

天津市西青区市场监督管理局 行政处罚决定书

津青市监张处罚〔2022〕61号

当事人：天津骏瑞房地产开发有限公司；

主体资格证照名称：营业执照

统一社会信用代码（注册号）：91120111MA05KF3L21

住所（住址）：天津西青汽车工业区（张家窝工业区）天安路1号天安数码城3号楼259号

法定代表人（负责人、经营者）：宋璟欣

2020年12月1日，我单位接到群众反映“天津中骏雍景府新房销售时未告知、也未有任何提示告知74、75号两栋高层住宅电梯不通地库，绿化面积与当初销售时的承诺严重不符”。2020年12月8日我单位执法人员对中骏雍景府74、75号楼进行现场检查，发现上述2栋楼无法通过电梯或楼内安全通道进入地下车库。后陆续接到有关中骏雍景府的相关举报，主要问题集中在1.当事人中骏雍景府项目宣传74、75号楼可以直通地库，但实际无法不通地库；2.关于当事人使用《车位使用权转让合同》、《天津市商品房买卖合同》存在排除或者限制消费者权利、加重消费者责任、减轻或者免除经营者责任等对消费者不公平、不合理的规定；3.当事人中骏雍景府项目绿化存在虚假宣传行为。2020年12月21日，我局决定立案调查。

2020年12月25日，业主代表涂**向我单位提供《维权诉求》《举报材料》及20份《授权委托书》复印件，2021年1月25日，业主代表涂**来我单位接受询问调查，提供含有“100%车

库直接入户”字样微信公众号文章部分截图和北方网（网站地址：<http://house.enorth.com.cn/system/2018/08/10/035957956.shtml>）中骏雍景府项目宣传视频。

2021年2月26日，业主崔**来我单位接受询问调查，并向我单位提供与当事人签订的《车位使用权转让合同》、《天津市商品房买卖合同》，含有“完全人车分流、杜绝地上停车，100%车库直接入户”的微信号文章部分截图，截图内容与业主代表涂**所提供截图一致。

2021年1月29日，我单位向天津市和平区市场监督管理局发送协助调查函“1.北方网-天津地产网网站运营主体是哪家单位，能否提供其营业执照或其他主体资质信息。2.请协助调查当事人天津骏瑞房地产开发有限公司在北方网-天津地产网发布其产品中骏雍景府房地产视频广告的具体时间，编辑时间和文件下线时间和广告发布的费用合同等相关情况。（网站地址：<http://house.enorth.com.cn/system/2018/08/10/035957956.shtml>）？”2021年2月8日，天津市和平区市场监督管理局向我单位回复调查情况，北方网运营主体天津津云新媒体集团股份有限公司（以下简称“津云公司”）回复情况说明“北方网发布的新闻（题目：视频看房西青区南站旁低密社区 中骏雍景府地址：<http://house.enorth.com.cn/system/2018/08/10/035957956.shtml>）”系我单位于2018年8月自主采访天津骏瑞房地产开发有限公司旗下楼盘——中骏雍景府销售人员的视频新闻，非经营性广告。2020年12月20日，天津骏瑞房地产开发有限公司致函我单位称因该项目的视频时效性已过而申请撤稿。我单位按照北方网撤稿流程，对该视频做撤稿处理”。2021年11月8日，我单位执法人员向天津市

和平区市场监督管理局发送协助调查函“我局于 2021 年 1 月 29 日向贵局发送协助调查函（津青市场监管张协查〔2021〕1 号，贵局在对我局的回复材料中有天津津云新媒体集团股份有限公司提交的情况说明，其说明中未明确相关视频具体上线时间，请协助调查当事人天津骏瑞房地产开发有限公司在北方网-天津地产网发布其产品中骏雍景府房地产视频广告的具体时间（网站地址：<http://house.enorth.com.cn/system/2018/08/10/035957956.shtml>1）”2021 年 11 月 12 日，天津市和平区市场监督管理局复函，津云公司出具情况说明“北方网发布的新闻（题目：视频看房西青区南站旁低密社区 中骏雍景府地址：<http://house.enorth.com.cn/system/2018/08/10/035957956.shtml>）”系我单位于 2018 年 8 月自主采访天津骏瑞房地产开发有限公司旗下楼盘——中骏雍景府销售人员的视频新闻，于 2018 年 8 月 12 日签发，非经营性广告。2020 年 12 月 20 日，天津骏瑞房地产开发有限公司致函我单位称因该项目的视频时效性已过而申请撤稿。我单位按照北方网撤稿流程，对该视频做撤稿处理”，上述视频发布时间为 2018 年 8 月 12 日至 2020 年 12 月 20 日。

