

广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕28号

申请人：付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2022年11月17日作出的《处理意见书》（穗南综行调2022-XX号）（以下简称涉案意见书），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：

撤销被申请人作出的涉案意见书，并责令其重新处理。

申请人称：

申请人于2022年10月24日通过国家信访办微信公众号反映南沙XX项目通过夸大宣传、违规操作等手段，诱导申请人购入该项目一套住宅，并明确说明申请人手中有相关证据。被申请人于2022年10月27日出具了受理告知书，但被申请人在调

查过程中，并未向申请人了解任何情况，且在调查过程中，申请人还两次致电被申请人，告知申请人手中有涉案项目虚假宣传、资金监管违规操作的相关录音、视频证据，可以提供给被申请人调查，但被申请人并未获取，并在2022年11月17日直接作出涉案意见书，认定未发现申请人反馈问题，说明被申请人调查过程不严谨，出具结果不正确。

被申请人答复称：

一、被申请人有权对申请人关于房地产开发商涉嫌存在资金未全部进入监管账户、虚假宣传行为的投诉举报进行处理。

根据《商品房销售管理办法》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，房屋管理领域及工商管理领域法律、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投诉行为进行处理。

二、被申请人作出的涉案意见书程序合法。

被申请人于2022年10月26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，申请人举报广州XX房地产开发有限公司(以下简称被举报人)所开发的XX项目涉嫌存在夸大宣传、违法操作的违法事项。2022年10月27日，被申请人对申请人作出《受理告知书》。被申请人于2022年11月1

日前往涉案楼盘进行现场检查，并对被举报人发出《协助调查通知书》，要求其提供商品房预售款的收款凭证等相关证据。2022年11月7日，被申请人对被举报人的销售经理进行询问调查，且被举报人于次日向被申请人提交了《关于XX项目XX房情况说明》。2022年11月17日，被申请人依法向申请人作出涉案意见书，并于2022年11月19日通过邮寄送达的方式向其送达了该答复。

三、被申请人作出的涉案意见书具有明确的事实和法律依据。

经被申请人核查：1、关于被举报人涉嫌存在夸大宣传行为的事项。被申请人对申请人反映的存在“输出承诺给到所谓的员工内部价、装修标准远高于其他竞品、XX岛未来高大上建设项目等”的问题进行初步调查，并要求被举报人提供情况说明。经调查，关于“员工内部价”的问题，该活动为被举报人的公开优惠活动；关于“装修标准远高于其他竞品”的问题，现场销售人员表示其未向申请人输出该内容，且客户可直接体现样板间的装修，相关装修标准亦在买卖合同中明确列明；关于“XX岛未来高大上建设项目”的问题，该宣传内容亦符合政府所公示的内容，因此，被申请人暂未发现存在申请人所反映的违规行为。此外，申请人亦未能提供相关证据证明被举报人存在其所述的违法行为。

2、关于被举报人涉嫌未将资金全部转入监管账户的事项。

经核查，申请人尚未与被举报人就购买的房屋进行网签，被申请人在调查中已向被举报人发出《协助调查通知书》，要求被举报人提供相关的资料协助调查，但被举报人一直未配合调查工作。为进一步查明事实，被申请人于2022年11月23日再次向被举报人发出《协助调查通知书》，要求其再次协助提交相关材料。针对被举报人涉嫌未按规定使用商品房预售款专用账户收存预售款的行为，被申请人亦于同日向其作出《责令改正通知书》，要求其立即停止违法行为。目前，被申请人正对申请人所反映的该事项做进一步调查。因此，被申请人在向申请人作出信访回复后，后续亦继续跟进处理该线索，待核实后依法进行查处。

3、关于申请人要求退回房款及利息的事项。此事项为申请人与被举报人之间的房屋买卖合同纠纷，并非被申请人的职责范围，申请人应另行通过民事途径主张其合法权益。

4、关于被举报人涉嫌承诺放贷的事项。该事项并不属于被申请人的职责范围，建议申请人另行向相关职能部门进行反映。

综上，根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十条的规定，本案中，被申请人根据现场所调查的情况，暂未发现被举报人存在申请人所述的违法行为，被申请人已将相关核查情况书面答复申请人，并无不当。

