

广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕134号

申请人：黎 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 3 月 1 日作出的《关于黎 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-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，本案适用普通程序审理，现已审查终结。

申请人请求：

撤销涉案答复，并责令被申请人重新作出处理决定。

申请人称：

一、被申请人对申请人的投诉信访未落实到位，没有作出实质性处理，处理意见难以令人信服。

关于第一项答复。开发商利用合同及其补充协议中空白部分制定不公平的霸王条款免除其责任，增加申请人负担。被申请人既未核实合同的补充协议，也未核实开发商提供给被申请人的合同与其提供给申请人的合同是否一致。

关于第二项答复。被申请人未根据申请人提供的材料对备案数据与实际购房人进行核实、未核实“宽限政策”的期限。

关于第四项、第七项、第八项、第十一项答复。被申请人已经确认开发商存在多项违法违规行为，却未进行处罚。《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》《中华人民共和国反不正当竞争法》已明确规定处罚，被申请人仅责令整改，属包庇开发商。

关于第六项答复。被申请人未明确“限定具体时间、地域”，且认定“不具有误导消费者或者贬低其他经营者的客观后果”没有依据。

关于第九项答复。被申请人认定“不属于开发商对升值或者投资回报的承诺”没有依据，是否进行现场调查存疑。

关于第十二项答复。根据相关规定，被申请人可经调查后作出答复。被申请人未调查清楚即作出答复，原因存疑。

关于第十三项答复。被申请人的该项答复内容与申请人反映的问题不一致。

二、被申请人未履行法定职责，涉嫌包庇开发商。

根据申请人提交的投诉和证据材料，开发商明显存在虚假宣传等问题。被申请人认定开发商不存在投诉事项，但未提供

证据证明其进行了现场核实，且答复的内容是经核实后的真实情况。

被申请人答复称：

一、被申请人依法具有作出涉案答复的职责。

根据《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》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，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，广州市南沙区XX房地产开发有限公司（下称XX公司）开发建设的XX项目（下称涉案楼盘）所在地位于广州市南沙区，被申请人作为广州市南沙区综合行政执法部门，依法具有作出涉案答复的职责。

二、被申请人作出涉案答复程序合法。

根据《信访工作条例》第二十三条的规定，本案中，被申请人于2024年2月21日收到广州市南沙区信访局移交的《信访事项转送函》后，于2024年3月1日作出涉案答复，于2024年4月1日作出《关于黎XX反映事项的补充答复》（穗南综行调2024-XX号）（下称涉案补充答复），并通过邮寄方式送达申请人，充分保障了申请人的信访知情权。

三、被申请人作出的涉案答复认定事实清楚、证据充分、适用法律正确，对于申请人提出的部分内容，被申请人将在涉

案答复的基础上，进行更深入的补充说明。

（一）关于涉案楼盘“合同设置不合理霸王条款”的问题。

根据《中华人民共和国消费者权益保护法》第二十六条的规定，被申请人要求 XX 公司提供其与申请人签订的《广州市商品房买卖合同(预售)》(下称商品房买卖合同)。经向 XX 公司了解，申请人尚未与其签订相关的商品房买卖合同。销售大厅现场公示的买卖合同范本由广州市住房和城乡建设局制定、广州市市场监督管理局监制。合同文首设定“说明”部分，明确提示合同的重要事项，并要求买受人审慎签订合同。申请人主张涉案合同为格式条款及霸王条款应属无效，但被申请人发现 XX 公司已在合同中通过加粗、加黑的方式对涉及消费者权益的条款进行了突出显示，足以证明 XX 公司已尽到了特别的提示义务。同时，申请人也未能提供证据证明在签订协议时，XX 公司存在加重其责任或强迫交易的情形。综上，被申请人暂未发现该商品房买卖合同存在“霸王条款”。

（二）关于“XX 公司捂盘惜售，宣传的销售数据与实际网签备案数据不一致”的问题。

经询问 XX 公司，部分客户已签订商品房认购协议，鉴于资金回笼的需求，XX 公司为客户提供了筹备资金的宽限政策，因此存在部分客户未能及时完成网签的情况，但并不影响其实际销售的事实。基于上述情形，无法断定 XX 公司在销售数据方面进行虚假宣传。

