

广州市从化区人民政府

驳回行政复议申请决定书

从化府行复〔2024〕45号

申请人：黄某。

被申请人：广州市从化区住房和城乡建设局。

申请人不服被申请人于2024年1月22日作出的《处理意见书》（从住建信函〔2024〕19号），向本府申请行政复议，本府依法于2024年3月6日予以受理。本案适用普通程序审查，审查过程中已听取争议双方意见，现已审查终结。

本府查明：

2023年8月20日，申请人认购广州市某房地产开发有限公司开发建设的某花园6栋某单元物业。后申请人认为该开发商存在违规捆绑销售地下室、诱导购房者做假流水、销售现场制造哄抢气氛、开发商涉嫌违规改建、存在逃避资金监管、虚假宣传、公示不规范

等情况，向信访部门提交《反映书》，希望彻查开发商存在的违法违规问题，并要求将该件转至市场监督管理部门、住房和城乡建设部门、资源规划部门。该《反映书》反映开发商存在以下具体违法违规问题：1.开发商违规捆绑销售地下室，欺骗消费者，严重违反《中华人民共和国反不正当竞争法》及政府部门规定；2.诱导购房者做假流水，向银行贷款，违反法律法规；3.销售现场制造哄抢气氛，故意营造楼盘紧俏局面，过分宣传和渲染楼盘热销情况，诱哄消费者；4.开发商涉嫌违规改建，擅自更改规划设计，存在“偷面积”行为，并且涉及虚假宣传，违反《中华人民共和国反不正当竞争法》；5.开发商存在逃避资金监管的行为；6.公示不规范，没有按照规定公示《城市商品房预售管理办法》，五证公示不齐全，未公示本人所买楼栋的预售许可证等证件信息；7.开发商存在虚假宣传、违反广告法、反不正当竞争法行为。

2023年11月23日，被申请人收到区信访局转来涉案信访件（编号：WT4400002023112308444）。被申请人核查后，认为开发商不存在违规销售及逃避资金监管的问题，于2024年1月22日，对申请人信访事项作出涉案《处理意见书》（从住建信函〔2024〕19号）。

申请人收到上述意见书后，同时提起行政复议申请及信访复查申请。2024年2月29日，本府收到申请人邮寄的行政复议申请材料，并于2024年3月6日予以受理。2024年2月21日，广州市

住房和城乡建设局收到申请人邮寄的信访复查申请书。该局审查后，认为被申请人未对申请人提出的部分诉求给予针对性答复，并与被申请人先行沟通告知。据此，被申请人重新调查核实，于2024年3月12日作出《处理意见书》（从住建信函〔2024〕39号），并于2024年3月14日向申请人电子邮箱(145044XXXX@qq.com)发送上述意见书，告知申请人重新答复情况。2024年3月19日，广州市住房和城乡建设局作出《广州市住房和城乡建设局关于黄某信访诉求的处理意见书》，撤销被申请人于2024年1月22日作出的《处理意见书》（从住建信函〔2024〕19号）。

另查，广州市从化区市场监督管理局于2023年12月1日亦收到区信访局转来涉案信访件（编号：WT4400002023112308444）。该局审查后，认为开发商不存在申请人反映的捆绑销售车位、虚假宣传等问题，据此作出《广州市从化区市场监督管理局关于处理黄某信访事项的答复书》（从市监信访〔2023〕407号）。申请人收到上述意见书后，亦同时提起行政复议申请及信访复查申请。2024年2月28日，本府收到申请人邮寄的行政复议申请材料，并于2024年3月5日在另案中予以受理。2024年2月26日，广州市市场监督管理局收到申请人邮寄的信访复查申请书。2024年2月28日，广州市从化区市场监督管理局收到该信访复查答复通知。

以上事实有反映书、《处理意见书》（从住建信函〔2024〕19号）、《处理意见书》（从住建信函〔2024〕39号）、《广州市

从化区市场监督管理局关于处理黄某信访事项的答复书》（从市监信访〔2023〕407号）、广州市住房和城乡建设局关于黄某信访诉求的处理意见书、来文呈批表、EMS 邮寄单封面（若干）等证据予以证实。

申请人不服被申请人于 2024 年 1 月 22 日作出的《处理意见书》（从住建信函〔2024〕19 号），向本府申请行政复议，本府依法予以受理，现已审查终结。

本府认为：

《中华人民共和国行政复议法》第二条第一款规定：“公民、法人或者其他组织认为行政机关的行政行为侵犯其合法权益，向行政复议机关提出行政复议申请，行政复议机关办理行政复议案件，适用本法”；第六条规定：“有下列情形之一的，公民、法人或者其他组织可以依照本法申请行政复议：（一）对行政机关作出的行政处罚决定不服；（二）对行政机关作出的行政强制措施、行政强制执行决定不服；（三）申请行政许可，行政机关拒绝或者在法定期限内不予答复，或者对行政机关作出的有关行政许可的其他决定不服；（四）对行政机关作出的确认自然资源的所有权或者使用权的决定不服；（五）对行政机关作出的征收征用决定及其补偿决定不服；（六）对行政机关作出的赔偿决定或者不予赔偿决定不服；（七）对行政机关作出的不予受理工伤认定申请的决定或者工伤认定结论不服；（八）认为行政机关侵犯其经营自主权或者农村土地

承包经营权、农村土地经营权；（九）认为行政机关滥用行政权力排除或者限制竞争；（十）认为行政机关违法集资、摊派费用或者违法要求履行其他义务；（十一）申请行政机关履行保护人身权利、财产权利、受教育权利等合法权益的法定职责，行政机关拒绝履行、未依法履行或者不予答复；（十二）申请行政机关依法给付抚恤金、社会保险待遇或者最低生活保障等社会保障，行政机关没有依法给付；（十三）认为行政机关不依法订立、不依法履行、未按照约定履行或者违法变更、解除政府特许经营协议、土地房屋征收补偿协议等行政协议；（十四）认为行政机关在政府信息公开工作中侵犯其合法权益；（十五）认为行政机关的其他行政行为侵犯其合法权益”，第三十条第一款第（二）项规定：“行政复议机关收到行政复议申请后，应当在五日内进行审查。对符合下列规定的，行政复议机关应当予以受理：……（二）申请人与被申请行政复议的行政行为有利害关系”。

本案中，申请人于2023年8月20日认购广州市隆武房地产开发有限公司开发建设的物业，后通过信访反映，要求多部门查处该开发商存在的违法违规问题。被申请人收到相应材料后，根据查明情况作出《处理意见书》（从住建信函〔2024〕19号），告知申请人所反映开发商不存在违规销售及逃避资金监管的问题，该处理意见系对申请人反映事项作出的回复，属于信访答复，并未增设申请人新的权利义务，亦未对其权利义务产生实际影响，其与该处理

意见不具有利害关系，且申请人已通过信访复查方式进行救济，涉案意见书已被广州市住房和城乡建设局撤销，被申请人亦已重新进行答复。

综上，申请人提起的事项不属于行政复议的范围。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第三十三条规定，决定如下：

驳回申请人的行政复议申请。

申请人如不服本决定，可以在收到本决定书之日起 15 日内，依法向有管辖权的人民法院起诉。

本件与原件核对无异

广州市从化区人民政府

二〇二四年四月二十二日