2022 年 1 月 29 日，我单位执法人员向天津市和平区市场监督管理局发送协助调查函协助调查以下事项：“1.北方网-天津地产网发布当事人中骏雍景府项目房地产视频（网站地址：<http://house.enorth.com.cn/system/2018/08/10/035957956.shtml>），相关视频是由当事人邀请天津津云新媒体集团股份有限公司（以下简称津云公司）进行拍摄，还是由津云自行联系当事人进行拍摄？津云公司是否与当事人签订合作协议或合同？2.我局于 2021 年 11 月 18 日向贵局发送协助调查函（津青市场监管张协

查〔2021〕1-1号，贵局在对我局的回复材料中有津云公司提交的情况说明和《撤稿函》，其说明“2020年12月20日，天津骏瑞房地产开发有限公司致函我单位称因该项目的视频时效性已过而申请撤稿。我单位按照北方网撤稿流程，对该视频做撤稿处理”。请协助调查津云公司在发布上述视频时是否需要当事人进行申请？或津云在发布上述视频时是否需要经过当事人审核并同意？”，我局未收到复函。

2021年3月19日、2021年4月30日，我单位分别向深圳市市场监督管理局南山局、深圳市腾讯计算机有限公司发送协查函，主要内容为：1.微信号“TJ_BJW”名称为“中骏 in 天津”的微信公众账号在微信软件查询账号主体为“天津骏润房地产开发有限公司”，该微信公众账号是否由“天津骏润房地产开发有限公司”注册使用？什么时间注册的？日常维护和发布信息是由深圳市腾讯计算机有限公司还是由企业或者第三方公司运营？2.我单位执法人员已无法通过微信软件查询到文章内容“完全人车分流、杜绝地上停车，100%车库直接入户”请协查当事人是否在其微信公众账号上发布过上述文章，该文章详细内容有哪些？如果当事人发布过上述文章，上线和下线时间具体是什么时间？点击量多少？2021年5月13日，深圳市腾讯计算机有限公司向我单位复函“贵局发来调查需求，我司已收悉，现将津青市监张限提字〔2021〕3号函中所列调查事项答复如下：微信公众账号：中骏 in 天津（微信号 TJ_BJW），注册时间：2015-12-24，主体名称：天津骏润房地产开发有限公司，主体证件号：91120111340971575P，运营者姓名：林文琦，运营者身份证号码：420582198803210025，运营者手机号码：+8615122163351。关于来函要求我司提供公众

号“中骏 in 天津”（微信号 TJ_BJW）日常维护和发布消息的主体，由公众号注册主体日行编辑并发布，以注册主体作为法律责任主体。关于来函要求我司提供公众号“中骏 in 天津”（微信号 TJ_BJW）发布内容为“完全人车分流、杜绝地上停车，100%车库直接入户”的文章信息，请准确描述文章链接或提供发布位置、文章标题、文章发布时间等可定位内容的信息，我司方可协助查询。”2021 年 6 月 24 日，我单位向业主代表孙**下达限期提供材料通知书（津青市张限提〔2021〕10 号），要求业主向我单位提供公众号中骏 in 天津（微信号 TJ_BJW）含有“完全人车分流，杜绝地上停车，100%车库直接入户”内容文章的发布位置，文章标题，文章发布时间等信息材料，业主未提供。2021 年 5 月 13 日，深圳市市场监督管理局南山局向我单位复函调查情况，内容与深圳市腾讯计算机有限公司复函一致。

2021 年 7 月 8 日，我单位向深圳市腾讯计算机有限公司发送协查函及限期提供材料通知书，主要内容“1. 自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，微信号“TJ_BJW”名称为“中骏 in 天津”的微信公众号删除哪些文章？请提供已删除文章的详细内容(包括但不限于文章内容，发布和删除的具体时间，点击量)。2. 自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，微信号“TJ_BJW”名称为“中骏 in 天津”的微信公众号修改了哪些文章？请提供修改文章的原始详细内容(包括但不限于文章内容，发布和删除的具体时间，点击量)”2021 年 7 月 11 日，深圳市腾讯计算机有限公司回函“关于来函要求我司提供公众号“中骏 in 天津”（微信号 TJ_BJW）自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日删除文章、修改文章的信息，请准确描述文章链接或者提供发布位置、文章

