

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕639号

申请人：甘X。

被申请人：广州市南沙区综合行政执法局。

地址：广州市南沙区南沙街道进港大道港口大厦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11月8日作出的《关于甘X反映事项的答复》（穗南综行调2024-10XXXX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：

撤销被申请人作出的涉案答复，责令被申请人重新调查并向申请人作出书面答复。

申请人称：

申请人认购时及后续多次前往广州 XX 文化投资有限公司（下称 XX 公司）开发建设的 XX 项目（下称涉案楼盘）看房，均未在现场发现公示信息。被申请人作出涉案答复称，经调查，涉案楼盘销售中心现场有设置信息公示区，未发现违反商品房信息公示相关法律法规的情况。被申请人认定 XX 公司在涉案楼盘中公示齐备与申请人反馈的情况不一致，但被申请人未提供涉案楼盘售楼部现场公示照片或其他证据予以证明。

被申请人答复称：

2024 年 10 月 23 日，被申请人收到广州市南沙区信访局的《信访事项转送函》（信访编号：WT440000202410230XXXX）及相关证据材料，申请人反映称其认购了由 XX 公司开发建设的涉案楼盘 XX 号房，并在认购过程中发现开发商存在“教唆改建”“虚假宣传”“公示不规范”等涉嫌违法违规事项，要求被申请人对其进行查处。

一、涉案答复认定事实清楚、程序合法、证据充分、适用法律正确。

（一）被申请人依法具有作出涉案答复的职责。

《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）规定，将房屋管理等领域法律、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，被申请人作为广州市南沙区的区

综合行政执法部门，依法具有作出涉案答复的职责。

（二）涉案答复程序合法。

根据《信访工作条例》第二十三条，被申请人于 2024 年 10 月 23 日接收广州市南沙区信访局转来的《信访事项转送函》（信访编号：WT440000202410230XXXX），依据该函件内容，分别于 2024 年 10 月 29 日、2024 年 11 月 8 日作出《告知书》和《关于甘 X 反映事项的答复》，该两份文书均已邮寄送达申请人，已保障申请人的举报权和知情权。因此，被申请人作出的涉案答复符合相关法律法规，程序合法。

（三）涉案答复认定事实明确、证据充分、适用法律准确。

1、关于“开发商公示不规范”的信访事项。

2024 年 11 月 1 日，被申请人前往涉案楼盘销售中心进行现场进行检查，确认上述楼盘为 XX 公司开发建设。在楼盘售楼展厅现场的显著位置，XX 公司以书册形式对企业信息、项目信息、销售信息等进行公示，公示信息包括有：XX 公司的营业执照、销售价格表、建设工程规划许可证、竣工联合验收意见书等相关资料，购房人可自行查阅。未发现销售现场存在公示不规范的违法行为，因此被申请人决定不予立案处理。

2、关于申请人反映的 XX 公司“教唆改建”“虚假宣传”“仅有户型图纸，未设置相应户型的样板间”的信访事项。

根据《广东省人民政府关于第二次调整广州市南沙区综合行政执法局行政执法职权的公告》（粤府函〔2024〕200 号）第

二条规定，申请人反映“教唆改建”“虚假宣传”“仅有户型图纸，未设置相应户型的样板间”等信访事项，不属于被申请人的职责范围，已告知其向相关的职能部门反映。

3、关于申请人要求被申请人协调 XX 公司退还购房款项的信访事项。

该请求并非被申请人的执法事项，且无论被申请人是否对 XX 公司进行查处，都不会对申请人的民事权利起到增益或减损作用。如申请人认为 XX 公司在售房过程中侵犯其合法权益，继而要求退还相关款项，属于其买卖双方之间的民事纠纷，按照相关法律法规，应通过民事法律途径解决。

三、被申请人已全面履行法定职责，涉案答复未对申请人的合法权益产生实际影响，其不具有行政复议主体资格，依法应驳回其复议申请。

根据《中华人民共和国行政复议法》第二条、第十一条、第三十条第一款、第三十三条之规定，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，被申请人作出涉案答复逐一给予回应，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。据此，申请人所提行政复议申请显然缺乏请求权基础，应依法驳回。

