

禁止“美丽承诺” 让消费者买到真正满意的房

“项目园林融合了传统易经风水,上风上水,打造了金、木、水、火、土五个别具一格的园中国”“区域现为价值洼地,项目高回报、稳收益,投资首选,机不可失”“周边优质教育资源环境,名牌小学、中学学区房,让孩子赢在起跑线”……曾几何时,这样的房地产广告随处可见,用种种话术诱导消费者置业。近日,北京市市场监管局印发了《北京市房地产广告发布指引》(以下简称《指引》),通过发布“负面清单”,明确房地产广告内容的10项禁令。

虚假广告成投诉重灾区

虚假或夸大宣传的房地产广告曾是引发消费纠纷的主要导火索之一。在社交平台上,笔者发现网友们纷纷吐槽表示“比方便面包装更不可信的,是房地产广告”“房产中介的嘴,骗人的鬼”“走过最长的路,就是楼盘营销的套路”……

近日,最高人民检察院“检护民生”专项行动正式启动,在11项行动重点中,明确提出要办好涉房地产纠纷案件。

北京理道律师事务所主任律师王久成表示,不少房地产广告在宣传用语上存在“陷阱”,使得消费者被广告中的“美丽承诺”所迷惑。因不合规广告引发的投诉、争议不计其数。不合规的广告往往会导致消费者对商品的真实情况产生错误认识,这严重侵犯了消费者的知情权,也会导致消费者在信息模糊的状态下作出选择,侵犯了消费者的选择权、公平交易权。同时,由房地产虚假广告引发的维权纠纷解决难也是消费者面临的难题,这种情况下往往会浪费消费者的时间和金钱,耗费大量精力,甚至诉累缠身。

北京金诉律师事务所主任律师王玉臣表示,开发商等主体发布违法广告,结合违法广告的内容,可能会造成消费者钱房两空、房屋价值贬损严重、购房目的不能实现等损失。在实践中,有的开发商在没有预售许可证的情况下就对楼盘进行大肆宣传,签订认购书,收取购房款。可能多年后消费者交的购房款早就被开发商转移或消耗殆尽,而消费者购买的房屋却还没有完工交付,导致钱房两空;有的开发商宣传学区房诱导家长购买,但交房后学区只是一句空话,在这种情况下,虽然消费者可以得到房子,但是并不能得到宣传承诺的附加价值,购房目的自然更是不能实现。由此来看,违法广告无疑会对消费者造成或大或

小的损害。

不得含有“买房落户”等承诺

为充分发挥广告对房地产市场的健康引导作用、助力房地产市场平稳有序发展,《指引》在负面清单部分列出了不得发布广告的8类房地产项目及10项禁止在房地产广告中出现的内容,明确要求,在北京行政区域内发布的房地产广告均适用该《指引》。

其中,8类不得发布广告的房地产项目包括:在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的;在未经国家征用的集体所有的土地上建设的;司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;预售房地产,但未取得该项目预售许可证的;权属有争议的;违反国家有关规定建设的;不符合工程质量标准,经验收不合格的;法律、行政法规规定禁止的其他情形。

10项不得在房地产广告中出现的内容包括:不得含有将“商业用房”宣传为“商品住宅”等虚假或引人误解的内容;不得含有“房价年增长 $\times\times\%$ 以上”“年租金高于该地段平均水平 $\times\times\%$ ”“投资收益保持在 $\times\times\%$ 以上”等升值或者投资回报的承诺内容;不得含有“ $\times\times$ 分钟到达某地标建筑”“ $\times\times$ 分钟直达国际机场”等项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置的内容;不得违反国家和北京市有关价格管理的规定;不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导性宣传;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;不得出现融资或者变相融资的内容;不得含有“买房能落户”等能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺;不得出现法律、行政法规规定禁止的其他情形。

激励市场平稳有序发展

北京金诉律师事务所主任律师王玉臣表示,近年来,我国房地产业发展迅猛,虽然目前稍处下行态势,但其背后的体量、对于消费者的影响力仍不容小觑。因此,从规范开发商的宣传行为出发,《指引》可以进一步引导开发商进行合理宣传,引导消费者理性购房,保障消费者合法权益,更有利于整个房地产市场长远平稳健康地发展。

王久成也认为,《指引》从坚持正确导向、内容真实准确、明晰重要信息和主体责任四个方面,细化了房地产广告发布要求。其适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,有助于更好地满足居民刚性和改善性住房需求,激发广告市场和房地产市场主体活力,助力广告行业、房地产行业和金融行业的健康发展。

近年来,针对房地产广告发布及宣传,相关部门也在加大整治力度。原国家工商行政管理总局曾于2015年底公布了《房地产广告发布规定》(以下简称《规定》),后根据2021年4月2日《国家市场监督管理总局关于废止和修改部分规章的决定》进行修改。《规定》明确,房地产广告必须真实、合法、科学、准确,不得欺骗、误导消费者。房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。

王玉臣认为,该《指引》的出台既明确了房地产广告发布相关主体的责任,从而可以规范相关责任主体依法发布房地产广告,促使房地产行业良性发展,又可以让消费者通过更加真实的房地产广告了解意向楼盘、明晰购房需求。两相结合,能够促使房地产行业调节供需、提升开发商的企业形象和可信度,也让消费者买到真正满意的房屋。

(孙蔚)

中消协紧急呼吁!

