

广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕29号

申请人：张 XX。

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 2024 年 1 月 3 日作出的《关于张 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-XX 号）（下称《答复》），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，本案适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

1. 撤销被申请人作出的《答复》；2. 责令被申请人依法履行法定职责，对申请人的举报事项进行实质调查后重新立案处理。

申请人称：

第一，关于“未取得预售许可证提前发布商品房广告”的问题。申请人认为，微信公众号“XX1 地产湾区公司”系广州 XX2 开发南沙房地产有限公司（下称 XX2 公司）开设，但 XX2 公司和被举报企业广州南沙 XX3 置业有限公司（下称 XX3 公司）同属广州 XX1 集团，微信公众号“XX1 地产湾区公司”中的多篇文章全面宣传了 XX 项目，如“请与我共赴，XX”“CBD 岛尖+南向望景 横沥岛的王炸项目来了”“XX1•XX 为南向江景人居而来”等，由此可见 XX2 公司和 XX3 公司存在关系。被申请人认为微信公众号“XX1 地产湾区公司”的认证主体为 XX2 公司，非该楼盘项目主体 XX3 公司，无法认定 XX3 公司违反《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第 38 号）的规定。被申请人没有对微信公众号“XX1 地产湾区公司”背后的关联关系进行调查，也未认真调查微信公众号“XX1 地产湾区公司”的宣传影响力，即作出《答复》，属于未认真履行职责。XX 项目在取得预售许可证之前就利用平台发布广告，违反了《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第 38 号）第五条第四项的规定。被申请人作出《答复》未正确适用法律，未认真履行职责。

第二，关于“存在虚假宣传、引人误解的地方”的问题。申请人提交的证据显示，XX3 公司售楼部的海报、横幅、沙盘、竖幅都以明显大字引用“金融岛尖生而不凡 擎起湾区黄金时代”“城市塔尖世界地标 影响国际金融版图”“品质浪尖时代 限量 坐拥南向观江正席”“中国跨国公司 15 强”等广告用语，

多次使用“首个”“非凡”“世界标志建筑”等夸张词汇来进行宣传，违反《中华人民共和国广告法》第九条第三项的规定，已构成虚假宣传，误导消费者。且XX项目云端展示中心设置的区位图中，对于尚在规划中的配套设施做出的“（规划中）”“（规划）”“（在建）”的标注，均为小字体，不仔细看就看不到标注。被申请人去售楼部调查时看到现场广告有标注就直接下结论，但未认识到用小字体模糊说明楼盘周边尚在规划中的配套设施对消费者产生误导，亦未了解这些配套设施是否能建成，更未认识到相关配套设施对购买该楼盘房屋的消费者的重要性，忽略宣传行为已经影响广大购房者的购房权益。被申请人对此未进行认真核查。

第三，关于“存在不正当竞争的行为”的问题。根据申请人在信访件中提交的证据可见，XX3公司展示曾获荣誉，如“2022年度影响力楼盘”“英国莱伯金奖”“获得BOMA国际360、COE双认证”等，来突出自身优势，误导消费者。被申请人认为XX3公司属于广州XX1集团，“中国跨国公司15强”指广州XX1集团是中国跨国公司15强企业，即XX3公司借用广州XX1集团曾获得的荣誉对自己项目进行宣传，误导消费者，违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条规定，被申请人仅依据《广告绝对化用语执法指南》（国家市场监督管理总局公告2023年第6号），以“不具有误导消费者或者贬低其他经营者的客观成果”为由，认为无法认定XX3公司违反《中华人民共和国反不正当竞争法》的规定，属于未认真履行职责。

第四，关于“开发商收取本人 XX 万元的房款未进入资金监管账户”的问题。申请人在 XX3 公司销售人员的指引下，向其提供的非资金监管账户（开户行：中国 XX 银行股份有限公司广州 XX 支行，账号：4405013921010000XXXX）转入了 XX 万元购房款。依据相关规定，购房款需要直接转入监管账户，之后再转入是违规的。且在购房款转入监管账户后，XX3 公司销售人员并没有立即告知申请人已经将申请人支付的购房款全部转入监管账户，XX3 公司可能是在得知被申请人调查的时候再转入的，XX3 公司的行为明显违反相关规定。被申请人仅简单核查后，即认定 XX3 公司不存在以上违法违规问题，也未提供证据证明其真实性和合法性。

