

广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕47号

申请人：刘 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 12 月 21 日作出的《关于刘 X 反映事项的答复》（穗南综行调 2023-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：

撤销被申请人对申请人举报广州 XX 房地产开发有限公司虚假宣传、逃避资金监管等一事作出的处理，并责令被申请人调查后重新作出处理决定。

申请人称：

被申请人未对申请人反映开发商广州 XX 房地产开发有限公司（下称开发商）虚假宣传、误导购房者的问题作出实质性处理和回应。具体如下：

一、关于《答复》第一点载明内容，申请人认为，根据《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》第一条规定，房地产开发企业不得通过诱导、教唆、协助购房人伪造证明材料等方式骗取购房资格，不得向不具备购房资格的购房人销售商品房。申请人提供的材料已指明，申请人在认购涉案项目房屋时，销售人员知悉申请人不符合入户条件，仍向申请人承诺可以入户并为小孩办理升学，并收取申请人 XX1 元手续费办理相关证书，以使申请人具有购房资格。而被申请人单方面采信开发商所说该合作关系为申请人与“XX 家”小程序的渠道经纪人双方之间的，未对该办理证书的方式和渠道均由开发商的销售人员提供的事实予以核实调查。

二、关于《答复》第二点载明内容，申请人认为，申请人提交的材料已明确，开发商在 99 m² 样板房中将北面次卧二中的飘窗打通，设计成床铺的行为，涉嫌违规改建、宣传行为引人误解。133 m² 样板房设置有入户花园，但未表明入户花园面积是否计入产权面积，该行为涉嫌“偷面积”、改变原有规划、偷税漏税，有被政府部门查处的风险，使申请人的合法权益无法得到保障。开发商对外展示的样板间隐瞒项目真实情况，误导申请人，涉嫌虚假宣传、不正当竞争。被申请人对此作出的答复内容，未经调查核实。

三、关于《答复》第三点载明内容，申请人认为，开发商在现场的宣传设置和宣传广告中具有营造销售现场人员众多的情况，具体为：“热潮不息燃沸双节”“劲销8成抢席如潮”，其官方视频号营造抢购人员众多的局面，其宣传标语营造楼盘紧俏的局面，渲染楼盘热销情况，人为制造“哄抢买房”的假象，被申请人对此未予核实调查。

四、关于《答复》第四点载明内容，申请人认为，申请人已提供材料证明开发商现场进行“砸金蛋”的有奖销售，但未明确奖品信息和奖品金额等。被申请人称开发商已整改并提交整改资料，但申请人认购房屋时开发商未告知完成网签手续才能兑奖，奖品未兑现，已侵害申请人的利益，且被申请人未将开发商整改资料一并回复给申请人，被申请人对此作出的答复，申请人不认可。

五、关于《答复》第五点载明内容，申请人认为，开发商以项目到达某一具体参照物所需时间表示项目位置、开发商宣传数据无证据证明、开发商使用房地产广告法禁用的极限词、开发商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做误导宣传、开发商以教育作为宣传卖点，已违反房地产广告法。申请人针对上述违规行为亦提供了现场照片。但被申请人仍答复无证据证明开发商虚假宣传。且开发商无证据证明数据来源，被申请人称相关宣传内容属实，无依据。被申请人未向申请人提供开发商提供的数据来源，亦未提供《答复》中“详细内容见附件1”“详细内容见附件2”。

六、关于《答复》第六点载明内容，申请人认为，被申请人已认定开发商公示不完整、不规范，要求开发商整改，但仅答复开发商整改情况，且未对开发商予以处罚。房屋对民生有重要影响，开发商的销售行为对购房者有重大影响，故被申请人若不对开发商予以处罚，亦应进行相应扣分，以起到警醒作用。

七、关于《答复》第七点载明内容，申请人认为，申请人于2023年11月14日提交材料，被申请人于2023年11月21日受理并于2023年12月21日作出《答复》。经一个月调查核实，被申请人仍未对申请人反映房款未进监管中账户的情况予以回复。申请人认为被申请人未认真调查。

综上，申请人认为，针对申请人反映的问题，被申请人应当根据申请人提供的线索前往开发商售楼部进行调查，同时要求开发商提供广告宣传的来源、依据，然后结合双方之间提交的证据进行质证核实，并将开发商提供的依据、数据来源告知申请人，对是否违法等内容作具体回复。被申请人未履行法定职责，涉嫌包庇开发商。被申请人作为监督管理部门，发现开发商的违规销售行为，应履行法定职责，责令其整改和依法处罚。

被申请人答复称：

一、案件基本情况。

2023年11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》（信访件编号：WT4400010202311146XXXX）

及相关证据材料，申请人反映称其认购了由开发商开发建设的位于广东省广州市南沙区 XX 大道 XX 路（XX 项目）的 XX 栋 XX 商品房，并在后续发现开发商存在违规改建、垫付首付款、逃避资金监管、虚假宣传、公示不规范等涉嫌违法违规事项，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。

