

附件：

昆明市东川区市场监督管理局
行政处罚决定书

东市监处罚〔2026〕17001号

当事人：云南康宸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：915301133792894865A

住所（住址）：东川区古铜路1号

法定代表人（负责人、经营者）：苏建友

2024年9月13日，康宸商业中心8栋住户孙某通过市长热线投诉称，东川区古铜路三号康宸商业中心开发商帮8栋业主办理房产证，缴纳办证费用80元每套、不动产籍调查费用每套150元、数据建设费每套100元、测量费1.3元/平方米是否合规。9月25日，东川区市场监督管理局执法人员对向康宸商业中心业主收取办证费、不动产权籍调查费、数据库建设费、测量费的昆明朋友意物业服务有限公司进行现场调查，该公司称受云南康宸房地产开发有限公司委托办理不动产权证并收取费用，向业主收取不动产户籍调查费、数据建设费、测量费，实际支付给第三方公司，该行为涉嫌将测绘费转嫁给购房人承担，涉嫌违反《中华人民共和国价格法》第十二条的规定，为进一步查明事实，2024年10月10日，经局领导批准，对当事人的行为进行立案查处。

经查，康宸商业中心由云南康宸房地产开发有限公司于2013

年3月4日开工建设，合同约定2015年12月31日交房，因资金链断裂，未能按期交房。2023年，云南康宸房地产开发有限公司配合区政府处置项目烂尾后的购房人住房困难等民生问题，后陆续交房，并为购房人办理不动产权证。2023年9月10日，云南康宸房地产开发有限公司委托昆明友意物业有限公司办理康宸商业中心业主不动产登记事宜，昆明友意物业有限公司除向业主收取办证费用80元每套外，还收取了不动产籍调查费用每套150元、数据建设费每套100元、测量费1.3元/平方米。截止案发时，昆明友意物业有限公司共计向108套房屋的业主收取不动产籍调查费16200元、数据建设费10800元、测量费15547.58元，以上三项费用共计42547.58元。

《商品房销售管理办法》第三十四条规定：“房地产开发企业应当在商品房交付使用前按项目委托具有房地产测绘资质的单位实施测绘，测绘成果报房地产行政主管部门审核后用于房屋权属登记。”《房产测绘管理办法》第十条“房产测绘所需费用由委托人支付。”国家发展和改革委员会 财政部发改价格规【2016】2559号文件《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》第五条第二款规定“房地产开发企业不得把新建商品房办理首次登记的登记费，以及因提供测绘资料所产生的测绘费等其他费用转嫁给购房人承担；”房地产开发企业系提供测绘成果，承担测量费的主体，不得把新建商品房办理首次登记的登记费，以及因提供测绘资料所产生的测量费等其他费用转嫁给购房人承担，云南康宸房地产开发有限公司委托昆明友意物业有限公司为购房人

办理不动产登记过程中，向购房人收取转嫁不动产权籍调查费 16200 元、数据建设费 10800 元、测量费 15547.58 元，共计 42547.58，存在致使消费者多付价款 42547.58 元，该价款属违法所得。2025 年 8 月 7 日，依据《中华人民共和国价格法》第四十一条“经营者因价格违法行为致使消费者或者其他经营者多付价款的，应当退还多付部分”，本局对当事人下发了《东川区市场监督管理局责令退款通知书》东市监责退〔2025〕17003 号，限期 15 日内，将消费者多付价款 42547.58 元退还给消费者。当事人于 8 月 23 日提交了退款报告及办理不动产权证退费（产权人自愿支付费用）明细表，购房人自愿承担测绘费 64 人 25146.40 元，余下 44 人 17401.18 因购房人不在本地或联系不上未退。当事人未实际退还多收价款 42547.58 元。