第五，关于“开发商存在捆绑消费的行为”的问题。根据申请人提交的证据可见，XX3 公司在买房过程中要求申请人一定要支付维修基金 XX1 元、签约服务费 XX2 元和按揭手续费 XX3 元，以上费用是企业强制收取的，明显存在捆绑消费、乱收费行为，增加了申请人的购房负担。申请人认为 XX3 公司收取费用不合理，因此不支付该笔费用，被申请人所描述的 XX3 公司未向申请人实际收取费用与实际不符。被申请人认为申请人未支付相关费用，就未依法对 XX3 公司捆绑消费、乱收费的行为进行查处，属于未依法履行职责。

根据《信访工作条例》第五条、第十条、第三十二条的规定，结合申请人提供的《情况反映书》及证据可见，XX3 公司在销售商品房的过程中存在许多违法违规行为，但被申请人不予

立案，未意识到 XX3 公司对包括申请人在内的购房者造成的不利影响和严重后果，请复议机关撤销被申请人作出的《答复》，并责令被申请人对申请人的举报事项重新立案处理。

被申请人答复称：

一、案件基本情况。

2023 年 12 月 15 日，被申请人收到广州市南沙区信访局的《信访事项转送函》及相关证据材料，申请人反映 XX3 公司开发建设的位于广东省广州市南沙区的 XX 项目涉嫌广告虚假宣传、不正当竞争、捆绑消费、逃避资金监管等违法违规事项，要求被申请人对其进行查处。

二、被申请人作出的《答复》认定事实清楚，程序合法，证据充分，适用法律正确。

（一）被申请人依法具有作出《答复》的职责。根据《中华人民共和国广告法》第六条第二款、《中华人民共和国反不正当竞争法》第四条、《中华人民共和国价格法》第五条第二款、《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，房屋管理、物价管理、工商行政管理领域法律、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。本案中，被申请人作为广州市南沙区的综合行政执法部门，依法具有作出《答复》的职责。

（二）被申请人作出《答复》程序合法。

根据《信访工作条例》第二十三条的规定，本案中，被申请人于 2023 年 12 月 15 日收到《信访事项转送函》，分别于 2023 年 12 月 27 日、2024 年 1 月 3 日作出《告知书》（穗南综行调 2023-XX 号）、《答复》，并通过邮寄的方式告知申请人，已保障了申请人的信访知情权。因此，被申请人作出《答复》程序合法。

三、被申请人作出的《答复》认定事实清楚，证据充分，适用法律正确。对于申请人提出的各项内容，被申请人将在《答复》的基础上，进行更深入的补充说明。

（一）关于“未取得预售许可证提前发布商品房广告”的问题。经核查，XX 项目（备案名为 XX 园）为 XX3 公司开发的楼盘。而申请人所提供截图的微信公众号“XX1 地产湾区公司”的认证主体为 XX2 公司。因此，无法认定 XX3 公司违反《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第 38 号）的规定。

（二）关于“存在虚假宣传、引人误解的地方”的问题。根据《广告绝对化用语执法指南》（国家市场监督管理总局公告 2023 年第 6 号）的规定，广告中使用绝对化用语指向商品经营者所推销的商品，但不具有误导消费者或者贬低其他经营者的客观后果，不适用《中华人民共和国广告法》关于绝对化用语的规定。涉案宣传用语“金融岛尖生而不凡 擎起湾区黄金时代”及“城市塔尖世界地标……”等，是在特定的时间、地域等约束条件下，对相关时空顺序的客观事实进行表述，并未产生误导消费者或贬低其他经营者的实际效果。因此，无法认定

XX3 公司违反了《中华人民共和国广告法》的相关规定。另经现场检查，XX 项目云端展示中心设有区位图，图中含有“地铁 32 号线（规划中）”“国际金融论坛（IFF）永久会址（在建）”“跨江隧道（规划中）”“金融创新中心（规划）”“丝路国际合作中心（规划）”“广州期货交易所（规划）”“世界之心（规划）”“粤海广场（在建）”“国际商业银行（规划）”。经核实，该区位图下方写有提示，且对于楼盘周边尚在规划中的配套设施均已做“（规划中）、（规划）、（在建）”的标注，因此无法认定 XX3 公司对项目周边规划中或在建中的建筑物作虚假宣传、误导宣传。

