

楼市营销广告“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。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人以某置业公司对小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商事法官表示，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，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、房产部门以及建设部门查询资料。在核实相关情况之前切勿轻易交付定金，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，或者向市场监督管理、住建等行政部门申诉，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。

标本兼治防范打击虚假宣传

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……”

然而，对资金体量巨大的开发商来说，即便依法按照百万元的顶格罚款来执行，虚假宣传的法律代价，可能还不够一套房款，开发商的综合收益远远大于风险。因此，要遏制房地产虚假宣传泛滥的态势，除了完善法律法规外，还需采取健全机制、舆论引导、加强监管、落实责任等多种举措，形成标本兼治、内外兼修促进房地产行业健康发展的长效机制。

一是健全机制。除了严格执法外，还应适当提高惩罚力度，进一步畅通投诉举报机制，通过建立行业黑名单制度，在融资、拿地、预售等各方面进行严格限制等举措，以及引入退房和索赔的双重惩罚等措施，提升其违法代价，确保“保交楼、稳民生”政策的贯彻落实。

二是舆论引导。通过典型案例、庭审公开、送法进社区等活动，加大对广告法等法

律法规的宣传力度。一方面，提醒开发商一定要按照相关法律法规开展广告宣传，增强房地产开发企业、房地产广告从业者的法律观念；另一方面，提升购房者证据意识和诉讼能力，引导其通过向市场监督管理局举报或诉讼途径依法维护自身的合法权益。

三是加强监管。要坚持集中专项整治和日常监管相结合，坚持规范管理和严格督查相结合，加大对含有夸大宣传、虚假违法内容、绝对化用语及引人误解的房地产广告的查处力度，对房地产开发企业和房产中介机构的违法违规行为始终保持零容忍，通过专项检查和随机抽查相结合，进一步规范市场秩序，净化市场环境。

四是落实责任。对房地产虚假宣传行为要真查真打、严查严打、狠查狠打，要敢于碰钉子，敢于硬碰硬，发现一起查处一起，决不姑息、决不手软，促进房地产行业健康发展。

（法治日报）