

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕32号

**申请人：**李 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 25 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：**

2022 年 11 月 2 日，申请人通过广东信访网投诉广州市 XX 置业有限公司（以下简称 XX 公司）存在多项违规售房行为。

被申请人作出涉案意见书并于 2022 年 11 月 28 日通过短信方式送达申请人。申请人不认可被申请人的处理，1. 购房款未

转入监管账户问题。该楼盘利用公司其他账户收取购房款，直接违背关于预售资金的监管政策。被申请人应罚未罚，属于行政不作为。2. 开发商涉嫌虚假宣传的问题。首先，《中华人民共和国广告法》第九条禁止使用最等极端化宣传语，“最抢手楼盘”明显违反该条款；其次，宣传广告数据出处来源是第三方企业或公众号，无法代表其提供的数据真实，评价是否客观。被申请人仅以有出处来源而不对广告内容进行实质性审查，属于行政不作为。三、开发商销售欺诈问题。申请人在信访件中提出要对该楼盘在销售过程中的欺诈行为进行查处，但被申请人以不属于本单位职责为由未作答复。

#### **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、未按规定公示、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》第六条第二款规定以及《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〕3113号）的规定，房屋管理领域及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。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11月3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，收悉关于申请人举报 XX 公司涉嫌存在资金未全部进入监管账户、未按规定公示、虚假宣传行为事项。2022 年 11 月 8 日，被申请人对申请人作出《受理告知书》（穗南综行调 2022-XX 号），并于 2022 年 11 月 10 日向申请人送达了该告知书。2022 年 11 月 9 日，被申请人收到申请人的补充材料。被申请人于 2022 年 11 月 13 日对涉案楼盘进行现场检查，并向 XX 公司调取了其与申请人所签订的认购书及风险提示告知书等材料。2022 年 11 月 25 日，被申请人依法向申请人作出涉案意见书，并于 2022 年 11 月 30 日通过邮寄送达的方式向其送达了该意见书。

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 XX 公司涉嫌未将资金全部转入监管账户的事项。经核查，XX 公司已于 2022 年 11 月 9 日将申请人的购房定金转入商品房预售款专用账户，并不存在申请人所述的购房款未转进资金监管账户的情况。因此，XX 公司并无违反《广州市房屋交易监督管理办法》第十九条的规定。2、关于 XX 公司涉嫌未按规定公示的事项。经被申请人前往 XX 项目销售中心进行现场检查，XX 公司已在销售中心设置了公示栏，被申请人亦根据《商品房销售现场公示内容依据对照表》逐一检查，该公示栏对外公示了《商品房买卖合同》《商品房预售许可证》等材料，暂未发现开发商存在公示不规范问题。因此，XX 公司并未违反《广州市房屋交易监督管理办法》第十五条的

规定。3、关于 XX 公司涉嫌存在虚假宣传行为的事项。XX 公司的销售中心负责人梁 X 在调查过程中向被申请人提供了涉案楼盘宣传所展示的宣传用语的相应依据。其中，“第五届楼市新领袖-2021 年度广州最抢手楼盘 - XX 南沙项目”“2022 年度热销楼盘 - XX 南沙项目”的奖项是由公众号“广州楼市发布”颁发；“2021 中国房车风云榜广州站 - 年度影响力楼盘-XX 南沙项目”奖项由“XX 网站”颁发，属于客观事实的描述，不存在对相关事实进行夸大。因此，XX 公司并未违反《中华人民共和国广告法》第二十六条的规定。本案中，被申请人根据现场所调查的情况，无法根据申请人所提供的宣传资料认定 XX 公司在销售商品房过程中存在虚假宣传行为，被申请人已将相关核查情况书面答复申请人，并无不当。4、关于申请人反映的其他问题，并不属于被申请人的职权范围，被申请人亦在涉案意见书中指引申请人向相关职能部门反映或通过其他法律途径解决。