《中华人民共和国广告法》第六条第二款、《广州市违法建设查处条例》第四条、《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）规定，工商行政管理、城市管理等领域法律、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》第二十三条规定，本案中，被申请人于 2023 年 11 月 15 日收到广州市南沙区信访局移交的《信访事项转送函》，并按照函件内容分别于 2023 年 11 月 21 日、12 月 21 日作出《受理告知书》《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》符合上述规定，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。

1.关于申请人反映的“现场公示不规范”的问题。经被申请人前往现场核查，XX项目为开发商的楼盘。售楼展厅现场设有公示墙一个，公示有开发商的《营业执照》《商品房预售许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房买卖合同》等资料。对XX项目存在信息公示不规范、公示内容不完整的问题，根据《广州市住房和城乡建设局关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知》的规定，我局执法人员要求开发商进行整改。目前，该公司已按要求完成整改。

2.关于申请人反映的“开发商逃避资金监管”的问题。申请人于2023年7月15日通过POS机向开发商的银行账户转入XX1万元，作为购房定金。根据开发商提供的其与申请人共同签订的《南沙XX认购书》（下称《认购书》），第三条载明：“在签署本认购书时，买方应向卖方支付定金人民币XX1万元整。签订正式的《广州市商品房买卖合同》（下称《商品房买卖合同》），买方已付的定金将自动转为购房款的一部分。”经向开发商了解，申请人尚未与其签订《商品房买卖合同》，已向申请人发出解除《认购书》函件。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，对于定金的收支账

户并未作出明确要求。因此，根据申请人提交的证据，无法断定开发商存在逃避资金监管的行为。

3.关于开发商违规销售，捆绑学校与户口的问题。经被申请人调查核实，申请人所反映的违规销售问题，是其与“XX家”小程序的渠道经纪人之间的纠纷。开发商与该经纪人并未建立合作关系。且从申请人所提交的材料来看，并未反映该销售人员是开发商的员工，涉嫌违规销售的行为与该公司有关。因此，无法断定开发商有违反《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》的相关规定。

4.关于开发商在实体房中存在违规改建行为并在样板房中做引人误解的宣传行为的问题。经被申请人调查核实，项目现场展示样板房涉及交付标准及非交付标准的内容已进行标注提示，销售展厅一楼设有参观需知展板，提到“XX项目示范区包括装修体验单位及现场景观等部分，仅为销售展示之用，并非实际交付标准。具体交付标准以《商品房买卖合同》及补充协议、政府最终审批文件及实际交付现状为准”。在99 m²样板房的次卧展示中，飘窗上添加了软包包装，不存在违规改建行为。133 m²样板房的入户花园和阳台在预算商品房面积计算报告中均按“不封闭阳台”计算一半建筑面积。因此，无法断定开发商存在违规改建、虚假宣传及违反《中华人民共和国反不正当竞争法》。

5.关于销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者的问题。经被申请

人调查核实，根据宣传视频所呈现的销售现场，有许多市民在现场参加开发商的销售活动，这是正常营销行为的客观表现，没有证据表明视频宣传中存在违规的“人为制造假象”问题，因此无法断定开发商违反了房地产销售秩序的相关管理规定。

6. 关于开发商进行有奖销售时未明确奖品种类、数量、价格的问题。经被申请人调查核实，销售大厅内设有“砸金蛋”活动区域，未完整示明所设奖的种类、兑奖条件或奖品等信息。经与现场销售人员沟通，其在客户参与活动前均会口头告知奖品种类及价值等信息，并告知客户需要完成网签方可领取礼品的兑奖条件。因申请人认购房屋当天（2023年7月15日）已参加“砸金蛋”活动并进行奖品信息登记。故申请人反映“该奖品并未兑现甚至不存在该奖品”是因其尚未完成网签手续、尚不符合兑奖条件。鉴于开发商的上述销售行为，被申请人现场已要求其立即进行整改，后续该公司也及时在“砸金蛋”活动区域展示明确的奖品、兑奖规则等信息并提交整改资料。

7. 关于开发商存在虚假宣传、违反广告法、反不正当竞争法的问题。经被申请人调查核实，“第26013位业主”的信息来源于XX地产珠三角板块广州及深圳两城市合计业主数据，当前XXX网站查询相关数据为33383户，已超26013户。“20万m²地下商业（建设中）”“48班小学”“7.8公里滨江景观带（建设中）”“中山大学附属光华口腔医院（建设中）”“广东省中医院南沙医院（建设中）”“三冠王”的信息均有明确的信息来源。“到场交付率99%”“超3.5套集中交付”“超低

密住区”暂无证据证明其虚假宣传。“2.5容积率”体现为XX项目总用地面积为23025 m²，总建筑面积为74123.93 m²，计容建筑面积为49487.5 m²，因此综合容积率为2.5。“首开去化8成”体现为XX项目首批推售1号楼有106套住宅及29套商业店面，合计135套，累计已售110套，因此去化率为81%。“劲销6亿”取自XX公司内部销售数据，XX项目全盘累计销售额已达6.5亿元。对于“项目自建幼儿园”，开发商已取得幼儿园及托儿所建设工程规划许可证。因此，相关宣传内容属实，无法断定开发商存在违反相关法律法规的问题。针对申请人所反映的《答复》中缺失附件的问题，经被申请人核实，由于工作人员疏漏，导致附件并未随《答复》一同送达。为确保申请人能够收到完整的答复，被申请人已通过邮寄方式发送了相关材料。