本府查明：

2022年10月24日，申请人通过网上投诉方式向国家信访

局提出信访(信访件编号:WT440000202210251XXXX),根据《国家信访局人民群众信访登记表》记载,主要诉求为:“要求对XX镇XX项目开发商进行约谈、督办,在2022年10月31日之前将开发商通过夸大宣传、违规操作等手段骗取本人定金、首付款、其他手续费等共计约90万元退回”。投诉内容为:“事实和理由:……现将开发商在引导本人购房过程中夸大宣传、违规操作等手段陈列如下:1.开发商销售对本人输出承诺给到所谓的员工内部价、装修标准远高于其他竞品、XX岛未来高大上建设项目等,引导本人认购、草签、交首付。2.在缴纳认购金、首付金时,开发商直接让我转账至项目公司账号,未让本人转入商品房预售资金监管账户当中,开发商违反相关法律法规,有资金挪为他用风险。3.在本人月流水明显达不到相关政府/银行要求时,开发商承诺可实现放贷,让本人放心购买其房屋。4.本项目因与施工单位存在纠纷,自今年8月初以来,XX楼盘已经停工……”

2022年10月26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。

2022年10月27日,被申请人作出《受理告知书》(穗南综行调2022-XX号),决定受理申请人的信访事项,并于2022年10月31日以邮寄方式将《受理告知书》邮寄给申请人。

2022年11月1日,被申请人前往XX项目售楼部进行现场检查,制作《现场检查笔录》并现场拍照。《现场检查笔录》

主要内容：1. 信访人投诉的项目标准名称为 XX，开发商为广州 XX 房地产开发有限公司。该公司公示了《营业执照》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《不动产权证书》《广州市商品房预售许可证》《商品房买卖合同》及补充协议等资料，经核查，信访人反映的房屋为 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 XX 号，发证日期为 2021 年 4 月 28 日。2. 对信访人投诉的“开发商销售对本人输出承诺给到所谓的员工内部价、装修标准远高于其他竞品、XX 岛未来高大上建设项目，引导本人认购、草签、交首付”等问题，该公司解释如下：该客户购买房屋时是 2022 年 5 月，广州 XX 房地产开发有限公司当时进行了“业绩月冲业绩”活动，价格相对之前打 98 折并赠送三年物业管理费，该降价行为是公开的行为；销售人员未输出“装修标准远高于其他竞品”内容，售楼部设置有样板间，按照销售标准进行装修，客户可以直接体验，且有关装修标准全部在合同中列明；关于“XX 岛未来高大上建设项目”的内容，其对外宣传是符合政府公示内容的。3. 对信访人投诉的“认购金、首付款未转入商品房预售资金监管账户”的问题，执法人员要求广州 XX 房地产开发有限公司提供对应的《商品房认购协议》《商品房买卖合同》、定金及首付款的银行收据凭证、发票等资料。对申请人投诉的内容待进一步调查核实后处理。

另根据被申请人现场拍摄的照片显示，XX 项目售楼部的公示栏张贴公示有该项目的《广州市商品房预售许可证》《广州

市商品房买卖合同（预售）示范文本》、装修标准文件等材料。现场有“XX 岛尖 只此一湾”等宣传内容，附图为 XX 项目周边规划图，并公示了涉案项目周边设施不确定信息告知、红线内不利因素等内容。经核实，广州南沙经济技术开发区管理委员会于 2019 年 12 月 9 日批准了《广州南沙新区 XX 控制性详细规划修编通告附图》。

同日，被申请人对涉案项目的销售人员陈 X 林进行调查询问，并制作《询问笔录》，陈 X 林称，涉案项目 XX 房是其经手销售，该房购买人为付 XX，付 XX 是在 2022 年 5 月 17 日决定购买涉案项目 XX 房，当日进行了草签，并支付了房屋的首付款。因申请人原因至今未进行网签。关于员工内部价问题，2022 年 5 月，公司开展了“业绩月冲业绩活动”，是公开活动，价格相比之前打 98 折并赠送三年物业管理费。在销售过程中，未输出“装修标准远高于其他竞品”内容，售楼部设置有样板间，按照销售标准进行装修，客户可以直接体验，且有关装修标准全部在合同中列明；关于“XX 岛未来高大上建设项目”的内容，公司对外宣传都是符合政府公示内容。