（三）关于“擅自违规改建，将商业单层结构改造成上下

两层复式 LOFT 结构，涉嫌虚假宣传，欺骗购房者”的问题。

经现场检查，涉案楼盘售楼展厅内的样板房将单层结构改造成上下两层复式 LOFT 结构，但 XX 公司已在该户型样板房入口处设置指示牌予以提示。关于申请人反映的另一处宣传栏中，有该户型公寓“首层空间功能、二层空间功能”等描述，XX 公司未注明针对性提示，对此被申请人已开具《责令改正通知书》[粤穗南综执(横)责字〔2024〕第 XX 号]。2024 年 2 月 26 日，被申请人针对售楼展厅内原先含有“首层空间、二层空间”内容的宣传栏照片进行复查，其已完成整改工作，并在宣传栏中增加针对性的提示语。

（四）关于“使用国家级等《中华人民共和国广告法》明确禁止使用的词汇”的问题。

根据《广告绝对化用语执法指南》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》。涉案宣传用语“世界南沙高定位、国家级战略风口”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 XX 公司违反了《中华人民共和国广告法》的相关规定。

（五）关于“鼓吹升值”的问题。

经被申请人核实，XX 公司所宣传的“国家级战略风口潜力可期”和“稳定租金预期，资产配置优选”等用语，主要是描

述南沙国际金融岛建设的客观事实。目前，被申请人未发现 XX 公司对涉案楼盘作出“升值或投资回报承诺”。至于申请人提及的“朋友圈销售”，经过核实，其与开发项目之间并无关联。据此，基于现有证据，无法判定 XX 公司违反了《中华人民共和国广告法》的相关规定。

（六）关于“使用没有出处和认证的数据进行虚假宣传”的问题。

关于涉案答复的第十二项内容，被申请人依法进行核查，明确要求 XX 公司配合调查并提供相关证据材料。由于之前该事项仍在调查核实中，被申请人向申请人回复将持续跟进申请人所反映的事项。目前，该调查核实工作已结束，被申请人已通过涉案补充答复的方式，将具体调查结果书面告知了申请人。

（七）关于“XX 公司涉嫌偷面积，隐瞒项目真实面积产权情况，利用信息差误导购房者”的问题。

根据《GBT50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范》第 3.0.27 条的规定，凸（飘）窗的面积计算需满足特定条件，并非一概而论。申请人所主张的“飘窗不计面积”观点过于绝对化，缺乏充分的事实与法律依据。此外，鉴于涉案楼盘尚未完成竣工验收并交付使用，目前尚无证据证明 XX 公司在宣传中所涉内容与实际交付内容存在不符之处。

关于申请人所提出的其他投诉举报事项，被申请人已在涉案答复中详细说明了相关调查以及处理情况，该答复系对申请人所反映问题作出的正式答复，具有充分的事实依据，故被申

请人不再针对个别事项进行逐一说明。

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，对于申请人提出的有关事项，被申请人亦通过涉案答复以及涉案补充答复逐一给予回应。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，涉案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，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，涉案答复在事实认定和法律适用上并无不当，请求依法驳回申请人的行政复议申请。

本府查明：

2024年2月21日，申请人向广州市信访局提交《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT44XXXX）以及附件《投诉XX》。《广州市信访局人民群众信访登记表》载明：

“信访人：黎XX；信访内容：反映XX公司开发建设的XX项目存在合同设置霸王条款、捂盘惜售、捆绑装修、违规改建、不予明码标价、虚假宣传及不正当竞争、偷面积等问题。主要诉求：希望相关部门处理。”附件《投诉XX》主要内容为：申请人在认购XX公司开发建设的涉案楼盘X号楼XXXX房过程中发现存在以下问题：1. 买卖合同违规设置霸王条款，不允许申请人协商修改；2. XX公司捂盘惜售，宣传的销售数据与实际网签备案数据不一致；3. XX公司捆绑装修，违反《广州市房屋交易监

