

行政处罚信息摘要

行政处罚决定书文号		长市监南行处字〔2020〕234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	华润置地（长春）有限公司
		统一社会信用代码	91220101571103038E
		法定代表人	冯伟
违法行为类型		价格欺诈违法行为	
行政处罚内容		罚款人民币 500000.00 元	
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		二〇二一年六月二十一日	

长春市市场监督管理局 行政处罚决定书

长市监南行处字〔2020〕234号

当事人：华润置地（长春）有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：91220101571103038E

住所：长春市南关区南环路1655号卫星大厦428、429室

法定代表人：冯伟

身份证号码：XXXXXXXXXXXX

联系电话：XXXXXXXXXXXX

联系地址：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2020年4月13日，长春市市场监督管理局南关分局接到消费者举报，称在购买由华润置地（长春）有限公司开发并销售的华润·紫云府楼盘时存在虚假优惠的价格欺诈违法行为。我局立即安排执法人员对此情况展开调查，在调查过程中发现，华润置地（长春）有限公司（以下简称“当事人”）在销售华润·紫云府的过程中涉嫌存在价格违法行为。为进一步核实案情，依据《市场监督管理行政处罚程序暂行规定》第十七条第一款之规定，于2020年4月13日，经分局领导批准后予以立案调查。

现已查明：当事人销售“华润·紫云府”房源时，自行制作了房屋销售价格，且部分销售价格高于房屋预售备案价格（备案价格即在长春市住房保障和房地产管理局备案的预售申报价格），并向消费者介绍宣传，后利用“认筹优惠9.8折、认购优惠9.8折、银行按揭贷款9.9折优惠、总经理特批9.9折、一次性付款优惠9.7折”的价格手段，促使购房者购买房屋，以略低于备案价格成交。

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。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，双方交易成功与否多以购房者结合需求程度和使用目的而做出购买决定，无法通过外在行为判断，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。

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且实际销售价格不得高于预售申报价格的情形下，自行制定的房屋价格存在部分高于预售申报价格，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。

上述违法事实，有下列证据证明：

1、《现场笔录》原件1份（共3页）：证明当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

2、华润置地（长春）有限公司提供的《营业执照》复印件1份（共1页）、法定代表人身份证复印件1份（共1页）：证明当事人的主体资格；

3、华润置地（长春）有限公司提供的《授权委托书》原件1份（共1页）、被委托人王xx身份证复印件1份（共1页）：证明委托和被委托的事实；

4、对被委托人王xx的《询问笔录》原件3份（共12页）：证明当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

5、2020年5月20日对华润·紫云府售楼员刘xx第1次《询问笔录》原件1份（共3页）、刘欢身份证复印件1份（共1页）：证明当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

6、华润置地（长春）有限公司提供的华润·紫云府折扣标准复印件1份（共1页）、《情况说明》原件4份（共4页）：证明当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

7、长春市住房保障和房屋管理局出具的华润·紫云府商品

房备案情况原件1份（共26页）：证明华润·紫云府已备案和预售价格的事实；

8、华润置地（长春）有限公司提供的《收款回执》复印件1份（共3页）、《商品房买卖合同》复印件2份（共62页）：证明华润置地（长春）有限公司销售华润·紫云府的事实；

9、《协助调查函》原件2份（共2页）、《限期提供材料通知书》原件2份（共2页）、《询问通知书》原件1份（共1页）：证明执法人员依法行政的整个过程；

10、华润置地（长春）有限公司提供的认购价格高于备案价格的华润·紫云府房屋销售明细表2份（共16页）：证明当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

11、华润置地（长春）有限公司提供的华润·紫云府《签约流转表》复印件49份（共49页）、《商品房认购书》复印件49份（共73页）：证明当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

12、华润置地（长春）有限公司提供的华润·紫云府销售明细表复印件2份（共46页）：证明当事人销售华润·紫云府情况的事实；

13、华润置地（长春）有限公司提供的华润·紫云府一房一价公示表复印件1份（共11页）：证明华润·紫云府项目的定价情况；

14、华润置地（长春）有限公司提供的华润·紫云府B10-303室销售材料复印件1份（共46页）、华润·紫云府B8-901室销售材料复印件1份（共46页）、华润·紫云府C10-107室销售材料

复印件1份（共54页）：证明华润·紫云府的销售情况以及当事人存在价格欺诈违法行为的事实；

15、华润置地（长春）有限公司提供的《房屋分套建筑面积计算成果表（期房）》复印件1份（共97页）：证明华润·紫云府备案价格的事实；

16、华润置地（长春）有限公司提供的华润·紫云府项目资质材料复印件1份（共63页）：证明当事人销售项目合法性的事实；

17、对投诉人的《询问笔录》原件1份（共4页）、投诉人提供的身份证复印件1份（共1页）、投诉人提供的《华润·紫云府算价单》复印件1份（共1页）、《收款收据》复印件1份（共1页）、转账记录复印件1份（共1页）、《商品房买卖合同》复印件1份（共30页）：证明投诉人举报情况的事实。

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2021年6月2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》（长市监南罚听告字〔2020〕234号），当事人在法定期限内未进行陈述、申辩，也未提出举行听证的要求。

本局认为：在销售商品房过程中，当事人向购房者在虚构原价基础上施行优惠政策销售的行为，违反了《中华人民共和国价格法》第十四条第一款：“经营者不得有下列不正当价格行为：”（四）项“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”和《禁止价格欺诈行为的规定》第七条第一款第（一）项：“虚构原价，虚构降价原因，虚假优惠折价，谎称降价或者将要提价，诱骗他人购买的”之规定，已构成了价格欺诈的违法行为。

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。

参照《吉林省市场监督管理行政处罚裁量权适用规则（试行）》（吉市监法字〔2019〕228号）第二章序号323：“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”之规定。本案中，当事人实施虚构原价的价格欺诈违法行为，社会影响较大，扰乱了市场正常经营秩序，而且商品房不同于一般商品，价值巨大，因此符合从重处罚的情节。

依据《中华人民共和国价格法》第四十条第一款：“经营者有本法第十四条所列行为之一的，责令改正，没收违法所得，可以并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，予以警告，可以并处罚款；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。有关法律对本法第十四条所列行为的处罚及处罚机关另有规定的，可以依照有关法律的规定执

行”（四）项“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；”和《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，经我局集体讨论决定，责令当事人改正违法行为，并对其处罚如下：

1、罚款人民币500000.00元。

当事人自收到本处罚决定书之日起，15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，账户：长春市市场监督管理局南关分局，账号：XXXXXXXXXXXX，代码：30103）缴清罚没款。逾期不履行处罚决定的，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。

依据《价格违法行为行政处罚规定》第二十条：“经营者对政府价格主管部门作出的处罚决定不服的，应当先依法申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以六个月内依法向人民法院提起诉讼”的规定，当事人如不服本处罚决定，可在接到本处罚决定书之日起60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。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。

依据《中华人民共和国行政强制法》第四十五条规定，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。

长春市市场监督管理局
(印章)

二〇二一年六月二十一日

(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)

本文书一式两份，一份送达，一份归档。

