

广州市南沙区人民政府

行政复议决定书

穗南府行复〔2024〕652号

申请人：陈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2024年11月8日作出的《关于陈XX反映事项的答复》（穗南综行调2024-XX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：

撤销涉案答复，责令被申请人履行法定职责，对广州XX实业发展有限公司（下称被举报人）违规改建的问题进行实质调查处理，并对其违规行为作出处罚。

申请人称：

申请人于 2024 年 10 月 24 日在广东省网上信访投诉平台反映了“XX 项目”有严重改建的情况。被申请人直接答复称：XX 项目 XX 栋暂未由被举报人报相关职能部门验收。房地产项目在办理规划核实验收手续之前，销售过程中以样板房装修“将阳台改建为室内房屋使用”进行展示宣传销售，不符合规划内容的，请向属地市场监管部门、规划和自然资源主管部门反映。

被申请人在了解还未验收的情况下，就直接断定本部门没有处理权限，而后办结处理，完全未对申请人反映的问题作出任何实质性处理和回应，也未对被举报人的违规改建问题进行调查。根据《中华人民共和国城市规划法》第二十九条、第三十二条规定，在城市规划区内各项建设活动，不论新建、扩建、改建，都必须取得城市规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证后方可建设；再根据广州市人民政府文件（穗府〔2021〕9 号）第三十八条规定，未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自超过设计标准，实施部门为南沙区综合行政执法局、其他区住房和城乡建设主管部门。

综上，首先关于改造的问题。在整个看房过程中，该项目的销售人员一直在宣传“阳改房”，甚至于在精装修后 1:1 展示给消费者看，全方面的宣传、承诺收楼后可以“阳改房”，也企图以让业主签《房屋自愿改造承诺书》的方式，将所有的责任转嫁到不知情的业主身上。申请人已将所有情况都用文字、照片等方式阐述得非常清楚，且被申请人去现场查验时也确认了

该项目存在“将阳台改建为室内房屋使用”的行为；其次关于是否有监管职权的问题，从市政府发布的公告文件来看，被申请人对于上述“未经批准、未有资质”的改建行为是有行政检查权、行政强制措施权、行政处罚权的。

被申请人作为监督主管部门，应该做好事前监督，事后验收的工作职责。被举报人的改建行为已经存在不合法、不合理的情况，被申请人作为监督管理部门，发现其违规改建行为后，应该履行法定职责，责令其整改并依法处罚，以维护良好的市场秩序，保护消费者的合法权益。

因此，申请人请求上级政府相关部门重视该情况，责令相关部门对 XX 项目存在的违规问题进行重新审查，并出具书面答复，依法依规监督下级部门拆除 XX 项目存在的所有违建。

被申请人答复称：

一、案件基本情况。

2024 年 10 月 25 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：WT440000202410240XXXX）及相关证据材料，申请人反映其认购了由被举报人开发建设的广州市南沙区 XX 项目，并在后续发现被举报人存在涉嫌价格欺诈、诱导消费等不正当行为，引导、教唆购房者进行违规改建，未公开所有房源的违法违规事项，要求被申请人对其进行查处。

二、被申请人作出的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信访答复的职责。根据

《广州市违法建设查处条例》第四条，《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，城市管理等领域法律、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综合行政执法部门，依法具有作出涉案信访答复的职责。

（二）被申请人作出涉案信访答复程序合法。根据《信访工作条例》第二十三条的规定，被申请人于2024年10月25日收到广州市南沙区信访局转来的《信访事项转送函》（信访编号：WT440000202410240XXXX）。被申请人依据该函件内容，分别于2024年10月29日作出《告知书》，并于2024年11月8日作出涉案答复。上述两份文书均通过邮寄方式送达申请人，已保障申请人的信访知情权。因此被申请人对涉案信访答复符合法律规定，程序合法。

三、被申请人对涉案信访事项作出的答复认定事实清楚、证据充分、适用法律正确，对于申请人提出的部分内容，被申请人将在涉案答复的基础上，进行更深入的说明。

2024年10月28日，被申请人前往现场进行核查，确认XX项目为被举报人开发的楼盘。在销售中心现场，发现设有专门的公示处，其中公示了开发商的项目信息、销控表等相关资料。