上述事实，主要有以下证据证明：

1. 市长热线 YNKM2024091314817537 号件，证明案件来源。
2. 云南康宸房地产开发有限公司营业执照复印件 1 份、授权委托书 1 份、法定代表人身份证复印件 1 份、被委托人身份证复印件 1 份、证明当事人的经营主体资格及被委托人身份情况。
3. 云南康宸房地产开发有限公司现场检查笔录 1 份，询问笔录 1 份，授权委托书 1 份、昆明友意物业公司现场笔录 1 份，昆明友意物业公司营业执照复印件 1 份、法定代表人身份证复印件 1 份，现场人员身份证复印件 1 份，收费收据复印件 95 份、《办理不动产权证书的通知》 1 份，商品房购销合同 1 份，证明昆明友意物业公司主体资格及受当事人委托收取 95 户

业主测绘费的事实。

4. 云南康宸房地产开发有限公司情况说明 1 份, 收据 13 张,
证明当事人补充提供材料, 收取 13 户业主测绘费的事实。

5. 云南康宸房地产开发有限公司提供的办理不动产权证收
费明细表 1 份, 办理不动产权证支付测绘公司费用明细表 1 份,
证明其向购房人收取测绘费用并支付给测绘公司的事实;

6. 云南国名科技有限公司营业执照复印件 1 份、测绘资质证
书 1 份、授权委托书一份、法定代表人身份证复印件 1 份、被委
托人身份证复印件 1 份, 证明其主体资格;

7. 云南国名科技有限公司询问笔录 1 份, 康宸商业中心项目
不动产登记代办收费明细表 1 份, 证明其为当事人康宸商业中心
提供测绘服务的事实;

8. 云南康宸房地产开发有限公司提供的退款报告、办理不动
产权证退费(产权人自愿支付费用)明细表 1 份, 执法人员随机
抽购房人电话核实当事人退款情况, 通话记录截屏图片 3 份及
核实情况报告 1 份, 证明当事人并未实际退还消费者多收费用的
事实。

9. 情况说明 2 份、东川新闻微信公众号《康宸商业中心“保
交楼”项目顺利完成交房即交证》新闻报道截屏 1 张, 证明康宸
商业中心项目烂尾, 资金困难的事实。

本局于 2025 年 12 月 22 日依法向当事人送达了《昆明市东
川区市场监督管理局行政处罚告知书》(东市监罚告[2025]17003
号), 当事人在法定时限内以“一、项目为历史遗留‘老项目’,

行为发生在政策规范前；二、后续收费是为解决办证难题，保障民生的善意举措。项目因资金链断裂及疫情停工，成为‘保交楼’重点对象，在我司无力垫付费用的情况下，经与每位购房人单独协商并获其部分书面同意后，由购房人承担工本费、测绘费。三、符合《行政处罚法》不予处罚的规定。我司行为情节显著轻微，且积极纠正（完成交房、推进办证），未造成危害后果。”为由，向本局提出陈述申辩，并要求不予处罚。本局对当事人的陈述申辩进行复核，且当事人提交的说明材料缺乏充分事实和法律依据，所以对其申辩意见不予采纳，理由如下：

一、关于“项目为历史遗留老项目”，行为发生在政策规范前；”主张的复核意见。

当事人提供的《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》证明康宸商业中心项目于2013年开工建设，发改价格规〔2016〕2559号文件《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》于2016年12月6日发布，当事人委托昆明友意物业公司为购房人办理不动产权证，向购房人收取费用的时间为2023年-2024年期间，收取费用的行为发生在文件出台后，当事人应该执行上述文件，本局不认可当事人的主张。

二、关于“后续收费是解决办证难题，保障民生的善意举措。项目因资金链断裂及疫情停工，成为‘保交楼’重点对象，在我司无力垫付费用的情况下，经与每位购房人单独协商并获其部分书面同意后，由购房人承担工本费、测绘费。”主张的复核意见。首先，“保交楼”政策是2022年中央政治局会议提出的民生政策，

