

# 广州市南沙区人民政府 行政复议决定书

穗南府行复〔2023〕52号

**申请人:** 江 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 2023 年 1 月 16 日作出的《处理意见书》（穗南综行调 2023-XX 号），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《处理意见书》（穗南综行调 2023-XX 号），并责令其重新处理。

**申请人称:**

申请人通过广东省信访网反映广州市 XX 房地产开发有限公司 XX 项目存在虚假宣传、信息公示不全、捆绑销售车位等问

题，被申请人于2023年1月16日做出答复，称开发商不存在违规问题。申请人认为，从申请人提交的证据可以看出，申请人反映的内容有理有据，被申请人做出不符合事实的答复。

一、关于虚假宣传问题。1. 被申请人回复称：“……排名第一，该数据来源于XX2公司，……现场宣传材料已标注数据出处”，该答复是否意味着开发商只要在宣传广告上标注数据出处，即可肆无忌惮地使用各种《中华人民共和国广告法》中明文规定限制使用的广告语，从而不需要核实广告语上的内容是否与事实相符，是否对购房者产生重大误解？另外，XX2公司并非我国官方的数据评估机构，其作出的销售排行榜也不意味着真实无误或被官方部门采纳，被申请人简单地以开发商在宣传材料上标注了数据来源为由认为开发商不存在虚假宣传行为，而非从事实出发进行实际调查，其答复应予撤销。2. 被申请人答复称：“现场检查未发现‘世界的南沙’……经销售经理核实，该宣传语曾经发布过，已自查自纠并自行改正”。开发商在申请人认购时将违反广告法规定的宣传语进行张贴，仅仅是在被申请人去调查时将其撤下，被申请人就简单地一笔带过，不采取任何处罚措施，也不理会是否对包括申请人在内的购房者产生误解从而做出不真实的意思表示。3. 被申请人答复称：“未发现‘立体交通网1小时畅达湾区……’，经与销售经理核实，其表示该宣传物料并非本公司宣传物料”，该答复完全与事实不符，申请人的宣传手册本就是开发商在营销中心发放给申请人的，宣传册中也全是宣传该项目的内容，若不是开

发商发放的，申请人又从何得来该份宣传册。但被申请人仅依据开发商单方面称宣传册并非其制作就不追究宣传册中的违规宣传行为，完全是偏袒开发商。

二、关于信息公示不全问题，被申请人称：“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”。按照《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》第二条第1项规定：

“公示期限自商品房销售之日起至全部销售完毕之日止，所有公示资料均需加盖房地产开发企业公章”，但从申请人提交的现场照片可以看出，开发商并未在其公示文件上加盖公章，被申请人却未对开发商此违规行为进行处罚。

三、关于捆绑销售车位问题，被申请人答复：“XX项目配套车位租售尚未取得行业主管部门批复、未公示车位租售方案，目前不具备车位租售资格”，也就是说，开发商捆绑出售车位的行为属于违规行为。但开发商却在申请人认购时要求申请人一并签署《预认购书》，开发商明知申请人无购买车位的需要，却称若要购房则必须一并购买车位，申请人无奈之下才签署《预认购书》，并按开发商的要求支付一万元车位定金。然而，被申请人却认为“1万元收款收据材料中款项名称未注明该笔款项的用途”，从而认为开发商不存在违规销售车位的行为。但结合《预认购书》可以很明确看出，该笔一万元款项就是车位定金款项，被申请人仅仅是因为开发商故意不在收据中注明该笔款项的性质就认为开发商不存在违规出售车位，未维护购房

者的合法权益。

**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存在虚假宣传行为、销售现场信息公示不全、捆绑销售车位的违法行为的投诉举报进行处理。

根据《中华人民共和国广告法》第六条第二款、《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，工商行政管理领域及房屋管理领域的法律、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12月21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公司在销售商品房中存在虚假宣传、销售现场信息公示不全、捆绑销售车位等违法行为的事项。

2022年12月23日，被申请人依法向申请人作出《受理告知书》（穗南综行调2022-XX号），并于2022年12月27日通过邮寄送达的方式送达给申请人。为进一步查明案件事实，被申请人分别于2023年1月3日、1月4日前往XX公司涉案楼盘进行现场检查，XX公司的销售经理洪X陪同检查。根据现场检查以及被申请人此前对XX公司其他涉投诉案件的调查情况，

