

# 武汉经济技术开发区（汉南区）市场监督管理局 行政处罚决定书

武经开（汉南）市监处罚【2023】025号

当事人：武汉碧湖房地产开发有限公司

法定代表人：吴迪

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码：91420100MA4KWLGD2G

类型：其他有限责任公司

住所：汉南区东荆街船头山1号武汉碧桂园凤凰酒店（一层133室）

经营范围：房地产开发、商品房销售；企业咨询管理；建筑工程、建筑装饰工程设计及施工；建筑工程技术的开发、咨询、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据相关线索，我局依法对当事人涉嫌虚假宣传行为立案调查。调查过程中，依法调取相关证据材料，并制作询问笔录。

经查明，位于武汉经济技术开发区53R2地块（枫树四路和枫树北路交叉口）的碧桂园-麓湖郡项目由当事人开发。2018年3月，由当事人出资对麓湖郡项目北侧红线外地块（红线至后官湖三路）进行建设，将当时的土坡、荒地原始地貌建成园林绿地。随后当事人与佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司签订绿化工程施工合同，对上述园林绿地工程进

行分包，合同中注明“工程名称：武汉市碧桂园麓湖郡项目一期市政绿化工程”、“工程地点：武汉碧桂园麓湖郡内”、“工程总价款 1947600 元”、“开工日期 2018 年 3 月 7 日”、“竣工日期 2018 年 4 月 15 日”，该地块园林绿化于 2018 年 5 月底建成并对外开放。当事人在销售楼盘的沙盘上对该园林绿化清楚注明为“政府规划用地”，2018 年 6 月 2 日麓湖郡项目楼盘开盘销售。2019 年 5 月，因军运会建设需要，后官湖沿边进行绿道建设施工，上述园林绿地部分被规划为后官湖绿道的配套停车场并于 2019 年 10 月改造建成投入使用。

经向武汉经济技术开发区（汉南区）自然资源和规划局核实，碧桂园麓湖郡项目及北侧红线外临近土地，2006 年经批准，准予作为国有建设用地。在此之前该地块为沌口街永久村集体土地。碧桂园麓湖郡北侧用地 2020 年规划调整前，临近麓湖郡地块为规划 20 米的市政道路，道路北侧用地位于控规编制单元以外，未确定规划用地性质，按规划留白进行控制。公园绿地的建设需在自然资源和规划局办理土地供应手续，截至目前，碧桂园麓湖郡北侧红线外区域暂没有单位申报土地供应手续。

房地产属于大宗特殊商品，除了房屋本身外，其外部设施、配套、环境等因素均对购房者购房意愿产生直接影响。当事人明知该涉案地块不属于其开发的红线内，其不拥有所

有权和使用权，在未办理任何合法审批手续的情况下，依然进行投资建设，并在项目开盘对外销售前投入使用，同时在销售楼盘的沙盘上明显标注“政府规划用地”，足以让购房人产生该涉案地块系按政府规划建设的绿地的错误认识，从而成为购买房屋的重要参考因素。

同时，对于“政府规划用地”这一说，根据土地利用现状分类的规定是不存在的。当事人在沙盘上用明显小于“政府规划用地”的字体告知“本广告仅作效果示意用途，对项目周围环境、交通及其他公共设施的介绍，旨在提供相关信息参考，不意味武汉碧湖房地产开发有限公司对此作出了承诺”的内容，并不能作为当事人免责的证明。

另外，无论是否因军运会项目配套建设需要而被拆除，当事人对该绿化景观都没有权属关系，且未经过合法申报，存在随时被拆除的可能性，但是当事人在明知该绿化景观存在被拆除的可能性以及涉案地块权属关系的情况下均未向购房者如实告知，因此涉案地块绿化景观无论因何种原因被拆除，都不能作为当事人免责的证明，也不会影响对当事人虚假宣传违法行为的认定。

以上事实，主要有以下证据证明：

1. 当事人提交的《营业执照》1份、《授权委托书》1份、劳动合同、法人、被委托人身份证复印件各1份，证明当事人主体资格；

2. 举报人、当事人提供的湖北省高级人民法院作出的行政判决书（【2022】鄂行终 591 号）复印件 1 份，证明相关事实部分；

3. 当事人提供的武汉市中级人民法院作出的行政判决书（【2021】鄂 01 行初 701 号）、武汉铁路运输中级法院作出的行政判决书（【2021】鄂 71 行初 130 号）复印件各 1 份，证明相关事实部分；

