

## 齐鲁楼市·置业

## 路劲御景城住宅摇身变公寓

开发商隐瞒实情,法律定义为欺诈

## 住宅变公寓

## 产权缩水30年

在济南市路劲御景城小区,记者见到了很多小区业主。据介绍,他们在2010年4月份前后购买了这里的小户型住宅,虽然价格不菲,但考虑到地理位置优越,也就没多想,可大家准备办理房产证时却发现,他们买的房子性质不是住宅,而是“公寓”。

业主李先生告诉记者:“合同写的是住宅,但是要办理公寓的产权证。”记者了解到,遇到这种情况的并不止李先生一人,整个小区的11号楼400多户业主,现在都面临着房子下发“公寓产权证”的情况。

据悉,路劲御景城的开发商济南顺成房地产公司在项目整个推广过程中,从未对11号楼进行过“公寓”内容的涉及,消费者普遍认为这是虚假宣传。业主向记者出示了2010年4月份与开发商签订商品房买卖合同,上面的第一条“项目建设依据”一栏显示:该片土地的规划用途为住宅及配套公建,商品房的用途为住宅,并没有提及公寓二字。

“整个小区前期销售房源都为住宅,而且这个楼座的销售价格在当时也没有差别,我们怎么都没想到每平方米花了7500多的单价,买来的却不是70年的使用权”。业主们向记者出示了一份早前由开发商做出的情况说明书,上面的内容显示,早在2009年,小区11号楼在相关部门获得的“建设工程规划许可”中,审批项目即为公寓。

明明是公寓,路劲地产为何在整个项目推广、销售、签订合同过程中,都未曾涉及说明?也就是说,开发商在明知是公寓前提下,依然以普通住房销售给了业主。

## 开发商蓄意隐瞒

## 法律认定属于欺诈

针对此事件,记者采访了北京隆安(济南)律师事务所建筑房地产部主任白金印律师。他表示,对于售楼广告宣传,最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第3条规定:“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请,但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相



路劲御景城小区实景

关设施所作的说明和允诺具体确定,并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的,应当视为要约。

根据该规定,路劲御景城作为开发商对外宣传其出售的房屋为住宅用房是具体明确的,并且与业主签订的商品房买卖合同中项目建设依据一栏显示:该片土地的规划用途为住宅及配套公建,商品房的用途为住宅,并没有提及公寓二字。开发商的广告宣传具体而明确,该宣传直接影响了合同的订立及房地产的价格,因此,此类广告宣传一经发布,即具有法律效力,则开发商即受该广告内容的约束,一旦实际情况与广告内容不符,则开发商应依法承担违约责任。

白金印表示,购房者除要求开发商承担违约责任外,业主还可以合同为据,要求开发商按照合同履行义务,如果开发商不能履行,则根据合同约定可以请求仲裁或诉讼。本案中开发商还涉嫌存在虚假宣传,在法律上可以认定为欺诈,业主也可以以欺诈为由主张撤销合同并赔偿损失。

本报曝光台热线开通,欢迎读者拨打85196379提供新闻线索。

(楼市记者 杜壮)

## 置业课堂

认筹=购买  
开发商说了算?

“566号”“241号”……听着一个个认筹号码,加上燥热的天气,杨先生烦躁的心情凝固了。“几次都想走,可是交了两万块钱,怎么也得碰碰运气吧。”杨先生一脸无奈的,“好不容易等到我,已经是600多号,只剩下三套房子了。”他最终在置业顾问的建议下选择了不合心意的房子。“没想到,房子没选好,认筹金不退,买房成了被开发商牵着鼻子走。”

## 无奈选房 认筹金打水漂

杨先生前段时间相中东部某楼盘的小三室房子,从户型一面市就开始等待开盘。期间的说明会、认筹会都不辞辛苦的参加了。“为了参加‘2万抵7万’的认筹优惠,我把工作都耽误了。”说起买房的艰辛过程,杨先生仍是心有余悸。“交了两万元后,签订了一份认筹书,上面写着‘如未选到合适房源,选房十五个工作日后返还到缴款银行’”,选房当天所剩三套房子是一层和顶层,都不是杨先生心仪的房源,但置业顾问的“花言巧语”让杨先生最终选择了一套顶层房源。选房后,杨先生出差外地数十日,刚回济南不久便收到开发商的违约通知函,告知他已经违约,房子将另行出售,认筹金不返还。

