

楼市营销“套话”你看懂了吗

“稀缺楼盘，坐拥宁静”，可能是“项目比较偏僻，周边人气不足”；“千亩大盘，成熟社区”，可能是“开发周期比较长”；“湖景洋房，水景园林”，可能是“小区里有个小水坑，坑边可能有围栏”……受楼市下行影响，部分开发商为了尽快卖出房子回笼资金，往往采取恶意欺骗、虚假宣传等手段，购房者“踩坑”不断，极易引发涉房纠纷。

据裁判文书网显示，2020年以来，江西法院一审共受理因开发商虚假宣传引发的涉房纠纷案件271件，其中2020年65件，2021年94件，2022年112件。

该类案件社会关注度高、风险传导性强、牵扯人员众多，需依法依规稳步推进，兼顾多方诉求。如处理不当，不仅影响国家“保交楼、稳民生”政策的落实，损害广大购房者的合法权益，也不利于房地产行业的稳步复苏和健康发展，亟须引起相关部门重视。

◆ 虚假宣传不断折射行业漏洞

记者调查发现，该类案件折射出惩治房地产市场虚假宣传存在以下行业漏洞：

——行政处罚力度尚显不足。开发商虚假宣传行为严重扰乱市场秩序，侵害了购房者的知情权，但行政处罚力度仍显不足，即便依法按照百万元的顶格罚款来执行，开发商所付出的代价，经常也是小于收益的。上述案件中，开发商因虚假承诺被行政处罚的仅有37件，占比为13.6%。

如赣州市经开区人民法院审理的卢某等32人诉某地产公司商品房销售合同纠纷案，因入户门宽度不足和其他消防安全违法行为和火灾隐患，公安消防部门向某地产公司下发《责令限期改正通知书》，市场监管部门也就某地产公司的虚假宣传行为作出了行政处罚决定，责令其立即停止违法行为，并处罚款20万元。由于违法违规成本过低，且某地产公司未能主动整改，由此导致卢某等32人诉至法院。

——盲从心理引发群体诉讼。开发商往往在所售楼盘周边或小区内部的交通、医疗、教育等配套设施上做文章，通过模糊化的宣传语，如“超大楼间距”“交通便利”“医疗资源优厚”“划入学区”等作为卖点。而购房者往往缺乏辨别能力和法律意识，存在盲从心理，轻易听信虚假广告以致上当受骗。一旦不能兑现承诺，极易产生争议甚至引发群体性诉讼。

如南昌市高新区人民法院审理的赖某等11人诉某置业公司商品房预售合同纠纷案，某置业公司在合同中明确承诺楼盘划入学区房，又写明幼儿园、学校等教育配套以政府教育主管部门及学校的最新政策为准等模糊条款，交房后该楼盘未划入学区范围，导致赖某等11人以某置业公司学区配套设施虚假宣传为由集体诉至法院。

——裁判不一加大审判难度。该类案件较为复杂，缺乏统一的裁判尺度，造成诉讼冗长，一定程度上增加了处理难度。如开发商因虚假宣传、价格欺诈被行政处罚的，有的认为构成欺诈，商品房买卖合同可以被撤销；也有的认为不能将相关行政职能部门的认定结论作为民事案件认定事实的依据，需要依据相关民事法律法规进行分析认定。再比如，有的认为开发商实际交付的房屋与样板房不一致，购房者可以要求开发商承担责任；也有的认为样板房属于商业广告范畴，属于要约邀请，即便“货不对板”也不支持要求开发商承担责任。

如南昌市新建区人民法院审理的张某等36名原告与某地产公司房屋买卖合同纠纷案，原告以实际交付的房屋的结构及装修与样板房不一致、某地产公司存在虚假宣传为由诉至法院，案件承办人担心案件被大量发回或改判，先行判决一起案件并等待二审判决意见，其余35起案件进行中止处理，致使该批案件审限冗长。

◆ 擦亮双眼谨防虚假宣传陷阱

南昌市新建区人民法院民事法官表示，商品房虚假宣传是指为某种目的，以虚构事实或隐瞒重要事实的方法发布的含有不真实的内容，或对广告的主要事实表述不完整，欺骗和误导公众的广告。当前，由于房地产欺诈和虚假宣传的“套路”多，有的楼盘形象宣传与实际不相符，有的通过价格陷阱吸引购房者眼球，有的精装房严重缩水，还有的配套设施虚假承诺……购房者在没有看到现房的情况下，特别是涉世未深、房屋刚需的年轻群体成了受骗“重灾区”。

为此，法官建议广大群众在购置房产时，一定要擦亮双眼，谨防房地产虚假宣传陷阱。

保持理性积极核实。购房者在买房之前要持理性的态度，不要轻信开发商的广告宣传，就开发商承诺的相关配套设施，积极到规划部门、房管部门以及建设部门查询资料。



◆ 标本兼治防范打击虚假宣传

在核实相关情况之前切莫轻易交付定金，否则一旦改变主意，难以索还定金。

审慎签署购房合同。购房者签署合同时应在仔细阅读合同内容的前提下审慎而为。涉及“精装房”的应查看合同中是否明确“精装房”的装修标准、所用材质、价格、质量标准、售后服务；涉及“学区房”或者对小区的配套设施有要求时，查看是否具有保证买房一定能让孩子就读名校、相应配套设施是否明确约定，以及是否载明违约赔偿等内容。