（三）关于“存在不正当竞争的行为”的问题。经查，XX3 公司属于广州 XX1 集团。“中国跨国公司 15 强”所指为广州 XX1 集团是中国跨国公司 15 强企业；“2022 年度影响力楼盘”所指为媒体安居客评选颁发给 XX 项目的奖项；“建成之时获得英国莱伯金奖”“获得 BOMA 国际 360、COE 双认证”“亚洲首个获得 BOMA 认证的 REITs 资产项目”所指为 XX1 地产开发的“广州国际金融中心 IFC”分别于 2012 年、2019 年、2020 年获得的奖项和认证。相关的宣传背景及奖项殊荣内容属实，且未直接对比其他具体房地产开发项目，仅为宣传该项目的综合优势，因此无法认定 XX3 公司违反《中华人民共和国反不正当竞争法》相关规定。

（四）关于“XX3 公司收取本人 XX 万元的房款未进入资金监管账户”的问题。根据《广东省商品房预售管理条例》第二

十三条、第三十一条的规定，对于涉案房款的收支账户并未作出明确要求。经被申请人调查核实，申请人曾先后向 XX3 公司的银行账户转入 XX1 万元购房定金与 XX2 万元首付款。经向 XX3 公司了解，其与申请人于 2023 年 10 月 14 日签订《订购书》（编号：20231014145607XXXX），因申请人原因，尚未与申请人签订《商品房买卖合同》。另查明，XX3 公司的监管账户的开户行为 XX1 银行广东自贸试验区 XX1 分行，账号为 64187717XXXX，XX3 公司已将申请人所支付的上述款项全部转入该监管账户。因此，根据申请人提交的证据，无法认定 XX3 公司存在逃避资金监管的行为。

（五）关于“XX3 公司存在捆绑消费的行为”的问题。经向 XX3 公司核实，涉案的相关名目费用属于代办服务性质，这些服务旨在为消费者提供便利，并非强制性的消费项目。此外，XX3 公司并未实际向申请人收取维修基金 XX1 元、签约服务费 XX2 元以及按揭手续费 XX3 元。

综上所述，被申请人暂未发现 XX3 公司存在违法行为，故作不予立案处理。

四、本案中，被申请人在收到申请人的信访事项后，依法展开了调查核实。对于申请人在《情况反映书》中提出的有关事项，被申请人亦在《答复》中逐一给予回应。因此，被申请人已全面履行法定职责，保障了申请人的知情权和举报权，《答复》未对申请人创设权利义务，未对申请人的合法权益产生实质性影响。据此，申请人所提行政复议申请显然缺乏请求权基

础，不符合《中华人民共和国行政复议法》及《中华人民共和国行政复议法实施条例》规定的受案范围。

综上所述，被申请人作出的《答复》在事实认定和法律适用上并无不当。被申请人请求复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

本府查明：

2023年12月12日，申请人向广州市信访局提出信访，形成《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202312121XXXX），并提交《情况反映书》及微信公众号“XX1地产湾区公司”的推文截图、房天下网站网页截图、销售现场宣传照片、样板房照片、《转账记录》《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预（网）字第2023XXXX号]、微信聊天记录作为附件。

《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202312121XXXX）载明：“信访人：张XX。主要事实：信访人反映广州南沙XX3置业有限公司涉嫌存在违法违规行为，对此有异议等相关事项（详见附件）。投诉内容……本人恳请政府部门介入协调本人与开发商的纠纷，协调本人进行退房退款。”《情况反映书》主要记载，申请人举报XX3公司存在以下违法违规行为：一、XX3公司未取得预售许可证提前发布商品房广告。XX3公司于2022年7月31日、9月22日在微信公众号“XX1地产湾区公司”上发布XX项目的系列广告，但该项目最早取得预售许可证的时间是2022年9月28日。XX3公司在未

