



文/王美玲  
受访对象:辽宁锦儒律师事务所

商品房现在已经成为人们日常生活的必需品,买房对于每个家庭来说都是非常重要的事情。对于大多普通购

房人来说,获取商品房信息主要通过报纸、宣传单、广播电视、互联网等信息媒体及售楼处的沙盘、样板房等,如果广告的内容涉嫌虚假宣传导致购房者受到误导而购买了与宣传广告不符的商品房,就会导致一系列纠纷。那么如何

避免商品房消费的这些“坑”,如何练就火眼金睛买放心房,最大程度保护自己的消费权益不受伤害?日前,就消费者和业界最关心的商品房销售广告常见纠纷等问题,本刊记者采访了辽宁锦儒律师事务所负责人——



## 守正创新 美好生活再出发 大连鲁能构建幸福产业之路

幸福产业,又称精神文化产业或第四产业,核心内容是人们追求幸福、传递幸福、分享幸福。大连鲁能,肩负央企责任,秉持“守正创新,美好生活再出发”的集团战略,在幸福产业平台建设上深耕不懈,砥砺前行,为满足人民的美好生活需求不断奋进。

### 央企鲁能 牢记使命为先

近年来,鲁能集团深度践行绿色发展与产业升级战略,围绕幸福产业、绿色能源、专业运营,重点发展生态旅游、绿色建筑、美丽乡村、清洁能源等产业,已经建立起系统化、多元化的绿色产品发展体系,正加速向产业链高端迈进,建设具有鲁能特色的幸福产业生态链。此外,鲁能还在海南文昌、吉林长白山、杭州千岛湖等地成功开展了原生态自然、人文保护与恢复;在陕西榆林、青海格尔木、四川九寨沟、海南临高、重庆江津等多地与合作推进精准扶贫,不断满足人民群众日益增长的美好生活需要。进入新时期,鲁能集团将继续秉持“生态优先、绿色发展”理念,坚持守正创新,大力发展幸福产业,全心全意服务改善民生,用实际行动践行央企社会责任,创造美好生活再出发。

### 承诺不负 胜地载誉前行

大连鲁能十年深耕,收藏十里黄金海岸,尊重金石滩原生态山海,践行“生态优先 绿色发展”,实现对这座城市最初的承诺;并以高品质社区、生活打造,成就海岸人居价值典范,收获来自全国各地万余家庭的信赖。

2019年,大连金石滩鲁能胜地发展进入新纪元。为满足人们对于美好生活的需求,鲁能胜地守正创新,敢为先行,充分发挥鲁能胜地在商业、文化、旅游等方面的资源积累和宝贵经验,聚焦旅游、文化、体育、健康、养老等五大幸福产业,在改革创新、增加消费领域特别是服务消费领域,有效供给、补上短板,充分发挥平台思维,构建幸福产业集群,促进区域发展转型升级。

大连金石滩鲁能胜地,择址国家5A景区——金石滩,天赋生态自然,护航健康;占位自贸区后花园,借势国家发展战略,板块潜力蓄势待发;枫叶国际学校、美国国际学校等精英学府环伺;大连易汤海洋温泉酒店、大连金石滩鲁能希尔顿度假酒店、Hard Rock 音乐主题酒店、鲁能洲际英迪格酒店、鲁能四季酒店,五大国际酒店引领度假新方向;鲁能首创奥特莱斯、美丽汇滨海娱乐综合体;鲁能精品水乐园、鲁能欧洲文旅小镇;300万平方米恢宏版图,千亿资产打造,敬呈一座全时全龄滨海度假目的地。

有一种向上的力量,叫鲁能。2019,大连鲁能守正创新,创造美好生活再出发。

# 小心! 商品房销售广告的这些“坑”

## 价格纠纷

最低价××元/平方米起 能否任性说?

