

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕431号

**申请人：**夏 X。

**被申请人：**广州市南沙区住房和城乡建设局。

**地址：**广州市南沙区凤凰大道1号E栋3楼。

**法定代表人：**赵伟。

申请人不服被申请人于2023年12月6日作出的《关于夏X公民事项的答复》（穗南住建信件办〔2023〕XX号）（下称涉案《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：**

1. 要求被申请人正视并监管开发商产策施工不严谨给刚需购房者造成税负加重的行为，对面积预测及分摊情况依法监管并公示。被申请人应责令广州XX房地产开发有限责任公司（下称XX公司）重测小区的所有公摊面积并应将预（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、分摊依据公开。

2. 要求广州市南沙区人民政府对被申请人监督不到位、推诿不作为的行为追责，对被申请人随意更改官网公开数据及官商相护行为问责。

### **申请人称：**

XX公司为了增加销售卖点，前期产策把面积调控在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。相比预测面积，房屋实测套内面积增加了0.0275平方米，实测公摊面积增加了0.6712平方米，是套内面积增加面积的24倍。契税税率由1%变成了1.5%，申请人税收负担增加50%。大部分房屋实测是套内面积不变或减少，公摊面积全部都增加，涉及面积偏差、税费增加的问题的，23栋共有72户，30栋约有40户。

一、被申请人监管不到位，无依据无理由随意修改政府公开数据。申请人要求重测小区所有公摊面积并将预（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、分摊依据公开。第一，根据《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）第二条第八项的规定，被申请人应正视并监督XX公司产策施工不严谨导致申请人税负增加的行为，对面积预测及分摊情况监管、公示，而不是无依据判定申请人对房屋测绘数据有异议而推给不动产登记中心。第二，

被申请人修改政府公开数据损害申请人合法权益。申请人 2023 年 9 月 19 日通过网上查询到案涉商品房预测面积与实测面积均为 90.6587 平方米。申请人投诉后，被申请人将官网公开数据修改为 89.96 平方米，违反《中华人民共和国政府信息公开条例》（中华人民共和国国务院令 第 711 号）第三十二条、第四十一条和第四十七条的规定。被申请人应监督处罚 XX 公司虚假宣传、数据造假的行为，而非修改数据，官商相护。第三，被申请人应加强对 XX 公司的监督检查，而非将申请人的投诉事项认定为合同纠纷，推给法院。根据《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）第一条第四项、第四条第十九项的规定，被申请人对合同进行审核备案，应加强对 XX 公司合同的监督检查。第四，被申请人未对商品住房预售资金进行监管，XX 公司从未向申请人明示监管账户，要求申请人缴纳预售资金的账号是中国建设银行的账号，尾号为 XXX1。发生投诉后，申请人在住建官网查询到的监管账号是中国工商银行的账号，尾号为 XXX2。被申请人的不监管、不作为行为，违反《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53 号）第二条第九项规定。

二、XX 公司反馈为增加销售卖点，前期产策把面积调控在 90 平方米以下，实测超过 90 平方米不受其影响。XX 公司存在恶意宣传欺诈。第一，XX 公司主观上有欺诈故意。住建官网公布的预测面积和实测面积均为 90.6587 平方米，XX 公司在已知

实测面积的情况下，仍在《置业计划书》中宣传建筑面积为 89.96 平方米，契税税率为 1%，属于明显的欺诈行为。XX 公司的行为违反《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十条规定，根据该法第五十五条规定，XX 公司应按照申请人要求增加赔偿损失。第二，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。合同是虚假宣传及误导宣传的后果，XX 公司的欺诈行为导致申请人契税税率增加了 0.5%。XX 公司明知其产策行为可能增加申请人税负，但未对合同中增加税费的条款作警示，有违《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。第三，《中华人民共和国消费者权益保护法》第十七条规定，经营者应接受消费者的监督，但 XX 公司从未出面解决问题，甩锅给第三方和税务局。第四，因只有 23 栋和 30 栋 89.96 平方米刚需户型增加公摊面积，申请人要求 XX 公司重测小区所有公摊面积并将预（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、分摊依据公开。