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，并通过《答复》逐一给予回应。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11月14日，申请人向广州市信访局提出信访，并形成《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT4400010202311146XXXX）。根据《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT4400010202311146XXXX）记载，申请人反映的主要内容为：“开发商开发建设的XX项目，申请人认购了XX栋XX商品房，后续发现开发商存在违规改建、垫付首付款、逃避资金监管、虚假宣传、公示不规范等违法违规事项。”主要诉求为：“希望相关部门调查处理。”

申请人提交了《XX情况反映书》及附件证据材料。其中，《XX情况反映书》记载：“申请人投诉开发商开发建设的XX项目，申请人认购了XX栋XX商品房，发现开发商存在违规改建、垫付首付款、逃避资金监管、虚假宣传、公示不规范等违法违规事项。具体如下：一、现场公示不规范。现场未公示《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）、不利因素项目规划图纸、绿化比例、车位公示、销售人员信息、拒绝公积金贷款承诺书、营业执照，五证未公示齐全，相关楼栋预售许可证信息未全部公示。二、开发商存在逃避资金监管行为。申请人于2023年7月15日将XX1万元定金转入开发商账户1044****6400，该账户非预售许可证上的资金监管账户。三、开发商违规销售，捆绑学校与户口。根据《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》第一条规定，房地产开发企业不得通过诱导、教唆、协助购房人伪造证

明材料等方式骗取购房资格，不得向不具备购房资格的购房人销售商品房。申请人提供的材料已指明，申请人在认购涉案项目房屋时，销售人员知悉申请人不符合入户条件，仍向申请人承诺可以入户并为小孩办理升学，并收取申请人 XX1 元手续费办理相关证书，以使申请人具有购房资格。四、开发商在实体房中存在违规改建行为并在样板房中做引人误解的宣传行为。开发商在 99 m²样板房中将北面次卧二中的飘窗打通，设计成床铺的行为，涉嫌违规改建、宣传行为引人误解。133 m²样板房设置有入户花园，但未表明入户花园面积是否计入产权面积，该行为涉嫌‘偷面积’、改变原有规划、偷税漏税，有被政府部门查处的风险，使申请人的合法权益无法得到保障。五、销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者。开发商在宣传广告视频、官方视频号、宣传标语中营造销售现场人员众多、楼盘紧俏的局面，渲染楼盘热销情况，诱哄消费者，违反《关于重申房地产销售秩序加强销售现场公示有关工作的通知》的规定，违反房地产销售秩序管理规定。六、开发商进行有奖销售时未明确奖品种类、数量、价格。开发商在其售楼处进行‘砸金蛋’有奖销售，未明确奖品种类、数量、价格，奖品未兑现且不存在该奖品，该行为违反《中华人民共和国反不正当竞争法》第十条第一项的规定。七、开发商存在虚假宣传、违反广告法、反不正当竞争法的行为。1. 开发商以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置。‘快线 3 站直达珠江新城’‘约 200 米 48 班小学’

‘约 500 米横沥站’ ‘约 1.5 公里，即是大湾区最大的医疗中心之一——中山大学附属第一（南沙）医院’，开发商以项目到达某一具体参照物的所需时间加以宣传该项目位置，其明显违反房地产广告法。2. 开发商宣传数据无证据证明。‘第 26013 位业主’ ‘举步可至 20 万 m² 地下商业（建设中）’ ‘48 班小学’ ‘超 3.5 套集中交付’ ‘到场交付率 99%’ ‘2.5 容积率’ ‘首开去化 8 成劲销 6 亿’ ‘超低密住区’ ‘容积率仅为 2.5’，以上宣传数据并无证据证明。3. 开发商使用房地产广告法禁用的极限词。‘XX 地产位列南沙签约面积、套数、金额三冠王’ ‘销冠’ 等词语明显违反房地产广告法，其中‘销冠’ 二字更是需要住建委证明方可使用。4. 开发商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做误导宣传。‘7.8 公里滨江景观带（建设中）’ ‘48 班小学（建设中）’ ‘20 万 m² 地下商业（建设中）’ ‘出门即是约 20 万 m² 地下商业（建设中）’ ‘千亿配套咫尺即享’ ‘2 所中大系三甲医院（1 所运营中，1 所建设中）’ ‘中山大学附属光华口腔医院（建设中）’ ‘广东省中医院南沙医院（建设中）’，开发商多次以在建中或者规划中的多种配套设施做误导宣传，严重违反房地产广告法。5. 开发商以教育作为宣传卖点，违反房地产广告法。‘项目自建幼儿园’ ‘距离 48 班小学（建设中）约 200 米，出家门入校门’，开发商大肆宣传其在建中或者尚在规划中的教育配套设施，以教育作为宣传卖点，严重误导购房者。”