中国消费者协会3月12日发布《2023年预付式消费领域消费者权益保护报告》指出,2023年我国预付式消费领域消费者权益保护在立法保护、行政保护、司法保护、社会保护等方面取得了新进展。

《报告》显示,从2023年预付式消费领域消费者的投诉、诉讼及相关情况报道来看,经营者违规办卡、拒绝开具消费凭证、服务承诺兑现差及变相涨价、消费者办卡容易退费难、经营者跑路消费者挽回损失难、消费者维权难度大是侵害消费者权益的主要问题。

《报告》认为,预付款项具有付款在先、消费在后的特点,消费者权利的实现有赖于经营者的信用及经营情况,具有较高的不确定性或风险性,亟须吸纳各地成功经验,从国家层面加强消费者权益保护。

《报告》提出四点建议:

一是完善预付式消费相关立法,细化各环节规定,强化经营者举证责任;

二是强化预付式消费行政监管,推动联合整治,实施信用约束和惩戒;

三是加大预付式消费司法救济力度,减轻消费者举证责任,建立消费纠纷诉调对接工作机制;

四是重视发挥消协组织作用,汇聚社会各方力量,促进预付式消费社会共治。

(据“央视新闻客户端”)

我国20年累计 实施汽车召回超1亿辆

据市场监管总局消息,缺陷产品召回制度在我国已实施20年,截至2023年底,我国已累计实施汽车召回2842次、涉及车辆达1.03亿辆。

实施缺陷产品召回,目的是促进企业不断改进产品设计、消除缺陷、提升质量,进一步保障消费者出行安全。2023年,我国共实施汽车召回214次、涉及车辆672.8万辆,分别比上年增长4.9%和49.9%。针对特斯拉汽车意外加速问题,召回车辆110.5万辆。2023年,市场监管总局与生态环境部共同推进机动车排放召回,全年督促生产者实施排放召回10次,涉及车辆181.1万辆。

此外,目前缺陷产品召回制度已覆盖汽车产品、消费品、食品及添加剂、保健食品、化妆品等10余类产品。在消费品召回方面,2023年,受市场监管部门调查影响召回次数为699次、涉及产品612.8万件,缺陷调查仍是推动消费品企业实施召回的主要方式。

(赵文君)

以竞赛实践推动高素质法律人才培养

——专访朱意女士

3月7日,第14届Moot Shanghai国际模拟商事仲裁庭邀请赛在上海正式拉开帷幕。百时美施贵宝(中国)投资有限公司法务负责人朱意女士,作为医药行业领域的法律专家应邀出席,并作为赛事评委在对抗答辩中听取选手陈述,就比赛进行评分和点评。

Willem C. Vis International Commercial Arbitration Moot(简称“Vis Moot”)是联合国国际贸易委员会在世界范围内举办的唯一模拟仲裁庭赛事,也是全球规模最大、历史悠久的模拟仲裁庭赛事之一。Moot Shanghai国际模拟商事仲裁庭上海邀请赛是Vis Moot的全球季前赛之一。在以往的比赛中,已有60多名来自普通法系和大陆法系的知名专家及业内顶尖法律人士受

邀担任Moot Shanghai的赛事评委,超过22个国家的1000多名法律专业学生以代理律师角色参加了500多场模拟仲裁比赛。

朱意女士指出,Moot Shanghai不仅是一场竞赛,更是参赛法学院学生们将法学理论学习与实践操作相结合的重要平台。首先,参赛学员应结合不同的角色扮演充分认识申请人和被申请人不同诉求,挖掘己方的陈述或抗辩要点,围绕己方代理思路起草相关仲裁文书,进而有序地组织证据。其次,通过扮演国际仲裁案件中的申请人/被申请人,与来自不同法域的队伍就案件进行辩论,以提升参赛学员的国际仲裁知识储备、逻辑推理能力以及语言和观点的博弈能力。第三,来自各法域的资深法

律人士担任赛事评委,对参赛学员进行评论和指导,从而使得参赛学员能够在跨文化和多法域的环境中得到提升。不论是模拟仲裁还是真实的仲裁案件,都是一场实体法和程序法等专业知识相结合的综合技能较量。通过比赛,参赛学员能得到更直观、更深入实践锻炼,并通过对学校持续性的系统学习和专业储备,将来积极投身到法律实务工作中来。

朱意女士介绍道:“在我平时领导的团队中,我经常强调优秀的法律人才不仅要具备较强的专业能力和业务理解能力,同时,还需要具备思辨能力、逻辑能力、表达能力和交际能力,这样才能在服务客户和提升企业影响力上起到关键作用。法学学科是实践性很强的

学科,法学教育服务于法律实践,而法律实践有助于促进法学教育。目前,法律人才培养亟需推进法学理论和法律实务的深度融合,开创新型人才培养模式。而以国际赛事为载体的交流式实践是一个值得继续探索的方向。新一代法律人的思维、自信心、应变能力、气魄等很需要在这些国际比赛中得到锻炼。”

本届赛事由华东政法大学和上海政法学院联合主办,并得到了上海市律协、联合国贸易法委员会亚洲及太平洋区域中心、国际商会国际仲裁院、英国特许仲裁员学会、新加坡国际仲裁中心、香港国际仲裁中心、大韩商事仲裁院、国际商业模拟仲裁比赛旧生会等机构的大力支持。

(张阳)