

# 天津房地产广告发布规定解读 瑞吉广告

产品名称	天津房地产广告发布规定解读 瑞吉广告
公司名称	天津市瑞吉广告有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	天津市西青区李七庄澜溪园三区
联系电话	022-23937598 13821732405

## 产品详情

### 1.适用主体

根据《房地产广告发布规定》第二条“本规定所称房地产广告，指房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构发布的房地产项目预售、预租、出售、出租、项目转让以及其他房地产项目介绍的广告。居民私人及非经营性售房、租房、换房广告，不适用本规定”，其适用的主体范围仅限于“房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构”，而居民私人及非经营性售房、租房、换房发布广告则不受该规定约束。

### 2.基本要求

房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。房地产广告如果不真实、准确或者含有对消费者的误导不但可能面临相应的行政处罚，而且如果达到了足以影响消费者的购买决定、目的的情形可能会导致消费者的退房，被追究违约责任甚至可能加倍赔偿的法律责任。

### 3.房屋面积

房地产广告中面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积。房地产户外广告一般只会列明项目涉及户型面积，对消费者直观影响不大，而售楼处楼书或者户型单页广告中的户型图载明面积一般仅标明平方米数量，而未标明是建筑面积还是套内建筑面积。消费者如购房咨询时应对此做出明确的询问并要求在购

房合同中写明。

#### 4.广告雷区

房地产广告中不得含有下列内容：

升值或者投资回报的承诺;

以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置;

违反国家有关价格管理的规定;

对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。房地产广告中涉及的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件等，如在规划或者建设中，应当在广告中注明。

#### 5.房屋价格

房地产广告中对价格有表示的，应当清楚表示为实际的销售价格，明示价格的有效期限。“每平方米xx元起”、“总价60万元起”这样的房产广告目前很常见，这些年来很多消费者就是被这个“起”字坑过。在广告中，数字很大，而“起”字很不起眼，甚至容易被忽略。购房者冲这价格去看盘时却会被告知“那是起步的特价房源，已经售完”。针对这样的情况，新规要求，广告中对价格有表示的，应当清楚表示为实际的销售价格，明示价格的有效期限，也就是说，涉及价格的部分，以后再不允许有“起”字出现，而是要明确标注“xx元—xx元/平方米”，消费者以后购房时，可以对这一点多加注意。

#### 6.项目位置示意图

房地产广告中的项目位置示意图，应当准确、清楚，比例恰当。房地产项目位置示意图较为直观地反映了房地产项目所处位置及周边的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件的配备，还能反映出各自距离项目的视觉距离。但很多消费者购房后发现在房地产项目位置示意图的视觉距离和实际距离相差很大，为此新规要求项目位置示意图应准确、清楚，比例适当，符合距离比例。消费者仍然不能仅仅纸上谈兵，应实地考察具体距离，作为是否选择项目的依据。

## 7.内部结构、装修装饰

房地产广告涉及内部结构、装修装饰的，应当真实、准确。房地产广告中经常会涉及房屋内部结构、如挑高、面宽、进深xx米，精装修、轻奢装修、奢华装修等字样，但未明确具体结构以及具体装修装饰的准确信息。房地产销售公司应对房屋内部结构做详尽的明示，对装修装饰部分除公布每平方米装修装饰金额外，还应对具体使用装修装饰的材料、数量、价格等组成予以列明。

## 8.其他项目的环境、形象

房地产广告中不得利用其他项目的形象、环境作为本项目的效果。房地产广告效果图或者宣传片中常常会出现利用附近或者周边大型商业体、甚至距离遥远的城市地标、公园、高尔夫球场等作为项目的高端陪衬。消费者购房时要对周边环境做详细了解。

## 9.融资

房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容。尤其是商业地产项目，常常出现返租、投资年回报率x x%等字样，消费者应审慎注意并分辨是投资还是融资。

## 10.贷款服务

房地产广告中涉及贷款服务的，应当载明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期。按揭贷款已经成为房地产消费的主要模式，由于不同银行在不同时期的信贷政策、手续费、利率、额度等不尽相同，消费者购房时应向贷款银行详细咨询并结合自身情况选择贷款银行。

## 11.户口、就业、升学

房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。城镇化建设的进程促进了房地产行业的发展和居民房产消费的大幅增加，房地产广告对于户口、升学等的承诺会吸引更多的非本地居民和适龄儿童家庭的购房欲望。但户口、升学等问题涉及不同部门、不同时期的不同政策，建议消费者购房时详细咨询相关部门，以了解相应政策的准入条件，以免购房后出现不能迁户口、升学等问题的困扰。

## 12.小结

无论法规、政策对房地产广告的发布做何规范指引，也不能完全消除违法、违规广告的存在，消费者还要加强自身辨别能力，不要轻信广告，要多走访相关部门咨询政策、实地考察，在详细了解项目后再做购房决定。