

1. 售楼广告上的内容，开发商应兑现吗？售楼广告和宣传资料仅仅是开发商为了吸引买房的人而做的一种宣传。如果广告上的宣传内容没有写入合同中，即使将来这些宣传没有兑现，开发商一般也不会因此而承担责任。如果开发商在这些材料上写得非常明确具体，内容确定，如“送多少钱的精装修”，“绿化面积达到多少平方米”等等，这些内容将对房屋价格以及购房人是否买房产生重大影响，即使这些内容没有写入合同，开发商也要兑现。所以，一些重要的广告一定要保存好，如果将来发生纠纷，可以作为证据。参考法条：《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》第三条

2. 房地产商承担虚假广告民事责任的必要条件有什么？（1）房地产商发布了虚假广告。购房者要能够证明广告的内容是虚假的或者部分是虚假的，这种虚假是房地产商主观故意所为。这是房地产商承担责任的前提。（2）购房者是受到欺骗和误导。购房者因为依赖（虚假）广告，对该广告承诺的内容抱有期望才购买房屋的，即受到了欺骗和误导。如果购房者在购房前已知或应知广告内容虚假，或者购房者的购房行为与虚假广告无关，则不能认为是受到了欺骗和误导。（3）购房者的合法权益受到了侵害。购房者的合法权益受到实际发生的损害，这种损害包括财产的、金钱的、精神的。（4）损害和虚假广告之间有因果关系。也就是说，是虚假广告欺骗和误导了购房者，给购房者的权益造成了损害，即虚假广告

与损害之间有因果关系。参考法条：《广告法》第三十七条

3. 《认购书》一般包括哪些内容？《认购书》的内容包括：

房号及户型。 房屋的建筑面积。 房屋的价款及计算方式。 签订正式购房的日期。 在一方不履行的处理问题。

开发商的预售许可证号。 当事人双方基本情况。 参考法条：《最高人民法院关于适用 中华人民共和国担保法 若干问题的解释》、 第一百一十五条 《合同法》 第一百一十五条

4. 什么是建筑面积？建筑面积包括两个部分：一部分是套内建筑面积，一部分是分摊的公用建筑面积。它的计算公式是

：建筑面积 = 套内建筑面积 分摊的公用建筑面积。 参考法规

：《建筑面积计算规则》 5. 什么是套内建筑面积？套内建筑

面积包括三个部分：套内使用面积，套内墙体面积，阳台建筑面积。它的计算公式是：套内建筑面积 = 套内使用面积 套

内墙体面积 阳台建筑面积。 6. 套内墙体面积包括什么？套内

墙体面积包括两个部分：一部分是公用墙体面积，一部分是非公用墙体面积。公用墙体水平投影面积的一半计入套内墙

体面积；非公用墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

7. 什么是分摊的公用建筑面积？公用建筑面积是指由整幢楼的产权人共同所有的整幢楼公用部分的建筑面积。分摊的公

用建筑面积是指每套（单元）商品房依法应当分摊的公用建筑面积。公用建筑面积和分摊的公用建筑面积的产权归整栋

楼购房人共有，购房人按照法律、法规的规定对其享有权利，承担责任。未经全体共有人或业主大会依法定程序同意，

任何人都不得侵占或改变全楼公用建筑空间原始设计的使用功能。分摊的公用建筑面积 = 套内建筑面积 × 公用建筑面积

分摊系数 8. 公用建筑面积的分摊原则是什么？ 公用建筑面

积的分摊以幢为单位。分摊的公用建筑面积为本幢内的公用建筑面积，与本幢不相连的公用建筑面积不得分摊到本幢房屋内。为整幢商品房服务的公用建筑面积，由该幢楼各套商品房分摊；为局部范围服务的公用建筑面积，由受益的各套商品房分摊。多次分摊公用建筑面积的，分别计算分摊系数。各套商品房应分摊的公用建筑面积，为各次分摊的公用建筑面积之和。公用建筑面积分摊后，不划分各套商品房分摊的建筑面积的具体部位，但任何人不得侵占或改变原设计的使用功能。参考法规：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》9. 哪些公用建筑面积可以分摊？

整幢楼的以下公用面积可以分摊：大堂、公共门厅、走廊、过道、公用厕所、电（楼）梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、消防控制室、水泵房、水箱间、冷冻机房、消防通道，变（配）电室、煤气调压室、卫星电视接收机房、空调机房、热水锅炉房、电梯工休息室、值班警卫室、物业管理用房等以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房。套与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙（包括山墙）墙体面积水平投影面积的一半。计算建筑面积的房屋，层高（高度）均应在2.20米以上（含2.20米，下同）。参考法规：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》。10. 哪些公用建筑面积不能分摊？

仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉房、作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间。售房单位自营、自用的房屋。为多幢房屋服务的警卫室、管理（包括物业管理）用房。参考法条：《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则（试行）》第九条

100Test 下载频道开通

, 各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)