督管理办法》的规定；4. XX 公司涉嫌违规改建，擅自更改规划，同时涉嫌虚假宣传；5. XX 公司不予明码标价；6. XX 公司涉嫌虚假宣传及不正当竞争，如使用‘世界南沙高定位 国家级战略风口潜力可期’等明确禁止使用的词汇、抽奖式的有奖销售违反《中华人民共和国反不正当竞争法》的规定、夸大宣传配套设施便利程度‘30 分钟串联广州东、珠江新城、琶洲、番禺万博 CBD，区域规划 NS1、NS2、15 号线 3 条地铁，中大光华（南沙）口腔医院（建设中），横沥岛规划共计 12 所教育配套（包括十二年一贯制学校 1 所、九年一贯制学校 3 所、小学 1 所、幼儿园 7 所），超 9 万人口规划，XXXX 自带 5 万 m²商业综合体’、鼓吹升值、利用学区房炒作、宣传以到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置、使用没有出处和认证的数据进行虚假宣传；7. XX 公司涉嫌偷面积，隐瞒项目真实面积产权情况，利用信息差误导购房者。同日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》将申请人的信访诉求有关材料转给被申请人。

被申请人收到申请人的信访诉求有关材料后，于 2024 年 2 月 23 日到涉案楼盘进行现场检查，并拍摄现场照片及制作《现场检查（勘验）笔录》。《现场检查（勘验）笔录》记载现场检查情况如下：1. XX 项目是 XX 公司开发的楼盘，售楼展厅现场设有公示处，分别公示有 XX 公司的《营业执照》、房地产开发企业资质证书、《广东省广州市商品房预售许可证》《建设工程规划许可证》《广州市商品房买卖合同（预售）示范文本》、商品房预（销）售房屋价格表等资料；2. 现场对公寓户型实体样

样板间进行检查，XX公司在样板房入口处设置有指示牌，在另一处宣传栏中，含有该户型公寓“首层空间功能、二层空间功能”等描述，XX公司未注明针对性提示，经现场询问销售经理，该描述仅为该户型的功能创意展示，仅供购房者参考，并非交付标准，对此，被申请人已开具《责令改正通知书》要求XX公司立即进行整改；3.销售大厅内设有“砸金蛋”活动区域，未设有告示牌公示所设奖的种类、兑奖条件、奖金金额或奖品等有奖销售信息；4.销售大厅内有一处宣传栏中写有宣传语“30分钟串联广州东、珠江新城、琶洲、番禺万博CBD四大CBD”；5.销售大厅内的沙盘中，4栋、5栋模型上贴有“售罄”的标牌；6.XX售楼展厅内公示了商品房预(销)售房屋价格表，表格中写明了每套商品房的销售总价等信息。

现场照片显示：1.《广州市商品房买卖合同(预售)示范文本》由广州市住房和城乡建设局制定、广州市市场监督管理局监制，其附件六“关于装饰装修及相关设备标准的约定”载明精装交付的相关内容及标准；2.指示牌的特别提示载明：“样板房为创意样板，仅为户型示意、建筑空间格局及功能创意展示，仅供购房参考，不代表在售的全部类似户型，不属于交付内容和交付标准。相同户型单位因楼栋、楼层、单元、朝向、外立面差异、消防规范要求等影响，局部结构、面积、管线布置、门户开合等可能有所不同；家具电器摆放仅为艺术展示效果，非交付标准承诺或使用功能承诺，相关具体细节应以实际交付为准。户型中所表示的建筑面积为设计数据，标示尺寸(如有)仅

供参考，具体的面积、尺寸等以政府最后批准之法律文件及双方签订的商品房买卖合同(含补充协议及相关文件附件)约定为准”；3.售楼展厅宣传栏有“首层空间功能、二层空间功能”描述，未标明创意功能空间展示的提示语；4.商品房预(销)售房屋价格表载明了每套商品房的销售申报总价等信息；5.售楼展厅内设有砸金蛋活动区域，现场未完整示明所设奖的种类、兑奖条件或奖品等信息；6.售楼展厅内有“至2025年预计新增3780个学位、10+个大社区”“30分钟串联广州东、珠江新城琶洲、番禺万博CBD四大CBD”的宣传栏；7.被申请人到涉案楼盘1栋(商业)的实体房内部检查，目前处于建设施工阶段，未竣工验收。

