

## 行政处罚信息摘要

行政处罚决定书文号		长市监汽行处字〔2020〕21号	
行政 处罚 当事 人基 本情 况	个人	姓名（名称）	
		注册号	
	单位	名称	长春摩旗房地产营销策划代理 有限公司
		统一社会信用 代码	91220104059615261A
		法定代 表人 （负责 人）姓 名	尹建
	违法行为类型		价格违法行为
行政处罚内容		责令当事人立即停止违法行为， 并对其处以500000.00元人民币的罚 款	
作出行政处罚决定机关名称		长春市市场监督管理局	
作出行政处罚决定日期		2020年8月4日	

# 长春市市场监督管理局 行政处罚决定书

长市监汽行处字〔2020〕21号

当事人：长春摩旗房地产营销策划代理有限公司（以下简称“当事人”）

统一社会信用代码（注册号）：91220104059615261A

住所：长春市净月开发区伟峰生态新城第11幢0单元1203号房

法定代表人：尹建

2020年3月20日起，我局陆续接到中铁城、中铁逸湖小区业主投诉，称中铁城在售楼过程中存在价格欺诈行为，请求市场监管部门查处。经本局执法人员初步核查，当事人在售楼过程中存在利用虚假的或者使人误解的价格手段，诱骗消费者与其进行交易的违法行为。为进一步查清事实，经本局领导批准，于2020年4月20日予以立案调查。

**现已查明：**自2017年7月起至今，中铁置业集团长春房地产开发有限公司（以下简称“中铁置业”）将销售“中铁城”、“中铁逸湖”商品房的业务委托给当事人并签订了《销售代理服务合同》，“中铁置业”在取得《商品房预售许可证》后，将每套准售房源的预售申报价格告知当事人。在“中铁城”、“中铁逸湖”项目开盘销售时，当事人用“中铁置业”告知的预售申报价格套入预先设计好的公式，并将通过计算得出的“标示价格”在售楼处进行公示。

当事人又先后与吉林省房游记房地产信息咨询有限公司（以下简称“房游记”）、长春市小猴找房地产代理有限公司（以下简称“小猴找房”）签订《项目合作协议》，由“房游记”、“小猴找房”通过线上、线下联系长春市各中、小房屋中介，各中介机构的经纪人向有意向的购房者介绍“中铁城”、“中铁逸湖”楼盘信息，将有意向的购房者带到中铁置业售楼处看房、选房。同时允许上述两家公司与购房者签订《居间服务协议》并收取购房者居间服务费。经纪人接送或直接到访的购房者来到售楼处现场后，置业顾问在带领实地看房或样板间过程中，宣称签订《居间服务协议》交纳居间服务费后，可以在“标示价格”基础上“高层、洋房交3万抵6万”或“门市交5万抵10万”，再享受一个97折、两个99折的优惠，并以该价格与购房者成交，成交价格等于预售申报价格。

长春市住房保障和房地产管理局于2018年5月11日发布、5月14日起实施的《关于进一步规范商品房预售管理的通知》中明确规定：“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”。经调查核实，当事人明知商品房成交价格不得高于预售申报价格，但是仍然以高于预售申报价格的商品房价格对外宣传，给购房者造成获得折扣的假象。

因商品房属于大件商品，根据一般认知，购房者在购房前会对房屋的地段、配套设施、交通等多方面因素进行综合考虑才会作出购买与否的决定。而购房者基于什么原因购房属于主观意图，无法通过外在形式表现，因此无法计算当事人因不正当价格手段售出商品房后获得的费用，故当事人违

法所得无法计算。

上述事实，主要有以下证据证明：

1、《案件来源登记表》原件 1 份 1 页，证明本案的来源；

2、执法人员对当事人的法定代表人尹建所做的《询问笔录》原件 2 份 10 页、对“中铁置业”授权委托人房红伟所做的《询问笔录》3 份 15 页、对“房游记”授权委托人刘岩所做的《询问笔录》5 份 15 页及对“小猴找房”授权委托人孙立佳所做的《询问笔录》3 份 9 页，证明当事人实施不正当价格行为的事实；

3、当事人提供的营业执照副本复印件 1 份 1 页：证明当事人主体资格的事实；

4、《房地产中介机构备案证书》复印件 2 份 2 页：证明当事人具备房地产经纪资格的事实；

5、身份证复印件 19 份 19 页及《授权委托书》原件 3 份 3 页：证明本案相关人员身份及授权委托人身份的事实；

6、当事人提供的与“中铁置业”签订的《销售代理服务合同》复印件 4 份 57 页：证明当事人自 2017 年一直代理销售中铁楼盘的事实；

7、当事人提供的与房游记、小猴找房签订的《项目分销合作合同》和《补充协议》复印件 6 份 13 页：证明当事人与“房游记”、“小猴找房”签订协议且允许“房游记”、“小猴找房”收取居间服务费的事实；

8、执法人员对部分投诉人所做的《询问笔录》原件 11 份 34 页；投诉人提供的中铁售楼处现场价格照片复印件 8 份 8 页：证明投诉人的购房过程及当事人实施不正当价格行

为的事实；

9、“房游记”、“小猴找房”提供的《居间服务协议》复印件 10 份 10 页：证明“房游记”、“小猴找房”与购房者签订《居间服务协议》的事实；

10、执法人员对现场收款人员赵明所做的《询问笔录》原件 1 份 3 页：证明中铁售楼处现场收款及现金处置情况的事实；

11、执法人员对置业顾问王琳、杨雪、倪德岩、石晓慧的《询问笔录》原件 4 份 14 页：证明当事人实施不正当价格行为的事实。

以上收集的证据，均履行了证据确认程序，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 7 月 17 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》（长市监汽听告字[2020]21 号），当事人在法定期限内未进行陈述、申辩，也未提出听证申请。

根据以上事实，本局认为当事人的行为违反了《中华人民共和国价格法》第十四条第一款第（四）项“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”的规定，已构成实施不正当价格的违法行为。

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”、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”的规定。同时按照《吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则（试行）》第二章第十一节适用价格监管、反不正当竞争监管法律、法规、规章的裁量标准的 323 条“较重”情形“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”的裁量标准。鉴于本案当事人采用不正当价格手段诱骗购房者与其进行交易的违法行为持续时间长，引发群访事件，造成较大的社会影响，经本局集体讨论决定：责令当事人立即停止违法行为，并对其处以 500000.00 元人民币的罚款。

当事人自收到本处罚决定书之日起 15 日内，到中国工商银行长春迎春路支行（地址：长春汽车经济技术开发区迎春路 719 号；户名：长春市市场监督管理局汽车经济技术开发区分局；账号：4200220311200530001；代码：30109）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》第五十一条的规定，每日按罚款数额的 3% 加处罚款，并申请人民法院强制执行；同时，依据《中华人民共和国行政强制法》第四十五条第二款的规定，加处罚款的数额不超过已决定执行罚款的数额。

当事人如对本处罚决定不服，可在接到本处罚决定书之日起六十日内，向长春市人民政府申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以在六个月内向长春铁路运输法院提起行政诉讼。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。

(印 章)

2020年8月4日

(本行政处罚决定信息将依法向社会进行公示)

---

本文书一式三份，一份送达，一份归档，一份办案机构留存。