

教育资源“画饼”，停车费“宰客”？

# 商品房销售“暗礁”频现 广州强化销售信息透明度

站在新一轮房地产周期的风口，坚守“好房子”的建设理念，切实维护购房者权益，已成为重建市场信心的关键所在。然而，中国消费者协会《2024年全国消协组织受理投诉情况分析》显示，房屋及建材类投诉量高达25877件，位列商品类投诉第七位；而房屋装修及物业服务类投诉量为21216件，较上一年度有所轻微上升。近日，广州住建局对商品房销售现场信息进行进一步规范，包括教育资源的风险提示、周边不利因素和车位规划、租金等信息必须在楼盘销售现场明确公示，减少商品房买卖双方因信息不对称引起的矛盾纠纷。

■新快报记者 何璐诗



星河盛世锦城

## 典型案例

### 星河盛世锦城教育资源误导宣传引纠纷

楼盘的教育配套资源，往往对消费者的购房决策带来重大影响，销售人员口头承诺“对口重点小学”，开发商没让业主在买房前清楚了解学区可能变动的情况，成为近年的投诉重点。

去年有多位业主向新快报记者反映，广州番禺区的星河盛世锦城自2023年9月项目开盘以来，销售人员向购房者口头承诺小区将引进华南师范大学附属小学（下称“华师附小”），并计划于2024年9月开学。然而，直到2024年秋季开学临近，这一承诺并未兑现，多位业主感觉被误导，对开发商提出了质疑。

据业主叶先生（化名）反映，当初购房时，销售人员反复强调该小区会引入华师附小，成为其决定购买的关键因素之一。然而到2024年初小学招生季开启，业主们才从番禺区教育局了解到，楼盘的适龄儿童入读的小学将由广东番禺中学举办，同年9月投入使用，而非华师附小。

星河地产对此回应称，在销售过程中未通过任何广告媒介对外官方宣传过项目将引进华师附小。然而，一篇2023年9月30日发布在“星河教育”公众号的文章却透露了不同的信息。该文提到，华南师范大学相关领导在一次活动中表示，“星河目前正在与华南师范大学密切沟通，积极

推进星河盛世锦城配建学校的合作办学事宜。”目前，这篇推文已被删除，营销中心展示的是番中培兰小学的宣传材料。

广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋律师指出，此类开发商的行为侵犯了购房者的知情权，存在误导性宣传。他强调，开发商应当全面、准确地告知购房者相关信息，而不是通过不确定的合作意向来诱导消费。今年2月，广州市住建局发布了《关于进一步规范商品房销售现场信息公示的通知》，明确楼盘销售现场需提示“配套教育设施开办及相关政策以所在区教育局公布为准”。

## 行业破局

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉：

### 确保售房信息透明 保障消费者知情权

要保护购房者的合法权益，建议在营销宣传上设立明确的禁止性规定，对收费标准进行量化，并公开其制定依据。例如为防止误导消费者，禁止开发商利用周边学校的资源作为销售噱头，以及不得使用交通直线距离代替实际通勤时间来吸引买家。这些标准都必须在销售现场显著位置告知并张贴，确保信息透明度和消费者的知情权。

针对小区内停车位收费较高的情况，开发商需要公开解释收费标准及其定价依据。特别是当收费标准高于周边区域时，必须详细说明原因，以增强费用设定的合理性和透明度。此外，还需要加强对购房者的教育宣传，帮助他们提高对市场信息的甄别能力，避免落入营销陷阱。对于代理房屋销售的中介机构，也需要对其宣传口径进行严格管理，鼓励行业自律，确保宣传内容的真实性和准确性。

上海易居房地产研究院副院长严跃进：

### “好房子”标准 助力破解难题

当前，由于相关约束机制的不足，一些开发商在销售时夸大其词，最终无法兑现承诺，甚至连负责宣传的关键人员都难以找到。对于那些行为恶劣的开发商，应当对其信用记录实施相应的限制措施。

在今年的“315”消费者权益日，我认为是一个很特殊的“315”，过去的“315”都在讲毛病，而今年的政府工作报告首次提及了“好房子”的概念。此次两会的政府工作报告明确指出，要适应人民群众对高品质居住环境的需求，通过完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。这标志着政府致力于解决住房领域长期存在的难题，并提出了明确的方向和要求，有助于破局，破解难题。强调“完善标准规范”，旨在表明各地应在现有的实践经验基础上，更加注重制度保障方面的努力，以确保能够提供符合高标准的住宅产品。

### 珠江铂世湾、绿地杉禾田停车定价成投诉焦点

入住了才发觉停车费“吃不消”！去年，广州近郊及远郊多个新入住小区因停车费定价问题引发了广泛关注。其中，番禺区的珠江铂世湾和黄埔区的绿地杉禾田成投诉焦点，业主们对物业停车收费定价过高表示不满。

珠江铂世湾的业主向新快报记者反映，小区物业在未与业主就停车收费方案达成一致的情况下，在停车场入口张贴收费标牌并开始收取费用，收费标准为600元/月，业主们纷纷表示反对。而据了解，该楼盘周边的华南新城、星河湾和广州雅居乐花

园等小区，车位月租普遍不超过400元。业主们认为，珠江铂世湾停车场的月租若定在400元/月（含管理费）以内才是较为合理的标准。

类似的情况也发生在黄埔科学城的绿地杉禾田，该小区业主认为物业按680元/月收取停车费过高，且未与业主协商。记者走访发现，目前绿地杉禾田停车费确实与周边多个楼盘的定价相差甚大。距绿地杉禾田约200米外的越秀岭南雅筑车位月租约为400元；万科金色梦想每小时为2.5元，24小时封顶为15元；中海誉城消费24小时停车费封顶为20

元。而绿地杉禾田晶舍收费标价牌显示，该小区停车费24小时内封顶22元；月保为680元/月；6个月起为580元/月，无固定车位。

记者了解到，去年3月至5月，广州市人大常委会对《广州市停车场条例》的实施情况进行了检查，结果显示，虽然住宅停车场的议价规则已出台，但议价成功率仍然不高，且存在规避议价规则的现象。对此，检查组提出完善住宅停车场议价规则，明确住宅停车场定价原则和基本依据，增强指导性和可操作性，提高议价成功率，避免议价规则被规避等意见。

## 维权支招

### 广州强化商品房销售信息公示 购房者应审慎核实避免损失

业界提醒，购房者在置业时需更加审慎对待开发商提供的各类信息。特别是在涉及教育等关键配套设施时，购房者应主动寻求多方核实，避免因虚假或夸大宣传而遭受损失。同时，对于开发商线上、线下的宣传物料保留记录，包括质

量、物料、配套、定价、赠送内容等多项承诺。

近日，广州对商品房销售现场信息进一步规范，自2月28日起，要求商品房销售现场要明确提示配套教育设施开办及相关政策以所在区教育局公布为准；公布建筑区内车位

车库规划配建数量、位置、租金标准和售价等信息，商品房交易风险提示公示尺寸不小于50cm×70cm。如果发现开发商有虚假宣传或者没有按规定公示的行为，可及时向市场监督管理部门举报，并固定相应证据，为合法维权打下基础。