

三个亮点一个缺憾，“新消法”

明天即将正式实施的“新消法”中，对网络购物、公益诉讼、惩罚性赔偿等有关消费者权益保护方面的热点问题作了明确规定。《金楼市》记者在此针对其中与房屋买卖相关的重大条款进行有针对性的案例解读，希望能给您的房屋买卖维权提供帮助。

现代快报记者 周彤

亮点 1

明确个人信息保护 骚扰电话以后可以明显少了？

● 法条

第二十九条、经营者收集、使用消费者个人信息，应当遵循合法、正当、必要的原则，明示收集、使用信息的目的、方式和范围，并经消费者同意。经营者收集、使用消费者个人信息，应当公开其收集、使用规则，不得违反法律、法规的规定和双方的约定收集、使用信息。

● 案例

江北某楼盘业主在网上发帖吐槽，他买的房子今年6月交付，然而从去年年底就开始不断有装修公司打电话给他，问他交房后要不要立刻装修。甚至有不少装修公司在被拒绝后，仍然一而再、再而三地打电话给他，连他的休息时间都不放过，让他烦不胜烦。

● 解读

北京中银(南京)律师事务所汤圣泉律师分析，个人信息的保护，在“新消法”中规定了严格合法的原则，使用信息需要规则和公示，泄露信息的泄露者也需要承担法律后果，在第56条还规定了处罚情节，追究民事责任。但实际操作过程中有两个难点，首先，举证困难，购房者收房前夕接到大量家装公司电话，但是否是开发商出卖了购房人的信息，需要消费者自己去寻找证据举证。其次，要求赔偿很难，有损失才有赔偿，但是信息泄露很少会造成实质性的损失。消费者签订购房合同时，可以要求加一条保密条款，约定如不正当使用个人信息，需要追究违约责任。

亮点 2

消协可提出公益诉讼 全体业主的事就是消协的事

● 法条

第三十七条、消费者协会履行下列公益性职责：……(七)就损害消费者合法权益的行为，支持受损害的消费者提起诉讼或者依照本法提起诉讼。

● 案例

汤城江定位酒店式公寓，精装交付，业主购买后可以出租给酒店的管理公司。2013年9月，不少汤城江的业主接到开发商的电话，说是托管的房屋要按照四星标准进行软装配置，费用约为5万元，强制要求业主接受。

不少业主不同意开发商的做法，一位业主表示：“根据我们前期买房的时候销售人员的介绍，后期软装配置的价格在2万元左右。”可是，由于当时销售人员的说法只是口头承诺，业主苦于没有证据，多次投诉无果。

● 解读

“以后再遇到汤城江的上述这种情况，业主就可以向消协要求提出公诉了。”江苏永衡昭辉律师事务所律师王宏表示，因为汤城江装修费用提升是针对所有业主的，具有了公共性质，因此可以消协作为主体提出诉讼，“这是很大的一个进步。”

亮点 3

定位网络交易平台责任 通过网站买房暂难追责

● 法条

第四十四条、消费者通过网络交易平台购买商品或者接受服务，其合法权益受到损害的，可以向销售者或者服务者要求赔偿。网络交易平台提供者不能提供销售者或者服务者的真实名称、地址和有效联系方式的，消费者也可以向网络交易平台提供者要求赔偿；网络交易平台提供者作出更有利于消费者的承诺的，应当履行承诺。网络交易平台提供者赔偿后，有权向销售者或者服务者追偿。

● 案例

小李参加了某网络媒体的电商活动，购买了江北某楼盘的房子，并且签订了购房合同。后来小李发现开发商存在虚假承诺，所承诺的小区绿化率和学区一直都没有兑现。小李觉得“新消法”实施后，他同样可以追究网络媒体的责任了。

● 解读

江苏东恒律师事务所仲剑辉律师认为，现在南京房地产市场上的网络媒体电商模式，其实不算真正的电商。购房者的买卖合同不是跟网站签订，而是跟开发商签订，网站在其中扮演的角色是中介，所收取的费用类似于信息费或者中介费。因此，在上述情况下，要追究网络平台的责任比较困难。

如果想要在买房的事情上追究网络媒体的责任，关键要看签合同的是哪一方。

让楼市维权有了新方向

“新消法”第55条规定：经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的三倍。然而，房产、汽车等大宗商品的惩罚性赔偿问题始终不明确，这不能不说是一个缺憾，甚至是一个硬伤。不少开发商把赤裸裸的霸王条款加以包装美化，将之约定为“行规”。对此，律师认为，隐忍姑息是霸王条款滋长蔓延的最大温床，在“新消法”之外，仍有其他法律途径可走。

现代快报记者 肖文武

缺憾

游走在“消法”边界的霸王条款 别沮丧，除了新消法，还有其他法管得了

现状 霸王条款，比想象中更常见

原本只想买房，谁料开发商给每套房源捆绑了一个地下停车场的车位；说好的“国际一线品牌精装修”，最后交付却变成了闻所未闻的“新锐一线品牌”装修；业主要拿钥匙进新家验房，验房合格再收房，却被告知必须先签字收房，然后才给进；部分楼盘堂而皇之地拒绝购房者使用公积金贷款；广告吹得天花乱坠，只在角落附上“此宣传内容仅供参考，开发商保留最终解释权”，以规避责任……

这些在楼市屡见不鲜的“小麻烦”，其实统统属于“霸王条款”。江苏熙典律师事务所律师罗利军介绍，从看房到买房再到收房，几乎每个环节都充斥着买卖双方的权益之争，开发商利用购房者在专业上的欠缺，屡屡占尽优势。罗利军建议：“买房之前，购房者不太可能真的去跟开发商打官司，比如车位的捆绑销售，开发商会告诉你‘不满意可以不买’，实际上却违背了消费者对商品的自由选择权。又比如业主收房，工作人员非让你签字以后才能给钥匙，这样就等于默认了业主接受他们的产品质量合格。如果在交付质量上有较大问题，会让业主处于劣势。”