标题、文章发布时间等可定位内容的信息，我司方可协助查询。”2022年6月1日，业主代表孙**来我单位接受调查。

2021年3月12日，我单位执法人员对当事人中骏雍景府项目售楼处进行检查，销售经理陈*在场，我单位执法人员在售楼处入口查见含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样的广告牌。并对项目沙盘，销售人员公示等信息进行拍照记录，并下达询问通知书（津青市监张询〔2021〕10号）。2021年4月1日，我单位执法人员再次对当事人中骏雍景府项目进行检查，销售经理郑*在场，含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样的广告牌已拆除，项目内74、75号楼无法通过楼内电梯或安全通道直通地库。

2021年3月19日，中骏雍景府项目经理郑*来我单位接受询问调查，提供中骏雍景府项目销售人员花名册，2021年3月31日，当事人向我单位提供《关于中骏雍景府不通地库视频的情况说明》“一、74、75#楼开盘销售时间：中骏雍景府一期高层、74、75#楼于2017年6月30日开盘，2017年12月基本售罄。二、二期高层76—81#楼于2018年7~8月份开始宣传，9月份开盘销售。销售宣传期间，相关媒体免费录制产品宣传视频并于2018年8月12日在北方网上发布，于2021年2月底3月初进行下架处理，具体下架时间已无从查看。在视频宣传阶段，74、75#楼已全部售罄，视频的宣传背景及语境皆针对二期（76~81#楼）6栋高层，故视频宣传大环境并不包含一期已售罄的74、75#楼。另视频中强调的是“车库直通入库。因销售宣传及后期物业管理均施行人车分流管理模式，所以业主及外来车辆不允许进入

园区地上停放，车库出入口在规划设计阶段与市政公路相连，业主车辆可直接入库停放，故我司认为“直通入库”并无不妥之处”；

《关于中骏天津公众号软文“100%”车库直接入户的情况说明》

“中骏雍景府一期高层、74、75#楼于 2017 年 6 月 30 日开盘，2017 年 12 月基本售罄。二期高层于 2018 年 9 月份开盘销售，中骏 in 天津的公众号（该公众号账号主体为天津骏润房地产开发有限公司，天津中骏柏景湾注册认证）于 2018 年 5 月 19 日进行前期销售宣传，目前已下架，具体下架时间已无从查验，发布关于“100% 车库直接入户”的信息未在售楼栋信息展示，与二期高层视频宣传“车库直通入库”语境背景一致，故我司认为并无任何问题”；

关于含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样广告牌的《情况说明》“在贵单位在 2021 年 3 月 12 日到天津骏瑞房地产开发有限公司开发的中骏雍景府项目的例行检查中，发现在营销中心入口处摆放有“全天津总价最低准现房城市台地联排，津门销量 TOP1”字样的宣传桁架，该宣传文案的内容由天津骏瑞房地产开发有限公司委托给中之力博建设工程有限公司进行设计及桁架制作，方案经开发商内部审核后制作，设计和制作费用人民币 2000 元。该桁架的制作时间为 2021 年 3 月 10 日，并于 2021 年 3 月 11 日制作完成后摆放于营销中心入口处，主要起到对中介宣传作用，作为中介聚焦使用。出现该情况后项目内部进行严格自查，确认无同类问题出现，在今后的宣发过程中严格进行自我审查，避免再次造成同类影响。”2021 年 4 月 8 日，由于销售经理郑*离职，被委托人变更为冯**，2021 年 6 月 2 日，中骏雍景府项目经理冯**来我单位接受询问调查，提供含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房

城市台地联排 津门销量 TOP1”字样的广告牌物料制作合同、发票、工作任务单。2021 年 7 月 10 日，中骏雍景府项目经理冯**离职，被委托人变更为中骏雍景府销售经理于**，2021 年 9 月 16 日，于**来我单位接受询问调查并制作询问笔录，于**向我单位提供中骏雍景府项目 74、75 号楼销控表、当事人与上海冠彬商贸有限公司签订的《天津市商品房预定协议》。

2021 年 4 月 8 日、2021 年 4 月 13 日，我单位分别向天津市城建档案馆、天津市规划和自然资源局西青分局发送协查函“1. 中骏雍景府（文致苑）地下车库的具体范围是什么？该项目住宅区域范围内的地库是否全部规划直通上楼，如果不是全部规划，哪几栋楼无法直通上楼？2. 中骏雍景府（文致苑）规划绿化率 45%，该小区绿化用地我规划多少平方米？具体范围是什么？是否达到 45%？3. 请提供中骏雍景府（文致苑）规划图”。2021 年 4 月 22 日，天津市规划和自然资源局西青分局向我单位复函“一、文致苑地下车库范围：经核实，已审批的文致苑项目区中 2#、3#、4#、5#、6#楼无法直达地下车库。二、绿地面积：该项目绿地面积不小于 54384.03 平方米，绿地率不小于 45%。已经规划验收。三、规划图纸：该项目档案已移交天津市城市建设档案馆管理，请到该档案馆依照相关管理规定查阅。”2021 年 4 月 21 日，我单位通过天津市城建档案馆取得中骏雍景府项目规划图纸。

