

广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕42号

申请人：向 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 1 月 28 日作出的《处理意见书》（穗南综行调 2023-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：

1. 撤销被申请人作出的涉案意见书，并责令其重新处理。
2. 依法处理申请人诉求内容，进行退房退款退团购费。
3. 依法追究因开发商违约给申请人造成的经济损失。
4. 依法打击、处罚开发商的违法违纪行为。

申请人称：

一、申请人是广州市南沙区 XX（又称 XX 花园）的准业主，项目开发商广州市 XX 置业有限公司（以下简称 XX 公司）在商品房销售过程中，存在以下违法违规行为：

1. 虚假宣传。一是开发商对外宣称该楼盘交通便利，多轨道交通。二是宣传该楼盘“项目自带 36 班小学、12 班幼儿园和 15 班幼儿园各一所，计划引进省级名校教育资源，在家就能目送孩子上学”“周边湾区实验学校（约 2 公里）、广州大学附属中学（约 1 公里）、广州外国语学校（约 3 公里）等名校荟萃，让孩子赢在起跑线”。三是宣传该楼盘“XX 系鼎作，下一个 XX 新村，XX 项目——二手房 9 万+/m²，而周围楼盘二手房价不到 5 万。XX 南沙项目，与 XX 项目同系一宗，是 XX 在广州第二座 XX 系产品，从地段、资源、产品配套都遵循 XX 系标准，旨在将 XX 旧改项目打造成下一个 XX 新村。选 XX 系，资产增值更有保障”。开发商的上述宣传明显误导购房者，让购房者做出错误决定，已严重违反《广州市房屋交易监督管理办法》第十四条的规定。

2、逃避资金监管。业主购买房屋前期的首付款被要求转入 XX 公司，浙商银行广州分行营业部账号 58*****，以及广州市 XX 置业有限公司 89*****，但该楼盘的监管账户为兴业银行广东自贸试验区南沙分行，39*****，开发商让购房者将购房款转至非监管账户的行为已违反有关部门资金监管的规定，如《广州市房屋交易监督管理办法》第十六条。

3、销售未取得商品房预售证的房屋以及收取团购费。根

据《广州市房屋交易监督管理办法》第十三条的规定，开发商未取得预售证进行房屋销售以及变相收取团购费，已经违反上述规定，损害了买受人的利益。

4、拒不公开装修标准，以装修标准有差异为由变相涨价。

5、噪音污染。

二、因开发商上述的违法违规行为造成开发商出现违约责任，赔偿申请人一直支付住房贷款及利息款项。

三、开发商上述的违法违规行为，政府职能部门只简单地要求其整改，并未对受害人交易行为认定无效和退房退款退团购费，同时，也未对开发商的违法违纪行为进行通告、处罚，无视法律，打击违法犯罪行为。

综上，申请人请求复议机关查明事实，并根据事实和法律，依法处理申请人的请求，维护申请人的合法权益。

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未取得商品房预售许可证预售房屋、违规收费、虚假宣传和逃避资金监管行为的投诉举报进行处理。

《城市商品房预售管理办法》第四条第三款、《中华人民共和国价格法》第五条第二款、《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）规定，将房屋管理、物价管理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2023年1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公司涉嫌存在未取得商品房预售许可证预售房屋、违规收费、虚假宣传和逃避资金监管行为的事项。2023年1月5日，被申请人对申请人作出《受理告知书》。由于此前已有同类信访事项，被申请人曾于2022年5月16日对XX公司涉案楼盘进行现场检查，并于同日对XX公司的宣传行为作出《责令改正通知书》，XX公司亦于当日完成整改。2023年1月11日，被申请人对XX公司的授权委托人梁XX进行询问调查，并调取了相关情况说明及商品房买卖合同等材料。2023年1月28日，被申请人依法向申请人作出涉案意见书，并于2023年2月1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公司涉嫌未取得商品房预售许可证预售商品房的事项。经查，涉案XX花园的开发商是XX公司，申请人所认购的商品房为XX花园XX房，其于2021年8月1日与XX公司签订《XX花园签约确认单》，并于2022年2月15日签订商品房买卖合同，涉案XX栋项目亦于2021年12月29日取得《商品房预售许可证》。针对XX公司此前未取得

《商品房预售许可证》预售商品房的行为，被申请人已于 2022 年 6 月 20 日向 XX 公司发出《责令改正通知书》（粤穗南综执（黄）责字〔2022〕第 XX 号），责令 XX 公司停止预售未取得《商品房预售许可证》的商品房。后经被申请人复查，目前 XX 公司所销售的商品房均已取得《商品房预售许可证》，其违法行为已及时完成整改。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条第一款规定“违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可以不予行政处罚”，由于 XX 公司已及时整改，被申请人依法对其不予立案。

