永州市人民政府
行 政 复 议 决 定 书

永政复决字〔2024〕215号

申请人：张某

被申请人：永州市住房和城乡建设局

申请人对被申请人2024年6月28日作出的答复意见不服，于2024年8月12日向本复议机关申请行政复议，本复议机关依法于2024年8月15日受理，并适用普通程序审理。本案现审理终结。

复议请求：撤销被申请人2024 年6月28日作出的答复意见，并责令被申请人重新作出处理决定。

申请人称：一、被申请人对申请人投诉并未落实到位，完全没有做出实质性的处理，处理意见难以令人信服。被申请人的答复意见整体来看，完全没有对申请人反映的问题进行调查、做出实质性处理和回应，“踢皮球”推卸责任，敷衍申请人，包庇开发商，根本没有解决申请人反映的问题。具体情况如下：

1.针对答复意见第一项内容：申请人反映的是开发商逃避资金监管的问题，被申请人不对这一问题进行调查和答复，却转而对申请人签订的什么合同进行调查说明。在申请人提交的

材料中，可以看到 3 栋对应的预售资金监管银行为“中国建设银行股份有限公司永州市分行”，但本人支付的房款却进入“中国建设银行股份有限公司深圳市分行”。在申请人提供了铁证证明钱款未直接汇入监管账户的情况下，被申请人答复的“未违反规定”依据是什么？申请人有理由怀疑被申请人毫无调查，根本没有以申请人提交的证据核实判断，仅凭开发商的一面之词就作出包庇开发商、违背事实的答复，将申请人等普通购房者的权益置之不理。

2.针对答复意见第二项内容：申请人认为，在投诉时由于平台文件格式限制没能上传视频证据，故提交的反映书中特别注明“本人可以提供视频证据，请受理后联系我提供”，但直至收到答复意见之日，从未有任何工作人员联系申请人提供相关的视频证据。由此也可以看出，被申请人根本没有履行职责、认真审核证据材料，调查事情的真相，没有想还申请人一个公道。

3.针对答复意见第三项内容：敢问被申请人“相关部门”是哪个部门？“正在处理”又是哪个部门在处理？不正当竞争和不予明码标价由市场监督管理部门负责，但“偷面积、违规改建”不是原本就属于被申请人的职责范围吗？直至今日，申请人反映的事项也只收到了被申请人和市场监督管理部门的受理和答复？敢问被申请人，难道“偷面积和违规改建”是市监部门的职责吗？被申请人将责任推卸给“相关部门”，是严重

的不作为！

二、被申请人未履行法定职责，甚至涉嫌包庇开发商。申请人认为，针对申请人反映的问题，被申请人应当根据申请人提供的线索前往开发商售楼部进行调查，同时要求开发商提供相应的证据然后结合双方之间提交的证据进行质证核实，若开发商能够提供相关证据应当第一时间告知申请人，应当对是否违法等内容作出具体回复，若因文件数量多或字数限制的远古完全可以通过附件形式说明，但是被申请人完全未对该问题进行任何调查，完全没进行任何处理，申请人有理由怀疑被申请人为了工作需要直接走流程、走形式直接结案处理。并且不管是从文字表述上和已经提交的证据中，申请人已经将投诉内容表述清楚完整。相反，被申请人认定开发商不存在申请人反映的事宜时完全没有提供任何相关照片、视频等相关图像证据材料证明被申请人已经到过现场认真审查，也没有认真核实真是情况，存在乱作为的表现。

为此，特向复议机关提出行政复议申请，请求依法撤销被申请人 2024 年 6 月 28 日作出的答复意见，并责令被申请人重新作出处理决定。

被申请人称：一、被申请人作出的关于开发商逃避资金监管问题调查处理的行政行为认定事实清楚、适用依据正确。被申请人于 2024 年 6 月 27 日到现场调查核实，经查，申请人于 2023 年 10 月 3 日与永州市某某实业有限公司签订《某某小区住

宅定购协议书》,交纳现金6000元和通过银行POS机刷卡14000元，共计20000元定金，并开具相应收据。该公司提供的2023年10月3日的销售明细和2023年10月4日中国建设银行网上银行电子回执显示销售款项进入该公司中国建设银行永州经开区支行。针对POS刷卡收单机构显示中国建设而银行股份有限公司深圳市分行的问题，经咨询中国建设银行永州支行，因中国建设银行与微信财付通签订协议的牵头机构是中国建设银行股份有限公司深圳市分行，所以客户端通过微信在建行POS机或者二维码商户进行付款，收单机构显示的都是中国建设银行股份有限公司深圳市分行，而不是收款账户。经核实永州市某某实业有限公司未在中国建设银行股份有限公司深圳市分行开设任何账户。