申请人提交的证据材料中，证明 XX 项目现场公示不规范的证据为该项目下 2#住宅、8#商业、9#商业、6 商业、7#商业、1#住宅及公建配套等项目信息列表、现场公示情况照片，其中现场公示情况照片显示的公示事项有《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预(网)字第 XX1 号]、《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预(网)字第 XX2 号]、《不动产权证》《建设工程施工许可证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《广州市房地产中介服务机构备案证书》等；证明开发商存在逃避资金监管行为的证据为 XX 项目 1#住宅及公建配套项目预售证载信息截图、2023 年 7 月 15 日尾号为 0502 的 XX 银行账户向开发商尾号为 6400 的银行账户转账 XX1 万元的转账凭证；证明开发商违规销售，捆绑学校与户口的证据为一张职业技能等级证书照片及一张与陆 XX 的微信聊天记录截图，微信聊天记录未见陆 XX 承诺可以购房入户的内容；证明开发商在实体房中存在违规改建行为并在样板房中做引人误解的宣传行为的证据为 04 户型约 99 m²和 02 户型约 133 m²的户型图（未标注阳台、入户花园面积计算方式）、样板间照片；证明销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者的证据为视频号“XX”的视频内容截图，截图显示有“热潮不息燃沸双节”“首开劲销 8 成抢席如潮”的内容；证明开发商进行有奖销售时未明确奖品种类、数量、价格的证据为现场“砸金蛋”区域的照片；证明虚假宣传的证据为来自视频号、微信公众号“XX”的宣传内容

截图、销售现场宣传展架、道旗、沙盘、电子屏幕、横幅的照片，以上证据载有申请人在《XX项目情况反映书》中记载的相关宣传语。

2023年11月15日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人的涉案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11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11月21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11月28日邮寄送达申请人。

2023年11月30日，被申请人前往XX项目的售楼展厅进行现场检查、拍照并制作《现场检查（勘验）笔录》、现场检查（勘验）照片。该笔录载明：“现场检查情况如下：1. XX项目为开发商的楼房。售楼展厅现场设有公示墙一个，公示有开发商的《营业执照》《商品房预售许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房买卖合同》等资料。2. 现场由开发商的委托代理人配合检查。3. 现场对99 m²和133 m²户型的样板房进行检查，暂未发现有违规改造痕迹。4. 销售展厅2楼设有‘砸金蛋’活动区域，未设有告示牌公示所设奖的种类、兑现条件、奖金金额或奖品等有奖销售信息。”现场检查（勘验）照片显示，XX项目售楼部设置有销售信息公示栏，公示有《营业执照》《商品房预售许可证》《建设工程规划许可证》《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》、项目规划图（含《规划总平面图》）等资

料；销售现场设有“参观需知”“星心公告”展板、楼盘模型展示有“温馨提示”，其中，“参观需知”展板载明：“1. ‘XX’示范区包括装修体验单位及现场景观等部分，仅为销售展示之用，并非实际交付标准……具体交付标准以《商品房买卖合同》及补充协议、政府最终审批文件及实际交付现状为准”，“星心公告”展板载有项目红线内不利环境因素提示、项目周边不利环境因素提示；99 m²样板房的次卧展示照片显示，飘窗上添加了软包包装。

同日，被申请人对开发商进行询问调查，并制作了《询问笔录》，开发商在该笔录中明确未与申请人签订《商品房买卖合同》，仅签订了《认购书》，并已向申请人发出解除函解除该《认购书》。开发商向被申请人提供了其与申请人于2023年7月15日签订的《认购书》，其中第三条约定：“在签署本认购书时，买方应向卖方支付定金人民币XX1万元整。签订正式的《商品房买卖合同》后，买方已付的定金将自动转为购房款的一部分。”

2023年12月1日，被申请人对XX项目有奖销售区域整改情况进行检查并制作了现场检查（勘验）照片，照片显示，销售现场公示了金蛋礼品清单，并注明了金蛋礼品客户需签约后方可领取。2023年12月13日，被申请人再次对XX项目销售现场公示整改情况进行检查，现场检查（勘验）照片显示，销售现场公示有销售人员信息、项目红线内不利环境因素提示、项目周边不利环境因素提示、教育设施不确定信息告知书、销售

展示与销售承诺告知书、XX项目1栋2栋销控表、商品房买卖合同（预售）、不拒绝购房人使用住房公积金贷款的承诺书、前期物业服务合同、广东省商品房住宅质量保证书、商品房预（销）售房屋价格表、《南沙XX自编1#住宅预售方案》等，其中《南沙XX项目自编1#住宅预售方案》载明“一、项目基本情况：……绿地率30%”；销售信息公示栏公示有《营业执照》《房地产开发企业资质证书》《广州市房地产中介服务机构备案证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《不动产权证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》、项目规划图（含《规划总平面图》）等，其中《规划总平面图》出具单位为广州市城市规划勘测设计研究院，该图上载明：“综合容积率 ≤ 2.5 ，总建筑密度 $\leq 40\%$ ”，并载有车位相关信息、公共配套设施明细表。