2、关于申请人所述的违规收取团购费的事项。根据申请人提供的证据材料显示，收取该项费用的主体为珠海横琴 XX 信息科技有限公司广州分公司，并非 XX 公司，因此，申请人所提供的证据并不能证明 XX 公司存在违规收取团购费的情况。此外，申请人于 2021 年 7 月 25 日与收费主体签订《购房优惠告知书》后，已享受相应的购房优惠服务。

3、关于 XX 公司涉嫌虚假宣传的事项。被申请人曾于 2022 年 5 月 16 日到涉案楼盘 XX 南沙项目的营销中心进行检查，发现 XX 公司在 2020 年 8 月 20 日通过微信公众号“XX 南沙生活志”“XX”发布推文，宣传“项目内规划 36 班小学、12 班幼儿园和 15 班幼儿园，预计引进省级名校资源”的宣传事项，该行为违反了《中华人民共和国广告法》第二十六条第四项“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”的规定，被申请人于同日对 XX 公司作出《责令改正通知书》，责令其立即停止并改正违法行为，经核实，XX 公司已对相关广告进行删除。根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条第一款规定，由于被举报人已及时整改，被申请人依法对其不予立案。另外，关于涉案处理意见书第三点中“于 2021 年 6 月 8 日对 XX 公司发出《责令改正通知书》”的表述，此处责令改正书发出的时间属于笔误瑕疵，该瑕疵并未对申请人的合法权益产生实质性影响。

4、关于 XX 公司涉嫌逃避资金监管的事项。经查，申请人与 XX 公司签订《商品房买卖合同》后，XX 公司已将该购房款项存入该项目相应的预售款专用账户，并不存在逃避资金监管的情况。由于被申请人接到举报后经调查发现，XX 公司已将涉案预售资金存入商品房预售款专用账户，已及时改正，依据《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条规定，可依法不予处罚。

5、关于申请人要求退房退款的事项。该事项为申请人与 XX 公司之间的商品房买卖合同纠纷，并不属于被申请人的职权范围内，申请人应另行通过民事诉讼途径主张自身的合法权益。被申请人亦以书面建议申请人向有权处理的单位进行反映。

四、申请人的复议请求没有事实和法律依据。涉案处理意见书是根据申请人于 2023 年 1 月 2 日的信访事项进行回复，

至于申请人在复议申请书中提出除前述信访事项外关于被举报人的其他问题，已超出其信访投诉范围，与本案并非同一法律关系，并非本案处理范围，申请人应另行通过其他途径主张其诉求。

综上，被申请人作出的《处理意见书》（穗南综行调 2023-XX 号）主体适格、程序合法、事实明确、具有法律依据。申请人的复议请求没有事实和法律依据，应予驳回。

本府查明：

2023 年 1 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：WT440100202301022XXXX），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：“1. XX 南沙项目无预售证销售房产。2. XX 南沙项目违法收取团购费。3. XX 南沙项目虚假宣传名校欺骗消费者。4. XX 南沙项目房屋交易款项未进入监管账号。……4、其他内容：要求退房退款。”2023 年 1 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。

2023 年 1 月 5 日，被申请人对申请人作出《受理告知书》（穗南综行调 2023-XX 号），决定受理申请人的信访事项，并于 2023 年 1 月 8 日以邮寄方式将告知书送达申请人。

被申请人收到申请人的投诉举报材料后，经核查，被申请人之前有对 XX 公司进行过检查处理。2022 年 5 月 16 日，被申请人前往 XX 花园项目营销地点（以下简称涉案项目营销地点）

进行现场检查、拍照并制作《现场笔录》。《现场笔录》载明：“2022年5月16日，我执法人员到XX花园项目营销中心对信访人反映该项目涉嫌发布违法广告的问题进行现场检查。现场检查情况如下：1. 现场检查展厅宣传电子屏、展板及物料，未发现信访人材料反映‘优质学府环绕 助力孩子成材’的宣传广告。2. 经项目策划负责人核实，‘优质学府环绕 助力孩子成材’的广告发布于‘XX’微信公众号中2021年3月26日的‘暖春有你 南沙流量王再出新作’和‘XX南沙生活志’微信公众号中2021年3月5日的‘XX南沙项目解密央企百万方综合体’的推文内容。我执法人员现场查看该推文，要求策划负责人尉X删除推文中‘计划引进省级名校资源’的相关内容，并开出《责令改正通知书》。3. 现场策划负责人删除推文，我执法人员现场核实并保留截图。”其中“XX南沙项目解密央企百万方综合体”的推文内容包括醇熟商业配套、优质学府环绕等宣传内容。根据被申请人提供的“XX南沙生活志”微信公众号截图和“XX”微信公众号截图显示，XX公司已于2022年5月16日删除了在“XX”微信公众号中2021年3月26日发布的“暖春有你 南沙流量王再出新作”推文以及在“XX南沙生活志”微信公众号中2021年3月5日发布的“XX南沙项目解密央企百万方综合体”推文。同日，被申请人向XX公司发出《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕XX号]，载明因XX公司在微信公众号发布的上述推文涉嫌发布违法广告，违反了相关规定，责令XX公司立即停止违法行为、立即