支招 以法“制霸”，慎对买房、收房过程

除《消费者权益保护法》之外，房地产买卖合同还受到《物权法》《城市房地产管理法》《建设工程质量管理条例》等规范的约束。律师建议，购房者在遭遇争端和不公正待遇时，应随时寻求法律途径维权。而最终与开发商签订的《商品房买卖合同》则是解决各项争端的重要依据，需要购房者斟酌每一个细节和可能存在争端的条款。

罗利军拿现在最常见的精装修品质举例，如果开发商没有额外的精装修合同，必须在买卖合同中约定清楚每一个装修用材的品牌和具体型号，以防开发商偷梁换柱。而对于广告的虚假宣传，标注了“解释权归开发商所有”的广告等同于无效条款，购房者可以录音等方式记载销售人员对“学区”等核心广告内容的销售说辞，作为具有法律效力的“要约”。而在收房签字时，律师建议附注“此签字不代表认同产品合格”等字样，验房过程中如果发现有问题，应要求开发商出具《竣工验收备案报告》《消防验收合格报告》《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》等完整材料，同时将质量问题以“函”的形式尽快提交给开发商。如问题严重，亦可向当地质量监督站呈报报告。

而对于一些法律途径确实无法解决的问题，购房者在不影响自身利益的前提下，还可依靠媒体的舆论监督作用维权。



律师问政

五大良方“诊治”霸王条款

- ① 建立合同附件备案制度，杜绝开发商通过附件强迫购房者接受不平等条件的现象，对于合同附件中明显违法、违规、无效的条款不予备案；
- ② 要求开发商在售楼处现场公开全部格式合同文本，鼓励购房者复制、拍照并仔细阅读研究；
- ③ 加强社会监督，所有格式合同的提供方必须向社会不特定对象公示其合同文本；
- ④ 加强对《商品房买卖合同》统一格式的管理，对于装修用材、交付细节等争端较多的条目，应进行细化；
- ⑤ 呼吁、推动公益诉讼制度，降低购房者个体维权成本。

雍福龙庭 非凡梦想家

三山旁 地铁口 名校圈 约86-210m²山水名宅

幸福代言人：张彦宇

5278 5222 / 5278 5111

项目地址/ 江宁·将军大道129号

开发商/南京市基础设施开发有限公司 江苏恒丰投资集团有限公司

一个家有一个梦想，一座城有千万个梦想。他，也有自己的梦想。今天，他为幸福代言。雍福龙庭，非凡梦想家，盛大启动！

5278 5222 / 5278 5111

项目地址/ 江宁·将军大道129号

开发商/南京市基础设施开发有限公司 江苏恒丰投资集团有限公司

60+ 地球一小时 蓝天自救

爱家 爱地球

3.29 day

万科光猪跑

万科金域蓝湾 景观楼王 精彩绽放

光猪跑时间 3月29日 13:00—17:00

报名方式 即日起至3月21日可报名参与活动 现场报名：万科金域蓝湾售楼处 电话报名：86660288

8666 0288 南京·江宁·清水亭东路9号

地球一小时，万科领跑

万科金域蓝湾“爱地球光猪跑”3.29开跑

3月29日，南京万科主办的“爱地球光猪跑”将在江宁火热开跑，3000余名万科业主及各界伙伴一起，用创意十足的实际行动响应环保。

今年是南京万科第六次举办“地球一小时”主题活动，万科引入了“光猪跑”这种新颖时尚的跑步形式，以期吸引更多人对低碳生活方式的关注。参与者了解到，“光猪跑”最早起源于欧美，参与者须脱去外衣只穿内衣裤跑步，以此方式提醒人们亲近自然、低碳生活。

据悉，万科“爱地球光猪跑”奖品设置丰富：男女组前6名可获得跑步机、自行车等奖品；比赛另设创意奖的评选，造型最创意最有创意的参赛选手可获得神秘礼包。

低碳生活

蓝湾收官年，绿色大城生活，精彩绽放

历经5年发展，万科金域蓝湾已获得近4000户业主家的选择和信赖，千余户业主已入住，大城的精彩生活已然呈现。

万科金域蓝湾始终致力于为业主提供绿色环保的生活环境，这种绿色不仅限于小区，更延伸到周边的建设，大到居住生活方式的营造，万科金域蓝湾更重视社区周边公共设施的配套，业主业主乘坐，鼓励业主选择更加绿色环保的公共交通工具出行；小区设置专业的运动会馆，内外双泳池，多样的进口运动器材，为业主绿色健康生活提供更多选择。

低碳居住

115-137m²全装修三房，品质首造

在江宁新城，万科金域蓝湾践行低碳生活理念，以严苛的精工品质，打造宜居家庭成长的住宅产品，目前在售的约115-137m²装修三房户型设计科学，最大程度减少面积浪费，避免因面积浪费产生而产生的资源浪费。

此外，金域蓝湾居住产品均集中采用绿色建材，统一装修交付，保证居住实用性的同时，避免二次装修造成的污染和浪费。目前主力在售的15号楼南向约15000方的中心景观花园，超80米的大楼间距，也保证了每一户都能享受到充足的阳光沐浴。感兴趣的客户不妨致电或亲临营销中心，感受万科金域蓝湾带来的非凡品质生活。

8666 0288

南京·江宁·清水亭东路9号