四、申请人的复议请求没有事实和法律依据。

XX 公司与申请人于 2022 年 10 月 5 日签订了《项目风险提示告知书》，其中该告知书已明确约定“本人确定在购买该商品房前已知悉如下内容：1、理解国家及省、市有关部门对新购商品房的限制性规定及政策要求（包括但不限于限购主体、限购套数以及境外个人购买房屋的限制性规定等），并确认本人目前完全具备购买新商品房的资格条件。如本人不符合国家或省、市有关规定、政策的，出卖人有权随时解除认购书、买卖合同，并不予退还定金或按买卖合同及其补充协议约定标准承

担违约金；2、置业顾问口头传递信息存在不确定性，项目信息均以我司提供的正式文字资料和政府规划、批复为准，贵我双方的权利义务以《商品房买卖合同》及附件约定为准。……6、本人已仔细阅读《商品房买卖合同》及附件的全部条款，并确认《商品房买卖合同》中关于本物业的交楼标准。……8、本人已阅读并了解以下项目相关文件内容：……《商品房买卖合同》样本及附件、商品房预售许可证……”，申请人在该风险提示告知书上签名确认，系其真实的意思表示，其应已明确知悉上述风险提示。另外，申请人所提供的证据亦不足以证明XX公司在销售房屋过程中存在欺诈的行为。因此，申请人的复议请求没有事实和法律依据。

#### **本府查明：**

2022年11月2日，申请人通过网上投诉方式向广州市信访局提出信访（信访件编号：WT440000202211025XXXX），根据《广州市信访局人民群众信访登记表》记载，申请人的投诉内容主要为：申请人在XX公司开发的XX花园认购高层住宅单元XX号房，并交20000元。XX公司存在多项违规行为，该房屋无法继续购买。1.房款没有转入监管账户。申请人转入的账户为“5810……5125”XX银行账户，现场公示的XX栋监管账户只有工商银行和兴业银行，账号不相符。2.告知虚假政策诱导买房。申请人已60岁，在广州没有购房资格。销售工作人员告知申请人党的二十大会议后南沙限购政策可能会变更，到时申请人就有购房资格。销售人员还告知申请人女儿的学历到时可落

户广州，让申请人代其女儿签署《认购书》。现在申请人及其子女都非广州户口，没有购房资格。3. 现场公示信息不全。按照《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》和《广东省住房和城乡建设厅关于进一步规范商品房销售信息公示的通知》，销售信息应当公示完善。但是现场的公示栏，五证没有公示完全，销售人员信息也没有。4. 销售现场没有根据地宣传自己是“2021年度广州最抢手楼盘”“年度影响力楼盘”“2022年度热销楼盘”。5. 与申请人签订认购书前，没有向申请人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》和《城市商品房预售管理办法》。2022年11月3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11月8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11月10日以邮寄方式将该告知书送达申请人。