**被申请人答复称：**

一、涉案《答复》不属于行政复议受案范围。

（一）涉案《答复》对申请人的权利义务不产生实际影响，非具体行政行为，不属于行政复议受案范围。涉案《答复》只是对申请人提出问题和诉求的回应解释，属于不对申请人权利义务产生实际影响的非具体行政行为，不符合《中华人民共和

国行政复议法》（2017修正）第六条有关行政复议受案范围的规定。

（二）申请人对涉案《答复》有异议，可申请复查、复核。根据《信访工作条例》第三十五条、第三十六条规定，申请人对行政机关作出的信访事项处理意见不服的，可以请求原办理行政机关的上一级行政机关复查；申请人对复查意见不服的，可以向复查机关的上一级行政机关请求复核。据此，申请人对信访处理意见不服的救济途径应该是复查、复核，并非提起行政复议。

二、涉案《答复》认定事实清楚，证据确实充分，适用法律法规正确。

（一）被申请人已按职能分工对申请人诉求进行核查处理。

2023年10月9日，被申请人收到广州市南沙区信访局转来申请人的信访材料（信访件编号：WT440000202310094XXXX），主要反映XX项目XX栋XX单元，涉嫌存在测绘面积数据造假，虚假宣传，导致消费者税赋增加，且在签订合同时未履行提醒说明义务，及住建部门监管不作为的问题。

被申请人核查情况如下：申请人于2021年1月9日与XX公司签订《广州市商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20210116XXXX），约定购买XX项目XX栋XX单元。根据XX公司于2020年10月22日取得测绘单位出具的《房屋面积预算（测算）成果报告书》（测字：40120XXXX），该单元预测面积为89.96平方米，且已明确说明预算成果仅供预售商品房使用，不作产

权依据。XX 公司完成该楼栋竣工联合验收后，于 2023 年 3 月 16 日取得测绘单位出具的《房屋面积测量成果报告书》（测字：40010XXXX），该单元实测面积为 90.6587 平方米。上述测绘成果均已通过测绘单位技术审查。另，交易双方签订的《买卖合同》已明确约定了“该单元预测建筑面积为 89.96 平方米、面积差异处理方式以及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”等内容。由于预测面积与实测面积存在差异，导致申请人税负增加，产生争议纠纷。综上，被申请人不认为 XX 公司涉嫌存在虚假宣传行为，应当属于交易双方履行合同过程中产生的民事合同纠纷，应通过法律途径予以救济、解决。

（二）关于申请人要求被申请人对测绘数据依法履行监管问题。

根据政府职能分工，市规划和自然资源局南沙区分局负责自然资源统一确权登记工作，执行各类自然资源和不动产统一确权登记、权籍调查、不动产测绘、争议调处、成果应用的制度、标准和规范，参与建立健全全市自然资源和不动产登记信息管理基础平台，负责自然资源和不动产登记数据和资料的收集、整理、共享和汇交管理等，开展自然资源和不动产确权登记工作。综上，申请人提出的要求不属于被申请人职能范围。

（三）关于申请人反映被申请人随意更改官网数据问题。

XXXX 网房屋测绘数据由不动产登记部门权籍系统数据导入，全程无需被申请人审核、备案。另 XXXX 网属于广州市住建局运

营的市级对外公开网站，后台系统维护权限不在被申请人。因此，申请人反映事项与事实不符。

（四）关于申请人反映 XX 公司签订购房合同时未履行提醒说明义务问题。

申请人反映 XX 公司在签订购房合同时未提示实测面积可能存在变化，合同条款也未相应加粗注释，认为 XX 公司未履行提醒说明义务。

经查，在被申请人职责范围内暂无相关政策法规明确要求 XX 公司必须对测绘数据问题采取何种提醒说明措施。该问题属于申请人与 XX 公司之间的民事纠纷，可通过法律途径解决。被申请人根据政府职能分工及核查情况，于 2023 年 12 月 6 日作出答复并依职指引申请人向测绘主管部门核实或循法定途径解决民事纠纷，不存在推诿、不作为，作出的答复适用法律法规正确，认定事实清楚。

三、涉案《答复》符合法定程序。

被申请人于 2023 年 10 月 9 日收到申请人的信访事项后，于 2023 年 10 月 14 日向申请人送达《受理告知书》（穗南住建信件办〔2023〕XX 号），于 2023 年 12 月 6 日作出涉案《答复》，并于 2023 年 12 月 7 日将该涉案《答复》送达给申请人。

