

长春市市场监督管理局绿园分局

行政处罚决定书

长绿市监行处字〔2020〕36号

当 事 人：长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司

统一社会信用代码：912200007859361901

法定代表人：谭国荣

住 所：吉林省长春市绿园区西环城路 3777 号

2020年3月，我局接到投诉，称绿园区香港城项目存在价格违法行为。2020年3月31日，我局执法人员对香港城售楼处进行现场核查，发现该售楼处现场仅对香港城三期项目已获得《商品房预售许可证》的8号、9号、10号楼进行了明码标价公示，与三期8号楼同时获得预售许可证的1号、2号、3号、5号楼无任何明码标价公示，该项目开发商长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司（以下简称“当事人”）涉嫌在商品房销售过程中未按规定明码标价。为进一步查清事实，同日，经局领导批准立案调查。

经查，当事人长春新星宇圣驰房地产开发有限责任公司成立于2006年8月23日，法定代表人为谭国荣，经营范围为房地产开发经营，系香港城项目的开发商。2020年1月9日，当事人取得了长房售证（2020）第005号《商品房预售许可证》，预售范围为三期1号、2号、3号、5号、8号楼，共有599套商品房，均为住宅。当事人出于自身销售策略考虑，拟对上述同时获证的五栋商品房分批开盘销售，并计划

于 2020 年春节后率先开盘 8 号楼，待 8 号楼基本售罄，再陆续开盘其他四栋。2020 年 1 月 19 日，当事人仅对外公示了 8 号楼共 127 套住宅的预售申报价格等明码标价信息，其他四栋均未予以公示。至案发时，当事人仍未对香港城三期 1 号、2 号、3 号、5 号楼共 472 套商品房进行“一套一标”明码标价公示。由于该批同时获证房源（包括已公示的 8 号楼）均未售出，且未收取团购服务费及其他费用，当事人无违法所得。

上述事实，主要有以下证据证明：

1、《案件来源登记表》原件 1 份共 1 页：证明案件来源情况；

2、执法人员制作的《现场笔录》原件 1 份共 2 页：证明现场检查的时间、地点、内容等具体情况；

3、执法人员拍摄的《现场照片》打印件 1 份共 31 页：证明案发时当事人售楼处仅对三期 8 号楼明码标价公示，未对同期获证的 1 号、2 号、3 号、5 号楼明码标价的现场实际情况；

4、当事人提供的其公司《营业执照》、《房地产开发企业资质证书》复印件 2 份共 3 页：证明当事人具备合法主体资格及开发建设房地产相关资质的有关情况；

5、当事人提供的香港城三期项目《商品房销（预）售许可证》复印件 2 份共 2 页：证明香港城三期项目的获证时间、准售套数等有关情况；

6、当事人提供的《授权委托书》及《法定代表人（经营者）身份证明》原件 1 份共 4 页，法定代表人谭国荣《香

港永久性居民身份证》及代理人陈紫冰、周斌、雷鸣《身份证》复印件 4 份共 4 页：证明当事人委托其公司员工周斌等三人共同代表其公司接受我局调查的有关情况；

7、当事人提供的《授权委托书》原件 1 份共 2 页，《关于变更授权委托书的情况说明》原件 1 份共 1 页：证明当事人委托雷鸣、陈紫冰二人继续代表其公司接受我局调查的有关情况；

8、当事人提供的《香港城项目三期联合销售代理合同》复印件 1 份共 26 页：证明香港城三期项目的销售代理情况；

9、当事人提供的《关于香港城项目销售价格备案及销售情况说明》原件 1 份共 3 页：证明当事人在香港城三期项目销售过程中未按规定明码标价的有关情况；

10、当事人提供的《香港城三期住宅房源明细表》打印件 1 份共 26 页：证明香港城三期 1 号、2 号、3 号、5 号、8 号楼的住宅套数详细情况；

11、当事人提供的香港城三期 9 号、10 号楼 4 套已售房源的《认购书》、《销售流程审批表》、《置业费用明细》、《商品房买卖合同第 2、3、4、5、16 页》等销售材料复印件 4 份共 36 页：证明当事人在香港城三期项目销售过程中严格按照预售申报价格明码标价对外销售且未收取团购服务费等其他费用的有关情况；

12、当事人提供的长春市冰峰视线文化传媒有限公司《物料出库单》复印件 1 份共 1 页：证明当事人于 2020 年 1 月 19 日委托长春市冰峰视线文化传媒有限公司制作香港城三期 8 号楼价格公示板的有关情况；

13、执法人员对周斌询问并制作的《询问笔录》原件 1 份共 6 页：证明当事人在香港城三期项目销售过程中未按规定对全部准售房源明码标价的具体情况；

14、“中原公司”提供的其公司《营业执照》复印件 1 份共 1 页：证明其公司主体资格情况；

15、“中原公司”提供的《授权委托书》及《法定代表人（经营者）身份证明》原件 1 份共 2 页、法定代表人赖国强《香港永久性居民身份证》及代理人刘成家《身份证》复印件 2 份共 2 页：证明其公司授权刘成家配合我局调查的具体情况；

16、“中原公司”提供的《香港城来访明细（中原）》打印件 1 份共 20 页：证明其公司自 2019 年 9 月 1 日至 2020 年 4 月 6 日在香港城售楼处的到访客户接待情况及香港城售楼处春节后始终处于经营状态的事实；

17、“中原公司”提供的《香港城台账表（修订）》打印件 1 份共 21 页：证明其公司自 2017 年 9 月 3 日至 2020 年 3 月 20 日在香港城项目的代理销售情况及香港城售楼处春节后始终处于经营状态的事实；