关于申请人反映被举报人存在引导、教唆购房者进行违规改建情况的问题。经核查，被举报楼栋（XX栋）02、03、04、05

户型样板房门外张贴有房屋户型图，底部有提示“本单位并非实际交付标准，仅供购房者参考，室内装修、家具、电器、陈设、灯具等除注明外不属于交楼范围”的内容。随后，被申请人进入 05 户型样板房多功能室进行核查，确认该户型靠近户外一面为可活动的非封闭玻璃窗，对比室外立面未发现有完全封闭情况，未发现被举报人有未提示“交付标准”的说明。另，涉案楼栋处于未完成竣工验收的状态，被申请人尚未发现被举报人存在违法改建的行为。综上所述，被申请人认为被举报人的宣传并未违反相关法律法规，也没有发现实际交付与宣传不符的情况。

另外需要说明的是，关于申请人反映的“虚假宣传”等市场领域的问题。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公告》（粤府函〔2024〕200 号）第二条以及《中华人民共和国行政复议法》第十九条第四款的规定，本案的行政答复行为（由被申请人于 2024 年 11 月 8 日作出）发生在广东省人民政府公告（粤府函〔2024〕200 号）生效之后，公告生效后，相关行政执法职权已变更至广州市南沙区市场监督管理局，本案在行政复议程序中，作出该项答复通知的被申请人应依法确定为广州市南沙区市场监督管理局。

关于申请人请求被申请人“协调其本人与开发商的矛盾，助其讨回购房款”的问题。首先，申请人提起案涉信访的诉求包含追回、退回购买案涉房屋的款项，但根据《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,被申请人的具体职能为特定领域的行政处罚权及与该行政处罚权相关的监督检查、行政强制职权,根据《中华人民共和国行政处罚法》第二条、第九条的规定,追回、退回购买案涉房屋的购房款不属于行政处罚范畴,明显不属于被申请人的职权范围。

关于申请人与被举报事项处理结果是否具有利害关系的问题。根据《中华人民共和国行政复议法(2023修订)》第二条的规定,公民、法人或者其他组织向复议机关申请行政复议,主体应当符合法定的适格条件。不符合法定适格条件已经受理的,应当决定驳回申请。根据《中华人民共和国行政复议法》第三十条第一款规定,申请人应当与被申请行政复议的行政行为有利害关系。本案中,申请人要求被申请人对其书面履责申请中涉及的违法违规事实进行查处,但申请人未提供有效证据证明其合法权益受到所举报的一系列事项的实际影响,也未提供证据表明涉案答复对其合法权益产生实际影响。故申请人与涉案举报事项之间不具备行政法上的利害关系,不具备本复议案件的申请人主体资格。故,对申请人行政复议申请,应依法决定驳回。

综上所述,被申请人作出的涉案答复在事实认定和法律适用上并无不当。申请人所提起行政复议申请显然缺乏利益基础,请求复议机关依法驳回申请人的行政复议申请。

本府查明:

2024年10月24日,申请人通过网上投诉方式提出信访并

形成《广州市信访局人民群众信访登记表》（信访件编号：WT440000202410240XXXX），该《登记表》载明：“信访人：陈XX；投诉内容：本人于2024年10月1日认购了广州XX实业发展有限公司开发的位于南沙区XX号的‘XX’项目，并支付了5万元人民币。我的诉求：开发商存在以下一系列违规售楼问题，请政府部门依法调查，出具书面答复，并请介入协调，协助归还本人已付款项。具体违法违规行为如下：一、开发商销售人员存在价格欺诈、诱导消费等不正当行为。二、开发商存在改建问题，涉嫌引导、教唆购房者进行违规改建。三、开发商没有实际公开所有的房源，营造‘爆销’氛围。……”

2024年10月25日，广州市南沙区信访局作出《信访事项转送函》，将申请人信访事项及有关材料转送被申请人和广州市南沙区住房和城乡建设局处理。

2024年10月28日，被申请人前往南沙街XX项目销售中心，检查南沙街XX项目销售中心公示情况以及XX栋02、03、04、05户型样板房情况并拍摄照片，照片显示该销售中心公示了涉案楼盘的项目信息、销控表等相关资料，样板房外张贴“本单位并非实际交付标准”等相关提示内容。

2024年10月29日，被申请人作出《告知书》（穗南综行调2024-XX号），告知申请人对其信访事项决定予以受理，将在规定时限内作出书面答复。被申请人于2024年11月4日将该《告知书》邮寄送达申请人。

