

长春市市场监督管理局

行政处罚决定书

长市监新行处字〔2020〕31号

当事人：长春天朗地产有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：91220101571145B79G

法定代表人：李彬

2020年3月，我局接到群体性投诉、举报件，反映在“奥体玉园”购买房屋时，购房者要交纳1.5万元或2万元不等的“服务费”，才能享受到当事人给予最终房款3万元-4万元不等的优惠，最终购房者发现在房屋总房款中未体现到优惠，要求地产公司履行合同约定，经执法人员初步核查，当事人在销售“奥体玉园”房屋时涉嫌存在不正当价格行为，为查清事实，2020年3月24日，经局领导批准，于当日立案调查。

现已查明：当事人销售“奥体玉园”房源时，自行制作了房屋销售价格，且均高于房屋预售申报价格，并向消费者宣传，后利用“1.5万抵3万并打9.9折优惠、2万抵4万并打9.9折优惠”的价格手段，诱导购房者购买房子，使购房者最终实际成交价格小于或等于预售申报价格。

商品房作为商品，其价值金额巨大，是居民家庭最为昂贵的耐用消费品，购房者对房屋需求和使用目的多种多样，双方交易

成功与否多以购房者主观意愿决定，无法通过外在行为判断，因此无法计算当事人因不正当价格手段销售“奥体玉园”房屋产生的违法所得。

2018年5月11日，长春市住房保障和房地产管理局下发了《关于进一步规范商品房预售管理的通知》：“四、商品房实际成交价格不得高于预售申报价格，否则不予网签”，即房屋预售许可证在2018年5月14日之日起取得的，其“房屋”的最终成交价格不得高于在长春市住房保障和房地产管理局备案的预售申报价格。本案当事人销售其开发的房源时，在明知商品房有预售申报价，自行制定的房屋价格均高于预售申报价格，并以自行制定的房屋价格向购房者宣传，后利用“1.5万元抵3万元打9.9折、2万元抵4万元打9.9折”优惠方式，将房屋最终成交价降到预售申报价格内的虚假价格手段，诱骗购房者购买其开发的房源，违反了《中华人民共和国价格法》的有关规定，当事人未诚实守信经营，扰乱了市场正常经营秩序，理应受到行政处罚。

上述事实，主要有以下证据证明：

1. 当事人提供的营业执照复印件、法定代表人的身份证、《预售房许可证》复印件：证明当事人经营资质及法定代表人身份；
2. 《投诉举报平台举报单》原件1份：证明案件来源；
3. 当事人提供的《委托授权书》原件、委托代理人身份证复印件：证明委托代理人身份及代理权限；
4. 当事人提供的《奥体玉园 II 期团购合作协议》复印件 1

份：证明当事人与华文经纪公司约定事宜；

5. 当事人提供的《房屋价格表》原件 1 份：证明当事人自行制定房屋销售价格的事实；

6. 当事人提供的《奥体玉园认购协议书》、与购房者签订的《商品房买卖合同》复印件各 1 份：证明当事人与购房者签订《奥体玉园认购协议书》《商品房买卖合同》的事实；