改正违法行为。

2023年1月11日，被申请人对XX公司的委托代理人梁XX进行调查询问，并制作《询问笔录》。梁XX在该笔录中陈述：XX花园项目由XX公司开发建设，该项目于2021年12月29日取得XX栋商品房预售证；XX公司并未收取申请人所反映的“团购费”；XX公司签收《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕XX号]后，已彻查管理问题，确保所有销售行为合法合规。同日，被申请人前往XX花园项目售楼部进行现场检查，拍摄了现场照片。根据被申请人现场拍摄的照片显示，涉案项目营销中心的公示栏张贴公示有XX花园项目的《广东省广州市商品房预售许可证》、交楼标准文件、《商品房买卖合同》等材料。其中，《广东省广州市商品房预售许可证》（穗房预〈网〉字第XX1号），载明了项目名称为XX花园；预售房屋栋号为“XX”，发证日期为2021年12月29日。

2023年1月28日，被申请人对申请人作出涉案意见书，主要内容为：“一、关于‘涉嫌未取得预售证销售商品房’的事项。经查，XX花园的开发商是XX公司，您认购的商品房为XX花园XX房，2021年8月1日签订《XX花园签约确认单》，并于2022年2月15日签订商品房买卖合同，XX栋项目于2021年12月29日取得商品房预售许可证。结合先前您于2022年6月8日委托他人信访该事项的案件处理结果，我局已于2022年6月20日发出《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕第XX号]，责令XX公司停止预售该项目未取得《商

商品房预售许可证》的商品房。经复查，该行为已得到整改，目前 XX 公司所销售的商品房均已取得预售许可。二、关于‘涉嫌违规收取团购费’的事项。根据您提供的证据材料调查，收取该项费用的主体为珠海横琴 XX 信息科技有限公司广州分公司，并非 XX 公司，因此，您所提供的证据并不能证明 XX 公司存在违规收取团购费的情况。另外，根据调查情况，您于 2021 年 7 月 25 日与收费主体签订《购房优惠告知书》后，已享受并完成了该公司所提供的购房优惠服务。三、关于‘涉嫌虚假宣传’的事项。此前我局已收到反映 XX 公司在 2020 年 8 月 20 日通过‘XX 南沙生活志’、‘XX’的微信推文中发布中‘项目内规划 36 班小学、12 班幼儿园和 15 班幼儿园，预计引进省级名校资源’的投诉，于 2021 年 6 月 8 日对 XX 公司发出《责令改正通知书》。经查，该行为已得到改正。四、关于‘涉嫌逃避资金监管’的事项。经查，您的购房款已存入该项目相应的预售款专用账户，故 XX 公司不存在逃避资金监管的行为。五、您信访件中反映的其他事项不属我局职责，建议向权处理的单位反映。”2023 年 2 月 1 日，被申请人将涉案意见书邮寄送达申请人。

另查明，申请人于 2022 年 6 月 8 日委托他人就 XX 公司未取得预售证出售商品房、未按合同要求将房屋首付款转入监管账户等事项进行投诉。就申请人的投诉事项被申请人于 2022 年 6 月 20 日向 XX 公司作出《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕XX 号]，载明因 XX 公司未取得《商品房预

售许可证》预售商品房的行为，违反了相关规定，责令 XX 公司立即停止违法行为、立即改正违法行为、在 2022 年 6 月 20 日 18 时前停止预售该项目未取得《商品房预售许可证》的商品房。XX 公司于 2022 年 8 月 23 日向被申请人提交《情况说明》，载明：经核实，申请人的购房款已经全部转入监管账户系统。