取得预售许可证前发布广告，违反《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第38号）第五条的规定。二、XX3公司存在虚假宣传、引人误解的行为。XX3公司售楼部的海报、横幅、沙盘、竖幅展示“金融岛尖生而不凡 擎起湾区黄金时代”“城市塔尖世界地标 影响国际金融版图”“品质浪尖时代限量 坐拥南向观江正席”“中国跨国公司15强”“视野无边界 价值无疆界”等广告用语，多次使用“首个”“非凡”“岛尖”“世界标志建筑”等夸张词汇，违反《中华人民共和国广告法》第九条的规定；同时项目宣传多处在建中、规划中的交通、金融、商业等配套资源误导消费者，如“地铁32号线（规划中）”“国际金融论坛（IFF）永久会址（在建）”“跨江隧道（规划中）”“金融创新中心（规划）”“丝路国际合作中心（规划）”“广州期货交易所（规划）”“世界之心（规划）”“粤海广场（在建）”“国际商业银行（规划）”等。XX3公司对不确定事项进行宣传，严重误导消费者，构成虚假宣传，违反《中华人民共和国广告法》和《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第38号）的相关规定。三、XX3公司存在不正当竞争行为。XX3公司售楼部展示“2022年度影响力楼盘”“英国莱伯金奖”“获得BOMA国际360、COE双认证”“亚洲首个获得BOMA认证的REITs资产项目”等曾获荣誉突出自身优势，误导消费者，违反《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条规定。四、XX3公司收取申请人XX万元购房款未转入资金监管账户。2023年10月14日，申请人向XX3公司销售人员提供的中国XX银行

股份有限公司广州 XX 支行银行账户（账号：4405013921010000XXXX）支付 XX1 万元诚意金，2023 年 10 月 18 日支付了 XX2 万元首付款，合计支付购房款 XX 万元；而 XX3 公司的预售许可证登记的监管账户的开户行为 XX1 银行广东自贸试验区 XX1 分行，账号为 64187717XXXX，故 XX3 公司收取申请人购房款的账户非登记的监管账户，XX3 公司的行为违反《广州市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房市场经营行为的通知》（穗建房产〔2023〕619 号）第三条的规定。五、XX3 公司存在捆绑消费行为。2023 年 10 月 14 日，XX3 公司销售人员在未向申请人解释说明并尽合理提示告知义务的情况下，让申请人签《订购书》（编号：20231014145607XXXX）等文件。此外，房地产经纪公司应对收取的服务费在经营场所进行醒目标明，但销售人员只是在微信上让申请人交维修基金、签约服务费和按揭手续费，且申请人向销售人员确认上述费用是否必须缴纳时，销售人员回复申请人称 XX1 公司委托签约中心办理，个人无法办理，上述行为涉嫌乱收费、捆绑消费；XX3 公司的收费行为违反《房地产经纪管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国人力资源和社会保障部令第 29 号）第十八条的规定。六、XX3 公司涉嫌存在违规改建行为。XX3 公司在对外展示的 2 栋异地样板房中，将户型图上的阳台改为房间、将报建的半封闭阳台改为全封闭阳台，样板房现场未发现有改建的行政许可文件，违反《中华人民共和国城乡规划法》的规定；同时，XX3

公司将报建的半封闭阳台改为全封闭阳台影响消防安全、涉嫌偷税漏税。

微信公众号“XX1 地产湾区公司”的推文截图显示，2022年7月31日、8月11日、9月6日、9月7日和9月22日，该公众号发布了有关XX项目的推文。房天下网站网页截图载明，XX项目1#于2022年9月28日取得预售证(预售证号:2022XXXX)。销售现场宣传照片显示，XX项目被媒体安居客评选为“2022年度影响力楼盘”，现场有“金融岛尖生而不凡 擎起湾区黄金时代”“中国首个国际金融岛……敬呈非凡作品”“城市塔尖世界地标 影响国际金融版图”“国际金融论坛（IFF）永久会址 落定岛尖，约35亿筑就世界标志建筑”“品质浪尖时代限量 坐拥南向观江正席”“XX1集团 中国跨国公司15强”“视野无边界 价值无疆界”“城市地标广州国际金融中心 获得国际建筑界奥斯卡‘英国莱伯金奖’ 获得BOMA国际360、COE双认证 亚洲首个获得BOMA认证的REITs资产项目”等广告宣传语，并有“地铁32号线（规划中）”“跨江隧道（规划中）”“国际金融论坛（IFF）永久会址（在建）”“金融创新中心（规划）”“丝路国际合作中心（规划）”“广州期货交易所（规划）”“世界之心A塔（规划）”“世界之心B塔（规划）”“粤海广场（在建）”“国际商业银行（规划）”等宣传内容。样板房照片显示，样板房的某房间地板上标示有“此处实际交付为阳台”的内容。《转账记录》显示，尾号为8825的中国XX银行账户于2023年10月14日、10月18日分别向XX3公司尾号