同日，被申请人向被举报人发出《协助调查通知书》（粤穗南综执（横）协字〔2022〕XX 号），要求被举报人于 2022 年 11 月 8 日到被申请人处协助调查。

2022 年 11 月 7 日，被申请人对被举报人的委托代理人谷 X 进行调查询问，并制作《询问笔录》。谷 X 在笔录中陈述：XX 项目由被举报人开发建设，尚未竣工验收。对被申请人于 2022

年 11 月 1 日制作的《现场检查笔录》《询问笔录》的内容及相应的现场检查情况均无异议。关于被申请人要求提供涉案房屋 XX 房对应的《商品房认购协议》《商品房买卖合同》、定金及首付款的银行收据凭证、发票等资料，因审批流程较繁复，尚未能提供。另外，被举报人与购买 XX 房的申请人只进行了草签，没有签订正式的《商品房买卖合同》。被举报人收取申请人的定金、预售款使用的是招商银行的账户，合计金额是 XX 元，后被举报人将该批资金全部转入建设银行的账户，2022 年 7 月 12 日将建设银行账户内的资金全部转入兴业银行的监管账户，其中包括申请人缴纳的 XX 元。

2022 年 11 月 8 日，被举报人向被申请人提交《关于 XX 项目 XX 房情况回复》，载明：“购房人：付 XX，于 2022 年 5 月 17 日认购 XX 房源，并于当月草签。详细说明：1、该房源是促销活动期间单位，享受特价并赠送三年物业费，销售价格合规；2、销售宣传资料均为政府要求公示文件，现场销售道具合规；3、装修标准符合住建要求，现场有实地样板房展示装标，签署商品房买卖合同亦有明确约定。”

2022 年 11 月 17 日，被申请人对申请人作出涉案意见书，主要内容为：“您反映的‘XX 镇 XX 项目虚假宣传、资金监管违规操作’事项……回复如下：您反映的楼盘项目名称为 XX，开发企业为广州 XX 房地产开发有限公司（以下称涉诉公司）。收到信访诉求后，我局执法人员对您反映的存在‘输出承诺给到所谓的员工内部价、装修标准远高于其他竞品、XX 岛未来高

大上建设项目等’的问题进行初步调查，并要求被举报人提供情况说明，未发现存在您反映的违规行为。经了解，您未与被举报人就购买的房屋进行网签，对您投诉的‘认购金、首付金未进入监管账户’的问题，我局已开具《协助调查通知书》要求涉诉公司提供相关的资料协助调查，待核实后依法处理。”2022年11月19日，被申请人将涉案意见书邮寄送达申请人。

另查明，2022年11月23日，被申请人向被举报人发出《协助调查通知书》（粤穗南综执（横）协字〔2022〕XX号），要求被举报人于2022年11月30日到被申请人处就涉案项目未使用商品房预售款专用账户收取商品房预售款的情况协助调查。同日，被申请人向被举报人作出《责令改正通知书》（粤穗南综执（横）责字〔2022〕XX号），责令被举报人立即改正涉案项目未使用商品房预售款专用账户收取商品房预售款的行为。

2023年1月16日，申请人不服被申请人作出的涉案意见书，向本府申请行政复议。

上述事实有下列证据予以证实：《国家信访局人民群众信访登记表》及信访材料、《受理告知书》《现场检查笔录》、现场照片、《询问笔录》（2022年11月1日）、《协助调查通知书》（2022年11月1日）、《询问笔录》（2022年11月7日）、《协助调查通知书》（2022年11月23日）、《责令改正通知书》《处理意见书》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。”《广州市房屋交易监督管理办法》（2021年修订）第三条第一款规定：“市住房城乡建设主管部门负责本市行政区域内房屋交易的监督管理工作，组织实施本办法。”