商品房销售广告中的价格纠纷,我们常见的是,开发商为了吸引购房者的目光而在促销广告中设置一个诱人的起价,比如最低价××元/平方米起,实际上这样价位的房子并不存在。

根据我国《价格法》的相关规定,经营者可以自主制定属于市场调节的价格。因此,开发商作为经营者有权在法律允许的范围自主定价。目前来说,国家虽然对于房地产市场采取了一定的调控手段,但并未将其列入国家定价的范围进行严格管控,但这不

代表开发商可以在宣传广告中对价格任意表述。《中华人民共和国反不正当竞争法》第八条规定:“经营者不得对其商品的性能、功能、质量、销售状况、用户评价、曾获荣誉等作虚假或者引人误解的商业宣传”,同时《房地产广告发布规定》(2015年12月24日国家工商行政管理总局令第80号)第十条规定:“房地产广告中对价格有表示的,应当清楚表示为实际的销售价格,明示价格的有效期限”。因此,对于广告中不真实的价格营销手段不受法律保护。

## 样板房纠纷

样板房 vs 实际收房 心理落差咋解?

样板房的作用在于让购房者身临其境地感受房屋的空间、布置等。在某种程度上,样板房也成为了决定购房者是否购买的重要因素之一。只是,在现实生活中,当购房者满怀希望地接收房屋后却发现实际并不是那么回事。

根据建设部《商品房销售管理办法》第31条规定,房地产开发企业销售商品房时设置样板房的,应当说明实际交付的商品房质量、设备及装修与样板房是否一致,未作说

明的,实际交付的商品房应当与样板房一致。

依据该条规定,商品房买卖合同对样板房与实际交付房屋是否一致未作说明,则应以样板房为标准时,二者不符时,开发商应当承担违约责任。但需要注意的是,购房人应对实际交付房屋不符合样板房标准的事实负有举证责任,如果没有证据或者举出的证据不足以证明主张事实的,购房人须承担举证不能的不利后果。

## 绿化覆盖率纠纷

绿化覆盖率 VS 绿地率 区别大不同

绿化覆盖率和绿地率是两个概念,开发商通常在广告中使用绿化率一词,那么绿地率和绿化覆盖率有什么区别呢?我国的相关技术规范规定,并不是所有长草的地方都能算做绿地率。在计算时,要求距建筑外墙和道路边线一定区域范围的用地,不得计入绿化用地。此外,还有几种情况也属不能计入绿地率的绿化面积,如地下车库、化粪池,

这些设施的地表覆土深度不够,在上面种植的大型乔木成活率较低,所以也不能计入绿地率。相反,计算绿化覆盖率时,有块草皮就可以计入,所以绿化覆盖率有时能达到60%以上,这也是开发商喜欢引用绿化覆盖率这个概念的原因。对于这两种不同的表述,需要购房人在审查广告和宣传资料时,认真比对、核实,防止后续发生争议。

## 学区房纠纷

真学区还是假噱头 买房问仔细

近年来,“买房上名校”宣传语层出不穷,商品房销售广告引发的学区房纠纷也愈演愈烈,分析这些纠纷,发现症结可能有这样几个,一是有些楼盘一期、二期等学区房各不相同,但是开发商在广告宣传时不会明确告知,导致购房者买了房但未能获得心仪学校的学区名额;二是有些楼盘开发商承诺的学区资格是有时间限制的,超过一定时间后是否仍是在学区范围内存在不确定性;三是学区的划分涉及多个行政部门,是否最后能够顺利确定,也存在不可预测性。

以上海市青浦区人民法院审理的一起涉及开发商不当宣传学区房的群体性诉讼为例,法院虽然认定开发商应将教育局划片决定生源的两所学校作为小区配套进行宣传,且在房屋销售过程中未对学区划分不确定性进行解释明显不妥,但却认为业主提供的证据不能证明开发商因配套学校的宣

传而提高价格致使合同价格显失公平。最终,法院仅酌情判处开发商赔偿3000元,与业主诉请的按房价15%承担违约责任相去甚远。此判决亦得到上海中院之确认。

如果开发商没有将关于学区房的条款写入合同,仅在广告或者宣传中出现学区房字样,购房者后续维权就很困难。比如刚才提到的案例,业主因开发商未能兑现承诺而主张违约责任的法律障碍由此可见一斑。