7. 执法人员对当事人委托代理人取得的《询问笔录》原件 3 份：证明实施价格欺诈的违法主体及当事人实施价格欺诈的事实；

8. 当事人出具的《情况说明》原件：证明实施价格欺诈的违法主体及当事人实施价格欺诈的事实；

9. 华文经纪公司提供的营业执照复印件、法定代表人身份证复印件 1 份：证明华文经纪公司经营资质及法定代表人身份；

10. 执法人员对华文经纪公司委托代理人取得的《询问笔录》1 份：证明华文经纪公司与当事人约定的事宜；

11. 华文经纪公司出具的《情况说明》原件 1 份：证明华文经纪公司与当事人约定事宜；

12. 执法人员对两位购房者取得的《询问笔录》：证明当事人实施价格欺诈的事实；

13. 华文经纪公司提供的奥体玉园“团购客户”名单原件 1 份：证明购房者成为“团购客户”的事实；

14. 华文经纪公司提供的《收款收据》复印件 3 份：证明购房者缴纳“团购优惠金、服务费、居间服务费”的事实；

15. 执法人员调取的《房屋分套建筑面积计算成果表(期房)》:证明当事人实施价格欺诈的事实。

以上收集的证据,均履行了确认程序,符合法律、法规、规章的规定。

根据以上查明的事实,本局于2020年8月4日向当事人送达了《长春市市场监督管理局行政处罚听证告知书》(长市监新听告字〔2020〕31号),当事人法定期限内未进行陈述、申辩,也未提出听证要求。

当事人的上述行为违反了《中华人民共和国价格法》第十四条“经营者不得有下列不正当价格行为:(四)利用虚假的或者使人误解的价格手段,诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易”之规定。

依据《价格违法行为行政处罚规定》第七条“经营者违反价格法第十四条的规定,利用虚假的或者使人误解的价格手段,诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易的,责令改正,没收违法所得,并处违法所得5倍以下的罚款;没有违法所得的,处5万元以上50万元以下的罚款;情节严重的,责令停业整顿,或者由工商行政管理机关吊销营业执照”之规定。

依据《价格违法行为行政处罚规定》第十八条“本规定中以违法所得计算罚款数额的,违法所得无法确定时,按照没有违法所得的规定处罚”之规定。

本案中,当事人价格违法行为涉及到的购房者较多,社会影

响较大，参照《吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则（试行）》第 323 项“法律名称：《价格违法行为行政处罚规定》，法律依据：《价格违法行为行政处罚规定》第七条：‘经营者违反价格法第十四条的规定，利用虚假的或者使人误解的价格手段，诱骗消费者或者其他经营者与其进行交易的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得 5 倍以下的罚款；没有违法所得的，处 5 万元以上 50 万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿，或者由工商行政管理机关吊销营业执照’。违法程度：较重，判断标准：有价格违法行为严重或者社会影响较大、拒不配合执法，以及其他从重处罚情形的。处罚基准：没收违法所得，并处违法所得 1 倍以上 5 倍以下罚款；没有违法所得的，处 20 万元以上 50 万元以下罚款，情节严重的，责令停业整顿，或者吊销营业执照”之标准，给予行政处罚。

经本局集体讨论决定，责令当事人停止违法行为，并作出罚款人民币 500000.00 元的处罚，上缴财政。

当事人在收到本处罚决定之日起十五日内，到工商银行人民广场支行（地址：长春市朝阳区人民大街 2303 号，户名：长春市市场监督管理局长春新区分局，账号：4200220311200530001，代码：30110）缴纳罚没款。逾期不履行行政处罚决定的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条：“当事人逾期不履行行政处罚决定的，作出行政处罚决定的行政机关可以采取下列措施：（一）到期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的百分之三加

处罚款；（二）根据法律规定，将查封、扣押的财物拍卖或者将冻结的存款划拨抵缴罚款；（三）申请人民法院强制执行。”的规定执行。

当事人如不服本处罚决定，可以在收到本行政处罚决定之日起六十日内，向长春市人民政府行政复议委员会办公室申请行政复议；也可以在六个月内依法向人民法院提起行政诉讼，法律另有规定的除外。依据《中华人民共和国行政处罚法》第四十五条的规定，当事人对行政处罚决定不服而申请行政复议或提起行政诉讼的，本行政处罚决定不停止执行。

根据国家市场监督管理总局《市场监督管理行政处罚程序暂行规定》第五十六条规定：市场监督管理部门作出的行政处罚决定的相关信息应当按照有关规定向社会公示。我局将在本行政处罚决定作出之日起 20 个工作日内通过门户网站、专门网站向社会公示本行政处罚信息。

长春市市场监督管理局

（印章）

2020 年 8 月 25 日

（市场监督管理部门将依法向社会公示本行政处罚决定信息）

本文书一式_____份，_____份送达，一份归档，_____。