根据《永州市中心城区商品房预售资金监管实施细则》第三条“由购房人按照合同约定将定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等购房款存入预售监管账户”之规定，该规定指的合同为《湖南省新建商品房买卖合同》，由湖南省住建厅和湖南省市场监督管理局统一编制。经查，申请人与永州市某某实业有限公司只签订了《某某小区住宅定购协议书》，未签订《湖南省新建商品房买卖合同》，该定购协议书不属于《永州市中心城区商品房预售资金监管细则》第三条规定所指的合同。

综上所述，申请人反映的问题未违反《永州市中心城区商

品房预售资金监管实施细则》的规定。

二、被申请人作出的关于开发商公示不规范问题调查处理的行政行为认定事实清楚、证据确凿。申请人在投诉件附件称“经查询，《商品房销售管理办法》第二十三条规定：房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》，但开发商销售现场没有按照上述规定公示《城市商品房预售管理办法》《商品房销售管理办法》，并且还将公示栏放置于狭窄的角落，公示栏前摆放杂物让人无法站立，侵犯购房者的知情权！”针对该，被申请人于6月27日安排工作人员进行现场核实，未发现公示不规范的问题。同时进一步要求开发商做好相关公示工作，保证购房者的知情权。

三、申请人提出的事实和理由没有依据。

(一)关于偷面积、违规改建、开发商不明码标价、不正当竞争等问题。根据中共永州市委办、永州市人民政府办印发的《永州市住房和城乡建设局职能配置、内设机构和人员编制规定》文件，申请人所述的“偷面积、违规改建”等行为非被申请人职责职能，且被申请人在给市委网信办的答复意见书明确告知申请人向自然资源和规划部门反映。关于“开发商不明码标价、不正当竞争”等问题，也不属于我局职责范围。答复人在给市委网信办的答复意见书明确告知申请人向市场监督管部

门反映。

（二）关于被申请人未履行法定职责包庇开发商的问题。被申请人于5月30日接件后，高度重视，立即安排专人进行调查核实。经查，申请人于2023年10月3日认购了某某小区3栋3单元802房，在购房过程中申请人认为开发商存在逃避资金监管、偷面积、违规改建、不予明码标价、公示不规范、虚假宣传及不正当竞争等问题。后被申请人多次联系申请人，了解申请人的实际诉求是要求开发商退购房款。6月27日，答复人联合冷水滩区市场监督管局对冷水滩区某某小区项目销售中心进行了检查，未发现违规行为。同时，为妥善化解问题，本着调解优先的原则，被申请人多次与开发商进行沟通，开发商表示不愿意协商退款，被申请人及时将情况告知了申请人，并建议通过司法途径维护自身权益。故被申请人依法履行法定职责，不存在包庇开发商的情形。

综上，被申请人作出的答复意见事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当，请求市人民政府依法驳回申请人的行政复议申请。

经审理查明：申请人于2023年10月3日与永州市某某实业有限公司签订《某某小区住宅定购协议书》，协议载明申请人自愿交纳定金20000元，用于订购某某小区3栋3单元802号房，第4条约定：签订《商品房买卖合同》后，甲方所收定金转为乙方购房款，本认购协议书自动无效。协议签订后，申

请人通过现金支付了 6000 元，通过微信扫码支付了 14000 元，合计共 20000 元。永州市某某实业有限公司向申请人出具了 20000 元的收据，其提供的《现金交款单》和《中国建设银行网上银行电子回执》显示的收款人为永州市某某实业有限公司，收款账号为 43050171503609 11XXXXX,开户行为中国建设银行股份有限公司永州经开区支行。

2024 年 5 月 30 日，申请人在人民网领导留言板留言，标题为：投诉某某小区，内容为：本人在认购（认购日期为 2023 年 10 月 3 日）某某小区 X 栋 X 单元*0X 房的过程中发现开发商存在逃避资金监管、偷面积、违规改建、不予明码标价、公示不规范、虚假宣传及不正当竞争等问题。现恳请住建部门、市场监督管理部门依法调查处理，还我一个公道！

2024 年 6 月 27 日,被申请人工作人员到某某小区售楼部进行现场核查，其提供的照片显示，该售楼部《商品房销售信息公示栏》公示内容有：《营业执照》《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》《某某小区资金监管公示栏》《城市商品房预售管理办法》，其中《某某小区资金监管公示栏》显示，3 栋的监管银行为建设银行经开区支行，监管账户为 43050171503600000XXXXXX。

