

行政处罚信息摘要

行政处罚决定书文号			长市监经行处字〔2020〕51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	长春市博美誉品房地产代理有限公司
		注册号	
		法定代表人 （负责人） 姓名	张春生
违法行为类型			价格违法
行政处罚内容			责令当事人改正违法行为,并作出如下处罚：处以人民币500000.00元的罚款，上缴财政。
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12月15日

长春市市场监督管理局

行政处罚决定书

长市监经行处字〔2020〕51号

当事人：长春市博美誉品房地产代理有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：91220104MA0Y4TRY9C

住所：吉林省长春市朝阳区西安大路83号

法定代表人：张春生

2020年3月，我局陆续接到群体性投诉、举报件，反映在“大众理想城市”、“大众悦榕湾”项目购买房屋时，购房者要交纳不等的费用，才能享受到房屋不同折扣的优惠，最终购房者发现在房屋总房款中未体现到优惠。经执法人员初步核查，2020年3月28日，经局领导批准，我局对“大众理想城市”项目开发商吉林省弘富房地产开发有限责任公司（以下简称弘富地产）及“大众悦榕湾”项目开发商长春涌崧房地产开发有限公司（以下简称涌崧地产）予以立案调查。通过调查，执法人员发现自2018年起，当事人与弘富地产及涌崧地产分别签订了《居间服务合同》，获取上述项目的代理销售权。在项目取得预售许可证后，当事人利用自行设定高于申报价格的表价，对外公示销售商品房住宅，涉嫌价格违法。2020年6月24日，经局领导批准，我局对当事人予以立案调查。

现已查明：当事人销售“大众理想城市”、“大众悦榕湾”项目房源时，虚构设定高于预售申报价格的价格，并通过该价格为购房者进行打折的手段，诱导购房者购买商品房住宅，最终以申报价格或略低于申报价格成交。

商品房价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成，其价值金额巨大，成本核算极其复杂。根据一般认知，购房者在购房时会对房屋整体价格、配套设施、交通便捷程度等多方因素进行考量，结合需求程度和使用目的从而做出购买决定，因此无法计算当事人因虚假的价格手段成交的商品房住宅数量及相应成本，导致本案当事人违法所得缺乏计算依据，违法所得无法确定。

另通过当事人与弘富地产及涌崧地产关联企业登记档案查明，当事人与弘富地产及涌崧地产关联企业无交叉任职情况；通过聘请吉林桐创会计师事务所出具的《审计报告（吉桐创审字【2020】第 180 号）》、《审计报告（吉桐创审字【2020】第 181 号）》认定，在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 10 月 30 日期间，当事人与弘富地产及涌崧地产不存在资金交易记录。

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，在明知商品房的有预售申报价，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，后利用多种优惠方式，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、《案件来源登记表》原件 1 份 1 页、《立案审批表》原件 1 份 1 页：证明本案的来源；

2、执法人员对当事人的授权委托人张 XX 所做的《询问笔录》原件 1 份 5 页、对涌崧地产授权委托人张 X 所做的《询问笔录》1 份 4 页、对当事人的授权委托人周 X 所做的《询问笔录》原件 1 份 4 页、对弘富地产授权委托人牟 XX 所做的《询问笔录》1 份 4 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、身份证复印件 12 份 12 页及《授权委托书》原件 4 份 4 页：证明本案相关人员身份及授权委托人身份的事实；

5、当事人提供的与涌崧地产签订的《居间服务合同》复印件 1 份 3 页：证明当事人一直代理销售大众悦榕湾楼盘的事实；

6、当事人提供的与弘富地产签订的《居间服务合同》复印

件 1 份 2 页：证明当事人一直代理销售理想城市楼盘的事实；

7、执法人员对部分投诉人所做的《询问笔录》原件 6 份 21 页、投诉人提供的《居间服务协议》、《品誉咖啡俱乐部入会须知》复印件 5 份 7 页：《商品房买卖合同》复印件 6 份；当事人身份证复印件 3 份 3 页；商品房认购书 3 份；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；

8、长春市住房保障和房屋管理局提供的《预售申报价格表》原件 1 份：证明上述楼盘预售申报价格的事实；

9、弘富地产提供的“理想城市”项目的《商品房预售许可证》等证件 1 套：证明其项目销售资质的事实；

10、涌崧地产提供的“大众悦榕湾”项目的《商品房预售许可证》等证件 1 套 11 页：证明其项目销售资质的事实；

11、当事人提供的《理想城市收支明细》1 份 6 页：证明其设定表单价的事实；

12、当事人提供的《悦榕湾销售明细》1 份 27 页：证明其设定表单价的事实；

13、弘富地产、涌崧地产及当事人银行流水 4 份：证明其与当事人财务往来情况的事实；

14、弘富地产及当事人提供的《情况说明》原件 4 份 4 页：证明其相关经营状况的事实；

15、涌崧地产及当事人提供的《情况说明》原件 3 份 3 页：证明其相关经营状况的事实；

16、朝阳区品誉咖啡馆注销通知书、清税证明 2 份 2 页；证明个体注销的事实；

17、当事人、弘富地产、涌崧地产及相关企业机读档案 3 套：证明当事人与弘富地产、涌崧地产及关联企业无交叉任职情况。

18、吉林桐创会计师事务所出具的《审计报告（吉桐创审字【2020】第 180 号）》：证明当事人与弘富地产不存在资金交易记录的事实；

19、吉林桐创会计师事务所出具的《审计报告（吉桐创审字【2020】第 181 号）》和会计师事务所及人员资质文件 2 份共 8 页：证明当事人与涌崧地产不存在资金交易记录的事实。

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 11 月 27 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》（长市监经听告字〔2020〕51 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，责令当事人改正违法行为，并作出如

下处罚：处以人民币 500000.00 元的罚款，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：长春市人民大街 2303 号，户名：长春市市场监督管理局长春经济技术开发区分局，账号：X，代码：X）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 12 月 15 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，_____。