同日，被申请人对XX公司发布不真实、不准确房地产广告(宣传栏中“首层空间功能、二层空间功能”未标明创意功能空间展示提示语、宣传栏中“至2025年预计新增3780个学位、10+个大社区”没有官方信息来源)、有奖销售所设奖的种类、兑奖条件、奖金金额或奖品信息不明确、发布房地产广告时以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置(宣传栏中“30分钟串联广州东、珠江新城、琶洲、番禺万博CBD四大CBD”)的行为，分别发出《责令改正通知书》(粤穗南综执(横)责字〔2024〕第XX1、XX2、XX3号)，责令XX公司限期整改。后于2024年2月24日，被申请人经再次检查，XX公司已对宣传栏中“首层空间功能、二层空间功能”标明创意功能空间展示提示语，将宣传栏中“至2025年预计新增3780个学位、10+个

大社区”、“30分钟串联广州东、珠江新城、琶洲、番禺万博CBD四大CBD”没有官方信息来源的宣传语删除，在抽奖区域公示明确的奖品、兑奖规则等信息，完成整改。

2024年2月26日，被申请人对XX公司的委托代理人唐某亮进行询问，并制作《询问笔录》。该《询问笔录》载明：“（信访人反映XX公司涉嫌捂盘惜售，宣传的销售数据与实际网签备案数据不一致，销售沙盘4栋、5栋显示售罄，但信访人在阳光家缘查询的数据显示4栋、5栋当前还剩可售套数，该情况是否属实？）不属实，该项目有部分客户已签订商品房认购协议，但因资金需要筹备回笼，我公司给予客户筹备资金宽限政策，因此存在有部分客户未能及时网签，但实际已真实销售的情况，我公司可提供内部销售系统上的4栋、5栋销售数据截图证明。（在你公司售楼展厅公寓样板房外的一处宣传栏中，含有你公司正在售卖的公寓“首层空间功能、二层空间功能”等描述，但经核查该户型报建图为单层结构，请你说明情况。）该户型公寓交付标准为单层结构，与报建图一致，宣传栏上的描述仅为该户型的功能创意展示，仅供购房参考，并非交付标准，我公司已按照要求整改，在该宣传栏处增加针对性提示。（经现场核查，销售大厅内设有“砸金蛋”活动区域，但未完整示明所设奖的种类、兑奖条件或奖品等信息，请你说明该情况。）我公司不知道需要公示所设奖的种类、兑奖条件或奖品等信息，但在客户参与活动前均会口头告知奖品种类及价值等信息，我公司已按照要求整改，在活动区域公示明确的奖品、兑奖规则

等信息。”同时，XX公司向被申请人提交了XX项目宣传信息官方来源汇总表，该汇总表针对申请人举报的使用“世界南沙高定位 国家级战略风口潜力可期”等《中华人民共和国广告法》禁止使用词汇、开发商夸大配套设施便利程度“30分钟串联广州东、珠江新城、琶洲、番禺万博CBD，区域规划NS1、NS2、15号线3条地铁，中大光华（南沙）口腔医院（建设中），横沥岛规划共计12所教育配套（包括十二年一贯制学校1所、九年一贯制学校3所、小学1所、幼儿园7所），超9万人口规划，XXXX自带5万m²商业综合体”、利用学区房炒作、使用没有出处和认证的数据进行虚假宣传等问题，逐一列举相关内容的来源出处及对应网址。

2024年2月28日，被申请人对申请人反映的XX公司涉嫌合同设置霸王条款、捂盘惜售、捆绑装修、违规改建、不予明码标价、虚假宣传及不正当竞争、偷面积等问题决定不予立案。

2024年3月1日，被申请人向申请人作出涉案答复，载明：“一、关于‘合同中设置了多条不合理的霸王条款’的问题。经现场检查，我局要求XX公司提供其与留言人签订的《广州市商品房买卖合同(预售)》，经核查，该合同示范文本由广州市住房和城乡建设局制定、广州市市场监督管理局监制，暂未发现该合同存在‘霸王条款’。二、关于‘开发商捂盘惜售，宣传的销售数据与实际网签备案数据不一致’的问题。经调查，该项目的部分客户已签订商品房认购协议，但因资金需要筹备回笼，XX公司给予客户筹备资金宽限政策，因此存在有部分客

