淮南市市场监督管理局

行政处罚决定书

淮市监处罚〔2023〕24号

当事人：淮南拓基房地产开发有限责任公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：91340400MA2RUN8N01

住所（住址）：淮南市田家庵区高新区淮河大道东侧拓基广场

法定代表人（负责人、经营者）：谢小妹

身份证件号码：xxxxxxxxxxxxxxxxxx

2022年7月11日，我局收到淮南市住房和城乡建设局关于拓基广场项目涉嫌虚假宣传移送函，称你公司“将规划报批的两室两厅户型宣传为三室两厅户型”，移交我局处理。同年7月15日及20日我局组织执法人员对淮南拓基房地产开发有限责任公司进行检查，通过检查发现当事人涉嫌虚假宣传不正当竞争，本局于2022年7月29日立案。2022年7月27日、8月9日至同年11月对当事人进行调查。

调查期间，我局还于2022年7月15日、8月15日、10月28日在淮南市信访局参与接待拓基广场小区信访业主，同年7月26日、8月8日我局收到拓基广场涉嫌虚假宣传的投诉举报单及人民网留言。

经查，淮南拓基房地产开发有限责任公司2018年成立，其开发的拓基广场项目建设5栋高层住宅，共计548套商品房，房型包括102平方米、112平方米、116平方米、125平方米4种户型，经规划批准的设计户型均为“两室两厅”。2019年5月23日起，拓基广场项目开始销售，共售出545套，已售出商品房网上备案确认单中户型均为“3室2厅”，当事人在商品房网上备案确认单中加盖公章予以确认。2021年6月30日、11月13日和2022年6月25日分三批次陆续交付，其中488套为毛坯房交付，交付的毛坯房户型为“两室两厅”;剩余57套商品房在房产主管部门验收时户型为“两室两厅”，验收后当事人根据与客户签订的精装修协议，精装修后交付业主。

淮南拓基房地产开发有限责任公司通过以下方式宣传其开发的拓基广场项目商品房为三房。一是2019年4月13日至2022年7月20日，淮南拓基房地产开发有限责任公司在“淮南拓基”微信公众号宣传其销售的拓基广场商品房为“建筑面积102-123m2公园三房”；二是2019年5月起，淮南拓基房地产开发有限责任公司在拓基广场项目认筹现场展板及发放的宣传折扇上均含有“市政府旁 公园三房 102-125m2”内容；三是售楼部展示的明码标价公示牌显示其所售548套商品房户型均为“三室两厅一卫”或“三室两厅两卫”；四是当事人微信公众号中VR看房视频展示的售楼部的样板房户型为“三室两厅两卫”，有“主卧”、“次卧”、“次卧2”共3个独立卧室。

上述事实，主要有以下证据证明：

1.淮南市住房和城乡建设局移送函1份，内含153业主联名的房屋建设整改通知书，证明淮南市住房和城乡建设局将当事人虚假宣传（将规划报批的两室两厅户型宣传为三室两厅户型）的线索移交本局处理，以及2021年7月13日拓基广场购房业主联名向当事人反应实际收到的房屋户型与宣传的户型不符的事实。

2.现场笔录2份，证明本局于2022年7月15日及7月20日对当事人进行检查，发现当事人在“淮南拓基”微信公众号（huainantuoji）宣传拓基广场所售商品房为“102-123m2公园三房”，且有VR看房视频宣传和展示的拓基广场样板房为“三室两厅两卫”户型，有“主卧”，“次卧”，“次卧2”三个独立卧室的事实。

3.营业执照1份，授权委托书1份，法定代表人身份证复印件及受委托人身份证复印件各1份，证明当事人的基本情况和受委托人身份情况。

4.经规划批准的拓基广场规划设计标准层平面图5份、案件协查函2份、淮南市自然资源和规划局和淮南市住房和城乡建设局复函各1份，证明拓基广场项目设计、建设的548套商品房均为“两室两厅”户型，包括“客厅”“餐厅”“主卧”“书房”“厨房”“卫”。

5.经备案并公示的商品房价格备案表5份，商品房明码标价公示牌5份，拓基广场售楼部公示的1#楼、2#楼、5#楼、6#楼商品房销售明码标价公示牌照片4张，证明拓基广场548套商品房价格备案的户型为“三室两厅一卫”和“三室两厅两卫”以及在售房时公示和宣传的户型为“三室两厅一卫”和“三室两厅两卫”户型。

6.淮南市商品房买卖合同（预售）及淮南市商品房网上备案确认单，证明淮南拓基房地产开发有限责任公司与业主签字确认的淮南市商品房网上备案确认单中户型为“3室2厅”。

7.印有“市政府旁 公园三房 102-125 m2阔景高层 全城预约”的宣传折扇照片，证明拓基广场售楼部向看房客户发放的宣传折扇宣传其销售的商品房为“102-125m2三房”的事实。

8.当事人“淮南拓基”微信公众号文章中宣传“市政府旁 公园三房”、“最后一栋，二月开抢 百米楼间距 阔景高层 建筑面积102-123m2公园三房”，证明自2019年4月13日起至检查时，当事人宣传所售的拓基广场商品房为“102-123m2 三房”。