2023年1月16日，被申请人依法向申请人作出涉案意见书，于2023年2月2日通过邮寄送达的方式送达给申请人。

三、答复人作出的涉案意见书具有明确的事实和法律依据。

（一）关于被举报人涉嫌虚假宣传的问题。答复人于2023年1月3日、4日到涉案楼盘XX销售中心进行现场检查，经现场检查发现：1.销售中心沙盘左侧有“2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一”“2021年7月-2022年10月南沙住宅网签排名第一”的宣传内容，经核查，上述数据来源为XX2公司平台，符合事实，同时现场材料亦有标注数据出处；2.销售中心过道两边宣传板“商业医疗资源齐全”“全龄全优教育”以及置于销售中心右侧电子屏“1站区府2站庆盛”均是对涉案楼盘周边已有的或者在建的硬件设施的具体方位以及客观事实作介绍；3.现场并未发现申请人提供的“立体交通网1小时畅达湾区”“南沙最成熟板块”“南沙最具潜力板块”的宣传物料，经与销售经理核实，XX公司并未发布过“立体交通网1小时畅达湾区”的宣传物料，另关于“南沙最成熟板块”“南沙最具潜力板块”的宣传物料，XX公司已通过自查自纠自行改正。根据《中华人民共和国广告法》第二十六条的规定，本案中，根据现场调查情况，被申请人无法根据申请人所提供的证据资料认定涉案楼盘XX在销售商品房过程中存在虚假广告行为。

（二）关于被举报人销售中心现场信息公示不全的问题。

经核查，被举报人已在涉案楼盘现场设置了公示栏，对外公

示涉案楼盘《商品房预售许可证》、预售方案、备案价等相关信息，购房者均可现场查阅。被申请人根据《商品房销售现场公示内容依据对照表》逐一检查，暂未发现 XX 公司存在公示不规范问题，被申请人也要求 XX 公司继续按要求规范好公示现场。因此，被举报人 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。

（三）关于被举报人涉嫌“捆绑销售车位”的问题。经核查，涉案楼盘 XX 项目车位租售事项尚未取得行业主管部门批复，目前不具备车位租售资格，亦未对外公布车位租售方案。被申请人也就此问题到涉案楼盘销售中心现场进行调查，据 XX 公司反映，涉案楼盘现阶段仅对有购买车位意向的业主做了预选登记。且申请人提供的 1 万元收款收据并未注明款项具体用途，聊天记录也是申请人与 XX 科技有限公司中介职业人员关于车位事项的讨论，并非 XX 公司的销售人员。综上，被申请人无法根据申请人所提供的证据资料认定涉案楼盘 XX 在销售商品房过程中存在捆绑销售车位行为。

（四）关于被举报人涉嫌违规提供首付分期和首付贷的问题。该事项不属于被申请人的职权范围，被申请人亦在涉案处理意见书中明确告知申请人向有权处理的机关提出。

综上，根据《中华人民共和国行政处罚法》第四十条的规定，被申请人已将相关核查情况书面答复申请人，并无不当。

综上，被申请人作出的涉案意见书主体适格、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：**

2022年12月20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：WT440000202212209XXXX）。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：“本人发现广州市XX房地产开发有限公司（下称XX公司）开发建设的XX项目存在违法违规行为，具体如下：一、开发商在营销中心张贴的‘世界的南沙 湾区的时代’ ‘3重定位 2大板块 1个销冠’ ‘商业医疗资源齐全 2站地铁繁华尽享’ ‘全龄全优教育 南沙人文书香之地’ ‘1站区府 2站庆盛 全配套大盘 广深港枢纽大盘’等宣传语，涉嫌虚假宣传。开发商发布的宣传手册上宣传‘立体交通网 1小时畅达湾区’ ‘300m 黄阁地铁站’ ‘30分钟广州市区’ ‘40分钟深圳/佛山/东莞/中山’ ‘60分钟香港/澳门/惠州/肇庆’，违反《中华人民共和国广告法》第26条的规定。二、开发商以‘2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一’ ‘2021年7月-2022年10月南沙住宅网签排名第一’等宣传语宣传其项目价值，采用‘第一’等广告词，既违反广告法，也构成不正当竞争。三、开发商未按照《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》规定的商品房销售现场信息公示要求公示证件，即开发商仅公示了部分证件，且公示的证件并未加盖公章。四、本人并无购买车位的打算，但开发商却称买房一定要买车位，并要求本人支付了一万元车位费用，开发商强制

捆绑车位的行为完全属于强买强卖，还涉嫌恶性竞争，扰乱房地产市场秩序，应当对其进行严厉惩处。五、开发商为了提高成交量，劝说本人购房，直接向本人介绍首付分期及首付贷的方式购房，但根据《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》的规定：‘严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资。房地产开发企业、房地产中介机构不得为购房人垫付首付款或采取首付分期等其他形式变相垫付首付款，不得通过任何平台和机构为购房人提供首付融资，不得以任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，……’。开发商提供的首付分期和首付贷，严重违反该规定。特恳请政府相关部门对上述违法违规行为进行严查严办，协助本人要求开发商退回3万元，以维护购房者利益。”