户未能及时网签，但实际已真实销售的情况，因此无法认定 XX 公司对销售数据做虚假宣传。三、关于‘开发商捆绑装修，违反《广州市房屋交易监督管理办法》’的问题。经现场检查，该项目住宅交付标准为精装交付，在其《广州市商品房买卖合同(预售)》合同附件六‘关于装饰装修及相关设备标准的约定’中写明了精装交付的相关内容及标准，因此无法认定 XX 公司存在捆绑装修的违法行为。四、关于‘擅自违规改建，将商业单层结构改造成上下两层复式 LOFT 结构，涉嫌虚假宣传，欺骗购房者’的问题。经现场检查，XX 售楼展厅内的样板房将单层结构改造成上下两层复式 LOFT 结构，但 XX 公司已在该户型样板房入口处设置有指示牌。留言人反映的另一处宣传栏中，含有该户型公寓‘首层空间功能、二层空间功能’等描述，经询问销售经理，该描述仅为该户型的功能创意展示，仅供购房参考，并非交付标准，XX 公司未在此处注明针对性提示，对此，我局已开具《责令改正通知书》，要求 XX 公司立即进行整改并提交整改报告。次日我局执法人员再次到达现场检查，XX 公司已将该宣传栏撤下，待增加针对性提示语后再重新展示。五、关于‘开发商不予明码标价’的问题。经现场核查，XX 公司在 XX 售楼展厅内公示了商品房预(销)售房屋价格表，表格中写明了每套商品房的销售总价等信息，因此无法认定 XX 公司存在不予明码标价的违法行为。六、关于‘使用国家级等《中华人民共和国广告法》明确禁止使用的词汇’的问题。世界南沙高定位、国家级战略风口等宣传语是在限定具体时间、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》的规定，无法认定 XX 公司违反《中华人民共和国广告法》相关规定。七、关于‘进行抽奖式的有奖销售，违反《中华人民共和国反不正当竞争法》的相关规定’的问题。经现场核查，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。经与现场销售经理沟通，其不知道需要公示所设奖的种类、兑奖条件或奖品等信息，但在客户参与活动前均会口头告知奖品种类及价值等信息。对此，我局已开具《责令改正通知书》，要求 XX 公司立即进行整改并提交整改报告。次日我局执法人员再次到达现场检查，XX 公司已及时在抽奖区域公示明确的奖品、兑奖规则等信息。八、关于‘开发商夸大宣传配套设施便利程度，误导购房者’的问题。

‘18 号线、区域规划 NS1、NS2、15 号线 3 条地铁、中山大学附属(南沙)第一医院、中大光华(南沙)口腔医院(建设中)、横沥岛规划共计 12 所教育配套(包括十二年一贯制学校 1 所、九年一贯制学校 3 所、小学 1 所、幼儿园 7 所、超 9 万人口规划’等规划均有明确的信息来源，相关宣传内容属实，且文案输出时对于楼盘周边尚在规划中的配套设施均已做‘(规划中)、(在建中)’的标注，但宣传语中‘至 2025 年预计新增 3780 个学位、10+个大社区’没有明确官方信息来源，对此，我局已开具《责令整改通知书》，要求 XX 公司立即进行整改并提交整改报告，该公司现已将没有明确官方信息来源的宣传语下架。九、关于‘鼓吹升值’的问题。被投诉的宣传内容是南沙国际金融岛建

设的事实信息，不属于开发商‘对升值或者投资回报的承诺’，因此无法认定XX公司违反《中华人民共和国广告法》相关规定。

十、关于‘开发商存在利用学区房炒作的虚假宣传行为’的问题。经调查，‘横沥岛规划共计12所教育配套(包括十二年一贯制学校1所、九年一贯制学校3所、小学1所、幼儿园7所)’的信息来源于广州市规划和自然资源局官网发布的《明珠湾起步区(横沥岛)控制性详细规划修编》，相关宣传内容属实，且不存在广告主能够为入住者办理升学等事项的承诺，因此无法认定XX公司存在利用学区房炒作的虚假宣传行为。