收集证据依法维权。购房者在购房过程中要注意收集开发商宣传册、视频、样板房照片以及小区的规划图等相关线上线下的宣传资料。如合法权益受到侵害，购房者应及时与开发商进行交涉，或者向质量技术监督、工商、建委、房管局等行政部门申诉，或者向当地消费者权益保护委员会投诉，或者向人民法院提起诉讼。

住房问题关系民生，关乎民情。我国相关法律法规对房地产虚假宣传始终保持“零容忍”态度。

民法典第五百条第二项规定：“当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况。”

反不正当竞争法第二十条规定：“经营者违反本法第八条规定对其商品作虚假或者引人误解的商业宣传，或者通过组织虚假交易等方式帮助其他经营者进行虚假或者引人误解的商业宣传的，由监督检查部门责令停止违法行为，处二十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，处一百万元以上二百万元以下的罚款，可以吊销营业执照。”

广告法第五十五条规定：“违反本法规

细节还原“不下网约车”：乘客拒签处罚认定书，司机因“快速完单”被扣分

5月17日以来，浙江杭州2名乘客与网约车司机发生争执，坚决不下车持续超30小时，引发关注。5月20日，该事件以警方通报乘客父女被“行政拘留7日”而告一段落。

事情处理结束后，网约车司机王女士婉拒了记者的采访。其在网上发布的视频中称，现在车里依然是一股味道。3天没能出车，估计这几天营运损失在1500元左右。

“这是最好的证明。”拿到处罚决定书，王女士如此说道，警方多日的调查，还给她了一份公道。拿到的处理结果是自己无责，拍视频时她情绪一度崩溃。

据之前媒体采访网约车司机王女士称，她于5月17日下午1时55分接到一个订单。当时在下雨，乘客定位的上车地点是无法停车的主路，她便让两名乘客到辅路来上车，但主路与辅路之间设有隔挡，“内部路的路口被挡住了，我进不去。女乘客看到到不了主路，便开始大吼大叫，直到上车。”王女士说，她在行驶五六百米后停下车，在告诉乘客后取消了订单。两名乘客拒绝下车。

5月20日，网约车平台T3出行公关部负责人接受记者采访时称，乘客定位是在园区内部道路，而网约车进不去，司机王女

士经过与乘客协商，找了一个折中的上车地点。

以下为T3出行平台核实的情况：

1.5月17日14时左右，司机王师傅接到了这笔订单，定位上车点为杭之逸酒店（未来科技城海创园店）东南侧。由于乘客实际位置与定位上车点不符，经过协商，司机师傅找了一个折中位置接到乘客。

在司机到达以及乘车过程中，乘客持续与司机发生言语分歧。考虑到出行安全，司机提出提前结束行程，并退回订单费用。

但行程结束后，乘客拒绝下车。鉴于乘客在车上停留时间过长，王师傅报警，并把车辆开到相关派出所。警方介入后，乘客在王师傅车上停留超过30小时后才下车。

2.车辆正常运营关乎网约车司机的生计。从5月17日14时到18日22时，王师傅将近两天时间无法正常运营，收入受到了严重影响。对此，平台5月18日已经对外回复，愿意为王师傅提供法律援助等帮助，协助王师傅维权，追回运营损失。有关因快速结单引起信用分扣分问题平台也在积极帮司机申诉处理，会妥善帮王师傅解决信用分问题。

据悉，司机王师傅取消订单后，网约车

平台判定其“存在快速完单行为”，她因此被扣减服务分20分。王师傅称这是一个很高的处罚了。

5月18日上午，记者从杭州市公安局西湖区分局留下派出所获悉，事情已经处理完毕。12时许，杭州公安发布警情通报：

经查，2023年5月17日14时许，余某佳（女，25岁）、余某江（男，54岁）因与某网约车司机王某某发生司乘纠纷后不愿下车，王某某报警。

余杭分局仓前派出所出警开展调解，但余某佳和余某江二人拒不下车并要求赔偿。调解无果后，王某某请其朋友将车开回西湖区留下街道其居住小区，余某佳和余某江二人仍在车内拒不下车。

5月18日8时许，王某某发现该二人仍在车内，再次报警，西湖分局留下派出所出警处置。其间，该二人仍不听民警劝解，拒不下车，直至22时许被民警传唤至留下派出所。

目前，西湖分局对余某佳和余某江二人依法作出行政拘留处罚。

记者了解到，《行政处罚决定书》显示，该文书下方写着“该行政处罚决定书已于2023年5月19日送达其本人，本人拒绝签字”。

本报综合消息