本府查明：

2024年10月23日，申请人通过网上投诉方式向广州市信访局提出信访并形成《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202410230XXXX）。该登记表主要内容：“信访人为申请人，投诉内容：申请人在认购XX公司开发建设的XX花园（推广名：XX）项目XX号房屋过程中，发现XX公司存在以下违规事项：1.教唆购房者违规改建，在认购中销售人员向申请人承诺购房后可以将阳台和储物间的间隔墙拆除改造为房间，并对外以“2+1房”“3+1房”进行虚假宣传和承诺，诱骗、误导申请人购房，在网上也发现XX公司承诺购房后只要花1万元就可以帮忙将阳台和储物间的隔墙拆除改造成房间；2.现场海报展示以及内部宣传资料的广告内容存在虚假宣传；3.未在售楼部现场设置公示栏，未依法公示现售许可证、规划许可证、建设工程许可证等与房屋销售信息相关的证件、文件；86平方米的样板间仅有户型图纸，未设置相应户型的样板间。申请人希望有关部门依法对前述违规行为进行查处并给予书面答复，同时协调申请人与XX公司之间的退款纠纷。”并附申请人提交的图片证据材料。

2024年10月23日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人的信访事项（信访件编号：WT440000202410230XXXX）转送给被申请人、广州市南沙区市场监督管理局（下称区市场监管局）处理，并告知按照《信访工作条例》相关规定办理。

2024年10月29日，被申请人向申请人作出《告知书》（穗

南综行调 2024-10XXXX 号），载明：“您于 2024 年 10 月 23 日提出的信访事项（信访编号：WT440000202410230XXXX），我局已于 2024 年 10 月 23 日收悉，决定予以受理，将根据《住房和城乡建设行政处罚程序规定》规定的时限内书面答复。请你们耐心等待办理结果，在此期间，不要就同一信访事项重复提出”。被申请人于 2024 年 10 月 31 日将该告知书邮寄送达申请人。

2024 年 11 月 1 日，被申请人到涉案楼盘销售中心进行现场检查、拍摄照片并制作《现场检查（勘验）笔录》。该笔录载明：“2024 年 11 月 1 日 10 时 00 分，我执法人员到广州 XX 花园销售中心进行检查，现场情况如下：1.XX 花园（推广名为 XX）为广州 XX 文化投资有限公司开发建设；2.XX 销售中心现场有设置信息公示区，公示了营业执照、建设工程规划许可证、商品房销售价格表等信息；3.执法人员现场拍照取证。”现场照片显示，涉案楼盘销售中心现场设有公示区，书面公示了 XX 公司营业执照、销售价格表、建设工程规划许可证、广州市房屋建筑工程竣工联合验收意见书、广东省广州市商品房预售许可证等。

2024 年 11 月 8 日，被申请人向申请人作出涉案答复，载明：“您于 2024 年 10 月 23 日提出的信访事项（信访编号：WT440000202410230XXXX），我局已于 2024 年 10 月 23 日收悉，于 2024 年 10 月 29 日受理，并发出受理告知书。一、关于开发商虚假宣传的事项。您反映的开发商涉嫌教唆改建、误导性宣

传、虚假宣传和不设置样板间事项不属于我局职责，请您向相关职能部门反映。二、关于开发商未依法公示的事项。经调查，XX销售中心现场有设置信息公示区，公示了营业执照、建设工程规划许可证、商品房销售价格表等信息，未发现违反商品房信息公示相关法律法规的情况。”被申请人于2024年11月12日将涉案答复邮寄送达申请人。

另查明，2024年12月3日，区市场监管局对申请人的信访事项作出《关于甘X反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX号），告知申请人对其反映XX公司存在将阳台和储物间改造为房间、现场海报展示以及内部宣传资料广告等的虚假宣传的举报事项不予立案。

2024年12月16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，本府于2024年12月20日作出《补正行政复议申请材料通知书》（穗南府行复〔2024〕639号），通知申请人补正行政复议申请材料，于2024年12月24日收到申请人的补正材料。

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：WT440000202410230XXXX）、《信访事项转送函》、《告知书》（穗南综行调2024-10XXXX号）及送达回证、《现场检查（勘验）笔录》、现场照片、《关于甘X反映事项的答复》（穗南综行调2024-10XXXX号）及送达