开发商向被申请人提交了《关于XX项目业主信访事宜的回复》《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预(网)字第XX2号]、《预算商品房面积计算报告书》、XXX网站关于XX地产成交量截图、《XX项目宣传信息出处》、开发商就XX项目4#幼儿园及托儿所取得的《建设工程规划许可证》等材料。其中，《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预(网)字第XX2号]记载：“开发企业名称：广州XX房地产开发有限公司，项目名称：XX（1#住宅及公建配套），项目座落：广州市南沙区横沥镇XX街XX号，预售款专用账号：XX2银行广东自由贸易试验区南沙分行，4408410104002XXXX。”《预算商品房面

积计算报告书》载明：“申请单位：广州 XX 房地产开发有限公司；建设项目：XX（1#住宅及公建配套）地址：广州市南沙区 XX 街 XX 号……‘入户花园’‘阳台’均按‘不封闭阳台’计算一半建筑面积……3 至 28 层各单元面积：房号：02，总面积 133.90……”开发商在其提供的《关于 XX 项目业主信访事项的回复》中对申请人反映“开发商违规销售，捆绑学校与户口”的问题，回复称“该户业主经手销售员为李 XX、陆 XX，经与销售了解确认，不存在额外收取价外款，此客户为经纪人推荐成交客户，费用为业主与经纪人之间的纠纷；我司销售在销售接待过程中未表示可代办入户。XX 项目未启动渠道合作，与该经纪人也未签订任何合同，该经纪人为自行通过‘XX 家’推荐客户到访 XX 项目”；对申请人反映“销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者”的问题，回复称“XX 项目首批推售 1 号楼 106 套住宅及 29 套商业，合计 135 套，累计已售 110 套，去化率 81%，项目在销售过程中采取一定的宣传策略，加快房源销售，无故意制造楼盘紧俏局面”并附有销售统计表截图；对申请人反映“开发商进行有奖销售时未明确奖品种类、数量、价格”的问题，回复称“该户业主认购日期为 2023 年 7 月 15 日，当天客户砸金蛋后，现场进行登记，因该房源一直未网签，项目统一礼品领取派发条件均为网签后方可领取，故业主反馈奖品不存在实则尚不符合领取条件”；针对“劲销 6 亿”的宣传语，回复称“‘劲销 6 亿’取自 XX 公司内部销售数据，XX 项目全盘累计

已售 6.5 亿”，并附有内部销售数据表格截图。开发商提供的《关于 XX 项目业主信访事项的回复》《XX 项目宣传信息出处》显示，“20 万 m²地下商业(建设中)”来源于广州市南沙区人民政府门户网站发布的《广州市南沙区人民政府办公室关于印发南沙区商业网点规划（2021-2025 年）的通知》；“48 班小学”来源于广州市南沙区人民政府门户网站发布的《横沥岛尖首批教育设施工程 48 班小学项目正式开工》；“7.8 公里滨江景观带(建设中)”来源于微信公众号“广州南沙发布”发布的《南沙打造“钻石水乡”！横沥岛尖将建约 7.8 公里滨海景观带》；“2 所中大系三甲医院”来源于微信公众号“卫生健康界”发布的《资讯！国家卫健委批准两家“中山医系”三甲医院进行大调整！》；“中山大学附属光华口腔医院(建设中)”来源于中山大学附属口腔医院网页；“广东省中医院南沙医院(建设中)”来源于微信公众号“广州南沙发布”发布的《好消息！广东省中医院南沙医院全新亮相》；“三冠王”来源于 21 世纪经济报道官方网站发布的《深耕南沙 18 年，XX 乘“南”风融入大湾区发展新格局》。《关于 XX 项目业主信访事宜的回复》、XXX 网站截图显示，[广州]XX 地产成交套数共 18362 套，[深圳]XX 地产成交总套数为 15021 套，合计 33383 套，已超过 26013 套。

2023 年 12 月 21 日，被申请人作出《答复》，主要内容为：“刘 X：您好！您于 2023 年 11 月 14 日提出的信访事项（信访编号：WT4400010202311146XXXX），我局……于 2023 年 11 月 21 日受理，并发出受理告知书。经调查，涉诉楼盘项目为 XX 项

目，开发企业为广州 XX 房地产开发有限公司，涉诉商品房为 XX 项目 XX 栋 XX 房。一、关于‘违规销售，捆绑学校与户口’的问题。经我局执法人员核查，您认购 XX 项目 XX 栋 XX 商品房时，该公司的经手销售员为陆 XX、李 XX，其在销售过程中不存在承诺入户、额外收取其他项目费用的问题。您所反映的违规销售问题，是您与‘XX 家’小程序的渠道经纪人之间的纠纷，广州 XX 房地产开发有限公司与该经纪人未成立合作关系。因此无法认定广州 XX 房地产开发有限公司违反《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》的相关规定。