《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，申请人投诉举报被举报人在XX项目存在夸大宣传，认购金、首付款未进入监管账户等违法行为，被申请人作为XX项目所在地行使工商管理、房屋管理领域法律、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举报事项的法定职责。

二、被申请人作出涉案意见书认定事实清楚，证据充分，适用依据正确。

（一）关于申请人提出涉案项目存在夸大宣传的举报事项。

《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：……（三）违反国家有关价格管理的规定；（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……”《广州市房屋交易监督管理办法》（2021年修订）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：……（三）违反国家有关价格管理的规定；（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，申请人举报被举报人存在夸大宣传的行为，具体包括输出承诺给到“员工内部价”“装修标准远高于其他竞品”“XX岛未来高大上建设项目”。经被申请人调查核实，关于“员工内部价”问题，被举报人称申请人认购房屋时享受的是市场公开的优惠价格活动，且申请人并未提交相关证据证明被举报人的销售价格存在违反上述规定的情形；关于“装修标准远高于其他竞品”问题，根据被申请人的调查核实，涉案项目销售现场有专门的公示区域，公示的《广州市商品房买卖合同（预售）示范文本》中包括了商品房的装修装饰及相关设备标准，同时，涉案项目售楼部设置有样板间；关于“XX岛未来高大上建设项目”问题，根据被申请人的现场检查，涉案项目现场宣传内容未发现宣传内容存在违规情形，被举报人宣传“XX岛尖 只此一湾”的内容使用的附图来源于

广州南沙经济技术开发区管理委员会公告的《广州南沙新区 XX 控制性详细规划修编通告附图》，且现场同时公示了涉案建设项目周边可能产生不利影响的因素。综上，被申请人经调查后，未发现涉案 XX 项目存在申请人举报的夸大宣传的情形，且申请人亦未提供证据证明涉案 XX 项目存在其他违规宣传行为。因此，申请人主张涉案 XX 项目存在夸大宣传的违法行为缺乏事实和法律依据，本府不予支持。

（二）关于申请人提出涉案项目存在认购金、首付款未进入监管账户的举报事项。

《广东省商品房预售管理条例》（2014 修正）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。”《广州市房屋交易监督管理办法》（2021 年修订）第十九条第一款规定：“房地产开发企业以及买受人应当按照商品房买卖合同的约定，将到期应付购房款存入商品房预售款专用账户；买受人通过按揭贷款购房的，贷款银行应当将按揭房款直接转入商品房预售款专用账户。”本案中，申请人向被举报人认购涉案 XX 项目商品房并支付了定金和首付款，双方尚未进行网签。关于申请人投诉被举报人未将定金和首付款存入商品房预售款专用账户问题，被申请人于 2022 年 11 月 1 日向被举报人作出《协助调查通知书》，要求被举报人于 2022 年 11 月 8 日前提供收存商品房预售款的相关材料协助调查，但被举报人逾期未提供。因此，被申请人在涉

案意见书中将该调查情况告知申请人，并答复申请人对该投诉事项待核实后依法处理，并无不妥。

（三）关于申请人提出的被举报人涉嫌违规承诺放贷的举报事项。根据被申请人的答复，该事项并不属于被申请人的职责范围，故被申请人作出涉案处理意见书没有对该事项进行回复。鉴于被申请人未依法予以回复的行为，并未侵害申请人的合法权益，但存在对投诉事项答复处理的瑕疵，本府予以指正。

三、被申请人作出的涉案处理意见书程序合法。

《广州市城市管理综合执法条例》第十七条：“……城市管理综合执法机关收到举报应当登记并及时核实处理，对不属于本机关职责范围的，应当告知举报人向相关行政机关举报或者在七日内移送相关行政机关处理。……有明确举报人的，应当在受理举报之日起六十日内将处理意见书面告知举报人。……”本案中，广州市南沙区信访局于2022年10月26日将申请人信访事项转送被申请人处理，被申请人于2022年10月27日受理，于2022年11月17日作出涉案处理意见书，并于2022年11月18日邮寄给申请人，程序合法。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项的规定，维持被申请人作出的《处理意见书》（穗南综行调2022-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 日内向广州铁路运输法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二三年三月二十四日