为 XXXX 的银行账户转账 XX1 万元、XX2 万元。《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预（网）字第 2023XXXX 号]载明，XX3 公司开发的 XX 园 2#住宅及商业坐落于广州市南沙区 XX 街 XX 号，预售款专用账号为 XX1 银行广东自贸试验区 XX1 分行，64187717XXXX。

2023 年 12 月 15 日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人的上述信访事项有关材料转送给被申请人处理，并要求被申请人于 2023 年 12 月 29 日 18 时前决定是否受理，受理后 60 日（自然日）内办结。

2023 年 12 月 21 日，被申请人到 XX3 公司售楼部进行现场检查并制作《现场检查（勘验）笔录》《现场检查（勘验）照片》。《现场检查（勘验）笔录》载明检查情况如下：1. 涉案项目推广名为“XX”，报建名为“XX 园”，开发商为 XX3 公司，现场由 XX3 公司的销售经理谭 XX 配合检查；2. 现场设有公示台若干个，分别公示有相关建筑许可证、预售许可证、商品房买卖合同（预售）示范文本、平面图、规划图、销售代理委托书等资料。对于申请人反映的相关广告语虚假宣传、引人误解的问题，现场已跟销售经理沟通，其表明相关宣传语都有官方出处，该公司于 12 月 26 日前提供相关情况说明报告；3. 对于申请人反映 XX3 公司在取得预售许可证前于微信公众号发布文章的问题，XX3 公司的销售经理谭 XX 表示，发布文章的微信公众号主体为 XX2 公司，而非项目主体 XX3 公司发布；4. 针对申请人反映 XX3 公司相关荣誉宣传虚假的问题，销售经理谭 XX 表示

也将一并在情况说明的报告中提供相应出处的证据。针对未将资金转入监管账户的问题，当事人明确表示并未与申请人签订正式合同。

同日，XX3公司向被申请人提交了涉案项目2#的《建筑工程施工许可证》《关于XX栋XX业主投诉相关回复说明》、微信公众号“XX1地产湾区公司”的信息截图、网页截图、《中国XX银行单位客户专用回单》、微信聊天记录、《客户详情》以及《订购书》（编号：20231014145607XXXX）。其中，XX3公司在《关于XX栋XX业主投诉相关回复说明》中回复，“全国首个国际金融岛”来源于微信公众号“广州南沙发布”发布的《在南沙，全国首个国际金融岛将崛起！》及广州市人民政府门户网站发布的《广州招商引资逆势跑出“加速度”》；“中国跨国公司15强”来源于XX1地产公司门户网站简介；“地铁32号线（规划中）”来源于微信公众号“广州南沙发布”发布的《“首先要成为交通中心”！南沙规划轨道交通20条，邮轮母港明年初复航→》；“国际金融论坛（IFF）永久会址（在建）”来源于微信公众号“广州南沙明珠湾管理局”发布的《木棉花开，世界瞩目！国际金融论坛（IFF）永久会址正式落成，南沙准备好了》；“跨江隧道（规划中）”来源于微信公众号“广州南沙发布”发布的《直抵地下58米岩层！明珠湾区跨江通道工程进度更新》；“广州期货交易所（规划）”“国际商业银行（规划）”来源于广州市人民政府门户网站发布的《探索发展6大特色金融、打造8大服务平台、推出33项创新成果——

南沙自贸区挂牌五周年金融速览》；“2022 年度影响力楼盘”来源于媒体安居客评选颁发的奖项；“英国莱伯金奖”来源于 XX1 地产公司门户网站的“企业荣誉”宣传页面；“获得 BOMA 国际 360、COE 双认证”“亚洲首个获得 BOMA 认证的 REITs 资产项目”来源于 XX1 集团门户网站发布的《广州 IFC 荣获 BOMA 中国建筑管理卓越认证》。XX3 公司并提供了相关网页链接予以证明。微信公众号“XX1 地产湾区公司”截图显示，该公众号的认证主体为 XX2 公司。《订购书》（编号：20231014145607XXXX）显示，XX3 公司与申请人于 2023 年 10 月 14 日签订本《订购书》，约定申请人拟向 XX3 公司购买 XX 园项目（本项目宣传名称为 XX）XX 栋 XX 房，该商品房交易总价为 XX4 元，申请人在签署本《订购书》时支付定金 XX5 元，定金在签署《商品房买卖合同》时将自动转为涉案商品房的第一期房款的一部分；申请人应于 2024 年 3 月 25 日前或 XX3 公司另行通知的日期前往签约中心签署《商品房买卖合同》等相关法律文件。《客户详情》显示，申请人的置业顾问为李 X，申请人成交意向为 XX 园一区 XX 栋 XX 房。《中国 XX 银行单位客户专用回单》显示，XX3 公司分别于 2023 年 10 月 16 日、10 月 19 日向 XX 项目的商品房预售款专用账户转入 XX5 元、XX6 元，并分别标注用途为“XX 栋 XX 张 XX 定金”“XX 栋 XX 张 XX 首付款”。