二、关于‘在实体房中存在违规改建行为并在样板房中做引人误解的宣传行为’的问题。经我局执法人员核查，项目现场所展示样板房涉及交付标准及非交付标准的内容已进行标注，销售展厅一楼设有参观需知展板，提到‘XX 示范区包括装修体验单位及现场景观等部分，仅为销售展示之用，并非实际交付标准。具体交付标准以《商品房买卖合同》及补充协议、政府最终审批文件及实际交付现状为准’。在 99 m²样板房的次卧展示中，飘窗上添加了软包包装，不存在违规改建行为。133 m²样板房的入户花园和阳台在预算商品房面积计算报告中均按‘不封闭阳台’计算一半建筑面积。因此无法认定广州 XX 房地产开发有限公司违反《中华人民共和国反不正当竞争法》。

三、关于‘销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者’的问题。经我局执法人员核查，相关视频宣传为正常营销行为，暂无证据证明宣传中

存在‘人为制造假象’的违规问题，因此无法认定广州 XX 房地产开发有限公司违反房地产销售秩序的相关管理规定。四、关于‘进行有奖销售时未明确奖品种类、数量、价格’的问题。我局执法人员现场检查时，发现销售大厅内设有‘砸金蛋’活动区域，未完整示明所设奖的种类、兑奖条件或奖品等信息。经与现场销售人员沟通，其在客户参与活动前均会口头告知奖品种类及价值等信息，并告知客户需要完成网签方可领取礼品的兑奖条件。我局现场要求广州 XX 房地产开发有限公司立即进行整改，后续该公司已及时在‘砸金蛋’活动区域展示明确的奖品、兑奖规则等信息并提交整改资料。您认购房屋的日期为 2023 年 7 月 15 日，当天已参加砸金蛋活动并进行奖品信息登记，您反映‘该奖品并未兑现甚至不存在该奖品’是因为尚未完成网签手续、尚不符合兑奖条件。五、关于‘虚假宣传、违反广告法、反不正当竞争法行为’的问题。经我局执法人员核查，‘第 26013 位业主’的信息来源于 XX 地产珠三角板块广州及深圳两城市合计业主数据，当前 XXX 网站查询相关数据为 33383 户，已超 26013 户。‘20 万 m²地下商业(建设中)’‘48 班小学’‘7.8 公里滨江景观带(建设中)’‘2 所中大系三甲医院(1 所运营中，1 所建设中)’‘中山大学附属光华口腔医院(建设中)’‘广东省中医院南沙医院(建设中)’‘三冠王’的信息均有明确的信息来源(详细内容见附件 1)。“到场交付率 99%”“超 3.5 套集中交付”“低密住区”暂无证据证明其虚假宣传。“2.5 容积率”体现为 XX 项目总用地面积为 23025 m²，总建筑面积为

74123.93 m²，计容建筑面积为 49487.5 m²，因此综合容积率为 2.5。‘首开去化 8 成’体现为 XX 项目首批推售 1 号楼有 106 套住宅及 29 套商业店面，合计 135 套，累计已售 110 套，因此去化率为 81%。‘劲销 6 亿’取自 XX 公司内部销售数据，XX 项目全盘累计销售额已达 6.5 亿元。对于‘项目自建幼儿园’，广州 XX 房地产开发有限公司已取得幼儿园及托儿所建设工程规划许可证(详细内容见附件 2)。因此，相关宣传内容属实，无法认定广州 XX 房地产开发有限公司存在‘虚假宣传、违反广告法、反不正当竞争法行为’的问题。六、关于‘现场公示不规范’的问题。现场检查发现 XX 项目售楼部已设置公示栏，公示《营业执照》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》、项目规划图、商品房认购书、商品房买卖合同、前期物业服务合同等资料，在沙盘的位置公示项目不利因素等相关信息。对 XX 项目存在信息公示不规范、公示内容不完整的问题，我局执法人员已要求广州 XX 房地产开发有限公司进行整改。七、关于‘开发商存在逃避资金监管的行为’问题。经调查，您反映的房屋为 XX 项目 XX 栋 XX 房，该楼栋已办理《广州市商品房预售许可证》，证书编号为穗房预(网)字第 XX2 号，对应的预售款专用账号为 4408410104002XXXX(XX2 银行广东自由贸易试验区南沙分行)。根据合同约定，您支付 XX 栋 XX 房的首期房款应为 XX2 元，我局执法人员已要求广州 XX 房地产开发有限公司提供相关的认购书、商品房买卖合同、缴款收据、收款回执等资料协助调查，

后续将根据调查结果依法处理。如不服本答复……”2023年12月25日，被申请人通过EMS向申请人邮寄《答复》。2023年12月27日，被申请人将《答复》上传至网上信访平台。2024年2月5日，被申请人通过EMS向申请人补充邮寄了《答复》载明的附件1、2，申请人于2024年2月19日已签收。