4. 当事人提供的武汉市人民政府作出的行政复议决定书（武政复决【2020】第 254 号）、（武政复决【2021】第 376 号）复印件各 1 份，证明相关事实部分；

5. 当事人提供的施工合同复印件 1 份、合同审批表复印件 1 份、广东省增值税发票复印件 2 份，证明当事人出资建设涉案绿地园林的事实；

6. 当事人提交的宣传图片 1 张、沙盘照片 5 张、被委托人询问笔录 1 份，证明相关事实部分；

7. 举报人提供的情况说明复印件 1 份、购房合同首页复印件 1 份、委托装修合同首页复印件 1 份、认购书复印件 1 份、购房付款表复印件 1 份、湖北增值税普通发票复印件 2 份，证明举报人购房的事实；

8. 举报人提供的区规划局官网截图 1 张、宣传内容、楼盘销售处沙盘、涉案地块实景照片共 9 张，证明当事人绿地园林及进行宣传的事实；

9. 举报人提供的当事人 2020 年 5 月 27 日向区城管局出具的《关于碧桂园麓湖郡项目红线外绿地的情况说明》复印件 1 份，证明当事人修建涉案绿地园林的事实；

10. 当事人提交的再审申请书电子打印版 1 份、诉讼材料收件单复印件 1 份、证据目录复印件 1 份，证明当事人提出再审申请的事实；

11. 规划局回函 1 份，证明当事人涉案地块性质及绿化景观的建设未办理相关审批手续的事实。

2023 年 3 月 10 日，本局依法送达《行政处罚告知书》（武经开（汉南）市监罚告【2023】025 号），3 月 22 日依据当事人提出的申请举行听证会，并形成听证意见如下：

1. 关于当事人对销售楼盘的沙盘上对该园林绿地注明为“政府规划用地”的行为不构成虚假宣传申辩。办案人员、行政复议机关及两审法院对此事实均已作认定，不予支持。

2. 关于当事人请求不予处罚或从轻减轻处罚。听证会上，当事人以“非主观故意”“目前经济大环境对民营企业比较艰难”提请不予处罚或从轻减轻处罚，当事人所列理由，非法定不予处罚或从轻减轻处罚依据，不予支持。

3. 关于当事人补充提供三份证据。《商品房买卖合同》附件三中已做特别说明及约定，为格式合同，当事人在销售房屋时，所有购房者均要签署，与是否存在虚假宣传无直接关联，也无法免除虚假宣传行政责任。湖北省武汉市经济技术开发区人民法院（2022）鄂 0191 民初 10698 号《民事判决书》，判决重点是解除购房合同、退房退款等民事行为，无法佐证当事人虚假宣传不成立，同时，该判决书中审查法

院要在本院认为部分有“被告碧湖房地产公司在销售时存在对涉案园林绿化地进行虚假宣传行为”的表述。

4. 关于第三人的陈述，涉及案件调查事实内容，办案人员、行政复议机关及两审法院对此事实均已作认定，不再重复述叙，关于顶格处罚陈述，根据《行政处罚法》第四十五条第二款“行政机关不得因当事人陈述、申辩而给予更重的处罚”之规定，不予支持。

综上，案件事实调查清楚，证据充分，适用法律法规准确，处罚幅度符合相关规定，予以支持。

本局认为：当事人的行为违反了《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条：“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传，欺骗、误导消费者。”的规定。

依据《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十条第一款“经营者违反本法第八条规定对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传，或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照。”的规定，本局责令当事人停止违法行为，处罚款人民币600000元。

当事人自收到本处罚决定书之日起十五日内到武汉经济技术开发区（汉南区）市场监督管理局办理湖北省非税收入一般缴款书，并到银行缴纳罚款。账户：武汉经济技术开

发区（汉南区）财政局，账号：170230000004271001，逾期不缴纳罚款的，将依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一款第（一）项的规定，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

当事人如对上述行政处罚决定不服，可以自收到本行政处罚决定书之日起六十日内，向武汉市人民政府申请行政复议；也可在六个月内依法向人民法院提起行政诉讼。申请行政复议或提起行政诉讼期间，行政处罚不停止执行。

武汉经济技术开发区（汉南区）

市场监督管理局

2023年3月29日