另查明，XX3 公司销售顾问李 X 通过微信方式通知申请人支付涉案商品房的物业维修基金 XX1 元、签约按揭费用 XX7 元（其中：签约服务费 XX2 元，按揭手续费 XX3 元），并回复申请人

签约按揭服务不是强制消费项目。

2023年12月27日，被申请人向申请人作出《告知书》（穗南综行调2023-XX号），对申请人的信访事项予以受理，并于2023年12月30日邮寄送达申请人。

2024年1月3日，被申请人作出《答复》，主要内容为：

“张XX：您好！您于2023年12月12日提出的信访事项（信访件编号：WT440000202312121XXXX），我局已于2023年12月18日收悉，于2023年12月27日受理，并发出受理告知书。您反映的楼盘推广名为XX，备案名为XX园，开发企业为广州南沙XX3置业有限公司。收到信访诉求后，我局前往位于广州市南沙区的XX云端展示中心，就我局职权范围内的事项开展核查。一、关于‘未取得预售许可证提前发布商品房广告’的问题。您所提供截图的公众号为‘XX1地产湾区公司’，认证主体为‘广州XX2开发南沙房地产有限公司’，而非该楼盘项目主体‘广州南沙XX3置业有限公司’。因此，无法认定广州南沙XX3置业有限公司违反《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第38号）的规定。二、关于‘存在虚假宣传、引人误解的地方’的问题。被投诉的宣传内容是在限定具体时间、地域等条件的情况下，表述时空顺序客观情况的事实信息。依据《广告绝对化用语执法指南》（国家市场监督管理总局公告2023年第6号）的规定，‘广告中使用绝对化用语指向商品经营者所推销的商品，但不具有误导消费者或者贬低其他经营者的客观后果，不适用《中华人民共和国广告法》关于绝对化用语的规定’。

因此无法认定广州南沙 XX3 置业有限公司违反《中华人民共和国广告法》相关规定。经现场检查，XX 云端展示中心设有区位图，图中含有‘地铁 32 号线（规划中）’‘国际金融论坛（IFF）永久会址（在建）’‘跨江隧道（规划中）’‘金融创新中心（规划）’‘丝路国际合作中心（规划）’‘广州期货交易所（规划）’‘世界之心（规划）’‘粤海广场（在建）’‘国际商业银行（规划）’。经核实，该区位图下方写有提示，且对于楼盘周边尚在规划中的配套设施均已做‘（规划中）、（规划）、（在建）’的标注，因此无法认定广州南沙 XX3 置业有限公司对项目周边规划中或在建中的建筑物作虚假宣传、误导宣传。三、关于‘存在不正当竞争的行为’的问题。涉事主体广州南沙 XX3 置业有限公司所属于广州 XX1 集团。‘中国跨国公司 15 强’所指为广州 XX1 集团是中国跨国公司 15 强企业；‘2022 年度影响力楼盘’所指为媒体安居客评选颁发给 XX 项目的奖项；‘建成之时获得英国莱伯金奖’‘获得 BOMA 国际 360、COE 双认证’‘亚洲首个获得 BOMA 认证的 REITs 资产项目’所指为 XX1 地产开发的‘广州国际金融中心 IFC’分别于 2012、2019、2020 年获得的奖项和认证。相关的宣传背景及奖项殊荣内容属实，且未直接对比其他具体房地产开发项目，仅为宣传该项目的综合优势。因此无法认定广州南沙 XX3 置业有限公司违反《中华人民共和国反不正当竞争法》相关规定。四、关于‘开发商收取本人 XX 万元的房款未进入资金监管账户’的问题。经核查，广州南沙 XX3 置业有限公司的监管账户为 XX1 银行广

