

# 周 口 市 人 民 政 府

## 行政复议决定书

周政行复决〔2025〕658号

申 请 人：李某某

被 申 请 人：某某市住房和城乡建设局

申请人李某某对被申请人某某市住房和城乡建设局作出的《关于李某某履职查处申请书的答复》不服，向本机关提出行政复议申请，本机关于2025年10月30日依法予以受理，现已复议终结。

申请人请求：撤销被申请人作出的《关于李某某履职查处申请书的答复》，责令被申请人限期对申请人提出的《履职查处申请书》重新答复并依法对某某某置业有限公司在“某某某”项目中涉嫌违法挪用预售监管资金、项目资金未按规定使用等违法行为调查处理。

申请人称：申请人系位于河南省某某市川汇区某某大道东侧、某某大道南侧、某某路西侧、某某路北侧地块“某某某”的购房人。申请人于2021年4月22日与某某某置业有限公司签订《商品房买卖合同（预售）》，其中约定了交付时间和手续即出卖人应当自2024年5月31日前向买受人交付该商品房。截止至申请之日，某某某置业有限公司已严重逾期，开发商的逾期交付行为已经构成严重违约，阻碍了申请人

合法权利的实现，申请人为维护自身权益向被申请人申请公开“某某”项目的资金监管信息。被申请人答复称“项目资金于2021年9月转入政府专班监管”，但未提供2021年9月至今的监管账户流水、资金划拨审批记录及实际使用凭证。《重点监管资金拨付记录》显示仅有一次拨付记录，此后也无任何资金使用记录，与交付承诺严重不符，涉嫌挪用预售资金导致工程停滞。鉴于本项目已售出相当比例房屋，开发商理应收取对应房款存入预售监管资金账户，根据《城市商品房预售管理办法》以及相关地方性法规，商品房预售资金必须存入指定的预售资金监管账户，并实行专款专用、全程监管，资金的使用需经监管机关、监管银行审核批准。然而，在销售项目尚可的情况下，申请人所购买的房屋楼盘仍出现逾期交房的情况。申请人有理由怀疑某某某某置业有限公司存在严重违反预售资金监管规定，擅自挪用、抽逃对应监管资金的违法行为，也正是这种违法行为，直接导致项目工程某某资金链断裂、项目烂尾的实际损害，严重侵犯了申请人在内的广大业主的合法利益，故申请人于2025年8月15日向被申请人邮寄《履职查处申请书》，被申请人2025年8月16日签收后于2025年9月16日作出《关于李某某履职查处申请书的回复》，申请人于2025年9月18日签收，申请人认为该答复严重侵害申请人的合法权益，具体理由如下：1.被申请人答复内容未针对申请事项作出实质性回应。申请人在《履职查处申请书》中明确请求被申请人依法调查处理某某某某置业有限公司在“某某”项目中涉嫌

违法挪用预售监管资金账户资金、项目资金未按规定用于项目某某的违法行为，查明监管资金和购房款流向、追回违法违规款项，调查处理相关人员并追究责任。被申请人的回复仅笼统提及某某集团楼盘是房地产系统性问题、相关预售资金监管政策，以及某某某某项目因某某财务暴雷停工后政府专班的处置措施，未对申请人申请的“违法挪用预售监管资金”“资金流向及追回”“相关人员责任追究”等核心事项作出具体调查说明或处理意见，完全回避了申请人的实质诉求，属于行政不作为。同时，申请人收到的《关于李某某履职查处申请书的回复》并未加盖公章，被申请人作为法定行政机关，在作出履职答复时，应严格遵循法定程序和文书规范，未加盖公章的行为属于程序违法。2.被申请人未依法履行法定职责，损害申请人合法权益。根据《城市商品房预售管理办法》等相关法律法规，商品房预售资金必须专款专用、全程监管，被申请人作为住房和城乡建设某某主管部门，负有对预售资金监管、查处违法挪用行为的法定职责。申请人作为“某某”项目的购房人，因开发商逾期交房，合理怀疑预售资金被违法挪用导致项目停滞，据此提出履职申请，被申请人应当依法开展调查，核实资金流向、查处违法行为、追究相关责任。但被申请人未履行上述职责，其不作为行为严重损害了申请人的合法权益。综上，被申请人的答复行为违法且未履行法定职责，请复议机关支持申请人的复议请求。

被申请人称：1.被申请人已依照法定程序履职。2025年8

月 16 日，被申请人收到申请书后对相关事项进行核查，于 2025 年 9 月 16 日作出《关于李某某履职查处申请书的回复》并通过邮政 EMS 快递方式向申请人书面回复告知，已在法定期限内履行了相应的义务。