9.拓基广场认筹现场照片，证明拓基广场开展房屋销售认筹时使用展板宣传其销售的商品房为“三房”的事实。

10.当事人“淮南拓基”微信公众号标题为“拓基广场|VR在线看房启动，安心购好房！”文章中链接的VR看房视频1份，证明拓基广场网络VR看房展示的样板房的户型“三室两厅两卫”，宣传样板房有“主卧”，“次卧”，“次卧2”共3个独立卧室。

11.拓基广场项目样板房视频1份,证明拓基广场项目销售期间用于向业主宣传展示的样板房有三个独立卧室，户型为“三室两厅两卫”。

12.拓基广场已交付的毛坯房视频2份，证明拓基广场项目交付给业主的毛坯房户型为“两室两厅”户型。

13.对当事人所做询问笔录2份，证明当事人认可在销售拓基广场商品房过程中使用的商品房销售明码标价公示牌、宣传折扇、VR看房视频以及单位微信公众号两篇文章均为房屋销售的宣传方式和宣传载体，当事人承认使用上述4种宣传方式进行了“102-125m2三房”、“102-123m2三房”、“三室两厅两卫”、“三室两厅一卫”、房屋有“主卧”，“次卧”，“次卧2”三个独立卧室的宣传。

14.对彭素刚、于凯凯、朱文国等12名业主代表所做询问笔录及业主提供拓基广场销售房屋时进行“三房”“三室两厅”户型宣传的证据材料，证明当事人销售拓基广场商品房时向看房群众宣传其销售的房屋为“三房”，房屋户型为“三室两厅两卫”或“三室两厅一卫”户型，部分业主为了购买三房所以选购了拓基广场商品房，但实际收到的房屋却是两房，户型是“两室两厅”的户型，拓基广场销售房屋的宣传与事实不符，对购房消费者造成误导。

15.业主信访后，当事人提供华东建筑设计研究院有限公司关于房屋新增墙体隔断设计图，要求交付的商品房设计要求轻质分隔墙体面荷载小于1.5kN/m2，建议选用100mm厚加气混凝土砌块或轻钢龙骨石膏板，证明当事人交付的商品房需要增加隔墙才能将户型由“两室两厅”改造为“三室两厅”，且对隔墙使用的材料进行了限制，对业主隔墙造成了影响。

16.2022年6月27日拓基广场小区62名业主前往淮南市联合接待中心进行集体信访的记录、2022年7月15日拓基广场小区43名业主前往淮南市联合接待中心进行集体信访的记录、2022年7月26日投诉书、2022年8月8日人民网留言、2022年8月8日26名购房业主到我局投诉的登记表、2022年8月15日拓基广场小区53名业主前往淮南市联合接待中心进行集体信访的记录、2022年10月28日5名购房业主到我局投诉的登记表、2022年10月28日拓基广场小区3名业主前往淮南市联合接待中心进行集体信访的记录，均投诉当事人涉嫌虚假宣传问题，证明当事人虚假宣传行为造成购房业主多次集体信访并在人民网留言和投诉，在社会上造成较大不良影响。

当事人于2022年12月29日签收本局行政处罚告知书，并提出听证，本局于2023年2月9日举行听证。

本局认为，房屋户型是消费者选择购买商品房的重要影响因素。当事人开发的拓基广场项目规划设计、建设施工、竣工验收及实际交付的商品房均为“两室两厅”户型，宣传时使用“102-123m2公园三房”，宣传所售房屋户型为“三室两厅一卫”或“三室两厅两卫”户型，有“主卧”、“次卧”、“次卧2”共3个独立卧室。上述宣传内容与事实不符，欺骗、误导了消费者，扰乱了房地产市场竞争秩序。当事人上述行为违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者。”的规定，构成对其销售的商品房户型作虚假或者引人误解的商业宣传行为。

依据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条第一款“经营者违反本法第八条规定对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传，或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照”的规定，按照《安徽省市场监督管理行政处罚裁量权基准》【58】第二十条第一款：“经营者违反《反不正当竞争法》第八条规定对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传，或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照。4.有以下情形之一的，处以一百万元以上一百五十万元以下的罚款。（5）在社会上造成较大不良影响的。”规定，鉴于当事人虚假宣传造成购房业主多次集体信访，并在“人民网”留言，拨打12345投诉热线进行投诉，在社会上造成较大不良影响。综上，本局决定，责令当事人停止违法行为，处罚款：壹佰贰拾万元（1200000元）。

当事人应当自收到本行政处罚决定书之日起十五日内，依照《安徽省统一公共支付平台缴款通知单》要求，及时缴纳罚没款。到期不缴纳罚没款的，将依据《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条第（一）项之规定，本局将每日按罚款数额的百分之三加处罚款，并将依法申请人民法院强制执行。

如你（单位）不服本处罚决定，可在收到本处罚决定书之日起六十日内向淮南市人民政府申请行政复议，也可于六个月内依法向淮南市田家庵区人民法院提起行政诉讼。申请行政复议或者提起行政诉讼期间，行政处罚不停止执行。

淮南市市场监督管理局

2023年2月9日

（市场监督管理部门将依法向社会公开行政处罚决定信息）

本文书一式两份，一份送达，一份归档。