

大亚湾经济技术开发区市场监督管理局 行政处罚决定书

惠湾市监澳处字〔2020〕62号

当事人：惠州大亚湾海汇实业发展有限公司
主体资格证照名称：营业执照
统一社会信用代码（注册号）：91441300723849921X
住所（住址）：惠州大亚湾西区大亚湾大道226号德丰公馆10楼1008号房
法定代表人（负责人、经营者）：郭兴光
身份证（其他有效证件）号码：4101*****
联系地址：广东省深圳市*****

2020年9月，我局接到消费者投诉，称惠州大亚湾海汇实业发展有限公司在销售其开发的“书香里园”楼盘时发布虚假广告。执法人员经初步核查，认为惠州大亚湾海汇实业发展有限公司涉嫌发布虚假广告，经批准，执法人员于2020年9月21日对其立案调查。

2020年10月26日，执法人员前往“书香里园”楼盘销售中心进行检查，现场无工作人员办公，现场除沙盘模型外，其余大部分设施已拆除，沙盘模型中包含“十月花”楼盘的7栋建筑和“书香里园”楼盘的5栋建筑。同日，执法人员前往惠州大亚湾海汇实业发展有限公司办公地点惠州大亚湾西区大亚湾大道226号德丰公馆10楼1008号房进行检查，现场工作人员提供了该公司与深圳市****有限公司签订的“书香里园”项目销售中心展示的沙盘制作合同复印件，现场未采取强制措施。

经查，惠州大亚湾海汇实业发展有限公司统一社会信用代码为 91441300723849921X，法定代表人为郭兴光，其在惠州大亚湾中心北区德政路 66 号开发的“书香里园”楼盘备案名为“书香里园”。惠州大亚湾华远房地产开发有限公司统一社会信用代码为 91441300082559886L，法定代表人为郭兴光，其在惠州大亚湾中心北区开发的“十月花”楼盘备案名为“十月花”。“书香里园”和“和十月花”楼盘位于惠州大亚湾中兴北区，其中，“书香里园”位于“十月花”南面，两个项目在地理上相邻。

惠州大亚湾海汇实业发展有限公司和惠州大亚湾华远房地产开发有限公司提供的相关文件显示，“书香里园”和“十月花”分属两个不同的项目，区住建局对两个项目分别作出了批复。其中，《关于书香里园项目总平面规划及建筑设计方案批复》（惠湾住建【2017】114号）显示，该项目总用地面积为 29450.00 m²，总建筑面积为 108003.97 m²；《关于十月花项目总平面规划及建筑设计方案批复》（惠湾住建【2015】286号）（调整后）显示，该项目总用地面积为 50000 m²，总建筑面积为 193407.71 m²。

2016 年 12 月 2 日，“十月花”项目取得商品房预售证，并开始销售。2018 年 1 月 12 日，“书香里园”项目的 1 栋、2 栋、5 栋取得商品房预售证，并开始销售。

2017 年 9 月，惠州大亚湾海汇实业发展有限公司与深圳市****有限公司签订“书香里园”项目模型制作合同，合同中制作的模型包含了“书香里园”项目的 5 栋建筑和“十月花”项目的 7 栋建筑，并将制作的模型在“书香里园”销售中心展示。2018 年 3 月 10 日，惠州大亚湾海汇实业发展有

限公司委托深圳市****文化传播有限公司在深圳房地产信息网 (<http://www.szhome.com>) 上发布“书香里园”项目的相关推广信息。大亚湾公证处 2020 年 11 月 2 日出具的公证书 ((2020) 粤惠大亚湾证字第 2083 号) 显示, 在该网站上“书香里园”项目的推广中, “书香里园”户型图上标有“十月花 2 期 备案名: 书香里园”的字样, 在“规划配套”栏目介绍中, “十月花”和“书香里园”楼盘位置上标有“十月花花园”字样, 在“十月花”楼盘的南侧地块标有“二期建设用地”字样, 在文字介绍中, 有“本次项目二期书香里园 3、4 栋产品”等字样, 在“价格分析”栏目中, 有“此次备案的书香里园为十月花二期产品。”的字样, 在下方的图片中, 亦有“十月花. 书香里园”字样。

另查明, 在 2017 年居政投资品牌发布酒会上, “书香里园”项目被宣传成“十月花二期”。在“十月花”楼盘商铺的销售中心“十月花”楼盘展示图上, “十月花”与“书香里园”小区在一起展示, 图中两个小区的各种功能配套设施, 亦是按照连续顺序在一起, 当成一个整体展示。投诉人吴某和蒋某提供的认购书照片上, 亦带有“十月花 2 期”字样。