对购房者来说从法律角度规避“学区房”纠纷,主要做到以下几点:一是涉及到教育资源的问题应当到主管部门查询真伪;二是购房者应当在买房时仔细阅读开发商提供的宣传资料并且妥善保存,以便日后有利于维护其合法的权益;三是在购买学区房时应当针对学区问题在合同中与开发商进行书面的约定,这样才能保证在日后出现纠纷时得到最为有效的法律保护。

## 赠送面积纠纷

有些“面积赠送”买前需问清

“赠送面积”的前提应该是所赠面积合法,且赠送人拥有合法产权,由于部分开发商所“赠送”面积都是不计入容积率的非法面积,甚至是违建、侵权面积,其赠送行为均属无效。因其所赠面积本身不是合法面积,且不被政府认可,开发商在售房时便已经将赠送面积的建筑成本摊到房价中,“赠送”也就有名无实。同时《房地产广告发布规定》第十三条规定,房地产广告涉及内部结构、装修装饰的,应当真实、准确。如果楼盘宣传中的赠送面积系经改造而来,而改造是否能够成功实现既涉及技术上的可改造性,还涉及法律上的合规性。建设单位以赠送面积进行宣传,导致购房者认为不存在技术上的障碍及法律风险,可能会被认定为利用广

告对商品作虚假宣传。面对所谓“超大得房率”、“超大面积赠送”等问题,提醒广大购房者,要理性看待,切莫因为“赠送”就盲目购房。如果对于赠送面积有特别要求,则应在购房时,尽量明确赠送面积的具体情况,并将违约条款约定清楚,以防日后发生纠纷。



SHIMAO 世茂

世茂 御龙海湾  
- DRAGON BAY -

# 置业 抢在渤海大道开通前

## 跟着御龙海湾 抢占大道资产

130-363m<sup>2</sup> 独栋/联排/叠院 更多选择更高性价比

### 千亿利好布局 海上新机场、跨海大桥等

作为中国第十个国家级新区的金普新区,千亿利好规划于此,海上新机场、跨海大桥、轻轨以及地铁等,为区域发展快速带来新的机遇,随着海上新机场的开工建设,与空港相关的物流、服务类产业将会进入并形成一定的繁荣,而对应的商品房住宅开发即将进入一个稳步发展阶段。可以预见在未来的几年时间内,与新机场共同建造起来的,将会是金普新区房地产行业的繁荣景象。



### 渤海大道蝶变在即 通车倒计时

随着大连城市发展重心向北部转移,城市资源向金普新区倾斜,占据新区要道(渤海大道)的世茂御龙海湾则脱颖而出,凭借高品质的人居环境,成为承载新区精英人才的优选之地。未来渤海大道的通车,将进一步提升世茂御龙海湾的交通环境,快速直抵大连北站,片刻玩转主城繁华商圈,于此红利迸发之际,想要占得楼市“桥头堡”,得趁早。



### 2018全年大连别墅双冠王

作为2018全年大连别墅销售套数、销售面积双冠王,世茂·御龙海湾以其近乎独特的优越性、宽阔的上下独立空间及高性价比,一经推出便受到追捧,成为大连别墅市场抢手的爆款,当红不让载誉全城。别墅易得,但是兼顾城市的繁华与自然资源的城市山海别墅,已是屈指可数。不管是为了享有别墅有天有地有院子的生活方式,亦或是出于资产保值增值,都值得拥有其中的一套。



0411 3995 7777 中国·大连·金渤海岸 旅游度假区  
本广告仅供参考,不作为要约邀请。本广告内容如有变更,恕不另行通知。2019年3月15日

- 3公里阳光沙滩 | 梦幻海上儿童乐园 | 渤海大道即将开通 | 东南亚风情酒店 | 与新机场隔海相望 | 待建公立学校