2022年11月13日，被申请人根据申请人反映事项，前往XX项目营销中心现场检查，制作《现场检查笔录》并拍摄现场照片。《现场检查笔录》主要内容：“1. 现场根据《商品房销售现场公示内容依据对照表》逐一对XX项目公示栏内容检查，暂未发现问题；2、现场根据信访人反映的‘房款没有转入监管账户’检查，经该公司现场销售人员与财务部核查，信访人20000元的购房定金已转入相应的资金监管账户，执法人员要求该公司提供购房款打入监管账户相关证明。”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《商品房买卖合同示范文本》《广东省广州市商品房预售许可证》等材料。被申请人向XX公司调取了以下材料:1.广州市住房和城乡建设局预售证网页截图和《客户电子回单(借)》,显示XX公司涉案项目监管账户为XX银行账号“3602XXXX6987”。2022年11月9日,XX公司将20000元从账号为“5810XXXX5125”的XX银行账户转入账号为“3602XXXX6987”的XX银行账户。2.《XX项目认购书》,显示申请人与被投诉人于2022年10月5日签订该认购书,认购书中载明:“第一期房款……,其中贰万元(定金)须于签署本认购书时付清……五、关于本认购书(预约)及将来签订之《商品房买卖合同》(本约)的特别约定。本认购书(预约)中已约定了交易的主要条款,同时,甲方提供给乙方阅读并公示于销售现场的《商品房买卖合同》条款亦载明了将来双方签订的《商品房买卖合同》(本约)的主要内容,上述条款相对完备可以根据这些条款直接缔结本约,乙方认可上述条款并同意受这些条款的约束,乙方同意除未尽事宜或未决条款外,在缔结《商品房买卖合同》(本约)时不对上述公示条款进行删改,亦不以此为理由拒绝签署《商品房买卖合同》,否则视为乙方违约。十一、商品住宅购买有关声明:1、乙方已知悉广州市房管局关于商品住宅限购政策的有关条款,乙方在签订本认购书前已确认符合购买本物业条件,并在签署《商品房买卖合同》前提供齐全房管局要求的证明材料”。3.《XX项目风险提示告知书》,载明:“本人确认在购买该商品房前已知悉如下内容:1、理解国家及省、市有关部门对新购

商品房的限制性规定政策要求，并确认本人目前完全具备购买新商品房的资格条件。……2、置业顾问口头传递信息存在不确定性，项目信息均以贵司提供的正式文字资料和政府规划、批复为准，贵我双方的权利义务以《商品房买卖合同》及附件约定为准。……8、本人已阅读并了解以下项目相关文件内容：……

《商品房买卖合同》样本及附件、国有土地使用权证、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……”，申请人在该告知书上写有“本人承诺，对以上贵司提醒的事宜已全部知悉并同意”，并签字捺印。

4. 《律师函》，显示因申请人未按照项目认购书的约定与 XX 公司签订《商品房买卖合同》，XX 公司已解除与申请人签订的《XX 项目认购书》，并收取全部定金 20000 元。

2022 年 11 月 18 日，XX 公司向被申请人提交《情况说明》，载明：“1、‘第五届楼市新领袖-2021 年度广州最抢手楼盘 - XX 南沙项目’，该奖项为公众号‘广州楼市发布’颁发，根据 2021 年度中指院网签数据评判。2、‘2022 年度热销楼盘 - XX 南沙项目’，该奖项为公众号‘广州楼市发布’颁发，根据 2022 年 1 月-9 月的销售数据评判。3、‘2021 中国房产风云榜广州站 - 年度影响力楼盘-XX 南沙项目’，该奖项为‘XX 网站’颁发，依据 XX 官网广州站 2021 年楼盘搜索量评判。XX 项目目前并未在销售中心现场展示以上奖项信息。”

另查明，被申请人现场检查依据的《商品房销售现场公示内容依据对照表》包括以下十七项内容：1. 营业执照；2. 房地

产中介服务机构备案证明、中介服务授权委托书，机构地址和联系电话；3. 商品房预售许可证（现售项目公示：不动产权属证明、住宅使用说明书和住宅质量保证书）；4. 车位规划配建数量、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、退出时间等具体设置方案；5. 经规划主管部门审定的建设工程设计方案总平面图（公示原件或者加盖公司章的1:1复印件，并需清楚看到公建配套功能、用途、位置、规模和数量等数据）；6. 配建保障性安居工程住房的数量、类型、区域位置、产权状况及物业管理模式；7. 商品房项目及其配套设施开发建设时序、进度和竣工验收交付使用时间，并明确配套设施是否移交政府；8. 商品房买卖合同样本及其附件文本；9. 已备案的商品房销售方案；10. 商品房销售价目表和商品房销售价格相关信息公示表；11. 商品房销售进度控制表（需在变更当天更新完毕）；12. 已备案的前期物业服务合同及附件文本；13. 环境影响评价文件（不涉及国家秘密、商业秘密、个人）；14. 车位租售备案表及租售方案（车位租售时需公示）；15. 房屋绿色节能及相关措施的相关信息；16. 商品房交易风险提示；17. 项目周边影响因素公示（该因素是指不局限于项目规划区域内，影响业主利益及可能引起交易纠纷或业主投诉的因素），执法依据为《广东省商品房预售管理条例》第三十八条、《广州市房屋交易监管管理办法》第三十七条第二款。

