

周 口 市 人 民 政 府

行政复议决定书

周政行复决〔2024〕386-420号

申 请 人：李某某等 35 人

被 申 请 人：周口市住房和城乡建设局

第 三 人：周口市某某置地有限公司

申请人李某某等 35 人对被申请人周口市住房和城乡建设局未履行法定职责的行为不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于 2024 年 7 月 9 日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：确认被申请人对周口市某某置地有限公司开发的某某城市广场（某某国际建材城）项目预售资金收存、支取活动未履行法定监管职责的行为违法，责令被申请人履行法定职责。

申请人称：2015 年至 2020 年，申请人相继与周口市某某置地有限公司签订《商品房买卖合同（预售）》，购买位于河南省周口市川汇区某某路西侧、某某路南侧地块的某某城市广场（现名为某某国际建材城）项目商品房。该《商品房买卖合同（预售）》明确：出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户，用于本工程建设。之后，在周口市某某置地有限公司的要求下，申请人与其具有高度关联关系的周口某某物

业管理有限公司签订了《托管协议书》，承诺以前三年租金抵扣购房款。然而，申请人通过申请信息公开的方式要求被申请人提供预售款专用账户及资金拨付情况文件等案涉项目的资金监管相关信息，被申请人答复称：“..因该项目未有使用监管账户资金的情况，同时，该项目未主动前往我局备案，所以我局无法掌握以上信息”。申请人认为，被申请人作为《城市商品房预售管理办法》第四条确定的属地房地产预售管理机关，在向周口市某某置地有限公司核发商品房预售许可证后，未履行法定监管职责，致使巨额预售资金未实际投入项目建设，约定向申请人提供返还的购房款迟迟未付，严重损害了包括申请人在内众多购房人的合法权益。综上，请求复议机关支持申请人复议请求。

被申请人称：1.申请人中皮某某等12人于2023年5月11日向被申请人邮寄《政府信息公开申请表》，申请公开某某建材城项目施工合同等24项文件，被申请人已于2023年6月6日作出答复，上述12人不服答复内容向法院提起行政诉讼，后经川汇区法院审理驳回诉讼请求。2.李某某、刘某某等34人和马某某分别于2023年11月30日、2024年1月15日向被申请人邮寄《履行法定职责申请书》，要求对周口市某某置地有限公司在某某建材城项目中采取变相售后包租方式，销售未竣工商品房的行为进行查处。被申请人于2024年1月23日书面回复申请人，告知已立案查处；于2024年3月6日书面告知已于2024年2月29日对周口市某某置地有限公司下达《行政处罚决

定书》。2020年1月14日，周口市住房和城乡建设局周口市金融工作局 中国人民银行周口市中心支行 中国银行保险监督管理委员会周口监管分局联合印发《周口市商品房预售资金监管实施细则》，对2020年2月开始取得《商品房预售许可证》的项目进行预售资金监管。经查询，申请人购买商品房所在项目于2020年1月10日取得预售许可证，因此该项目资金不在监管范围之内。综上，请求复议机关驳回申请人复议请求。

第三人未提交答复意见。

经审理查明：申请人李某某、李某某等35人先后与周口市某某置地有限公司签订《商品房买卖合同（预售）》，购买位于河南省周口市川汇区某某路西侧、某某路南侧地块的某某城市广场（现名为某某国际建材城）项目的商铺。申请人通过申请信息公开的方式要求被申请人提供预售款专用账户及资金拨付情况文件等案涉项目的资金监管相关信息，被申请人答复称：“...因该项目未有使用监管账户资金的情况，同时，该项目未主动前往我局备案，所以我局无法掌握以上信息”。申请人认为被申请人向周口市某某置地有限公司核发商品房预售许可证后，对项目预售资金收存、支取活动未履行法定监管职责，损害了申请人的合法权益，向本机关提出行政复议申请。

另查明：周口市某某置地有限公司于2020年1月XX日取得某某城市广场项目商业楼十幢 AXX#-XX#、AXX#商品房预售许可证（周房预售证第2020XXX号），于2020年6月XX日取得商业楼一幢 A10#商品房预售许可证（周房预售证第

2020XXX号），于2020年7月30日取得商业楼一幢 AXX#商品房预售许可证（周房预售证第 2020XXX 号），其中， AXX#、 AXX#项目监管银行为周口农村商业银行股份有限公司营业部。

行政复议期间，本机关于 2024 年 8 月 20 日通过电话听取申请人委托人意见，申请人意见与行政复议申请书所阐述理由一致。

以上事实有以下证据证明：1.商品买卖合同（预售）和周口国际建材城商铺委托经营管理协议书共 35 份；2.周建信息公开函〔2023〕XX 号；3.周建〔2020〕2 号；4.商品房预售许可证 3 份。

本机关认为：《周口市住房和城乡建设局 周口市金融工作局 中国人民银行周口市中心支行 中国银行保险监督管理委员会 周口监管分局关于印发〈周口市商品房预售资金监管实施细则〉的通知》（周建〔2020〕2 号）规定：（三十）本细则自 2020 年 2 月 1 日起实施，试行时间暂定 1 年。即周口市从 2020 年 2 月 1 日起，对取得《商品房预售许可证》的项目进行预售资金监管。本案中，案涉第三人周口市某某置地有限公司于 2020 年 1 月 10 日取得某某城市广场项目商业楼十幢 AXX#-XX#、 AXX#商品房预售许可证，在周口市实施商品房预售资金监管即 2020 年 2 月 1 日之前，故被申请人对上述项目预售资金未实施监管，并无不当。同时，对案涉第三人于 2020 年 2 月 1 日后取得商品房预售许可证的项目，被申请人已经履行对项目的资

金监管，并向申请人提供了相关资金监管协议。故申请人称被申请人未履行资金监管职责，与事实不符，本机关不予支持。综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十九条“行政复议机关受理申请人认为被申请人不履行法定职责的行政复议申请后，发现被申请人没有相应法定职责或者在受理前已经履行法定职责的，决定驳回申请人的行政复议请求”之规定，本机关决定：

驳回申请人李某某等 35 人的行政复议请求。

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 8 月 22 日

抄告：河南省住房和城乡建设厅