上述事实, 主要有以下证据证明:

1. 营业执照复印件, 证明“书香里园”和“十月花”开发公司主体信息;
2. 区住建局批复文件复印件, 证明“书香里园”和“十月花”为两个独立项目;
3. 现场检查笔录一份, 证明“书香里园”楼盘销售现场沙盘情况;
4. 2020 年 10 月 26 日现场沙盘照片, 证明“书香里园”

项目销售现场沙盘情况；

5. 沙盘模型制作合同及发票复印件，证明沙盘发布主体和制作费用；

6. 网站广告推广合同及发票复印件，证明委托事实和广告费用；

7、大亚湾公证处公证书 1 份，证明“书香里园”在深圳房地产信息网（<http://www.szhome.com>）上发布的广告内容；

8. 居政投资品牌发布酒会照片1张，证明现场将“书香里园”宣传为“十月花二期”；

9. “十月花”楼盘商铺的销售中心照片1张，证明“十月花”与“书香里园”两个项目配套设施共同展示。

10、惠州大亚湾海汇实业发展有限公司受委托人询问笔录2份、惠州大亚湾华远房地产开发有限公司受委托人询问笔录1份；

11、投诉人付某、代某、刘某、吴某和刘某询问笔录各1份。

12、当事人与投诉人吴某和蒋某签订的购房认购书照片2张；

13. 委托书、受委托人身份证复印件各1份；

14. 其他相关材料。

我局于2020年11月10日向当事人直接送达《行政处罚听证告知书》（惠湾市监澳听字[2020]13号），当事人于2020年11月11日向我局提交《陈述申辩意见书》，认为我局拟作出的行政处罚不能成立，并陈述理由。我局认为，当事人在销售书香里园楼盘时，将十月花楼盘模型与书香里园模型一并

在一个沙盘整体上向购房者展示，足以对消费者产生误解，当事人称其对深圳市****文化传播有限公司在合作前自行在网络上采集、制作、发布楼盘信息不知情，且合作期后不能掌控该公司的行为，当事人对以上申辩意见无法提供证据材料。综上，对当事人的陈述申辩意见，我局不予采纳。

惠州大亚湾海汇实业发展有限公司的行为构成了《中华人民共和国广告法》第二十八条第二款第（五）项“广告有下列情形之一的，为虚假广告：（五）以虚假或者引人误解的内容欺骗、误导消费者的其他情形。”中“以引人误解的内容误导消费者”的情形，违反了《中华人民共和国广告法》第四条第一款“广告不得含有虚假或者引人误解的内容，不得欺骗、误导消费者。”的规定。

根据《中华人民共和国广告法》第五十五条第一款“违反本法规定，发布虚假广告的，由市场监督管理部门责令停止发布广告，责令广告主在相应范围内消除影响，处广告费用三倍以上五倍以下的罚款，广告费用无法计算或者明显偏低的，处二十万元以上一百万元以下的罚款；两年内有三次以上违法行为或者有其他严重情节的，处广告费用五倍以上十倍以下的罚款，广告费用无法计算或者明显偏低的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照，并由广告审查机关撤销广告审查批准文件、一年内不受理其广告审查申请。”的规定，我局决定责令当事人立即停止违法行为，在相应范围内消除影响，并处罚款人民币陆拾叁万元整（¥630000元）。

当事人应自收到处罚决定书之日起15日内，到惠州大亚湾建设银行、工商银行、农业银行的其中一间银行缴纳罚

款，或者使用本局的 POS 机刷卡缴纳罚款。逾期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的 3% 加处罚款。

如不服本行政处罚决定，可以在收到本处罚决定书之日起 60 日内向惠州市市场监督管理局或大亚湾区管委会申请行政复议，也可以在 6 个月内直接向博罗县人民法院提起诉讼。申请行政复议或者提起行政诉讼期间，行政处罚不停止执行。法律、法规规定应当先向行政机关申请复议，对复议决定不服再向人民法院提起诉讼的，依照法律、法规的指定执行。对行政处罚决定不服的，依法申请行政复议的期限为六十日，法律规定的申请期限超过六十日的从其规定；依法提起行政诉讼的期限为六个月，法律另有规定的从其规定。

大亚湾经济技术开发区
市场监督管理局

2020 年 11 月 16 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。