

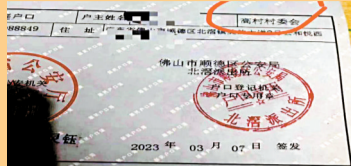
# 美的云悦江山疑涉虚假宣传教育资源

美的置业表示,已声明口头承诺无效,并没有夸大宣传误导消费者

“购房前,销售人员一再声称‘绝对不是高村村委会’‘绝对不会读高村小学’。”令人意想不到的是,销售人员当初信誓旦旦的承诺,如今给了佛山美的云悦江山业主们当头一棒。近日,有市民向新快报记者反映称,美的云悦江山曾以楼盘周边拥有多所学校作为主要卖点进行宣传,而如今花费了数百万元购房,却发现楼盘对口的公办小学只有一所村级小学。

针对业主的投诉,记者近日联系美的置业相关负责人。该负责人回应称,项目在案场显眼位置及合同处均已声明销售口头承诺无效,具体以双方签订的商品房买卖合同为准,不存在夸大教育配套的形式误导置业者。

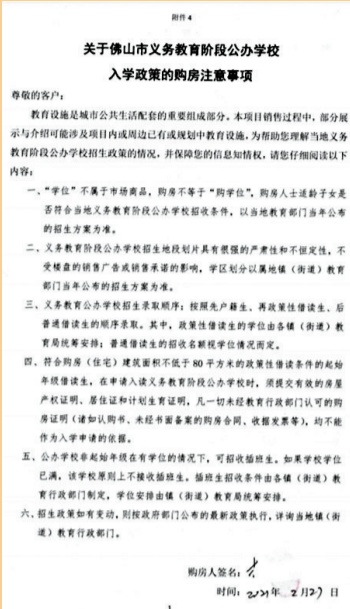
■新快报记者 梁茹欣



■业主提供的美的云悦江山户口本。



■业主提供的“美的云悦江山”微信公众号部分截图。近日,记者查阅上述公众号发布记录发现,公众号最新推文停留在2021年3月9日。



■美的置业品牌方提供的《关于佛山市义务教育阶段公办学校入学政策的购房注意事项》。

## 业主

### 销售人员承诺有多所优质学校实际只有一所“村小”

2022年8月,业主陈女士(化名)以总价约314万元贷款购入美的云悦江山楼盘一套四房单位。她表示,当初购房时,项目销售人员声称楼盘周边配套多所学校,不必担心孩子上学问题。同年11月底,美的云悦江山楼盘首批单位交楼。然而,业主们陆续办理房产证时,才发现居住户口一栏赫然写着“高村村委会”,楼盘所配套的教育资源与开发商承诺的不符。

据佛山北滘镇政府官方微信账号“魅力北滘”发布的信息显示,2023年北滘镇户籍生招生学区中,位于北滘新城的君兰居委会中心小学、承德小学、华南师范大学附属北滘学校、高村小学等多所对口学校。而高村村委会对口公办小学仅有高村小学,今年计划招生3个班。按当地居民的说法,这属于“村级小学”。

“当时同一地段的楼盘都比较贵,但我们看好北滘新城的发展,以及该楼盘销售说小区教育配套比较好,才下决心购买的,否则也不会选择在这里安家。”陈女士提到,购房前自己曾向当地的多个居委会咨询过,得到的信息是云悦江山项目归属君兰居委会。云悦江山多名置业顾问亦承诺“楼盘属于君兰居委或自建新社区”。

采访过程中,陈女士向记者提供的美的云悦江山官方公众号截图、楼盘现场宣传横幅、宣传资料单张以及用户置业手册,均有“多所优质中小学”“步行上华府”等字样。在一篇微信推文的截图上,记者看到这样的宣传文字:“美的云悦江山项目配建约1.9万方国际培训机构,距华南师范大学附属北滘学校约300米,承德小学、北滘中心小学、君兰中学等9所学府环伺周围教育资源堪称首屈一指。”

## 美的置业

### 已组织业主代表及政府相关部门进行协商

就业主的投诉情况,美的置业相关负责人在回复新快报记者时表示,云悦江山项目对外客观陈述过周边包括华附在内的教育机构的地理位置,合同及项目展示栏均已对入学政策进行专项说明,入学分配以当地教育政策为准。同时,每位业主均有签订《关于佛山市义务教育阶段公办学校入学政策的购房注意事项》,以及项目在案场显眼位置及合同处均已声明销售口头承诺无效,具体以双方签订的商品房买卖合同为准。“我司在销售过程中严格按照有关规定制定输出宣传广告页面,就入学政策有按照政府要求告知购房者并经购房者签字确认,不存在夸大教育配套的形式误导置业者。”