综上所述，被申请人于 2023 年 12 月 6 日作出的涉案《答复》认定事实清楚，适用法律法规正确，符合法定程序。

**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，申请人投诉内容主要为：

“诉求：住建局监管不作为；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XX房（下称涉案房屋）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。”

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。

被申请人核查了申请人提交的信访材料，并调取了XX公司与申请人于2021年1月9日就涉案房屋签订的《广州市商品房



买卖合同（预售）》（合同编号：20210116XXXX）（下称《商品房买卖合同》）及广州市 XX 测绘工程有限公司（下称 XX 测绘公司）受 XX 公司委托，分别于 2020 年 10 月 22 日、2023 年 3 月 16 日对涉案房屋出具的《房屋面积预算（测算）成果报告书》（测字：40120XXXX）、《房屋面积测量成果报告书》（测字：40010XXXX）。其中，《商品房买卖合同》显示，该合同第一条约定商品房项目核准名称为 XX 花园；该合同第三条约定申请人购买的案涉商品房为广州市南沙区横沥镇 XX 街 XX 号 XX 层 XX 房，该合同第十二条约定“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：应补交（退还）房款=[实测套内建筑面积（产权套内建筑面积）-合同约定套内建筑面积]×合同约定套内建筑面积单价。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。若房屋实测套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积的，面积误差比在 3%以内（含本数）部分的房价款由买受人按照合同约定套内建筑面积单价补足（不扣除 0.6%），面积误差比超出 3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；若房屋实测套内建筑面积小

于合同约定套内建筑面积的，面积误差比绝对值在 3%以内（含本数）部分的房价款由出卖人计利息返还买受人（不扣除 0.6%），面积误差比绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。套内建筑面积误差比= $\frac{\text{实测套内建筑面积}-\text{预测套内建筑面积}}{\text{预测套内建筑面积}} \times 100\%$ 。（2）根据第五条第 3 款按套计价的约定，双方同意按照以下方式处理：双方同意该商品房按套出售，第五条约定的价款为该商品房最终价格，不因房屋实测（产权）建筑面积与约定建筑面积有差异或实测（产权）套内建筑面积与约定套内建筑面积有差异而作调整。”第二十三条约定“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。”

2023 年 10 月 12 日，被申请人向申请人作出《受理告知书》（穗南住建信件办〔2023〕XX 号），并于次日送达申请人。

2023 年 12 月 6 日，被申请人作出涉案《答复》，主要内容为：“夏 X 公民：区信访局转来您反映关于 XX 项目购房纠纷的问题，收悉。经研究，现回复如下：一、关于 XXXX 网商品房测绘数据问题，房屋测绘数据由开发企业委托专业测绘机构进行测绘，并由开发企业及测绘机构将房屋测绘数据报送不动产登记部门查验，而 XXXX 网房屋测绘数据由不动产登记部门数据导入。如您对房屋测绘数据存在异议，可详询区不动产登记中心。二、关于合同纠纷问题。经核，您于 2021 年 1 月 9 日与广州 XX

房地产开发有限责任公司签订《广州市商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20210116XXXX），其中第十二条、第二十三条约定了面积差异处理及税费等内容。如您认为开发企业违反了《广州市商品房买卖合同（预售）》，根据《中华人民共和国民法典》，可依法向房屋所在地人民法院起诉。特此告知。”同日，被申请人将涉案《答复》送达申请人。

另，广州市南沙区人民政府门户网站关于广州市规划和自然资源局南沙区分局的职能介绍中，明确广州市规划和自然资源局南沙区分局的主要职责包括“（三）负责自然资源统一确权登记工作。执行各类自然资源和不动产统一确权登记、权籍调查、不动产测绘、争议调处、成果应用的制度、标准和规范。参与建立健全全市自然资源登记信息管理基础平台。负责自然资源登记数据和资料的收集、整理、共享和汇交管理等，开展自然资源确权登记工作。”

另查明，XX项目标准案名为“XX花园”。

2023年12月19日，申请人不服被申请人作出的涉案《答复》，向本府寄出《行政复议申请书》及相关材料，本府于2023年12月20日收到上述材料。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提交的广州市住房和城乡建设局门户网站房源信息模块网页截图，被申请人提供的《信访事项转送函》《国家信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202310094XXXX）、《广州市商品房买卖合同（预售）》（合同编号：20210116XXXX）、广州市XX测绘工