2021 年 5 月 24 日，业主张**来我单位接受询问调查，并向我单位提供与当事人于 2020 年 8 月 21 日签订的《天津市商品房买卖合同》及相关视频（与上述业主代表涂**提供的北方网中骏雍景府项目宣传视频相同）和相关发票。业主张**称在优酷和北

方网看过上述视频，收房时发现不通地库。

2021年8月20日，我单位向天津市西青区规划与自然资源局发送协查函“中骏雍景府（文致苑）74、75号楼的销售情况。包括但不限于每套商品房的是否售出，网签时间，购房人信息，以及商品房预订、签约购买的变更情况”，天津市西青区规划与自然资源局于2021年9月3日电话告知无法查询相关信息。

2022年5月20日，当事人向我单位提供2018年8月12日至2020年12月20日期间74、75号楼所售商品房签订的《天津市商品房买卖合同》21份。

经查，认定的事实：

一、关于当事人中骏雍景府项目74、75号楼地库宣传的事实认定

1.经调查，业主代表涂**提供的视频为津云公司于2018年8月采访当事人中骏雍景府销售人员的视频，在北方网地产频道发布，发布视频有“咱们整个高层片区地库可以直通上楼”相关内容。2020年12月20日，当事人向津云公司致函以“视频时效性已过”为由申请撤稿，津云公司对视频做撤稿处理，该视频发布时间为2018年8月12日至2020年12月20日。该视频内容为当事人的销售人员介绍其中骏雍景府项目楼盘，当事人在明知津云公司采访后会向社会进行公布的前提下对项目进行介绍宣传，当事人应对采访内容真实性负责。当事人在津云公司旗下“北方网”通过采访视频的方式对中骏雍景府项目进行介绍，已达到商业宣传的目的，符合《中华人民共和国广告法》第二条第一款“在中华人民共和国境内，商品经营者或者服务提供者通过一定媒介和形式直接或者间接地介绍自己所推销的商品或者服务的商业

广告活动，适用本法”的规定。当事人为实际的广告主，津云公司为实际的广告经营者和广告发布者。该视频中含有“整个洋房和高层片区是全人车分流，地上不允许车通行，对老人和孩子来讲是特别安全的，地库直通入库，然后咱们整个高层片区地库可以直通上楼”的介绍，视频中销售经理张**与当事人提供的销售人员花名册中张**为同一人，与我单位售楼处现场查见的销售人员公示中的张**为同一人。根据现场检查情况，中骏雍景府项目74、75号楼未设计直通地库，依据当事人2次提供销控表及当事人与上海冠彬商贸有限公司签订的《天津市商品房预定协议》，2017年6月30日至2018年4月29日期间，当事人中骏雍景府项目74、75号楼1-8楼及2栋楼的901、904室均于2017年7月7日由上海冠彬贸易有限公司预订，双方无委托售卖协议，2栋楼其他商品房均售出。2020年初，上海冠彬贸易有限公司与当事人协商解除商品房预定协议，当事人对上海冠彬贸易有限公司退出房源进行再次销售，双方未签订解除商品房预定协议的相关合同。2020年4月25日，75#1-704售出。

根据当事人提供销售74、75号楼销控表及相关《天津市商品房买卖合同》，在2018年8月12日至2020年12月20日，上述视频发布期间，自2020年初起，当事人对75号楼1-202室、1-203室、1-302室、1-303室、1-401室、1-402室、1-403室、1-502室、1-503室、1-504室、1-601室、1-602室、1-603室、1-701室、1-702室、1-703室、1-704室、1-802室、1-803室、1-901室、1-904室商品房进行售卖，在2020年初至2020年12月20日期间未对宣传视频内容进行修改，其中“整个洋房和高层片区是全人车分流，地上不允许车通行，对老人和孩子来讲是特