2024 年 6 月 28 日，被申请人作出答复意见，内容为：“关于逃避资金监管的问题。经我局核实，您与某某小区开发商签

订的不是《湖南省新建商品房买卖合同》，《湖南省新建商品房买卖合同》是湖南省住建厅和湖南省市场监督管理局统一编制的商品房格式合同，由购房人按照合同约定将定金等购房款存入预售监管账户。您反映的定金问题未违反《永州市中心城区商品房预售资金监管实施细则》的规定。关于开发商公示不规范的问题。6 月 27 日，经现场核查，未发现公示不规范的问题。同时，对于您提供的问题线索，我局也要求开发商要做好相关公示，保证购房者的知情权。关于偷面积、违规改建、开发商不明码标价、不正当竞争等问题，相关部门正在处理。关于您要求开发商退定金的问题，我局与开发商进行了沟通，开发商表示不愿意协商退款，建议您通过司法途径维护自身权益。”申请人不服，遂向本复议机关提出行政复议申请。

另查明，被申请人官方网站上公开的机构职能如下：（一）贯彻执行国家、省有关住房和城乡建设工作的法律法规和方针政策。（二）负责指导全市小城镇建设和管理。（三）负责保障城镇低收入家庭住房工作。（四）负责规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场工作。（五）负责推进住房制度改革工作。（六）负责指导和管理全市建筑活动。（七）负责实施科学规范的工程建设标准体系工作。（八）负责全市房屋建筑和市政工程质量安全监管工作。（九）会同有关部门负责历史文化名城、名镇、名村保护 监督管理工作。（十）负责规范和指导村镇建设工作。（十一）负责推进全市建筑节能与建设科技进步

工作。（十二）负责拟订全市勘察设计咨询、装饰装修行业发展 规划，负责勘察设计、装饰装修（含室内装饰装修）行业的市场监管。（十三）负责中心城区规划区内的城市基础设施配套费的征收与管理。（十四）负责拟订本系统人才发展规划，指导本系统人才队伍建设。（十五）承办市委、市政府交办的其他任务。

本复议机关认为：本案的争议焦点是被申请人作出的答复意见是否合法。评析如下:

一、关于申请人投诉开发商存在逃避资金监管问题。住房和城乡建设部、人民银行、银保监会《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16 号）规定：购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金，应当全部直接存入监管账户。《永州市中心城区商品房预售资金监管实施细则》（永住建发〔2022〕17 号）第三条规定：本细则所称商品房预售资金是指房地产开发企业依法将其开发的商品房在办理预售许可证后至首次登记之前出售，由购房人按照合同约定支付的定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等购房款。被申请人在答复意见中称永住建发〔2022〕17 号文件第三条规定中的“合同”指的是《湖南省新建商品房买卖合同》，申请人与开发商签订的不是《湖南省新建商品房买卖合同》，因此申请人反映的定金问题未违反永住建发〔2022〕17 号文件的规定，

该说法与建房〔2022〕16号文件的上述规定相悖。此外，从永住建发〔2022〕17号文件“为了确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设”的立法本意来看，也不应对该规定第三条中的“合同”作限缩解释为仅指《湖南省新建商品房买卖合同》。申请人与永州市某某实业有限公司签订的《某某小区住宅定购协议书》亦明确约定在签订《商品房买卖合同》后，定金转为购房款，因此，该定金应当属于永住建发〔2022〕17号文件规定的预售资金。被申请人在答复“申请人投诉开发商存在逃避资金监管问题”时认定主要事实不清、证据不足，其应当对申请人投诉的该问题依法依规进行调查处理，并依法答复申请人。

二、关于申请人投诉开发商公示不规范问题。《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）第二十三条规定：房地产开发企业应当在订立商品房买卖合同之前向买受人明示《商品房销售管理办法》和《商品房买卖合同示范文本》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》。该条规定指的是明示“两办法一文本”，即只要开发商在订立商品房买卖合同前通过书面或口头形式让买受人知道了解“两办法一文本”即可，并未要求开发商将其在售楼部大厅里予以公示。被申请人经现场核查某某小区售楼部，未发现公示不规范的情形，其作出的该项答复内容并无不当。

三、关于申请人投诉开发商偷面积、违规改建、不予明码标价、虚假宣传及不正当竞争等问题。根据被申请人官方网站

上公开的机构职能，申请人投诉的“偷面积、违规改建、不予明码标价、虚假宣传及不正当竞争”等问题不属于被申请人的职责范围，被申请人并无查处的法定职权，其答复申请人相关部门正在处理并无不当。

综上所述，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第（一）项、第六十八条之规定，决定如下:

1.撤销被申请人作出的“关于申请人投诉开发商存在逃避资金监管问题”的答复内容，责令被申请人60日内重新对申请人该项投诉作出答复;

2.维持被申请人作出的答复意见中的其他答复内容。

申请人如对本复议决定不服，可自收到复议决定书之日起十五日内，向永州市中级人民法院提起行政诉讼。

永州市人民政府

二〇二四年十月十四日