

房产专刊

“N年回报率X%”的地产广告违法

9月1日，号称史上最严广告法将正式实施，地产广告禁令戳中痛点



2015年9月1日新版《广告法》开始实施，其中关于地产广告的4条细则让业内惊呼“地产广告没法做了”。到底是什么样的条文让开发商心痛，又该怎么在规定范围内做出更有影响力的广告呢？

本报记者 阚乐乐

地产广告概念明确了 四种“牛X”不能吹了

新版广告法第二十六条，专门对房地产广告做出了规定，这是老版广告法所没有的，详细内容为：“第二十六条 房地产广告，房源信息应当真实，面积应当表明为建筑面积或者套内建筑面积，并不得含有下列内容：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。”

具体举例而言，9月份以后再看到的以下广告内容就算违法了：

乱吹牛说买房回报率多少多少。比如大家都见过的某些楼盘“包租，XX年收回成本”，“资产迅速增值”的宣传。

项目距离哪多远，不能用时间描述。比如“5分钟可抵中海”、“最近的学校仅3分钟到达”之类。曾有这样的精彩分析道“所有的广告都告诉你，驱车20分钟可以到机场、车站，其实他说的距离可能是直线距离，他说的时间是深夜路上根本没人时的行

驶时间。”

不能用价格低至多少来忽悠客户。很多房企喜欢用“低至XXXX，首付XXX起”等低价格吸引客户，但实际上噱头居多，并非实际销售价格，即使有也是数量极少，很少有客户能买得到。想必多数有购房经历的人们都有同感，无论怎么挑都找不着起价的那套，以后这类广告被禁止了。

还未建好的配套不能来诱惑消费者。许多购房者也有这样的体验，楼盘广告上写着“火车站旁、学校旁”，可去到现场才发现，那些都是几年之后的规划。而“买房送学位”这些也不允许出现在房地产广告中了。

处罚威慑力不大 房企也要悠着点

虽然新版《房地产广告发布暂行规定》从“规定”上升到了“法律”，但相关惩戒措施没有变化。

新版广告法第五十八条规定“有下列行为之一的，由工商行政管理部门责令停止发布广告，责令广告主在相应范围内消除影响，处广告费用一倍以上三倍以下的罚款……（八）违反本法第二十六条规定发布房地产广告的”。



新版《房地产广告发布暂行规定》第二十一条规定“违反本规定发布广告，《广告法》及其他法律法规有规定的，依法予以处罚；没有具体规定的，对负有责任的广告主、广告经营者、广告发布者，处以一万元以下罚款；有违法所得的，处以违法所得三倍以下但不超过三万元的罚款。”

而1996、1998年版《房地产广告发布暂行规定》第二十一条规定“处以违法所得额三倍以下的罚款，但最高不超过三万元，没有违法所得的，处以一万元以下的罚款。”

由此可见，1998年3万罚款没有挡住，现在的3万……但对于大公司好公司来说，还是得有所收敛，毕竟被发现“违法”，对品牌形象影响不好。

擦边球不好打 来点高大上的可好

虽然法律法规的威慑力增

加不少，但购房者却越来越聪明了，指望用广告“擦边球”糊弄购房者有时反而招来后期投诉等难题，还不如在合法诚信的基础上，多来点新玩法。

现在很多消费者对地产广告中的“顶级”“珍藏”“皇家”等词汇都快有免疫力了，更容易打动人的那些有感觉、有画面感和想象空间的表述。比如“万科棠樾”的广告词：高尔夫不打进水里，又如何观澜。四海之内皆兄弟，家风即国风。一袭东方，棠樾激起了千层浪。中国亲生的房子，给中国亲生的你。

同样，与产品相关的故事比产品更有亲和力，更易传播。某地产广告就用入住其中的客户讲故事，小夫妻、三口之间、金婚老人……无不让人心动。

其实，多数楼盘爱打“擦边球”就是想把所有自己能沾边的优点都贴上。有时候，做减法也不错，蜻蜓点水地展示10个优点，不如完全真实地展示一个无可挑剔的优点。

本报联合国家专利厂家为读者送好礼了！ 夏季是治疗腰腿疼痛的好时机



产品结构：本品由优质棉麻布包装而成，内装天然优级海盐及中草药。

产品功效：局部热敷。主要是刺激穴位，使局部皮肤温度升高，肌肉放松，毛细血管扩张，从而改善局部以及全身的血液循环，从而疏通血脉。天然海盐具消炎止痛、舒筋活血、促进血液循环、缓解肌肉疼痛之功效；中药具有疏通血脉、祛除血瘀之效果。通经活络功效显著。

适用范围：久坐或长期伏案工作者、体力劳动者、运动人群、肌肉关节疲劳人群；妇科疾病；风湿、类风湿、关节炎患者等。

使用方法：接通电源，20—30分钟即达到50℃，敷于患处即可。
温度不够可继续加热。使用本产品时，严禁折叠！

注意事项：本品为外用热敷产品，破伤、血肿处不宜使用。热敷时请根据热度适当加隔热垫，以防灼伤。产品禁止食用！

品名	规格型号
普通电热敷盐	1×3
关节舒缓带 远红外中草药盐包	
喜马拉雅水晶盐灯	
纯天然海盐	



纯天然海盐 普通电热敷盐

水晶盐灯：可净化空气，去除空气中的烟味及臭味；吸收、清除空气中的尘螨、花粉、微菌芽孢、病菌等。可调整过敏、气喘等儿童常见病，同时，可调节免疫系统。

纯天然海盐：无任何添加剂

关节舒缓带 远红外中草药盐包：治疗关节疼痛



销售电话：3210010

销售地址：黄十渤九锦城大厦八楼

邹平销售地址：邹平广播电影电视中心5008室

电话：0543-4266151 15954339095