别安全的，地库直通入库，然后咱们整个高层片区地库可以直通上楼”的介绍内容依旧存在，与实际情况不符，对购房人造成误导。

2.对于举报人提供的微信公众号文章部分截图，被委托人冯**称“这个是我们中骏 in 天津的微信公众号发布的，发布的具体时间无法确定，但发布时间是在 74、75 号楼售罄之后发布的”。当事人在“关于中骏天津公众号软文“100%车库直接入户”的情况说明中解释微信公众号中骏 in 天津，该公众号账号主体为天津骏润房地产开发有限公司，天津中骏柏景湾注册认证，2018 年 5 月 19 日进行中骏雍景府前期销售宣传，该文章中“100%车库直接入户”信息为在售楼栋信息展示，与二期高层视频宣传“车库直通入库”语境背景一致。深圳市腾讯计算机有限公司查询需上述文章的发布位置，文章标题，文章发布时间等信息材料，其相关业主无法提供上述文章的发布位置，文章标题，文章发布时间等信息材料，我单位执法人员无法通过协查证明上述文章的内容，发布时间、下架时间等信息，2022 年 6 月 1 日，业主代表孙**在询问调查中说明上述截图是在微信公众号“中骏 in 天津”（微信号 TJ-BJW）发布的关于中骏雍景府项目的文章上截取的，最后截取时间为 2020 年 11 月 1 日，无法提供原始载体的截图，无法提供文章来源。我局无法证明上述文章发布时间、下架时间等信息，相关截图无法证明当事人存在虚假宣传行为。

二、当事人通过广告牌发布含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样广告的事实认定。

2021 年 3 月 12 日，我单位执法人员对当事人中骏雍景府项目售楼处进行检查，销售经理陈*在场，我单位执法人员在售楼

处入口查见含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样的广告牌，根据双方签订的《物料制作合同》《工作任务单》核实，该广告牌由当事人委托中之力博建设工程有限公司设计，当事人公司内部审核后制作，共花费2000元，当事人解释该广告牌2021年3月10日制作完成，2021年3月11日摆放到营销中心入口处。该广告牌主要面对售楼处的来访者。该广告牌的摆放时间为2021年3月11日至2021年3月12日，当事人无法提供“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”等宣传信息的证明材料。

三、关于当事人使用《车位使用权转让合同》《天津市商品房买卖合同》存在不公平、不合理的规定的认定事实认定。

当事人使用的《车位使用权转让合同》《天津市商品房买卖合同》中存在利用合同格式条款作出排除或者限制消费者权利、加重消费者责任、减轻或者免除经营者责任等对消费者不公平、不合理的规定。例如：《补充合同》第十七条：“出卖人及买受人同意，购房合同第十条关于“商品房设计变更的约定”调整为：涉及该商品房规划用途、面积、容积率、绿地率、基础设施公共服务及其他配套设施等规划许可内容经城乡规划主管部门批准变更的，出卖人可进行变更，无须另行通知买受人或者征得买受人同意。该商品房的结构形式，户型、空间尺寸、朝向、供热采暖方式发生变更，但不影响该商品房质量或使用功能情形的，出卖人无须另行通知买受人或者征得买受人同意。买受人同意不以规划变更或者设计变更为由向出卖人主张任何赔偿责任或者要求解除合同”；《补充合同》第十八条：“出卖人及买受人同意，购房合同第八条关于“商品房质量及保修责任的约定调整为：因

地基基础和主体结构、其他质量问题、装饰装修及设备标准及室内空气质量、建筑隔声和建筑节能措施、附件三《商品房质量、设备等情况》存在问题的，买受人同意收房，出卖人在该商品房交接后进行修理或者整改。经修理或者整改后仍不能满足正常居住使用要求的，买受人可委托由出卖人认可的具有相应资质的建设工程质量检测机构检测，检测结果经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位复核确认存在严重质量问题且严重影响买受人正常居住使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人须按买受人已付购房款的1%向买受人支付违约金，并向买受人无息返还已付房款。买受人不解除合同的，出卖人应当继续履行保修义务，买受人同意不以此为由要求减少价金或者要求其他补偿。买受人确认，未经本补充合同约定的维修和检测程序，不得以“商品房质量”问题要求解除购房合同”；《车位使用权转让合同》7.解除合同程序中 7.4“乙方就本项目房屋签署的《天津市商品房买卖合同》被解除或乙方转让所购房屋致使乙方丧失业主身份的，则自《天津市商品房买卖合同》解除之日或乙方所购商品房转让之日，本合同自行终止，甲方有权收回该车位，同时乙方应向甲方支付车位使用费，计费期间为该车位交付（含视为交付）之日起至乙方实际返还该车位之日，计费标准为车位使用权价款的3%每月。甲方有权在扣除相应使用费后无息退还乙方已经支付的车位款”。

四、关于当事人中骏雍景府项目绿化存在虚假宣传的事实认定

举报人未向我单位提供当事人中骏雍景府项目绿化存在虚假宣传的相关材料，我单位执法人员对当事人售楼处进行检查时

未发现关于中骏雍景府项目绿化的宣传。天津市规划和自然资源局西青分局向我单位复函“该项目绿地面积不小于 54384.03 平方米，绿地率不小于 45%。已经规划验收”，固当事人中骏雍景府项目绿化存在虚假宣传的事实不能成立。