申请人提交的《反映南沙XX项目违规销售相关证据》包括：一、XX项目墙体广告现场照片，显示：XX项目墙体广告宣传语包括“世界的南沙 湾区的时代 3重定位（国家级国家自贸区、国家新区） 2大板块（南沙最成熟板块、南沙最具潜力板块） 1个销冠” “商业医疗资源齐全 2站地铁繁华尽享” “全龄全优教育 南沙人文书香之地” “1站区府 2站庆盛 全配套大盘 广深港枢纽大盘” “2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一” “2021年7月-2022年10月南沙住宅网签排名第一” 等内容；二、商品房销售信息公示栏的照片，显示现场公示了营业执照等材料；三、《南沙向新》宣传单，显示该宣传单内容为关于“南沙XX项目”的交通条件、政策支持，未载明“XX



项目”等内容；四、《收款收据》，显示：购买方：江XX，金额10000元，备注与款项名称两栏均为空白；五、微信聊天记录截图，显示微信名为“XX中介黄X星”表述：“XX项目是固定要绑车位的。”微信名为“XX”表述：“关于XX中介黄X星先生说……。”

2022年12月21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12月23日，被申请人向申请人作出《受理告知书》（穗南综行调2022-XX号），并于2022年12月27日以邮寄送达方式向申请人送达该告知书。

2023年1月3日，被申请人前往XX公司XX营销中心对涉嫌公示不规范以及捆绑销售车位的问题进行现场检查，制作《现场检查（勘验）笔录》并拍摄现场照片。《现场检查（勘验）笔录》载明：“……检查情况具体如下：1. 我局执法人员根据《商品房销售现场公示内容依据对照表》一一检查，暂未发现公示不规范问题；营销现场设有商品房销售信息公示栏，对在售商品房的《商品房预售许可证》、商品房备案价格、《商品房买卖合同》（预售）等文件进行公示，来访者可自行翻阅；2. 现场检查未发现第三方销售人员及捆绑销售车位行为，现场营销经理称不存在捆绑销售车位的行为，在商品房销售的过程中销售人员会根据购房者对车位的自身需求建议其预选车位，同时，结合公司目前的销售政策对预选车位的购房者给予购房额

外优惠，是否预选车位由购房者自身的需求决定；3. 执法人员现场拍照取证；4. 当事人不申请陈述或申辩。”根据被申请人现场拍摄的照片及《商品房销售现场公示内容依据对照表》显示，涉案项目营销地点的商品房销售信息公示栏张贴公示有XX公司的《营业执照》、XX项目的《销售委托书》《广东省广州市商品房预售许可证》《XX项目住宅预售方案》《项目周边不利的环境因素》《商品房买卖合同样本》及其附件文本等材料。其中，《销售委托书》显示：委托人为广州市XX房地产开发有限公司，受托人为上海XX信息技术有限公司，代理权限为“1. 按照委托人指定的内容（包括但不限于销售价格、方式等）进行销售宣传；2. 指导客户按照委托人公示文本签署协议……。”

2023年1月4日，被申请人前往XX公司XX营销中心对虚假宣传的问题进行现场检查，制作《现场笔录》并拍摄现场照片。《现场笔录》载明：“……现场检查情况如下：一、现场检查未发现信访人线索内‘世界的南沙 湾区的时代’广告屏中‘最成熟’‘最具潜力’的广告宣传，经核实，销售经理表示曾发布，已自查自纠，自行删除；二、现场检查未发现线索内‘南沙向新’的广告及宣传物料，经销售经理洪X确认，该物料不是项目制作及发布的宣传物料；三、现场销售经理洪X现场确认物料，执法人员现场拍照取证并制作现场笔录。”根据被申请人拍摄的现场照片显示，涉案项目营销中心左侧墙体广告有“2022年1-7月广州地产民企销售金额排名第一”“2021年7月-2022年7月南沙住宅网签排名第一”的宣传内容，均

