

江门市市场监督管理局 江门市住房和城乡建设局 文件

江市监〔2022〕41号

江门市房地产广告发布行为 提醒告知书

各有关单位：

为切实保护群众利益，规范我市房地产广告市场，根据《中华人民共和国广告法》《房地产广告发布规定》等法律法规以及相关政策要求，制定本告知书。现对我市房地产市场广告主、广告经营者、广告发布者提醒如下：

一、**提高政治站位，坚持正确的广告导向。**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记关于“广告宣传也要讲导向”的重要指示精神，坚持正确舆论导向，坚持以人民为中心，以健康的形式表达广告内容。

二、坚持“房住不炒”定位。各市场主体应坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，依法开展房地产广告经营活动。房地产广告用语应当理性客观，不得恶意炒作，烘托、渲染紧张氛围。

三、广告应当真实、合法，不得欺骗、误导消费者。广告主、广告经营者、广告发布者从事广告活动，应当遵守法律、法规，诚实信用，公平竞争。广告宣传内容应当与工商登记、执业备案信息等内容相符合。

四、健全广告合规管理制度，依法依规发布房地产广告。全市房地产广告主、广告经营者、广告发布者应当按照国家有关规定，加强广告合规管理，建立、健全广告审核制度，完善审核流程，严格审核标准，避免广告风险。对已发布的房地产广告进行全面清理，及时发现处理不合规房地产广告。

附件： 房地产广告发布相关法律法规条文摘录

江门市市场监督管理局

江门市住房和城乡建设局

2022年5月6日

附件

房地产广告发布相关法律法规条文摘录

一、广告应当以健康的表现形式表达广告内容，符合社会主义精神文明建设和弘扬中华民族优秀传统文化的要求。

二、房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。

三、广告不得有下列情形：

（一）使用或者变相使用中华人民共和国的国旗、国歌、国徽，军旗、军歌、军徽；

（二）使用或者变相使用国家机关、国家机关工作人员的名义或者形象；

（三）使用“国家级”、“最高级”、“最佳”等用语；

（四）损害国家的尊严或者利益，泄露国家秘密；

（五）妨碍社会安定，损害社会公共利益；

（六）危害人身、财产安全，泄露个人隐私；

（七）妨碍社会公共秩序或者违背社会良好风尚；

（八）含有淫秽、色情、赌博、迷信、恐怖、暴力的内容；

（九）含有民族、种族、宗教、性别歧视的内容；

（十）妨碍环境、自然资源或者文化遗产保护；

（十一）法律、行政法规规定禁止的其他情形。

四、广告不得贬低其他生产经营者的商品或者服务。

五、广告应当具有可识别性，能够使消费者辨明其为广告。大众传播媒介不得以新闻报道形式变相发布广告。通过大众传播媒介发布的广告应当显著标明“广告”。

六、广告代言人在广告中对商品、服务作推荐、证明，应当依据事实，符合本法和有关法律、行政法规规定，并不得为其未使用过的商品或者未接受过的服务作推荐、证明。

对在虚假广告中作推荐、证明受到行政处罚未满三年的自然人、法人或者其他组织，不得利用其作为广告代言人。

不得利用不满十周岁的未成年人作为广告代言人。

七、房地产广告的房源信息应当真实，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：

（一）升值或者投资回报的承诺；

（二）以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；

（三）违反国家有关价格管理的规定；

（四）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。

八、凡下列情况的房地产，不得发布广告：

（一）在未经依法取得国有土地使用权的土地上开发建设的；

(二) 在未经国家征用的集体所有的土地上建设的;

(三) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;

(四) 预售房地产, 但未取得该项目预售许可证的;

(五) 权属有争议的;

(六) 违反国家有关规定建设的;

(七) 不符合工程质量标准, 经验收不合格的;

(八) 法律、行政法规规定禁止的其他情形。

九、 房地产预售、销售广告, 必须载明以下事项:

(一) 开发企业名称;

(二) 中介服务机构代理销售的, 载明该机构名称;

(三) 预售或者销售许可证书号。

广告中仅介绍房地产项目名称的, 可以不必载明上述事项。

十、 房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容, 对项目情况进行的说明、渲染, 不得有悖社会良好风尚。

十一、 房地产广告中涉及所有权或者使用权的, 所有或者使用的基本单位应当是有实际意义的完整的生产、生活空间。

十二、 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。

十三、 房地产广告中的项目位置示意图, 应当准确、清楚, 比例恰当。

十四、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。

十五、房地产广告涉及内部结构、装修装饰的，应当真实、准确。

十六、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。

十七、房地产广告中使用建筑设计效果图或者模型照片的，应当在广告中注明。

十八、房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容。

十九、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。

二十、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。

二十一、房地产广告中涉及物业管理内容的，应当符合国家有关规定；涉及尚未实现的物业管理内容，应当在广告中注明。

二十二、房地产广告中涉及房地产价格评估的，应当表明评估单位、估价师和评估时间；使用其他数据、统计资料、文摘、引用语的，应当真实、准确，表明出处。

公开方式：主动公开

江门市市场监督管理局办公室

2022年5月7日印发

校对：林智伟