2. 针对申请人申请的履职事项。某某某项目因 2021 年 9 月某某集团财务暴雷等原因一度停工，为落实国家“保交付、保民生、保稳定”三保政策，政府成立某某问题楼盘处置化解专班，盘活项目剩余资产，该项目资金于 2021 年 9 月转入政府专班监管。在申请人申请信息公开时，被申请人根据规定告知申请人在此之后的监管财务信息情况，并提供了情况说明；而提供的 2021 年 9 月之前的监管记录包括商品房预售资金监管协议书、监管银行及账号、用款记录等也证明了被申请人根据《某某市商品房预售资金监管实施细则》规定尽职履行了预售资金监管的法定职责。

3. 针对被申请人作出的《关于李某某履职查处申请书的回复》未加盖公章问题，是因工作程序问题存在瑕疵，但不影响申请人实质性权利实现，再行邮寄加盖公章的回复已无实际意义，并且被申请人已经履行了法定职责的核心内容。

4. 针对申请人购买的房屋未按照约定交付及违约赔偿等纠纷事项，被申请人认为该纠纷系开发商与申请人之间的民事纠纷，是由多种因素造成的，申请人所主张的权益受损并非被申请人 2021 年 9 月之前履行商品房预售监管资金职责所致，与预售监管资金监管行为没有直接的因果关系，并不直接对申请人的权利义务产生重大影响，申请人任意扩大关联性的理由不能成立，并且肆意猜想的“违法行为”查

处事项更无事实依据。申请人如认为开发企业未按约定履行合同相关义务，应当依照民事法律规范主张权利，故被申请人作出的答复符合规定。综上，被申请人已经履行法定义务，内容认定事实清楚，适用法律依据正确，请复议机关驳回申请人的复议请求。

行政复议期间，本机关于 2025 年 12 月 10 日电话听取申请人意见，申请人意见同行政复议申请书。

经审理查明：申请人李某某为某某某某小区业主，2025 年 8 月 15 日，申请人向被申请人某某市住房和城乡建设局邮寄《履职查处申请书》（EMS 邮件号：125371702XXXX），请求被申请人 1.依法调查处理某某某某置业有限公司在“某某某某”项目中涉嫌的违法挪用预售监管资金账户资金、项目资金未按规定用于项目某某的重大违法行为；2.查明项目监管资金和购房款的流向，将存在违法违规使用和拨付的款项依法追回；3.依法调查处理相关人员，并追究相应责任，涉嫌刑事犯罪请移交公安机关侦查办理；4.将调查处理结果书面告知申请人。被申请人 2025 年 8 月 16 日签收该申请书后，于 2025 年 9 月 16 日作出《关于李某某履职查处申请书的回复》，答复申请人：某某集团楼盘是房地产系统性问题，涉及购房者、农民工、供应商等多重群体。房地产政策也在不断调整完善，2022 年 1 月 26 日，住房和城乡建设部、人民银行、银保监会联合出台了《关于规范商品房预售资金监管的意见》（建房〔2022〕16 号），对预售资金监管工作作出了明确、具体指示，加强商品房

预售款监督管理，维护房地产市场健康有序发展。因 2021 年 9 月某某集团财务暴雷，全国关联施工企业所持某某商票无法兑付，某某某某项目一度停工。为落实国家“保交付、保民生、保稳定”三保政策，政府成立某某问题楼盘处置化解专班，盘活项目剩余资产，政府平台公司融资 4520 万元保障某某复工复产某某资金，专班督导某某项目公司牵头 18 家参建企业打响保交楼攻坚战，保障了某某项目交付。2025 年 9 月 17 日，被申请人将案涉回复邮寄送达申请人（EMS 邮件号：100057083XXXX），但该回复未加盖被申请人单位公章。申请人对该回复不服，向本机关提出行政复议申请。

以上事实有以下证据证明：1.商品房买卖合同（预售）；2.《履职查处申请书》及邮寄单；3.《关于李某某履职查处申请书的回复》及邮寄单。

本机关认为：《某某市商品房预售资金监管实施细则》明确：市住房和城乡建设局负责对预售资金的监督检查。本案中，申请人李某某向被申请人某某市住房和城乡建设局提交《履职查处申请书》，请求对某某某某置业有限公司在“某某某某”项目中涉嫌违法挪用预售监管资金账户资金、项目资金未按规定用于项目某某的行为进行调查处理，被申请人收到后应当对某某某某置业有限公司是否存在上述行为进行调查并将相关情况告知申请人。而被申请人作出的《关于李某某履职查处申请书的回复》未加盖单位公章，不符合行政机关书面答复的法定形式要件，应视为未履行法定职责。综上，根据《中华

《中华人民共和国行政复议法》第六十六条“被申请人不履行法定职责的，行政复议机关决定被申请人在一定期限内履行”之规定，本机关决定：

责令被申请人某某市住房和城乡建设局自收到本决定之日起在法定期限内对申请人李某某提出的《履职查处申请书》作出答复。

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。

2025年12月15日

抄送：河南省住房和城乡建设厅