程有限公司出具的《房屋面积预算（测算）成果报告书》（测字：40120XXXX）、《房屋面积测量成果报告书》（测字：40010XXXX）、《受理告知书》（穗南住建信件办〔2023〕XX号）及送达回证、《关于夏X公民事项的答复》（穗南住建信件办〔2023〕XX号）及送达凭证、广州市南沙区人民政府门户网站截图、“越秀地产湾区公司”微信公众号宣传文章等。

**本府认为：**

《中华人民共和国行政复议法》第十一条规定：“有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议：（一）对行政机关作出的行政处罚决定不服；（二）对行政机关作出的行政强制措施、行政强制执行决定不服；（三）申请行政许可，行政机关拒绝或者在法定期限内不予答复，或者对行政机关作出的有关行政许可的其他决定不服；（四）对行政机关作出的确认自然资源的所有权或者使用权的决定不服；（五）对行政机关作出的征收征用决定及其补偿决定不服；（六）对行政机关作出的赔偿决定或者不予赔偿决定不服；（七）对行政机关作出的不予受理工伤认定申请的决定或者工伤认定结论不服；（八）认为行政机关侵犯其经营自主权或者农村土地承包经营权、农村土地经营权；（九）认为行政机关滥用行政权力排除或者限制竞争；（十）认为行政机关违法集资、摊派费用或者违法要求履行其他义务；（十一）申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行、未依法履行或者不予答复；（十二）申请

行政机关依法给付抚恤金、社会保险待遇或者最低生活保障等社会保障，行政机关没有依法给付；（十三）认为行政机关不依法订立、不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除政府特许经营协议、土地房屋征收补偿协议等行政协议；（十四）认为行政机关在政府信息公开工作中侵犯其合法权益；（十五）认为行政机关的其他行政行为侵犯其合法权益。”第三十条第一款规定：“行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查。对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……（五）属于本法规定的行政复议范围；……”《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，根据《国家信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202310094XXXX）可知，申请人通过信访形式反映被申请人监管不作为，投诉诉求是：一是XX公司开发的XX花园XX栋XX单元涉嫌存在测绘面积数据造假，虚假宣传，导致申请人税赋增加；二是XX公司未履行提示说明义务，在签订购房合同时未提示申请人按实测面积计算，税费可能存在变化，

合同条款未相应加粗注释；三是被申请人对房屋测绘数据监管存在不作为。本府分析如下：首先，申请人举报 XX 公司涉嫌存在测绘面积数据造假、虚假宣传的行为属于涉行政处罚后果的举报事项，依照上述规定，该涉行政处罚后果的举报事项不属于被申请人的法定职责。其次，申请人反映 XX 公司签订合同未履行提示说明义务的问题，因该事项属于申请人与 XX 公司之间的民事纠纷，亦不属于被申请人的职能范围，被申请人指引申请人通过法律途径解决，并无不妥。最后，根据广州市南沙区人民政府门户网站中关于广州市规划和自然资源局南沙区分局的职能介绍，该局负责自然资源统一确权登记工作，执行各类自然资源和不动产统一确权登记、权籍调查、不动产测绘、争议调处、成果应用的制度、标准和规范，参与建立健全全市自然资源和不动产登记信息管理基础平台，负责自然资源和不动产登记数据和资料的收集、整理、共享和汇交管理等，开展自然资源和不动产确权登记工作。申请人对房屋测绘数据存在异议，因不动产测绘不属于被申请人的职能事项，被申请人指引申请人详询区不动产登记中心，并无不妥。综上，申请人通过信访反映的事项均不属于被申请人的职能范围，被申请人对申请人反映的事项进行调查核实后作出的涉案《答复》，属于对申请人信访诉求的回应解释，对申请人的权利义务不产生实际影响。故申请人的行政复议申请不符合《中华人民共和国行政复议法》第十一条和第三十条第一款规定的受理范围。申请人提出的本案行政复议请求与其信访反映的诉求无关，本府在此

不予审查。

**本府决定：**

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条的规定，  
驳回申请人的行政复议申请。

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中级法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二四年二月十八日