回证、《关于甘 X 反映事项的答复》（穗南市监信访复〔2024〕XX 号）等。

本府认为：

一、被申请人具有作出涉案答复的法定职责。

《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（以下统称房地产开发主管部门）按照职责分工，负责本行政区域内商品房的销售管理工作。”《广东省商品房预售管理条例》第四条第一款规定：“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（以下称“主管部门”），负责本行政区域内商品房预售管理和本条例的组织实施。”第十七条规定：“预售商品房时，预售人应当以书面方式向预购人明示下列事项：（一）预售人的名称、注册地址、联系电话和法定代表人；（二）商品房预售许可证或者其经发证机关确认的复印件；（三）项目开发进度和竣工交付使用时间；（四）项目及其配套设施的平面示意图；（五）商品房的结构类型、户型、装修标准：公共和公用建筑面积的分摊办法；（六）预售商品房的价格和付款办法；（七）商品房预售款的专用账户；（八）物业管理事项；（九）法律、法规规定的其他事项。”《广州市房屋交易监督管理办法》（广州市人民政府令第 199 号）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。”2019年4月24日公布的《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：……

（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……”根据上述规定，关于房地产开发企业未按照规定公示相关事项等涉房屋管理领域法律、法规、规章规定的相关行政执法权，自2019年4月24日起由被申请人集中行使。本案中，申请人于2024年10月23日反映XX公司存在未依法公示行为，属于涉房屋管理领域的举报事项，涉案楼盘位于被申请人行政管辖区域内，被申请人具有作出涉案答复的法定职责。

二、申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”。

《住房和城乡建设行政处罚程序规定》第十五条规定：“执法机关对依据监督检查职权或者通过投诉、举报等途径发现的违法行为线索，应当在十五日内予以核查，情况复杂确实无法按期完成的，经本机关负责人批准，可以延长十日。经核查，符合下列条件的，应当予以立案：（一）有初步证据证明存在违法行为；（二）违法行为属于本机关管辖；（三）违法行为

未超过行政处罚时效。……”第四十五条规定：“本规定中有关期间以日计算的，期间开始的日不计算在内。期间不包括行政处罚文书送达在途时间。期间届满的最后一日为法定节假日的，以法定节假日后的第一日为期间届满的日期。本规定中‘三日’、‘五日’、‘七日’、‘十日’、‘十五日’的规定，是指工作日，不含法定节假日。”根据前述规定，具有商品房销售管理职权的执法机关在收到举报事项后依法应当在十五个工作日内予以核查。本案中，被申请人于2024年10月23日收到申请人反映XX公司存在未依法公示的举报事项，于2024年10月29日决定受理，于2024年11月1日对XX公司进行现场检查，发现涉案楼盘现场有设置信息公示区，公示了营业执照、建设工程规划许可证、商品房销售价格表等信息，并对此进行拍照取证，于2024年11月8日向申请人作出涉案答复，对申请人的举报事项进行答复，将相关调查情况详细说明，已在法定期限内履行其法定职责。

《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；……”根据前述规定，行政复议审查的行政行为应是对申请人权益有增益或减损影响的行政行为。

本案中，申请人因认购 XX 公司开发建设的涉案楼盘房屋而引发商品房买卖合同纠纷，属于交易双方履约过程中产生的民事合同纠纷，依法属于民事法律规范调整范畴，不属于被申请人的职权范围。申请人举报 XX 公司销售的涉案楼盘存在公示不规范的情况，被申请人对该举报事项依法进行调查处理后将调查处理结果书面告知申请人。被申请人对该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。被申请人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际影响。对于申请人反映的 XX 公司存在虚假宣传的举报事项，根据本案查明的事实，区市场监管局已对该举报事项作出处理，被申请人在涉案答复中以其不具备相应法定职责，指引申请人向相关职能部门反映，未对申请人的权利义务产生实际影响，未侵犯申请人的合法权益。故，申请人与涉案答复不存在行政复议法上的“利害关系”，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。

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中级法院起诉。

本件与原件核对无异

二〇二五年二月二十八日