核心是推动在建已售商品房项目按时交付，保障购房者合法权益和社会稳定，这一政策并非法律豁免条款，不能成为违反法律的理由。其次，国家发展和改革委员会 财政部发改价格规【2016】2559号文件《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》第五条第二款规定“房地产开发企业不得把新建商品房办理首次登记的登记费，以及因提供测绘资料所产生的测绘费等其他费用转嫁给购房人承担；”可知：房地产开发企业向购房人收取测绘费的行为本身即属违法行为，不因购房人是否“自愿承担”而改变违法性质。该类禁止性规范具有公法属性，旨在防止开发企业利用信息不对称或市场强势地位将自身成本转嫁给购房人。因此即使购房人签署“自愿承担”或以其他方式表示同意，但该意思表示违反强制性规定，不具有使违法行为合法化的效力。最后，本局查办此案的线索即为康宸商业中心住户的投诉，说明投诉人并非自愿承担测绘费。故本局不认可当事人的主张。

三、关于“符合《行政处罚法》不予处罚的规定”的核实情况：首先，当事人的行为致使消费者多付价款42547.58元，本局下达《责令退款通知书》后，当事人未实际退还，不具备不予处罚的情形；其次，在对当事人告知拟作出行政处罚的事实和理由时，本局就已经认定了当事人积极配合，其开发的康宸商业中心经营过程中确实存在困难，参照《市场监管总局关于规范市场监管行政处罚裁量权的指导意见》（国市监法规〔2022〕2号）第十四条第（二）项、第（五）项：“有下列情形之一的，可以依法从轻或者减轻行政处罚：“（二）积极配合市场监管部门调查

并主动提供证据材料的；（五）当事人因残疾或者重大疾病等原因生活确有困难的；”的规定，对当事人的行为给予从轻处罚。故本局不~~予~~认可当事人的主张。

本局认为，《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号文件第五条第二款规定“房地产开发企业不得把新建商品房办理首次登记的登记费，以及因提供测绘资料所产生的测绘费等其他费用转嫁给购房人承担；”当事人没有遵守该规定，将测绘费转嫁给购房人承担，违反了《中华人民共和国价格法》第十二条：“经营者进行价格活动，应当遵守法律、法规，执行依法制定的政府指导价、政府定价和法定的价格干预措施、紧急措施。”的规定，构成对政府明令取消的收费项目继续收费的行为。依据《价格违法行为行政处罚规定》第九条“经营者不执行政府指导价、政府定价，有下列行为之一的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得五倍以下的罚款；没有违法所得的，处5万元以上50万元以下的罚款，情节较重的处50万元以上200万元以下的罚款；情节严重的，责令停业整顿；（七）对政府明令取消的收费项目继续收费的；”的规定，对当事人进行处罚。

综合考虑违法行为的事实、性质、情节、社会危害程度及当事人主观过错等因素，没有不~~予~~处罚的情形。

综上，当事人的行为违反了《中华人民共和国价格法》第十二条的规定，依据《价格违法行为行政处罚规定》第九条的规定，现责令当事人改正上述违法行为，并决定处罚如下：1、没收违

法所得人民币 42547.58 元（肆万贰仟伍佰肆拾柒元伍角捌分）；
2、处违法所得人民币 42547.58 元 0.2 倍罚款 8509.52 元（捌仟
伍佰零玖元伍角贰分）；

以上两项罚没款合计人民币 51057.10 元（伍万壹仟零伍拾
柒元壹角），上缴国库。

当事人应当自接到本处罚决定书之日起十五日内将罚款缴至户名：东川区财政局，开户银行：中华人民共和国国家金库云南省分库。逾期不按照规定缴纳罚款的，每日按罚款数额的 3% 加处罚款。

如不服本处罚决定，可以在收到本决定之日起 60 日内向东川区人民政府申请行政复议，或者在 6 个月内向昆明铁路运输法院提起行政诉讼。行政复议和行政诉讼期间，本处罚决定不停止执行。

逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行行政处罚决定的，我机关将依法申请人民法院强制执行。



（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）