2022年11月25日，被申请人对申请人作出涉案意见书，主要内容为：“一、购房款未转入监管账户问题。经查，XX公

司已按规定将您的购房定金转入商品房预售款专用账户，不存在购房款未转入资金监管账户行为。二、销售现场公示不规范的问题。2022年11月12日我局执法人员到XX项目销售中心检查，开发商在销售中心设置了公示栏。我局执法人员根据《商品房销售现场公示内容依据对照表》逐一检查，暂未发现开发商存在公示不规范问题。我局要求开发商加强管理，继续按要求规范好公示现场。三、开发商涉嫌虚假宣传的问题。2022年11月8日我局执法人员联系您提供关于虚假宣传问题的相关证据材料。11月10日我局收到您提供的证据材料1张，图为销售中心沙盘项目奖项。11月18日XX花园销售中心负责人梁某向我局提供《情况说明》，其说明‘第五届楼市新领袖-2021年度广州最抢手楼盘-XX南沙项目’、‘2022年度热销楼盘-XX南沙项目’奖项由公众号‘广州楼市发布’颁发、‘2021中国房车风云榜广州站-年度影响力楼盘-XX南沙项目’奖项由‘XX网站’颁发。您反映的其他问题不属我局执法事项，建议向相关职能部门反映或通过其他法律途径解决。”

2023年1月17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：《广州市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》及现场照片、《XX项目认购书》《XX项目风险提示告知书》《律师函》《情况说明》《商品房销售现场公示内容依据对照表》、广州市住房和城乡建设局预售证网页截图、《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。”《广东省商品房预售管理条例》（2014年修正）第四条规定：“省人民政府建设行政主管部门和市、县人民政府建设行政主管部门或者房地产管理部门，负责本行政区域内商品房预售管理和本条例的组织实施。政府其他有关行政主管部门在各自的职责范围内，做好商品房预售管理工作。”

《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XX公司在XX项目存在购房款未进入监管账户、销售现场公示不规范以及虚假宣传等违法行为，被

申请人作为 XX 项目所在地行使工商行政管理、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 XX 公司涉案项目存在购房款未转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，申请人与 XX 公司签订《XX 项目认购书》，认购涉案 XX 项目商品房，并支付 20000 元定金。根据《广东省商品房预售管理条例》第二十三条的规定，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。经查，申请人缴纳定金后，尚未与 XX 公司签订《商品房买卖合同》，故申请人缴纳的定金不属于前述法律规定应当存入商品房预售款专用账户的资金。同时，XX 公司已于 2022 年 11 月 9 日将该款

项转入 XX 项目商品房预售款监管账户。被申请人经调查核实后，认定 XX 公司涉案项目不存在购房款未转入资金监管账户行为，具有事实和法律依据。

（二）关于申请人提出 XX 公司存在销售现场公示不全的举报事项。《广州市房屋交易监督管理办法》（2021 年修订）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，被申请人检查 XX 公司现场公示情况的《商品房销售现场公示内容依据对照表》内容依据来源于《广州市房屋交易监督管理办法》第十五条规定。被申请人根据该对照表逐一对涉案项目公示栏内容进行核对检查，未发现涉案项目存在公示不规范问题。被申请人在涉案意见书中将现场核查情况告知申请人，具有事实和法律依据。