2024年1月22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：申请人提供的《XX情况反映书》及现场照片、转账凭证、视频号“XX”的视频内容截图、微信公众号“XX”的宣传内容截图等，被申请人提供的《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT4400010202311146XXXX）、《信访事项转送函》《现场检查（勘验）笔录》及现场检查（勘验）照片、《规划总平面图》《询问笔录》《认购书》《关于XX项目业主信访事宜的回复》《广东省广州市商品房预售许可证》[编号：穗房预(网)字第XX2号]、《预算商品房面积计算报告书》、XXX网站关于XX地产成交量截图、《XX项目宣传信息出处》、XX项目的销售统计表截图、XX地产内部销售数据截图、开发商就XX项目4#幼儿园及托儿所取得的《建设工程规划许可证》《受理告知书》（穗南综行调2023-XX号）、《关于刘X反映事项的答复》（穗南综行调2023-XX号）及送达凭证等。

本府认为：

一、被申请人具有对申请人的信访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。”《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）第一条规定：“广州市南沙区综合行政执法局是广州市南沙区人民政府管理的综合行政执法机构，统一在广州市南沙区和广州南沙经济技术开发区、中国（广东）自由贸易试验区广州南沙新区片区、广州南沙保税港区范围内实施综合行政执法工作。”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；（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，申请人投诉开发商在南沙区销售 XX 项目时存在违规改建、逃避资金监管、虚假宣传、公示不规范等违规行为，被申请人作为 XX 项目所在地行使工商管理、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投诉事项的法定职权。

二、被申请人作出的《答复》认定事实清楚，适用依据正确。

（一）关于申请人反映开发商现场公示不规范的问题。《广州市房屋交易监督管理办法》第十五条规定：“房地产开发企业销售商品房时应当以书面方式在销售现场显著位置公示下列事项，公示期限自商品房销售之日起至全部销售完毕：（一）商品房预售许可证或者商品房完成所有权首次登记的证明；（二）商品房销售方案及销售进度控制表，建筑区划内车位车库规划配建数量、位置、租售方式、租金标准和售价，楼盘是否开行楼巴服务及其线路、站点、退出时间具体设置方案；（三）价目表和价格相关信息公示表；（四）商品房买卖合同及其附件文本；（五）规划和自然资源部门审定的建筑工程设计方案审查批复及总平面图，并在沙盘中明确标示建筑区划内以及区划外直接相邻的城镇公共道路位置及宽度，以及建筑区划内的垃圾收集站、垃圾压缩站、再生资源回收点、变电站、公共厕所、

医疗卫生服务机构、幼儿园、小学、中学、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、农贸肉菜市场、社会停车场等配套公共服务设施的功能、用途、具体位置、规模和数量等内容；

（六）物业服务区域范围、已备案的前期物业服务合同文本等物业管理事项；（七）中介服务授权委托书；（八）商品住宅的质量保证书和使用说明书；（九）住宅项目红线外 200 米内可能对本住宅居民产生影响的废气、噪音、烟尘等环境因素；

（十）房屋的绿色建筑等级、能耗指标、节能措施和保护要求、保温工程保修期等信息；（十一）商品房交易风险提示；（十二）法律、法规规定的其他事项。”

本案中，申请人反映称 XX 项目现场未公示不利因素项目规划图纸、绿化比例、车位、销售人员信息、不拒绝公积金贷款承诺书、营业执照、五证、相关楼栋预售许可证信息等信息，存在公示不规范的情况。被申请人收到该信访事项后，于 2023 年 11 月 30 日进行现场核查，并要求开发商对现场公示不规范的情况予以整改。2023 年 12 月 13 日，被申请人再次对 XX 项目售楼展厅进行复查，开发商已对公示项目进行整改。对此，被申请人将检查情况及整改情况答复申请人，具有事实依据。

（二）关于申请人反映开发商逃避资金监管的问题。《广东省商品房预售管理条例》第二十三条规定：“预购人与预售人签订书面的商品房预购销合同前，经双方协商同意，预售人可以向预购人收取一定数额的商品房预购定金；预售人收取定金前，应当向预购人提供商品房预购销合同草案。收取商品房

预购定金时，预售人与预购人应当订立书面协议，约定所收定金的具体数额和退还与不退还的具体办法。预售人与预购人签订书面的商品房预购销合同后，预售人向预购人收取的商品房预购定金应当转作预购人支付的商品房预售款。”第三十一条第一款规定：“预购人应当按合同约定的付款时间，将商品房预售款直接存入商品房预售款专用账户，凭银行出具的存款凭证，向预售人换领交款收据。”本案中，被申请人经调查，开发商与申请人共同签订的《认购书》第三条约定，在签署《认购书》时，申请人应向开发商支付定金人民币 XX1 万元整，签订正式的《商品房买卖合同》时，已付的定金将自动转为购房款的一部分，申请人于 2023 年 7 月 15 日向开发商的银行账户转入 XX1 万元作为购房定金；同时，开发商尚未与申请人签订《商品房买卖合同》，故申请人的定金未转作申请人支付的商品房预售款。因此，开发商使用非预售款专用账户收取该购房定金不存在逃避资金监管问题。被申请人对此作出的答复并无不妥，本府予以支持。