十一、关于‘开发商宣传以到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置，30分钟串联广州东、珠江新城、琶洲、番禺万博CBD四大CBD’的问题。经与现场销售经理沟通，由于广州地铁官网出了18号线时刻表，上面显示地铁站到达时间，所以项目才根据上述时间进行输出。对此，我局已开具《责令改正通知书》，要求XX公司立即进行整改并提交整改报告。次日我局执法人员再次到达现场检查，XX公司已及时将相关的宣传语整改完毕。

十二、关于‘使用没有出处和认证的数据进行虚假宣传’的问题。我局已向XX公司发出《协助调查通知书》，要求该公司配合对此事项的调查并提供相关证据材料，目前该事项仍在调查中，我局将持续跟进调查留言人所反映的事项。

十三、关于‘开发商涉嫌偷面积，隐瞒项目真实面积产权情况，利用信息差误导购房者’的问题。由于留言人所购房产尚未交付，暂无法确认其所购房产的飘窗是否计算建筑面积，因此暂无证据证明实际交付

内容与宣传不符。十四、关于‘违规改建’的问题。经现场检查，投诉人反映‘违规改建’涉及的楼栋为1号楼，该楼为商业性质，目前仍处于建设施工阶段，尚未竣工验收，暂未发现在建楼盘存在违规改建情况。综上所述，对于该留言反映的问题，我局决定不予立案。”被申请人于次日将涉案答复通过邮寄方式送达申请人。

另查明，XX公司住所地为广州市南沙区XX镇XX街X号XX中心（自编X-X1栋）XX房之X。

2024年3月28日，申请人不服被申请人作出的涉案答复，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT44XXXX）以及附件《投诉XX》《信访事项转送函》《现场检查（勘验）笔录》、现场照片、XX公司提交的《营业执照》《广东省广州市商品房预售许可证》《建设工程规划许可证》《广州市商品房买卖合同（预售）示范文本》、商品房预（销）售房屋价格表、XX项目宣传信息官方来源汇总表、《责令改正通知书》（粤穗南综执（横）责字〔2024〕第XX1、XX2、XX3号）、《询问笔录》《行政处罚案件立案/不予立案审批表》《关于黎XX反映事项的答复》（穗南综行调2024-XX号）及送达材料等。

本府认为：

一、被申请人具有作出涉案答复的法定职责。

《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；……（九）行使建设工程管理领域法律、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。相关行政执法权由广州市南沙区综合行政执法局集中行使后，其他行政主管部门不得再行使……”本案中，申请人于2024年2月21日信访举报XX公司开发建设的XX项目存在合同设置霸王条款、捂盘惜售、捆绑装修、违规改建、不予明码标价、虚假宣传及不正当竞争、偷面积等问题，属于工商、物价、建设工程、房屋管理领域的举报事项，被申请人作为南沙区综合行政执法机构，具有调查上述举报事项的法定职责。

二、关于申请人举报涉案楼盘存在合同设置霸王条款、捂盘惜售、捆绑装修、偷面积的问题。

《广东省商品房预售管理条例》第十六条规定：“市、县主管部门应当设立和公布商品房预售的查询和投诉电话；对受理的投诉，应当及时处理并予答复。”《广州市房屋交易监督管理办法》第二十九条规定：“住房城乡建设主管部门应当建立网络监管平台，完善执法检查制度，通过日常巡查、受理投诉举报等方式，加强对房屋交易的监督检查。”根据上述规定，

被申请人收到商品房相关的举报事项后，应依法调查处理，并将处理情况告知举报人。本案中，申请人于2024年2月21日反映XX公司开发建设的XX项目存在合同设置霸王条款、捂盘惜售、捆绑装修、偷面积等问题，属于商品房相关的举报事项。被申请人于2024年2月23日至26日就商品房相关的举报事项逐一进行调查，包括到XX项目现场检查、拍摄现场照片取证、对检查所发现的违规行为向XX公司出具《责令改正通知书》、复查XX公司的整改情况、对XX公司的委托代理人进行调查询问、核查XX公司提交的材料等，经调查后于2024年2月28日决定不予立案，于2024年3月1日向申请人出具涉案答复对申请人的举报事项逐一作出回复，将相关的调查情况以及处理结果详细说明，已依法履行法定职责。