（三）关于申请人提出 XX 公司涉嫌虚假宣传的举报事项。《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：（一）升值或者投资回报的承诺；（二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；（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：（一）升值或者投资回报的承诺；（二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；（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；（五）其他违反法律、法规规定的内容。”本案中，申请人举报 XX 公司存在虚假宣传的行为，具体包括使用“第五届楼市新领袖-2021 年度广州最抢手楼盘 - XX 南沙项目”“2022 年度热销楼盘 - XX 南沙项目”“2021 中国房车风云榜广州站 - 年度影响力楼盘-XX 南沙项目”等宣传用语。被申请人经向 XX 公司核实，前述宣传语为第三方主体对涉案项目的评选奖项，并分别标明各奖项出处来源，属于客观事实的描述，不存在对相关事实进行夸大，且宣传用语之内容亦不违反上述法律规定。

关于申请人称“《中华人民共和国广告法》第九条禁止使用极端化宣传用语，‘最抢手楼盘’明显违反该条款”的主张。XX 公司使用“第五届楼市新领袖-2021 年度广州最抢手楼盘 - XX 南沙项目”用语是否违反《中华人民共和国广告法》第九条的规定且应实施行政处罚，被申请人应结合该法的立法目的以及法条的上下文进行适用。首先，根据《中华人民共和国广告法》第一条规定，该法的立法目的是保护消费者合法权益、维护社会经济秩序。因此，若 XX 公司的行为不存在损害消费者合法权益、破坏社会经济秩序的危害后果而被申请人仍实施行政处罚，则会导致执法手段与执法目的相悖。其次，《中华人民共和国广告法》第九条规定了十一项广告不得出现的情形，结合该法第五十七条规定的相应法律后果，“使用‘国家级’、‘最高级’、‘最佳’等用语”只有在其危害后果与同条款其

他各项的危害后果相当，即足以构成可能侵害国家、社会公共利益或他人合法权益时，才具有适用《中华人民共和国广告法》第九条的规定认定为违法行为，并实施行政处罚的必要性。本案中，XX公司所获“第五届楼市新领袖-2021年度广州最抢手楼盘”奖项的颁发机构为“广州楼市发布”，时间限定为2021年，表明XX公司并非自称“最抢手”，而是由独立机构评选获得的奖项，该奖项具有明显的个体主观性和时空限定性。且XX公司已注明奖项来源，根据社会客观现实，单纯使用绝对化用语对消费者误导的可能性也较低。因此，XX公司使用“最抢手”用语的情形，不属于贬低竞争对手的排他性宣传，也不可能造成受众误解，不存在扰乱市场秩序、侵害潜在消费者的合法权益的危害后果。综上所述，被申请人在涉案意见书中将相关调查情况告知申请人，具有事实和法律依据。

（四）关于申请人提出XX公司的销售工作人员存在告知虚假政策诱导买房的举报事项。本案中，根据《XX项目认购书》《XX项目风险提示告知书》可知，申请人已确认其知悉并理解对新购商品房的限购性规定政策要求，现申请人投诉举报XX公司的销售人员存在告知虚假政策诱导买房与事实不符。且该事项不属于被申请人的职责范围，被申请人作出涉案意见书答复该事项不属被申请人执法事项，建议申请人向相关职能部门反映或通过其他法律途径解决，并无不妥。

（五）关于申请人提出XX公司未明示《商品房销售管理办法》《商品房买卖合同示范文本》和《城市商品房预售管理办

法》的举报事项。《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》均为部门规章，现行法律法规并未规定预售人在购房人认购前应当向其明示《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》。故，申请人主张 XX 公司应在签订认购书前向其明示《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》没有法律依据。经被申请人现场核查，在涉案项目现场有公示《商品房买卖合同示范文本》，同时，根据《XX 项目风险提示告知书》显示，申请人已阅读《商品房买卖合同》样本及其附件。因此，申请人主张 XX 公司未在签订认购书前向其明示《商品房买卖合同示范文本》没有事实依据。

**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

二〇二三年四月十二日