东自贸试验区 XX1 分行 64187717XXXX，广州南沙 XX3 置业有限公司已将信访人所支付的 XX1 万定金及 XX2 万首付款全部转入监管账户。五、关于‘开发商存在捆绑消费的行为’的问题。经核实，广州南沙 XX3 置业有限公司并未向信访人实际收取维修基金 XX1 元、签约服务费 XX2 元和按揭手续费 XX3 元。综上，暂未发现广州南沙 XX3 置业有限公司存在违法行为，因此不予立案处理。如不服本答复……” 2024 年 1 月 5 日，被申请人将《答复》邮寄送达申请人。

2024 年 1 月 25 日，申请人不服被申请人作出的《答复》，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：申请人提交的《情况反映书》、微信公众号“XX1 地产湾区公司”的推文截图、房天下网站网页截图、销售现场宣传照片、样板房照片、《转账记录》《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预（网）字第 2023XXXX 号]、微信聊天记录，被申请人提交的《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202312121XXXX）、《信访事项转送函》《现场检查（勘验）笔录》《现场检查（勘验）照片》《告知书》（穗南综行调 2023-XX 号）、《关于张 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-XX 号）及送达凭证，XX3 公司向被申请人提交的涉案项目 2#的《建筑工程施工许可证》《关于 XX 栋 XX 业主投诉相关回复说明》、微信公众号“XX1 地产湾区公司”的信息截图、网页截图、《中国 XX 银行单位客

户专用回单》、微信聊天记录、《客户详情》以及《订购书》（编号：20231014145607XXXX）等。

本府认为：

一、被申请人具有对申请人的举报事项作出处理的法定职权。

《中华人民共和国广告法》第六条第二款规定：“县级以上地方市场监督管理部门主管本行政区域的广告监督管理工作，县级以上地方人民政府有关部门在各自的职责范围内负责广告管理相关工作。”《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。”《中华人民共和国价格法》第五条第二款规定：“县级以上地方各级人民政府价格主管部门负责本行政区域内的价格工作。……”《广州市违法建设查处条例》第四条第一款规定：“市城市管理综合执法机关负责组织实施本条例，市、区城市管理综合执法机关按照职责分工查处违法建设。”

《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）第五条第三款规定：“直辖市、市、县人民政府建设行政主管部门、房地产行政主管部门按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。”《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；……（四）行使物价管理领域法律、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；（十二）行使城市管理领域法律、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，申请人举报 XX3 公司在销售南沙区 XX 项目时存在未取得预售许可证发布广告、虚假宣传、不正当竞争、违规改建、逃避资金监管、捆绑消费等违法违规行为，被申请人作为 XX 项目所在地行使工商管理、物价管理、房屋管理、城市管理领域法律、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提出的相关举报事项的法定职权。

二、被申请人对申请人提出的 XX3 公司存在未取得预售许可证发布广告、虚假宣传、不正当竞争、逃避资金监管、捆绑消费的举报事项作出的答复，认定事实清楚，适用依据正确。

（一）关于申请人举报 XX3 公司存在未取得预售许可证发布广告的问题。根据被申请人制作的《现场检查（勘验）笔录》、微信公众号“XX1 地产湾区公司”的信息截图可知，“XX1 地产湾区公司”微信公众号的文章宣传内容，非 XX3 公司发布，XX3 公司并非“XX1 地产湾区公司”微信公众号推文的发布者。被申请人据此回复申请人无法认定 XX3 公司存在违反上述规定的行为，具有事实依据。

(二)关于申请人举报 XX3 公司存在虚假宣传的问题。《中华人民共和国广告法》第九条规定：“广告不得有下列情形：……(三)使用“国家级”、“最高级”、“最佳”等用语；……”《广告绝对化用语执法指南》(国家市场监督管理总局公告 2023 年第 6 号)第六条规定：“有下列情形之一的，广告中使用的绝对化用语指向商品经营者所推销的商品，但不具有误导消费者或者贬低其他经营者的客观后果的，不适用《广告法》关于绝对化用语的规定：……(六)在限定具体时间、地域等条件的情况下，表述时空顺序客观情况或者宣传产品销量、销售额、市场占有率等事实信息的。”申请人反映 XX3 公司使用“金融岛尖生而不凡 擎起湾区黄金时代”“城市塔尖世界地标 影响国际金融版图”“品质浪尖时代限量 坐拥南向观江正席”“中国跨国公司 15 强”“视野无边界 价值无疆界”“首个”“非凡”“世界标志建筑”等用语。经审查，上述宣传内容属于在限定具体时间、地域等条件的情况下，表述 XX 项目时空顺序客观情况的信息，并未直接误导消费者。故，被申请人认定 XX3 公司未违反《中华人民共和国广告法》相关规定，理据充分，本府予以支持。