上述事实，主要有以下证据证明：

证据一.我单位执法人员分别于 2020 年 12 月 8 日、2021 年 3 月 12 日、2021 年 4 月 1 日对当事人售楼处、小区现场检查笔录 3 份及现场检查照片 12 张，证明我单位执法人员对当事人售楼处、小区的检查情况。

证据二.2021 年 3 月 17 日，被委托人郑*向我单位提交授权委托书，法人身份证复印件、被委托人郑*身份证复印件证明法人与被委托人郑*之间的委托关系。

证据三.2021 年 4 月 8 日，被委托人冯**向我单位提交授权委托书，法人身份证复印件、被委托人身份证复印件和更换被委托人的情况说明，证明被委托人变更情况和法人与被委托人冯**之间的委托关系。

证据四.2021 年 7 月 10 日，被委托人于**向我单位提交授权委托书，法人身份证复印件、被委托人身份证复印件和更换被委托人的情况说明，证明被委托人变更情况和法人与被委托人于**之间的委托关系。

证据五.2021 年 3 月 19 日，为被委托人郑*制作询问笔录 1 份，证明对被委托人郑*的询问情况。

证据六.2021 年 3 月 19 日，被委托人郑*向我单位提供当事人营业执照，《不动产权登记证书》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房销售许可证》复印件各 1 份，

证明当事人的主体资质和取得许可情况。

证据七.2021年3月19日，被委托人郑*向我单位提供销售人员花名册1份和销售人員身份证复印件10份，证明当事人中骏雍景府项目在职销售人员的情况。

证据八.2021年3月31日，当事人向我单位提供《关于中骏雍景府不通地库视频的情况说明》《关于中骏天津公众号软文“100%”车库直接入户的情况说明》，证明当事人对中骏雍景府项目的宣传情况。

证据九.2021年6月2日，为被委托人冯**制作询问笔录1份，证明对被委托人冯**的询问情况。

证据十.2021年6月2日，被委托人冯**向我单位提供74、75号楼销控表，证明当事人中骏雍景府项目74、75号楼的销售情况。

证据十一.2021年6月2日，被委托人冯**提供提供含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量TOP1”字样的广告牌情况说明及物料制作合同、发票、工作任务单，证明上述广告牌制作、发布情况。

证据十二.2021年9月8日、2021年9月16日，2022年1月10日，对被委托人于**分别制作询问笔录2份，证明我单位执法人员对被委托人于**的询问调查情况。

证据十三.2021年9月16日，被委托人于**向我单位提供74、75号楼销控表，2022年5月23日，当事人客服经理段致远向我单位提供74、75号楼所售商品房的《天津市商品房买卖合同》证明当事人中骏雍景府项目74、75号楼的销售情况。

证据十四.2021年9月16日，被委托人于**向我单位提交当

事人与上海冠彬商贸有限公司签订的《天津市商品房预定协议》复印件、当事人公司与上海冠彬商贸有限公司关于中骏雍景府项目 74、75 号楼商品房预定的《情况说明》，证明上述商品房的销售情况。

证据十五.2021 年 1 月 29 日，2021 年 11 月 8 日我单位向天津市和平区市场监督管理局发送协助调查函及复函，证明我单位向天津市和平区市场监督管理局协助调查情况。

证据十六.2021 年 4 月 8 日、2021 年 4 月 13 日，我单位分别向天津市城建档案馆、天津市规划和自然资源局西青分局发送协查函及复函，证明我单位执法人员向天津市城建档案馆、天津市规划和自然资源局西青分局进行协助调查的情况。

证据十七.2021 年 4 月 21 日，我单位通过天津市城建档案馆取得中骏雍景府项目规划图纸，证明当事人中骏雍景府项目的规划情况。

证据十八.2021 年 3 月 19 日、2021 年 4 月 30 日，我单位分别向深圳市市场监督管理局南山局、深圳市腾讯计算机有限公司发送协查函及复函，证明我单位向深圳市市场监督管理局南山局、深圳市腾讯计算机有限公司协助调查情况。

证据十九.2021 年 1 月 25 日，对业主代表涂**制作询问笔录 1 份，2022 年 6 月 1 日，对业主代表孙**的询问笔录 1 份，证明我单位对其业主代表的调查情况。