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 24 日提出的信访事项（信访编号：WT440000202410240XXXX），我局已于 2024 年 10 月 28 日收悉，于 2024 年 10 月 29 日受理，并发出受理告知书。一、关于开发商存在价格欺诈、诱导消费、违规改建等事项。您反映的开发商存在价格欺诈、诱导消费等不正当竞争的事项不属于我局职责，请您向市场监管部门反映。XX 项目 XX 栋暂未由开发商报相关职能部门验收。房地产项目在办理规划核实验收手续之前，销售过程中以样板房装修‘将阳台改建为室内房屋使用’进行展示宣传销售，不符合规划内容的，请向市场监管部门、规划和自然资源主管部门反映。二、关于开发企业不按规范性文件公示的事项。开发企业的销控信息、囤积房源行为违反了《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》的规定情况，由于该文件是规范性文件，请向相关行政主管部门反映。如不服本答复……”并于 2024 年 11 月 20 日邮寄送达申请人。

另查明，广州 XX 实业发展有限公司于 2016 年 12 月 29 日经工商登记注册成立，住所为广州市南沙区 XX 号 XX 房之二，经营范围包括房地产开发经营等。

2024 年 12 月 18 日，申请人不服被申请人作出的涉案答复，向本府邮寄材料申请行政复议，本府于 2024 年 12 月 25 日作出《补正行政复议申请材料通知书》（穗南府行复〔2024〕652 号），通知申请人补正行政复议申请材料，于 2025 年 1 月 2 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：WT440000202410240XXXX）、《信访事项转送函》、现场照片、《告知书》（穗南综行调 2024-XX 号）、《关于陈 XX 反映事项的答复》（穗南综行调 2024-XX 号）、国家企业信用信息公示系统截图及送达材料等。

本府认为：

《广州市违法建设查处条例（2020 修正）》第四条第一款规定：“市城市管理综合执法机关负责组织实施本条例，市、区城市管理综合执法机关按照职责分工查处违法建设。”《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。”《广州市房屋交易监督管理办法》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。”《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；（十二）行使城市管理领域法律、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……”《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：“将《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）中，赋予广州市南沙区综合行政执法局行使的市场监督管理、商务、版权领域法律、法规、规章规定的行政处罚权，以及与行政处罚权相关的行政检查、行政强制职权，调整由广州市南沙区市场监督管理局行使。”

本案中，申请人于2024年10月24日通过信访途径举报被举报人存在价格欺诈、诱导消费，违规改建，引导、教唆消费者违规改建以及没有公开所有的房源等问题，要求政府部门依法查处，并协助其处理与被举报人的退款事宜。关于申请人举报被举报人违规改建，没有公开所有的房源的问题，分别属于城市管理领域、房屋管理领域举报事项，依据上述规定，被申请人作为广州市南沙区的综合行政执法部门，具有处理的法定职权。关于申请人举报被举报人存在价格欺诈、诱导消费，引导、教唆消费者违规改建等问题，属于市场监督管理领域的举报事项，依据上述规定，应由市场监督管理部门处理。关于申请人要求被申请人协助其处理与被举报人的退款事宜的问题，依据上述规定，房地产开发主管部门负责商品房销售管理工作，对商品房销售的投诉处理并非被申请人的职责。

《广州市违法建设查处条例（2020修正）》第十二条规定：“城市管理综合执法机关应当建立违法建设投诉、举报制度，

向社会公布信箱、电子邮箱和全市统一的投诉、举报电话，受理投诉、举报。城市管理综合执法机关接到投诉举报后，应当受理、做好登记，并及时进行调查处理，有明确投诉、举报人的，在受理投诉、举报后三十日内将处理情况书面告知投诉、举报人，处理结束后在七日内将处理结果书面告知投诉、举报人。”《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；……”

本案中，被申请人于2024年10月25日收到申请人举报被举报人违规改建，没有公开所有的房源的举报事项后，于10月28日前往涉案楼盘销售中心进行现场检查、拍照取证、核查被举报人提交的材料等，于2024年11月8日作出涉案答复，对申请人反映事项进行回复，将相关调查情况以及处理结果予以说明，已对涉案举报事项履行了调查、处理及告知结果的法定职责，保障了申请人的知情权、监督权和举报权。被申请人对涉案举报事项处理及答复，未对申请人创设义务和减损权利，对申请人的合法权益未产生实质性影响。本案依法不属于行政

复议的受案范围，应予驳回。

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，可以在收到本《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

二〇二五年二月二十一日