2023 年 2 月 2 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（信访件编号：WT440100202301022XXXX）及信访材料、《询问笔录》《现场照片》《现场笔录》《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕第 XX 号]、《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕XX 号]、《广东省广州市商品房预售许可证》（穗房预〈网〉字第 20XX 号）、《处理意见书》（穗南综行调 2023-XX 号）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》（2021 年修正）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。”《商品房销售管理办法》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）行使工商行政管理领域法律、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花园项目中存在虚假宣传、违规销售商品房等违法行为，被申请人作为XX花园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、被申请人对申请人提出的涉案XX花园项目涉嫌未取得预售证销售商品房、违规收取团购费、虚假宣传、逃避资金监管的投诉举报事项作出的处理意见，认定事实清楚，适用法律正确。

（一）关于申请人提出涉案XX花园项目存在未取得预售证销售商品房的举报事项。

《广州市房屋交易监督管理办法》（2021修订）第十三条

第一款规定：“未取得商品房预售许可证的商品房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得向买受人收取或者变相收取诚意金、订金、定金等费用。”第三十七条第一款规定：“房地产开发企业违反本办法第十二条第一款、第十三条第一款规定，商品房预售时未取得商品房预售许可证的，由住房城乡建设主管部门依照《城市房地产开发经营管理条例》予以处罚。”

《城市房地产开发经营管理条例》第三十六条规定：“违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款1%以下的罚款。”《中华人民共和国行政处罚法》第三十三条第一款规定：“违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，不予行政处罚。初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可以不予行政处罚。”

本案中，申请人于2021年8月1日与XX公司签订《XX花园签约确认书》，并于2022年2月15日签订《广州市商品房买卖合同（预售）》，购买XX公司XX花园XX栋XX号房屋。申请人所购房屋的《广东省广州市商品房预售许可证》显示XX公司系于2021年12月29日取得《商品房预售许可证》。鉴于XX公司未取得《商品房预售许可证》即预售商品房的违法行为，被申请人已于2022年6月20日向XX公司发出《责令改正通知书》，责令其立即停止并改正违法行为，停止预售未取得《商品房预售许可证》的商品房。后经被申请人核查，XX公司上述违法行为已得到整改。被申请人在涉案意见书中将核

查情况、相关处理结果和 XX 公司整改情况告知申请人，合法有据。

（二）关于申请人提出涉案 XX 花园项目存在“违规收取团购费”的举报事项。

《广州市房屋交易监督管理办法》（2021 年修订）第十三条第三款规定：“单位和个人为房地产开发企业提供商品房销售服务的，除收取房地产开发企业支付的费用以外，不得以提供中介服务名义向买受人变相收取电商费、团购费、服务费、咨询费等费用。”根据申请人提供的《购房优惠告知书》显示，申请人与珠海横琴 XX 信息科技有限公司广州分公司系该告知书的签订主体。付款记录截图亦未显示，XX 公司系收取该《购房优惠告知书》中约定团购费用的主体。故，被申请人认为申请人提供的证据并不能证明 XX 公司存在违规收取团购费的情况，在涉案意见书中将该情况告知申请人，依法有据。

（三）关于申请人提出涉案 XX 花园项目存在“虚假宣传名校资源”的举报事项。

《中华人民共和国广告法》（2021 年修正）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。”《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：……（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 XX 公司存在虚假宣传名校资源的违法行为。而被申请人在申请人提出上述举报事项之前，就已发现 XX 公司涉嫌在“XX”微信公众号、“XX 南沙生活志”微信公众号发布涉及申请人举报事项的违法广告，并于 2022 年 5 月 16 日向 XX 公司作出《责令改正通知书》[粤穗南综执（黄）责字〔2022〕XX 号]，责令其立即改正上述发布违法广告行为，且 XX 公司亦已于同日删除了上述涉嫌违法广告的文章。故，被申请人在涉案意见书中将核查情况、相关处理结果和 XX 公司整改情况告知申请人，合法有据。

（四）关于申请人提出涉案 XX 花园项目存在“逃避资金监管”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 公司签订的《广州市商品房买卖合同（预

售)》明确约定, 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金的监管账户, 被申请人经调查核实, XX公司于2022年8月23日提交《情况说明》等材料确认申请人所购房屋的购房款已按要求转入该项目对应的监管账户。因此, 被申请人认定XX公司不存在逃避资金监管的违法行为, 并无不当。

(五) 关于申请人提出“退房退款”的举报请求。

申请人请求“退房退款”的事项, 属于申请人与XX公司之间的民事纠纷事项, 依法应通过民事途径解决, 不属于被申请人依法履职的范围。因此, 被申请人在涉案意见书中告知申请人向有权处理的单位反映, 并无不当。

综上所述, 被申请人作出的涉案意见书认定事实清楚, 证据充分, 法律适用正确, 程序合法, 故对申请人提出的行政复议请求, 本府不予支持。

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

二〇二三年三月二十四日