18、执法人员对“中原公司”代理人刘成家询问并制作的《询问笔录》原件 1 份共 6 页：证明当事人在香港城三期项目销售过程中未按规定对全部准售房源明码标价的有关情况。

以上收集的证据，均履行了证据确认程序，符合法律、法规、规章规定。

2020 年 8 月 10 日，本局依法向当事人下达了《长春市

市场监督管理局绿园分局行政处罚听证告知书》（长绿市监听告字〔2020〕36号）。告知当事人拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据和处罚内容及依法享有陈述、申辩并可要求举行听证的权利。当事人在法定期限内，既未进行陈述、申辩，也未要求举行听证。

根据以上事实和证据，我局认为：按照国家、省商品房明码标价相关规定，商品房经营者在取得预售许可后，须在10日内一次性公开全部准售房源，并按规定实行“一套一标”明码标价。以上房源公开等要求，与相关商品房售出与否无关，属于商品房经营者开展销售前必须履行的法定责任，意在使消费者详细了解其楼盘的房源数量、预售申报价格等重要信息，继而进行充分的比对和选择，从而建立和维护公开、公正、透明的房地产市场价格秩序，保护消费者合法权益。本案中，当事人在香港城三期销售过程中明知或应知商品房销售明码标价相关规定，其在取得了长房售证（2020）第005号《商品房预售许可证》后，仅对外公示了其中8号楼共127套住宅的明码标价信息，其余四栋472套房源均未明码标价对外公示，并计划对上述五栋楼分批开盘销售。当事人的上述营销手段，不仅侵犯了消费者的知情权、选择权，影响消费者购房选择，而且干扰了房地产市场经济价格秩序，具有一定的社会危害性、主观故意性，理应承担相应的法律责任。

当事人的上述行为违反了《中华人民共和国价格法》第十三条第一款：“经营者销售、收购商品和提供服务，应当按照政府价格主管部门的规定明码标价，注明商品的品名、产地、规格、等级、计价单位、价格或者服务的项目、收费

标准等有关情况”、《商品房销售明码标价规定》第五条：“已取得预售许可和销售现房的房地产经营者，要在公开房源时，按照本规定实行明码标价”、第八条：“商品房销售明码标价实行一套一标。商品房经营者应当对每套商品房进行明码标价。按照建筑面积或者套内建筑面积计价的，还应当标示建筑面积单价或者套内建筑面积单价”、第九条：“对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售”、《吉林省〈商品房销售明码标价规定〉实施细则》第六条：“已取得预售许可和销售现房的房地产经营者，要在公开房源时，按照国家有关规定和本细则实行明码标价”、第十一条：“商品房经营者对取得预售许可的商品房要在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源……并严格按照申报价格明码标价对外销售”之规定，构成了未按规定明码标价的违法行为。

由于房地产行业的特殊性，每套商品房均是独一无二的商品，其价格受楼层、位置等多重因素影响。根据《国家发展改革委办公厅 住房城乡建设部办公厅关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知》（发改办价监〔2017〕1687 号）第三条第（二）项：“……商品房销售明码标价实行‘一套一标’，每套商品房的标价行为均是独立的价格行为”及《国家发展改革委办公厅关于开展商品房销售明码标价专项检查的通知》（发改办价检〔2011〕1050 号）第六条：“……房地产开发企业违反明码标价规定未实行‘一套一标’，按

《价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》，每套处 5000 元罚款……”之规定，本案中违法行为的处罚应“一套一罚”。

本案调查过程中，当事人积极配合调查取证、提供相应材料，主观上能够认识到自己的违法行为，具有较为积极的改正态度；客观上当事人受疫情、业主维权等因素影响，已公示的 8 号楼共 127 套住宅及其余四栋 472 套住宅均未售出，且未收取团购费及其他费用，没有违法所得，尚未造成严重不良影响，社会危害性较小，具有一定的从轻处罚情节。参照《吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则》第十一节第 322 条，具体适用《中华人民共和国价格法》第四十二条、《价格违法行为行政处罚规定》第十三条的裁量标准中违法程度较轻的判断标准：“有价格违法行为较轻，未造成严重后果、能够及时改正价格违法行为、从轻处罚能起到教育作用的，以及其他从轻处罚情形的”之规定，及其对应的处罚标准：“没收违法所得，可以并处 2000 元以下的罚款”之规定，本案属于违法程度较轻的违法行为。

依据《中华人民共和国价格法》第四十二条：“经营者违反明码标价规定的，责令改正，没收违法所得，可以并处五千元以下的罚款”、《价格违法行为行政处罚规定》第十三条第一款：“经营者违反明码标价规定，有下列行为之一的，责令改正，没收违法所得，可以并处 5000 元以下的罚款”及其第（一）项：“不标明价格的”之规定，经本局案件审理委员会集体讨论决定，责令当事人立即改正违法行为，并对当事人未对 472 套商品房明码标价的行为，按照每套处 1000 元罚款进行处罚，以上罚款共计人民币 472,000.00 元

整。

当事人自收到本处罚决定书之日起十五日内，将罚没款缴至中国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绿园分局，代码：30106，账号：4200220311200530001）。到期不缴纳罚款的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第五十一条规定，本局将每日按罚款数额的百分之三加处罚款，并依法申请人民法院强制执行。

如你单位不服本行政处罚决定，可以在收到本行政处罚决定书之日起六十日内向长春市人民政府行政复议委员会先行申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以向绿园区人民法院提起行政诉讼。

依据《中华人民共和国行政处罚法》第四十五条之规定，当事人对行政处罚决定不服而申请行政复议或者提起行政诉讼的，行政处罚不停止执行。

长春市市场监督管理局绿园分局

二〇二〇年八月十四日

（市场监管部门将依法向社会公示本行政处罚决定信息）