针对业主想要更换社区的诉求,该负责人称,社区归属应当按照主管部门相关辖区划分要求,按《商品房买卖合同》第二章第三条第三款已明确项目坐落于佛山市顺德区北滘镇高村村。另外,关于教育资源配套应当以教育部门招生政策为准。目前已组织部分业主代表及政府相关部门进行会议协商和反馈问题。

不过,陈女士告诉记者,签订购房注意事项协议之前,当时自己已经支付了购房定金5万元,首付90多万元。等到正式签订购房合同的时候,工作人员才出示这份协议,并称该协议只是签订购房合同的循例流程。但这份所谓的协议,仅存放在开发商手里,业主手中没有任何留存。至于开发商提到“销售口头承诺无效”的声明,“在购房前后,我们并没有见到楼盘有任何此类声明。即使现在在,也是近期我们提出相关入学诉求之后。”陈女士表示。

令陈女士等众多业主不满的是,虽然开发商曾多次组织会议进行协商,但每次只有项目主管、法律代表等出席,并没有积极协商处理此事。“开发商每次只会拿着签署的协议说事,急于撇清自身关系。”

## 律师

### 涉嫌虚假宣传或欺诈业主可向监管部门投诉取证

对于上述开发商是否存在虚假宣传教育资源的问题,北京金诉律师事务所主任王玉臣律师接受新快报采访时表示,《房地产广告发布规定》第三条规定:“房地产广告必须真实、合法、科学、准确,不得欺骗、误导消费者。”所以,房地产广告必须具备两个基本要求,即不仅要真实客观,还要准确,同时不得欺骗、误导消费者。从现有掌握的情况来看,开发商在教育资源的宣传上显然违背了上述规定,涉嫌构成虚假宣传,存在误导、诱引消费者的行为。

王玉臣提到,部分开发商会特意通过所谓注意事项或声明,甚至是购房合同补充协议等方式来规避自身虚假宣传的风险和责任。尤其是通过书面让购房人签字的方式来证明自己没有虚假宣传。而大部分置业者在签署合同的时候,并没有仔细确认便签字确认。在这种情况下,购房人向开发商提起民事诉讼大概率都会败诉。“不过,虽然这种法律责任大多不会直接体现在民事责任,但是置业者仍可以通过行政部门依法追责。”

广东国鼎律师事务所合伙人、公益律师廖建勋同样指出,销售人员在宣传楼盘时做出与实际不符的表述,有可能构成了欺骗或欺诈行为,开发商同样需要承担相应的法律责任。遭遇此类情况,业主要收集相关开发商可能涉及虚假宣传或者欺诈销售的证据,向市场监督管理部门和住建部门提起投诉,待到监管部门调查做出相应的处罚决定。而这些处罚决定将可以作为业主提起民事诉讼的依据,从而要求开发商承担相应法律责任。

值得一提的是,当前房地产虚假广告普遍存在。多位法律人士认为,其症结在于开发商虚假宣传的成本过低,却可以通过虚假宣传获得极高的收益或利益。其次是霸王条款的普遍存在,开发商提前通过书面方式来规避自己的风险。三是相关监管部门执法不严,以及相关立法有待完善,对开发商的处罚的额度普遍较低。

## 一周资讯

### 1 近一月融创、富力等12家房企遭上交所纪律处分

近日,多家房企收到了上交所的纪律处分决定书。据记者不完全统计,近一月以来,已有12家房企及有关责任人,因未能在2022年4月30日前披露公司2021年年度报告而被上交所通报批评,纪律处分将通报中国证监会,并记入诚信档案。

遭纪律处分房企包括:融创房地产、富力地产、钜盛华股份、福建阳光集团、上海世茂建设、正荣地产、景瑞地产、花样年集团、奥园集团、广西万通房地产公司、新力地产等。从纪律处分决定书公布情况来看,被通报批评企业多为富力、融创等H股上市房企在境内的发债主体,与上市公司存在关联关系。

### 2 超40城调整首套房贷利率下限至4%以下

自去年建立首套房贷款利率政策动态调整机制以来,越来越多的城市加入了下调利率的队伍。中国人民银行的数据显示,截至3月末,符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有96个,其中,83个城市下调了首套房贷利率下限,这些城市执行的下限与全国下限相比,大概低10到40个基点;12个城市取消了首套房贷利率下限。

据中指研究院统计,2022年以来,全国已有超40城调整首套房贷利率下限至4%以下。

### 3 百强物业服务企业发展速度放缓

4月26日,中指研究院发布《2023中国物业服务百强企业研究报告》(以下简称《报告》)。《报告》显示,2022年,受房地产行业整体下行影响,物业服务行业管理规模和营收增速显著放缓。

从数据表现来看,2022年百强物企管理面积均值为6401万平方米,同比增长12.43%,增速较2021年下降4.24%;合约面积为8574.16万平方米,同比增长11.59%,增速同样明显放缓。

(梁茹欣 据公开资料整理)