（三）关于开发商违规销售，捆绑学校与户口的问题。《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》第一条规定：“房地产开发企业不得通过诱导、教唆、协助购房人伪造证明材料等方式骗取购房资格，不得向不具备购房资格的购房人销售商品房。”本案中，被申请人经向开发商调查，开发商否认其销售人员有承诺可代办入户的行为，且申请人提交的证据亦未能反映销售人员有承诺可代办入户和为

小孩办理入学的内容，故被申请人经履行调查义务，未发现开发商存在违反上述规定的行为，被申请人对此作出的答复，本府予以支持。

（四）关于开发商在实体房中存在违规改建行为并在样板房中做引人误解的宣传行为的问题。首先，《商品房销售管理办法》（中华人民共和国建设部令第88号）第三十一条规定：“房地产开发企业销售商品房时设置样板房的，应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致，未作说明的，实际交付的商品房应当与样板房一致。”《房地产广告发布规定》（国家市场监督管理总局令第38号）第十三条规定：“房地产广告涉及内部结构、装修装饰的，应当真实、准确。”根据被申请人制作的现场检查（勘验）照片显示，销售现场设有“参观需知”展板，提示示范区包括装修体验单位及现场景观等部分，仅为销售展示之用，并非实际交付标准，可见，开发商已提示申请人样板房与实际交付的商品房不一致，故样板房的宣传不属于虚假宣传。其次，被申请人经调查，开发商在99 m²样板房的次卧展示中，在飘窗上添加了软包包装，不属于违规改建的行为。再次，据《预算商品房面积计算报告书》，133 m²样板房的“入户花园”和“阳台”均按“不封闭阳台”计算一半建筑面积，虽然开发商未在户型图中对此予以标注，但不存在“偷面积”的行为。综上，被申请人对此作出的答复并无不妥，本府予以支持。

（五）关于销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者的问题。根据视频号“XX”的视频内容截图及被申请人调查核实情况，有许多市民在现场参加开发商的销售活动，此为正常营销行为的客观表现，没有证据表明视频宣传中存在违规的“人为制造假象”问题。此外，XX项目的销售统计表截图显示，该项目首批推售的1号楼106套住宅及29套商业，合计135套，累计已售110套，去化率81%，与宣传视频里的“劲销八成”相印证。被申请人经调查，答复申请人无法认定开发商违反了房地产销售秩序相关管理规定并无不当，本府予以支持。

（六）关于开发商进行有奖销售时未明确奖品种类、数量、价格的问题。《中华人民共和国反不正当竞争法》第十条规定：“经营者进行有奖销售不得存在下列情形：（一）所设奖的种类、兑奖条件、奖金金额或者奖品等有奖销售信息不明确，影响兑奖；……”根据被申请人制作的《现场检查（勘验）笔录》、2023年12月1日对开发商销售展厅内设有“砸金蛋”活动区域制作的现场检查（勘验）照片和《关于XX项目业主信访事宜的回复》显示，现场销售人员在客户参与活动前均会口头告知奖品种类及价值、兑奖条件等信息，经被申请人要求整改后，该活动区域已展示明确的奖品、兑奖规则等信息。开发商回复称申请人2023年7月15日参加了“砸金蛋”活动，并对其进行奖品登记，但因申请人未完成网签而未能兑奖，开发商该回复具有合理性，本府采信，申请人据此主张该奖品不存在，缺乏

依据，本府不予支持。故被申请人对此作出的答复，本府予以认可。

（七）关于开发商存在虚假宣传、违反广告法、反不正当竞争法的问题。本案中，被申请人经核查：关于“第 26013 位业主”“20 万 m²地下商业（建设中）”“48 班小学”“7.8 公里滨江景观带（建设中）”“中山大学附属光华口腔医院（建设中）”“广东省中医院南沙医院（建设中）”“三冠王”“2.5 容积率”“首开去化 8 成”“劲销 6 亿”“项目自建幼儿园”的宣传内容，开发商向被申请人提供的《XX 项目宣传信息出处》、XXX 网站关于 XX 地产成交量截图、《规划总平面图》、XX 项目的销售统计表截图、XX 地产内部销售数据截图、开发商就 XX 项目 4# 幼儿园及托儿所取得的《建设工程规划许可证》等证据，说明了信息来源；“到场交付率 99%”“超 3.5 套集中交付”“超低密住区”暂无证据证明存在虚假宣传。关于申请人反映开发商以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置的宣传内容，根据申请人提供的材料显示，相关宣传内容未见涉及时间的描述。关于申请人反映开发商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做误导宣传的内容，根据申请人提供的材料及被申请人核实情况，相关宣传内容有明确的信息来源，且已对规划中或建设中的配套设施注明“建设中”字样，符合《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“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”的规定。故，被申请人对此作出的答复并无不妥，本府予以支持。针对被申请人遗漏邮寄《答复》中附件的问题，因被申请人在知悉该情况后已及时向申请人补充邮寄，本府对此仅予以指出。

综上所述，被申请人作出的《答复》认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，本府予以支持。

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，维持被申请人作出的《关于刘 X 反映事项的答复》（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起诉。

本件与原件核对无异

二〇二四年三月二十六日