证据二十.2021 年 1 月 25 日，业主代表孙**向我单位提交《天津市商品房买卖合同》复印件身份证复印件各 1 份，证明我单位对其调查情况。

证据二十一.2021 年 1 月 25 日，业主代表涂**，孙**向我单

位提供业主授权委托书 20 份，证明业主与业主代表涂**，孙**之间的委托关系。

证据二十二.2021 年 1 月 25 日，业主代表涂**向我单位提供提供含有“100%车库直接入户”字样微信公众号文章部分截图和北方网中骏雍景府项目宣传视频，证明当事人中骏雍景府项目的宣传情况。

证据二十三.我单位执法人员分别于 2021 年 1 月 25 日，2021 年 6 月 24 日，向业主代表涂**，孙**下达限期提供材料通知书（津青市监张限提〔2021〕1 号、津青市监张限提〔2021〕3 号），证明我单位执法人员要求其业主代表限期提供材料的情况。

证据二十四.2021 年 2 月 26 日，对业主崔**制作询问笔录 1 份，业主崔**向我单位提交《天津市商品房买卖合同》复印件、《天津市商品房买卖合同》解析复印件各 1 份，证明我单位对其调查情况。

证据二十五.2021 年 5 月 24 日，对业主张**制作询问笔录 1 份，业主张**向我单位提交《天津市商品房买卖合同》复印件身份证复印件、相关购房发票各 1 份，证明我单位对其调查情况。

2022 年 6 月 15 日，执法人员向当事人送达行政处罚告知书（津青市监张罚告〔2022〕61 号），告知当事人拟作出的行政处罚内容以及事实、理由、依据，并告知当事人依法享有的陈述、申辩的权利。当事人在法定期间内未提出陈述、申辩意见。

本局认为：1.2017 年 6 月 30 日至 2018 年 8 月 11 日期间，当事人中骏雍景府项目 74、75 号楼 1-8 楼及 2 栋楼的 901、904 室均于 2017 年 7 月 7 日由上海冠彬贸易有限公司预订，二栋楼其余其他商品房均售出。2018 年 8 月 12 日，当事人通过津云公

司旗下“北方网”对中骏雍景府项目宣传“整个洋房和高层片区是全人车分流，地上不允许车通行，对老人和孩子来讲是特别安全的，地库直通入库，然后咱们整个高层片区地库可以直通上楼”内容，其解释介绍楼盘为项目 76-81 号楼，上述高层通过地库可直通上楼。2020 年 12 月 20 日，当事人向津云公司致函以“视频时效性已过”为由申请撤稿，津云公司对视频做撤稿处理。2020 年初，上海冠彬贸易有限公司与当事人协商解除商品房预定协议，当事人对上海冠彬贸易有限公司退出房源进行再次销售。在 2018 年 8 月 12 日至 2020 年 12 月 20 日，当事人宣传视频发布期间，自 2020 年初至 2020 年 12 月 20 日，对 75 号楼 1-202 室、1-203 室、1-302 室、1-303 室、1-401 室、1-402 室、1-403 室、1-502 室、1-503 室、1-504 室、1-601 室、1-602 室、1-603 室、1-701 室、1-702 室、1-703 室、1-704 室、1-802 室、1-803 室、1-901 室、1-904 室商品房进行售卖，期间未对宣传视频内容进行修改，对商品房买受人购买意愿构成实质性影响，74、75#楼实际并未直接入库，对购房者产生误导，违反《中华人民共和国广告法》第三条“广告应当真实、合法，以健康的表现形式表达广告内容，符合社会主义精神文明建设和弘扬中华民族优秀传统文化的要求”、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”、第八条第一款“广告中对商品的性能、功能、产地、用途、质量、成分、价格、生产者、有效期限、允诺等或者对服务的内容、提供者、形式、质量、价格、允诺等有表示的，应当准确、清楚、明白。”第二十八条第二款第二项“广告以虚假或者引人误解的内容欺骗、误导消费者的，构成虚假广告。广告有下列情形之一的，为虚假广告：（二）商品

的性能、功能、产地、用途、质量、规格、成分、价格、生产者、有效期限、销售状况、曾获荣誉等信息，或者服务的内容、提供者、形式、质量、价格、销售状况、曾获荣誉等信息，以及与商品或者服务有关的允诺等信息与实际情况不符，对购买行为有实质性影响的；”和《房地产广告发布规定》第三条“房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者”的规定。

2.当事人通过广告牌发布含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样广告，违反《中华人民共和国广告法》第二十八条第二款第三项“广告以虚假或者引人误解的内容欺骗、误导消费者的，构成虚假广告；广告有下列情形之一的，为虚假广告：（三）使用虚构、伪造或者无法验证的科研成果、统计资料、调查结果、文摘、引用语等信息作证明材料的。”