标注“数据来源：XX2 公司”。上述宣传内容下方分别附有《XX2 公司 2022 年 1-7 月广州房企销售金额排行榜》及成交面积排行列表。其中，《XX2 公司 2022 年 1-7 月广州房企销售金额排行榜》显示排行榜前四位分别为 XX 地产、XX 发展、XX 地铁、XX 地产，XX 中国列于第五位。涉案项目营销地点右侧墙体广告有“商业医疗资源齐全 2 站地铁繁华尽享”“全龄全优教育”“1 站区府 2 站庆盛”的宣传画面。其中，“商业医疗资源齐全”宣传板块展示了涉案项目周边在建和已建的医院，包括已运营的南沙中心医院和建设中的广州市妇女儿童医疗中心、中山大学附属第一（南沙）医院等，并标明数据来源为“XX 部落”“XX 发布”；“全龄全优教育”宣传板块展示了涉案项目周边学校，包括黄阁中小学、南沙铁英学校、民心港人子弟学校、香港科技大学（广州）、华南师范大学附属南沙中学、广州外国语学校等，并标明数据来源为“XX 部落”“XX 发布”。

2023 年 1 月 16 日，被申请人对申请人作出《处理意见书》（穗南综行调 2023-XX 号）（下称《处理意见书》），主要内容为：“一、关于‘虚假宣传’的事项。2023 年 1 月 4 日，我局到广州市 XX 房地产有限公司（以下简称 XX 公司）‘XX’项目销售中心进行检查。1. 现场检查发现，‘2022 年 1-10 月广州地产业销售金额排名第一’的宣传画面位于沙盘左侧，数据来源 XX 公司《2022 年 1-7 月广州房企销售排行榜》，XX 公司表示因前四位为国企，XX 中国位居第五位属于民企第一，符合事实依据。‘2021 年 7 月-2022 年 10 月南沙住宅网签排名第

一’数据同样来源于XX公司，现场宣传材料已标注数据出处。

2.销售中心过道两侧宣传板‘商业医疗资源齐全’、‘全龄全优教育’及置于销售中心右侧电子屏‘1站区府2站庆盛’是客观反映楼盘项目周边已有或在建的硬件设施的方位及客观事实介绍。现场检查未发现‘世界的南沙’宣传画面中‘南沙最成熟板块’及‘南沙最具潜力板块’的宣传，经销售经理核实，该宣传语曾经发布过，已自查自纠并自行改正。

3.现场检查，未发现‘立体交通网1小时畅达湾区’的宣传广告及宣传物料。经与销售经理核实，其表示该物料并非本公司宣传物料。

二、关于‘信息公示不全’的事项。经现场检查，XX公司在XX项目销售中心设置了公示栏，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、关于‘捆绑销售车位’的事项。经查，XX项目配套车位租售尚未取得行业主管部门批复，未公示车位租售方案，目前不具备车位租售资格。根据您提供的材料，我局到XX项目营销中心调查相关情况，该公司现阶段仅对有购买车位意向的业主进行了预选登记，同时，您所提供的1万元收款收据材料中款项名称未注明该笔款项的用途，且您所反映的中介置业人员为XX科技有限公司工作人员，并非XX公司销售人员。根据您所提供的收款收据材料和结合调查情况，暂无证据证明开发商存在违规出售车位的行为。

四、您信访件中反映的其他事项不属我局职责，建议向有权处理的单位提出。”2023年2月2日，被申请人将

涉案意见书邮寄送达申请人。

另查明，涉案项目在地铁黄阁站附近，南沙区人民政府在地铁蕉门站附近。上述两地铁站与地铁庆盛站均是地铁4号线沿线站点，其中，地铁黄阁站与蕉门站、庆盛站分别相距一个站、两个站。

2023年2月13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：申请人《反映南沙XX项目违规销售相关证据》，被申请人《广州市南沙区信访局信访登记表》（信访件编号：WT440000202212209XXXX）及信访材料、《信访事项转送函》《受理告知书》（穗南综行调2022-XX号）、《现场检查（勘验）笔录》、现场照片（2023年1月3日）、《商品房销售现场公示内容依据对照表》《现场笔录》、现场照片（2023年1月4日）、《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。”《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。政府其他有关行政管理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项目存在虚假宣传、信息公示不全、捆绑销售车位等违法行为，被申请人作为XX项目所在地具有行使工商管理、房屋管理领域的法律、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《处理意见书》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采用的宣传语涉嫌虚假宣传、违反《中华人民共和国广告法》的举报事项。

《中华人民共和国广告法》（2021年修正）第九条规定：

“广告不得有下列情形：……（三）使用‘国家级’、‘最高级’、‘最佳’等用语；……”第十一条第二款规定：“广告使用数据、统计资料、调查结果、文摘、引用语等引证内容的，应当真实、准确，并表明出处。引证内容有适用范围和有效期限的，应当明确表示。”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：……（二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；……；（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：……（二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；……（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公司存在虚假宣传的行为，具体包括使用“世界的南沙 湾区的时代 3重定位 2大板块 1个销冠”

