周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2024〕479-494号

申　请　人：李某等16人

被 申 请 人：周口市住房和城乡建设局

申请人李某等16人对被申请人周口市住房和城乡建设局作出的履行职责回复不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2024年8月14日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人于2024年7月10日作出的《关于某某商业广场项目履行法定职责申请的回复》，责令被申请人限期重新调查处理并作出书面答复。

申请人称：申请人于2018年12月6日与周口市某某实业有限公司签订了商品房买卖合同，购买某某公司开发的位于周口市某某路与某某路交叉口的商铺，交付后申请人对涉案房屋进行现场勘察，发现涉案商铺与其他购房人购买的商铺无分割界限，无法区分特定空间，申请人无法确定涉案商铺位置不能独立使用，且某某公司违法对上述商铺进行售后包租。申请人向被申请人提出行政履责申请，请求对某某公司的违法行为进行查处，被申请人作出的回复告知申请人“某某商业广场”无违法行为。申请人认为某某公司出售给申请人的房屋实为虚拟产权式商铺，目的就是违法售后包租，该分割销售及售后包租行为均属于违法行为，目的都是为了快速融资，本质上与《商

品房销售管理办法》所禁止的“返本销售”无异，综上，请求复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人已按照法定程序履职。2024年5月15日，申请人要求被申请人查处周口市某某实业有限公司在某某商业广场项目中存在分割销售的违法行为。被申请人受理后进行调查，并于2024年7月10日作出《关于某某商业广场项目履行法定职责申请的回复》邮寄送达给申请人，被申请人已在法定期限内履行了调查、处理和告知义务。2.被申请人针对申请人举报的周口市某某实业有限公司分割销售违法行为进行查处，并作出回复。经被申请人调查，某某商业广场项目（前期项目名称为“某某酒店综合体”）于2017年8月10日取得预售许可开始销售，周口市某某实业有限公司于2018年10月份起陆续与申请人签订独立产权的商品房买卖合同。合同中明确了所购买商品房基本情况（包括位置附平面图），并在周口市住房保障和房地产业发展中心办理了商品房买卖合同登记备案。申请人购买的商铺均为独立产权单元且规划性质为商业，《商品房销售管理办法》第四十五条第三款规定“本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为”，因此开发企业不存在违反《商品房销售管理办法》第十二条规定的“商品住宅按套销售，不得分割拆零销售”的违法违规情形。3.申请人履行法定职责申请书中仅要求对分割销售进行查处，未提及某某商业广场项目存在售后包租的违法行为，而在行政复议申请书中提及该项目存在售后包租，申请人

两份申请书中申请查处内容不一致，且被申请人在处理其他履职申请时已于2024年1月22日对周口市某某实业有限公司采取变相售后包租方式销售未竣工商品房的行为下达行政处罚决定书（周建罚决字〔2024〕第X号），并进行书面回复。综上，被申请人作出的回复内容认定事实清楚、适用法律正确，请求复议机关予以维持。

经审理查明：2024年5月15日，申请人李某等人向被申请人提交行政履责申请书，要求被申请人对周口市某某实业有限公司在某某商业广场项目中违法分割销售的行为予以查处并依法处罚。被申请人收到申请人的履责申请书后，经核查，申请人与周口市某某实业有限公司签订的《商品房买卖合同》显示有所购买商品房所处的幢号、单元、层及房号，用途为商业，所附平面图显示有标注的独立房号，且《商品房买卖合同》已在周口市房产部门备案。2024年7月10日被申请人依据《商品房销售管理办法》第四十五条第三款“本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为”之规定及调查情况，作出案涉《关于某某商业广场项目履行法定职责申请的回复》，告知申请人所反映的“某某商业广场”项目不存在违法分割销售行为。申请人对该回复不服，向本机关提出行政复议申请。

另查明，申请人朱某某、徐某某等人另外向周口市住房和城乡建设局提出履责申请书，要求查处周口市某某实业有限公司采取变相售后包租方式销售未竣工商品房的行为，周口市住

房和城乡建设局已于2024年1月23日作出书面回复，告知申请人所反映问题已于2023年10月25日立案调查，并于2024年1月22日对周口市某某实业有限公司采取变相售后包租方式销售未竣工商品房的行为作出行政处罚决定书（周建罚决字〔2024〕第X号）。

行政复议期间，本机关于2024年8月29日电话联系申请人李某听取申请人意见，李某称16位申请人意见一致，要求责令周口市某某实业有限公司退还全部购房款，其他意见同行政复议申请书。

以上事实有以下证据证明：1.行政履责申请书；2.商品房预售许可证公示信息；3.《商品房买卖合同》（加盖有周口市商品房买卖合同备案专用章）；4.2024年7月10日《关于某某商业广场项目履行法定职责申请的回复》及邮寄单；5.2024年1月23日《关于某某商业广场项目履行法定职责申请的回复》。

本机关认为：《商品房销售管理办法》第十二条规定“商品住宅按套销售，不得分割拆零销售”，第四十五条第三款规定“本办法所称分割拆零销售，是指房地产开发企业以将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的方式销售商品住宅的行为”。本案中，申请人购买的商品房是商业性质的商铺，并非上述规定中的商品住宅，且申请人所签订的购房合同显示的是独立房号，购房合同也已经备案，故被申请人认定申请人所反映的“某某商业广场”项目不存在违法分割销售的行为并无不当。申请人所反映的退还全部购房款问题不属于本案审查范围。综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十

八条“行政行为认定事实清楚，证据确凿，适用依据正确，程序合法，内容适当的，行政复议机关决定维持该行政行为”之规定，本机关决定:

维持被申请人周口市住房和城乡建设局于2024年7月10日作出的《关于某某商业广场项目履行法定职责申请的回复》。

如不服本决定，可以自收到本行政复议决定书之日起15日内，依法向人民法院提起行政诉讼。

2024年9月6日

抄告：河南省住房和城乡建设厅