3.当事人使用的《车位使用权转让合同》《天津市商品房买卖合同》中存在利用合同格式条款作出排除或者限制消费者权利、加重消费者责任、减轻或者免除经营者责任等对消费者不公平、不合理的规定违反了《天津市消费者权益保护条例》第十六条第一款“经营者拟订合同格式条款，应当符合《中华人民共和国合同法》的有关规定，对与消费者有重大利害关系的内容，经营者应当事先向消费者提示并予以说明。经营者不得利用合同格式条款作出排除或者限制消费者权利、加重消费者责任、减轻或者免除经营者责任等对消费者不公平、不合理的规定，不得利用合同格式条款并借助技术手段强制交易”的规定。

在调查通过网络视频等方式发布虚假视频的过程中，相关视频发布时 74、75 号楼商品房已售出，只是由于 2020 年初预订房

屋退房，致使视频内容在 2020 年初至 2020 年 12 月 20 日期间存在虚假，非当事人主观故意，当事人能够积极配合执法人员调查，主动向我单位提供相关《天津市商品房预定协议》《天津市商品房买卖合同》、交易记录等材料，符合《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第一款第一项：“当事人有下列情形之一的，应当从轻或者减轻行政处罚：（一）主动消除或者减轻违法行为危害后果的；”和《市场监管总局关于规范市场监督管理行政处罚裁量权的指导意见》“有下列情形之一的，可以依法从轻或者减轻行政处罚：（1）积极配合市场监管部门调查，如实陈述违法事实并主动提供证据材料的；（2）违法行为轻微，社会危害性较小的；（5）当事人有充分证据证明不存在主观故意或者重大过失的”以及《天津市市场和质量监督管理委员会行政处罚裁量适用规则》第十三条第一款第（五）项：当事人有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：（五）积极配合行政机关检查，如实提供有关账册、协议、单据、文件、记录、业务函件和其他资料以及积极改正违法行为的”的规定，予以减轻处罚。

在调查通过广告牌发布虚假广告的过程中，当事人主动向我单位提供含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样广告的《物料制作合同》《工作任务单》，当事人在我单位现场检查后立即将含有“中骏雍景府 全天津总价最低 准现房城市台地联排 津门销量 TOP1”字样广告牌拆除。符合《中华人民共和国行政处罚法》第三十二条第一款第一项：“当事人有下列情形之一的，应当从轻或者减轻行政处罚：（一）主动消除或者减轻违法行为危害后果的；”和《天津市市场和质量监督管理委员会行政处罚裁量适用规则》第十三条第一款第

（五）项：当事人有下列情形之一的，应当依法从轻或者减轻行政处罚：（五）积极配合行政机关检查，如实提供有关账册、协议、单据、文件、记录、业务函件和其他资料以及积极改正违法行为的”，予以从轻处罚。

当事人通过网络视频等方式发布虚假视频的行为，依据《中华人民共和国广告法》第五十五条“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，责令停止发布虚假广告和虚假宣传行为，作出行政处罚如下：罚款人民币 30,000 元。

当事人通过广告牌发布虚假广告的行为，依据《中华人民共和国广告法》第五十五条“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，作出行政处罚如下：罚款人民币 6,000 元。。

依据《天津市消费者权益保护条例》第五十五条“经营者违反本条例第十六条规定，由市场监督管理部门或者有关行政管理部门责令停止使用合同格式条款；拒不停止使用的，处一万元以上五万元以下罚款”，责令当事人停止使用其《车位使用权转让合同》、《天津市商品房买卖合同》合同格式条款。

综上所述，责令当事人停止使用其《车位使用权转让合同》、《天津市商品房买卖合同》中合同格式条款，责令停止发布虚假广告和虚假宣传行为，作出行政处罚如下：罚款人民币 36000 元。

当事人应于收到本决定书之日起十五日内将罚（没）款缴到市场监管机关罚款代收机构（包括农商银行、浦发银行、光大银行、广发银行、招商银行）。逾期不缴纳罚款的，依据《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条的规定，每日按罚款数额的百分之三加处罚款，并将依法申请人民法院强制执行。

如你（单位）不服本行政处罚决定，可以在收到本行政处罚决定书之日起六十日内向西青区人民政府申请行政复议，也可以在六个月内依法向西青区人民法院提起行政诉讼。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。

天津市西青区市场监督管理局

2022 年 6 月 23 日

（市场监督管理部门将依法向社会公开行政处罚决定信息）

本 文 书 一 式 二 份 ， 一 份 送 达 ， 一 份 归 档 。