

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〔2019〕26号

当事人：惠州市胜源投资有限公司

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码（注册号）：914413005764755788

住所（住址）：惠州大亚湾区澳头澳头围8号6楼

法定代表人（负责人、经营者）：查亮

联系地址：惠州大亚湾区澳头澳头围8号6楼

2019年3月15日上午，我局接到消费者投诉，称惠州市胜源投资有限公司在销售其开发的“胜源香山居”楼盘时虚假宣传。3月15日下午，我局执法人员前往“胜源香山居”楼盘销售中心检查，发现在该销售中心入口正前方墙上标有“新力东园”字样，右侧设置有一个沙盘，“胜源香山居”和“新力东园”两个项目同时在沙盘上展示，其中“胜源香山居”项目有4栋高层建筑，“新力东园”项目有15栋高层建筑，并有游泳池、幼儿园等配套设施。在沙盘西侧的电子显示屏上，在“新力东园”和“胜源香山居”项目的位置上标示有“新力东园”字样，两个项目无区分。我局认为，惠州市胜源投资有限公司的以上行为，涉嫌违反广告法，经批准，我局于3月20日对其立案调查，现场未采取行政强制措施。

经查，惠州市胜源投资有限公司统一社会信用代码为914413005764755788，法定代表人为查亮，在惠州大亚湾区澳头中兴中路99号开发的“胜源香山居”楼盘备案名为“胜源香山居”，推广名为“新力东园II期”。惠州大亚湾新际房地产开发有限公司统一社会信用代码为

91441300787974721D，法定代表人为查亮，其在惠州大亚湾区澳头中兴北路 189 号开发的“新力东园”楼盘备案名与推广名均为“新力东园”。“胜源香山居”和“新力东园”楼盘位于惠州大亚湾中兴中路和中兴北路交界处西南角，其中，“胜源香山居”位于“新力东园”东面，两个项目在地理上相邻。

大亚湾住房和城乡建设局对“胜源香山居”项目的总平面规划及建筑设计方案的批复文件（惠湾住建[2016]162 号）显示，该项目总用地面积为 22940 m²，建筑密度为 23%，容积率为 3.5，绿地率为 30%，停车位为 0.8 个/100 平方米计容建筑面积，项目内共有 4 栋高层建筑，一个 357 平米的活动中心；“新力东园”项目的总平面规划及建筑设计方案的批复文件（惠湾住建[2017]72 号）显示，该项目总用地面积为 82338 m²，建筑密度为 14.77%，容积率为 2.735，绿地率为 30%，停车位为 1 个/100 平方米计容建筑面积，项目内共 15 栋高层建筑，有一座 9 班幼儿园，一座泳池，一个 400 平米的文化活动站。

2017 年 6 月 29 日，“新力东园”项目的 1 栋、3 栋、5 栋取得商品房预售证，7 月 14 日，2 栋、4 栋取得商品房预售证，并在取得预售证后在位于大亚湾区澳头中兴北路 189 号的“新力东园”售楼处销售。同年 7 月 27 日，“胜源香山居”项目 3 栋、4 栋取得预售证，以“新力东园 II 期”为推广名，在“新力东园”项目售楼处开始销售，销售团队与“新力东园”的销售团队为同一个。

在销售过程中，惠州市胜源投资有限公司使用“新力东园 II 期”作为“胜源香山居”项目的推广名，在其对外宣传的户型图和购房须知上，均标有“新力东园 II 期”的字样，在开具的购房收据上，亦带有“新力”字样，在销售现场，“胜源香山居”项目和“新力东园”项目使用一个整体的沙

盘模型向消费者推介，同时在沙盘西侧 led 电子屏中，“新力东园”和“胜源香山居”项目的位置上标注有“新力东园”字样。

本局认为，“胜源香山居”项目和“新力东园”项目分属不同的法人主体（公司）开发建设，在法律上二者并无直接关系。大亚湾区民政局对这两个项目的命名批复文件和区住房和城乡建设局的备案资料表明，这两个项目属于两个独立的项目。目前查证资料证实，“新力东园”项目仅有一期，并不存在“新力东园Ⅱ期”。惠州市胜源投资有限公司在明知这两个楼盘为独立项目，且两个项目的用地面积、建筑密度、容积率、停车位、楼房数量、配套设施等存在较大差异并分别取得区民政局不同名称许可的情况下，共用带有“新力东园”宣传目的售楼中心，通过同一个销售团队，使用与“新力东园”为一个整体的沙盘模型和“新力东园Ⅱ期”作为“胜源香山居”项目的推广名，向消费者推介“胜源香山居”项目。同时，售楼中心的 led 电子宣传屏上“胜源香山居”项目与“新力东园”项目用黑色外框“新力东园”一体标注，未作区分。当事人的上述引人误解的宣传方式，足以让消费者误认为“胜源香山居”项目是“新力东园”项目的延续，从而增强购买信心和动力。

惠州市胜源投资有限公司提供的宣传单广告、沙盘制作合同和票据显示，三款户型图宣传单制作费用共为1125元，沙盘制作费用为28000元，共计29125元。

上述事实，主要有以下证据证明：现场笔录、询问笔录、售楼现场沙盘、LED照片、户型图宣传单张、投诉人询问笔录等。

我局于2019年4月29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[2019]10号），当事人于2019年

5月5日书面申请听证，我局于2019年5月7日向当事人直接送达《行政处罚听证通知书》（惠湾市监听字[2019]2号）。

2019年5月15日，本局公开举行听证会，通过办案人员与当事人委托代理人双方分别陈述、相互举证质证、互相提问、听证主持人对双方提问、双方最后陈述等环节，充分了解案情后，经本局部门负责人集体讨论，于2019年5月21日决定维持《行政处罚听证告知书》（惠湾市监澳听字[2019]10号）的行政处罚。

惠州市胜源投资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，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，并处罚款人民币壹拾肆万伍仟元整（¥145000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、广发银行的其中一间银行缴纳罚款。逾期不缴纳罚款的，每日按罚款数额的3%加处罚款。

如不服本处罚决定，可自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复议，也可以在 6 个月内直接向博罗县人民法院提起诉讼。

大亚湾经济技术开发区
市场监督管理局
2019 年 5 月 23 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。