《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款规定：“公民、法人或者其他组织认为行政机关的行政行为侵犯其合法权益，向行政复议机关提出行政复议申请，行政复议机关办理行政复议案件，适用本法。”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：……（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：“……对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……（二）申请人与被申请行政复议的行政行为有利害关系；……（五）属于本法规定的行政复议范围；……”本案中，申请人因认购XX公司开发建设的涉案楼盘房屋而产生商品房买卖合同纠纷，XX公司是否损害申请人的合法权益应受

民事法律规范调整。申请人在认购房屋过程中，对 XX 公司销售涉案楼盘的违规行为进行举报，被申请人对申请人的举报事项依法进行调查处理后，将调查处理结果向申请人书面予以告知，该履职行为并未对申请人创设相应的权利义务，亦未对申请人的合法权益产生实质影响。被申请人对举报事项的调查处理系维护公共利益和社会秩序以及保护不特定公民、法人或者其他组织的合法权益，申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”，故申请人对涉案答复不具有申请行政复议的主体资格，本府对申请人的行政复议申请依法予以驳回。

三、关于申请人举报涉案楼盘存在违规改建的问题。

《广州市违法建设查处条例》第十二条规定：“城市管理综合执法机关应当建立违法建设投诉、举报制度，向社会公布信箱、电子邮箱和全市统一的投诉、举报电话，受理投诉、举报。城市管理综合执法机关接到投诉举报后，应当受理、做好登记，并及时进行调查处理，有明确投诉、举报人的，在受理投诉、举报后三十日内将处理情况书面告知投诉、举报人，处理结束后在七日内将处理结果书面告知投诉、举报人。”根据上述规定，被申请人收到申请人关于涉案楼盘涉嫌违法建设的举报事项后，应依法调查处理，并将处理情况告知申请人。如前所述，申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”，本府对申请人的行政复议申请依法予以驳回。

四、关于申请人举报涉案楼盘存在不予明码标价的问题。

《广东省实施〈中华人民共和国价格法〉办法》第四十四条规定：“县级以上人民政府价格主管部门应当建立对价格违法行为的价格举报制度，充分发挥群众、社会组织和新闻舆论的价格监督作用。对损害消费者、经营者合法权益和社会公共利益的价格行为，任何单位和个人均有权向县级以上人民政府价格主管部门进行检举和控告，接受举报的价格主管部门应当进行登记和回复。”根据上述规定，被申请人收到申请人关于涉案楼盘不予明码标价的举报事项后，应依法调查处理，并将处理情况告知申请人。如前所述，申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”，本府对申请人的行政复议申请依法予以驳回。

五、关于申请人举报涉案楼盘虚假宣传的问题。

《中华人民共和国广告法》第五十三条第一款规定：“任何单位或者个人有权向市场监督管理部门和有关部门投诉、举报违反本法的行为。市场监督管理部门和有关部门应当向社会公开受理投诉、举报的电话、信箱或者电子邮件地址，接到投诉、举报的部门应当自收到投诉之日起七个工作日内，予以处理并告知投诉、举报人。”根据上述规定，被申请人收到申请人关于涉案楼盘虚假宣传的举报事项后，应依法调查处理，并将处理情况告知申请人。如前所述，申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”，本府对申请人的行政复议申请依法予以驳回。

六、关于申请人举报涉案楼盘不正当竞争的问题。

《中华人民共和国反不正当竞争法》第十六条规定：“对涉嫌不正当竞争行为，任何单位和个人有权向监督检查部门举报，监督检查部门接到举报后应当依法及时处理。监督检查部门应当向社会公开受理举报的电话、信箱或者电子邮件地址，并为举报人保密。对实名举报并提供相关事实和证据的，监督检查部门应当将处理结果告知举报人。”根据上述规定，被申请人收到申请人关于涉案楼盘不正当竞争的举报事项后，应依法调查处理，并将处理情况告知申请人。如前所述，申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”，本府对申请人的行政复议申请依法予以驳回。

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，可以在收到本《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

二〇二四年五月三十一日