

“宣传风水宝地”、“承诺楼盘升值”均属违法

# 镇江工商局约谈部分房企

文/杨文君 图/杨文君(与稿件内容无涉)



近日,镇江工商局约谈我市部分房地产开发企业,通报了去年以来镇江工商局 12315 投诉举报中心受理消费者涉及房地产投诉举报情况,点评了房地产广告宣传以及商品房买卖合同签订中的违法违规行为。

## 房地产合同投诉占大头

据介绍,2013年1月至2014年5月,镇江工商局12315投诉举报中心共受理消费者商品房类的投诉举报368件。其中房屋投诉253件,占总量的68%;房屋中介服务投诉34件,占总量9%;物业管理

投诉61件,占总量的16%。在房屋投诉的253件中,购房合同纠纷135件,占总量的36%;房屋质量问题纠纷80件,占总量的21%;开发商发布广告的举报38件,占总量的10%;其它20件,占总量的5%。

## 工商局 12315 投诉举报中心辛扬发通报了五种合同纠纷情况:

### 不平等条款:

一些开发商不使用示范合同文本,或者利用合同的空白部分,附加设置不平等条款,加重消费者的责任,减少或免除开发商的责任和义务。

如:在交房期限违约方面,普遍的情况是开发商延期交房承担 0.2‰ 违约责任,而消费者延期交房承担 0.2-0.5‰ 的违约金。

### 逾期交房,拒绝赔偿:

尽管购房合同中均有条款约定逾期交房的赔偿方式,但开发商一旦逾期交房,往往以各种免责约定为借口对消费者不赔偿或少赔偿

### 面积缩水,拒退余款:

合同约定面积与房产证登记面积不符,开发商不肯退还多余款项。

### 擅自变更设计规划:

开发商擅自变更房屋结构、规划设计、房屋面积、户型、楼房间距、小区绿化面积、擅自改变公用场所用途等。

### 装修降低等级:

交付使用楼房的装修材料与合同上的约定不一致,降低材料等级、降低施工等级,将损坏的材料用在隐蔽位置,甚至使用假冒伪劣产品等。

## 10 种常见房地产广告违法违规行

### 01 宣称风水宝地

一些房地产商在广告宣传册、户外广告中,宣传“楼盘为风水宝地”、“楼盘金水木火土”等内容,暗示能给购房者带来发财、升迁等好运。

【法律法规】《房地产广告发布暂行规定》第七条规定,房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容,对项目情况进行的说明、渲染,不得有悖社会良好风尚。

### 02 模糊距离

为了宣传楼盘的地理位置,有些房地产广告使用“中央生活圈”、“城市中心”、“10分钟生活圈”等模糊用语。

【法律法规】《房地产广告发布暂行规定》第十条规定,房地产中表现项目位置,应以从该项目到达某一具体参照物的现有交通干道的实际距离表示,不得以所需时间来表示距离。房地产广告中的项目位置示意图,应当准确、清楚,比例恰当。

### 03 效果图误导

有些楼盘在宣传册上发布精美的效果图,如优美的水景、宽阔的广场等。然而,在实际建设施工图纸上,广场面积缩水,楼盘水景不翼而飞,绿化的面积也有较大出入。

【法律法规】《房地产广告发布暂行规定》第十一条规定,房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等,如在规划或者建设中,应当在广告中注明。

### 04 承诺升值

一些房地产开发商发布广告,宣称“买到就是赚到”、“年收益 14%”、“保值”、“升值”。

【法律法规】《房地产广告发布暂行规定》第十六条规定,房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容,不得含有升值或者投资回报的承诺。

### 05 宣称零首付

一些房地产开发商发布广告,宣称“零首付购房,轻松拥有”,实际上是为了吸引消费者眼球。

【法律法规】《广告法》第四条规定,广告不得含有虚假的内容,不得欺骗和误导消费者。

### 06 提前预售

某楼盘在未取得房地产项目预售或销售许可证的情况下,发布广告开展楼盘盛大认筹、预订等活动。

【法律法规】《江苏省广告条例》第十六条第一项规定,预售广告应当表明预售许可批准机关以及文号。

### 07 使用绝对化语言

在房地产广告常见的绝对化语言包括:极品、顶级、最佳、最好、第一等。

【法律法规】《广告法》第七条第二款第(五)项规定,广告不得妨碍社会公共秩序和违背社会良好风尚。

### 08 买房送豪礼

一些房地产开发商在广告中宣称买房抽奖、买房中汽车等内容。

【法律法规】《反不正当竞争法》第十三条第(三)项规定,抽奖式有奖销售,最高奖的金额不得超过 5000 元。

### 09 项目配备学校、超市等

某些开发商在广告中宣传配有公园、学校,但实际规划审批中,只是小区内的绿化景观,以及该项目属于某某学校招生区域内。

【法律法规】《江苏省广告条例》第十六条第三项规定,涉及的交通、商业、文化、教育、医疗、体育以及电力、环境卫生等公共设施尚处于规划中的,应当注明。

### 10 擅自使用青奥会、世界杯、奥运会等特殊标志

一些楼盘为了宣传楼盘,在销售中心的布置中,在墙壁上、橱窗上等处,张贴青奥会口号和吉祥物图案,摆放吉祥物玩偶等,都属于在经营中使用了青奥会的知识产权,是不被允许、擅自使用。

【法律法规】根据《特殊标志管理条例》第十四条第二款的规定,特殊标志使用人应当同所有人签订书面使用合同,否则不得擅自使用。