“商业医疗资源齐全 2站地铁繁华尽享” “全龄全优教育 南沙人文书香之地” “1站区府 2站庆盛 全配套大盘 广深港枢纽大盘”等宣传语。关于申请人举报材料中涉案项目营销地点广告屏显示的“世界的南沙 湾区的时代 南沙最成熟板块 南沙

最具潜力板块”的宣传内容，被申请人在现场检查中未发现，XX公司称曾发布该内容，但已自行纠正，被申请人对此未作出行政处罚属于行政机关依法行使自由裁量权，并无不妥。关于“商业医疗资源齐全”“全龄全优教育 南沙人文书香之地”“1站区府 2站庆盛 全配套大盘 广深港枢纽大盘”的宣传内容，属于对涉案项目周边已建和在建的医院、学校、地铁站等公共服务设施的客观描述，不构成虚假宣传。

申请人举报XX公司存在虚假宣传的行为，具体包括使用“立体交通网 1小时畅达湾区”“300m 黄阁地铁站”“30分钟广州市区”“40分钟深圳/佛山/东莞/中山”“60分钟香港/澳门/惠州/肇庆”等宣传语。根据申请人举报材料显示，上述宣传语均位于《南沙向新》宣传单中。被申请人在现场检查中未发现该宣传物料，XX公司称未发布该宣传物料，且申请人亦未提供证据证明该宣传物料属于涉案项目的宣传广告，或该宣传物料由XX公司发布。因此，被申请人将调查情况在涉案意见书中告知申请人，并无不当。

（二）关于申请人提出涉案项目存在采用“第一”等广告词，违反《中华人民共和国广告法》、构成不正当竞争的举报事项。《中华人民共和国广告法》第九条规定：“广告不得有下列情形：……（三）使用‘国家级’‘最高级’‘最佳’等用语；……”第十一条第二款规定：“广告使用数据、统计资料、调查结果、文摘、引用语等引证内容的，应当真实、准确，并表明出处。引证内容有适用范围和有效期限的，应当明确表



示。” 本案中，经被申请人到涉案项目营销地点调查核实，关于“2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一”、“2021年7月-10月南沙住宅网签排名第一”的宣传内容，现场材料已表明数据来源于“XX2公司”，且宣传内容与“XX2公司”发布的数据相符，没有违反上述规定。

关于申请人称“开发商以‘2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一’‘2021年7月-2022年10月南沙住宅网签排名第一’等宣传语宣传其项目价值，采用‘第一’等广告词，既违反广告法，也构成不正当竞争”的信访主张。XX公司使用“2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一”“2021年7月-2022年10月南沙住宅网签排名第一”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公司所采用的“2022年1-10月广州地产民企销售金额排名第一”“2021年7月-2022年10月南沙住宅网签排名第一”宣传语中相关排名源自“XX2公司”，时间限定为2021-2022年，表明XX公司并非自称“排名第一”，而是由独立机构统计评选的数据，具有明显的个体主观性和时空限定性。且XX公司已注明数据来源，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“排名第一”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。

（三）关于申请人提出涉案项目存在销售现场信息公示不全的举报事项。《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，被申请人根据《商品房销售现场公示内容依据对照表》逐一对涉案项目公示栏内容进行检查，未发现问题。结合《商品房销售现场公示内容依据对照表》中的内容基本涵盖《广州市房屋交易监督管理办法》第十五条规定的公示事项，被申请人认定暂未发现 XX 公司存在公示不规范的问题，具有事实和法律依据。

（四）关于申请人提出涉案项目存在捆绑销售车位的举报事项。《广州市房屋交易监督管理办法》第十三条第四款规定：“房地产开发企业不得强制买受人购买车位、接受装修或者接受第三方服务机构提供的按揭、法律等有偿服务。”

本案中，申请人举报 XX 公司在销售涉案项目商品房过程中强制买受人

购买车位，根据被申请人到涉案项目营销地点现场检查的情况，未发现 XX 公司存在捆绑销售车位的行为；且申请人提交的举报材料中，金额为 1 万元的《收款收据》未载明收款用途，聊天记录的对象为中介置业人员而非 XX 公司的销售人员，申请人未能提供充分的证据证明其主张。因此，被申请人认定暂无证据证明开发商存在违规出售车位的行为，具有事实和法律依据。

（五）关于申请人提出涉案项目存在违规提供首付分期和首付贷的举报事项。申请人提出 XX 公司存在违规提供首付分期和首付贷的问题，依法不属于被申请人的履职范围。因此，被申请人认为该举报事项不属于其职责范围，并指引申请人向有权处理的单位提出，并无不妥。

#### **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

二〇二三年五月三日