## 认筹金不等于定金

据记者调查,不少购房者都遇到过这样的问题。担心认筹金无法退还,在嘈杂的环境中选择了一套不合适的房子,在开发商的催促下,最终交上钱,走上一段“不归路”。认筹就要购买吗?这是不少购房者存在的疑问。所谓“认筹购房”,就是开发商在楼盘正式销售前,通过优先选房、享受开盘价格优惠甚至抽奖送车位等方式,吸引有购房意向的购房者预先向售楼方缴纳认筹金。就会成为楼盘的VIP客户,享受优先选房、打折等优惠。在购房过程中,不少消费者混淆认筹金与定金,还有开发商在认筹协议上约定,如果购房者将来由于个人原因不再购房,那么认筹金就不会退还。

随后记者向该楼盘销售人员求证,其称:“如果是认筹金,我们一定会退。但如果是定金就不会退,所有楼盘都是这样操作。杨先生所说的20000元应该是认筹金,这个只要我们财务在都会退款的。但是杨先生已经把房子选了,认筹金就自动便成为定金,不会退款了。”

## 律师:认筹金必须退

认筹折扣优惠看着很美好,可是一旦中途购房产生纠纷,这认筹金还能退吗?而认筹成功后,认筹金是否自动转成购房定金,导致认筹金不可退?对此,北京市隆安(济南)律师事务所建筑房地产部主任白金印律师明确表示:认筹金必须退。白律师表示,认筹金是购房者买房诚信意愿的一种表达,不具备法律属性,也不具备担保、惩罚性质。定金是在合同订立或履行之前支付的一定数额金钱。按照法律规定,若买家不履行合同,无权要求返还定金,开发商不履行合同的,应双倍返还定金。如果双方有协议约定为“定金”,则可按照合同所约定执行。认筹金与定金是两个不同的概念,在购房者不愿购房的情况下,开发商没有资格权利扣留购房者的认筹金。

(楼市记者 马韶莹)

## 房源推荐

## 去哪里选优质四房

人们对优质生活的追求总是无止境的,在买房居住上也不例外。当满足了基本的居住需求后,一部分予以改善的购房群体,试图一步到位,越过三居室,直接奔向四室房源。

购买四房,虽然不能说是终极置业,但是至少也要考虑位置、环境、户型、物

业以及社区景观等因素,更得关注周边配套。在多重因素的考评下,买套改善型的四房是个大工程,去哪里寻找优质四室房源?本期记者经过多重挑选,筛选出一部分优质小区,供寻找四室的小众化群体选择。

(楼市记者 刘万新)

## 济南市区优质四房推荐一览表

楼盘	位置	户型	面积(㎡)	价格(元/㎡)
保利大名湖	明湖东路北侧,保利芙蓉西邻500米	四室两厅三卫	220	均价14000
波斐丽景	经十路和山大路交叉口路东200米	四室两厅三卫	202	均价14000
华润中央公园	二环南路和舜耕路交汇处东行2公里路北	四房两厅两卫	165	均价13000
鑫苑名家	历山路和小清河南路交汇处	四房两厅两卫	173	均价11500
国华印象	经十东路和凤凰路交汇处北行777米路西	四房两厅两卫	212,221 高层186	洋房均价12500 高层均价8300
中铁逸都国际	经十路和凤凰路交汇处东南侧	四房两厅两卫	170	均价10000
舜奥华府	经十路与舜华南路交汇处南行300米	四室两厅两卫	170,175	均价9500
百替御园华府	经十东路以北,山东建筑大学西邻,雪山西侧	四室两厅两卫	188	认筹中
恒大城	王舍人镇政府向西300米路南	四室两厅两卫	170	均价7200