《中华人民共和国广告法》第二十六条规定：“房地产广告，房源信息应当真实，面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积，并不得含有下列内容：……(四)对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。”《房地产广告发布规定》(国家市场监督管理总局令第 38 号)

第十二条规定：“房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明。”《广州市房屋交易监督管理办法》（广州市人民政府令第199号）第十四条第二款规定：“商品房销售广告、宣传资料中的项目名称、房屋用途等应当与商品房预售许可证或者所有权登记信息记载内容一致。商品房销售广告、宣传资料应当真实合法，不得含有下列内容：……（四）对教育、医疗、交通等配套公共服务设施作虚假、夸大事实或者信息不完整的宣传，误导、欺骗公众；……”本案中，XX3公司对楼盘周边规划中、在建中的交通、金融、商业等配套设施进行广告宣传。经被申请人核实，XX3公司的相关宣传内容属实，有明确的信息来源，且XX3公司已对规划中或者建设中的配套设施标注“规划中”“规划”“在建”字样，符合上述规定。故，被申请人答复申请人称无法认定XX3公司对规划中、在建中的配套设施进行虚假宣传，合法有据，本府予以支持。

（三）关于申请人举报XX3公司存在不正当竞争行为的问题。《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条第一款规定：

“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。”本案中，申请人反映XX3公司在售楼部展示“2022年度影响力楼盘”“英国莱伯金奖”“获得BOMA国际360、COE双认证”“亚洲首个获得BOMA认证的REITs资产项目”等曾获荣誉误导消费者。被申请人经调查，上述宣传背景及奖项殊荣

内容属实，且未直接对比其他具体房地产开发项目，故被申请人回复申请人无法认定 XX3 公司违反上述规定，合法有据。

（四）关于申请人举报 XX3 公司涉嫌逃避资金监管的问题。《广州市房屋交易监督管理办法》（广州市人民政府令第 199 号）第十八条第一款规定：“房地产开发企业申请商品房预售许可证前，应当按照与银行、住房城乡建设主管部门签订的协议设立商品房预售款专用账户。房地产开发企业应当使用商品房预售款专用账户收存商品房预售款。”本案中，从申请人提交的《转账记录》来看，申请人于 2023 年 10 月 14 日、10 月 18 日分别向 XX3 公司提供的中国 XX 银行账户转入定金 XX1 万元、首付款 XX2 万元，XX3 公司收取申请人上述款项的银行账户并非 XX 项目的商品房预售款专用账户。但从 XX3 公司提交的《中国 XX 银行单位客户专用回单》可知，XX3 公司已分别于 2023 年 10 月 16 日、10 月 19 日将申请人支付的 XX1 万元定金、XX2 万元首付款全部存入 XX 项目的商品房预售款专用账户。因此，XX3 公司不存在逃避资金监管的违法行为，被申请人对此作出的答复并无不妥，本府予以支持。

（五）关于申请人举报 XX3 公司存在捆绑消费行为的问题。从申请人、XX3 公司提供的微信聊天记录可知，签约按揭服务并非强制消费项目，因此，XX3 公司不存在捆绑消费行为。被申请人查明 XX3 公司没有实际收取申请人维修基金、签约服务费、按揭服务费并据实回复，并无不妥。

三、被申请人未对申请人举报的 XX3 公司涉嫌存在违规改

建行为的问题进行处理，属于未履行法定职责。

申请人在《情况反映书》中举报 XX3 公司涉嫌存在违规改建行为，被申请人对违法建设具有查处职责，但被申请人未对申请人的该举报事项进行调查处理，亦未在《答复》中对申请人的该举报事项进行回复，属于未依法履行法定职责。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第六十六条、第六十八条的规定，作出如下决定：

一、维持被申请人作出的《关于张 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-XX 号）。

二、责令被申请人于本决定书生效之日起在法定期限内对申请人提出的“广州南沙 XX3 置业有限公司涉嫌存在违规改建行为”的举报事项进行处理。

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

二〇二四年三月二十五日