

# 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



购房投诉热线

321 0008

您在买房过程中,遭遇过哪些烦心事或不公平待遇?请说给我们听。  
电话: 0543-3210008  
邮箱: qlwbbzfc@163.com



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 阙乐乐

### 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

加不多,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,更容易打动人的是那些有感觉、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。中国亲生的屋子,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。某地产广告就用人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,严谨折叠!

**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、霉菌芽孢、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



喜马拉雅水晶盐灯

**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