本案中，案涉商品房属于 XX 公司在竣工验收前预售的商品房，预售时的预测面积为 89.96 平方米。案涉商品房所在楼栋竣工备案后，房产测绘机构再完成实测，案涉商品房实测建筑面积为 90.6587

平方米。故，XX公司与申请人签订《广州市商品房买卖合同（预售）》时，案涉商品房尚未竣工并进行实测，申请人关于XX公司在向申请人销售商品房时已知案涉商品房实测面积为90.6587平方米的主张，缺乏理据，本府不予采纳。

另外，《广州市商品房买卖合同（预售）》第三条明确约定89.96平方米为预测建筑面积，第十二条约定了实测面积与预测面积发生误差时的面积差异处理方式，且第二十三条约定“因预测面积与实测面积差异，导致买受人不能享受税收优惠政策而增加的税收负担，由买受人承担”和补充协议第13.5条约定“如该商品房经测绘后，因最终核定面积变化或买受人持有房屋数量的变化，导致适用税率的变更，而需补缴税、费的，买受人同意依照政府有关规定补交应缴税、费……”等内容。申请人作为完全民事行为能力人，签署上述商品房预售合同时，应当知晓预售商品房的预测面积与实测面积可能产生误差，且该误差有可能导致适用税率的变化。故，申请人的主张没有事实根据和法律依据，本府不予支持。被申请人认定暂未发现XX公司存在数据造假、虚假宣传行为，具有事实根据和法律依据，并无不当。应当指出，被申请人未在《关于夏X反映问题的答复》中告知申请人关于《房屋面积预算（测算）成果报告书》的相关调查情况，存在瑕疵，但对申请人举报事项的调查处理结果不产生影响，故本府在此仅予以指正。

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 2023 年 11 月 21 日作出的《关于夏 X 反映问题的答复》（穗南综行调 2023-XX 号）。

申请人如对本决定不服，可以自收到本《行政复议决定书》之日起 15 日内，依法向广州铁路运输法院提起行政诉讼。

本件与原件核对无异

二〇二四年二月十八日