重庆市房地产广告宣传指导意见

（征求意见稿）

为规范房地产广告宣传行为，保护购房者的合法权益，建立公平竞争的房地产广告市场秩序，根据《广告法》、《反不正当竞争法》、《房地产广告发布规定》以及相关法律法规，结合我市房地产广告市场实际，现提出如下指导意见：

第一条 房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导购房者。

第二条 房地产广告应当坚持正确的导向，不得含有政治敏感性问题及其他不良影响内容，不得利用国家领导人名义或形象进行宣传，不得妨碍社会公共秩序或者违背社会良好风尚，不得含有民族、种族、宗教、性别歧视等内容。

第三条 未取得《商品房预售许可证》不得发布商品房预售广告，不得以“认购”、“预定”、“诚意登记”、“发放会员卡或优惠卡”等方式变相发布商品房预售广告。

第四条 房地产广告应当载明开发企业或代理销售的中介服务机构名称及预售许可证书号。房地产广告宣传的项目名称应当与《商品房预售许可证》批准的项目名称或推广名称一致，不得擅自使用自定项目名称进行广告宣传。

第五条 房地产广告不得使用“国家级”、“最高级”、“最佳”等用语。

第六条 房地产广告不得误读、曲解国家房地产政策，不得含有“火爆热销”、“开盘售罄”等散布房源紧俏的不实内容，不得含有通过炒作“地王”、“楼王”等刺激市场升温内容。

第七条 房地产广告引证的数据、统计资料、文摘、引用语应当真实、准确，表明出处，不得含有未经国务院及其授权部门同意的评比、评选、推荐、上榜等综合性评价内容。

第八条 房地产广告宣传的房源信息应当真实，符合许可销售的数量，宣传的低价（起价）房源、折扣或团购优惠房源应当标明数量和销售现状，不得虚构低价房源、优惠房源误导购房者的购房预期。

第九条 房地产广告关于房屋面积的表述应当是房屋规划确定的面积（建面或套内），不得含有实得面积、拓展面积、赠送面积的内容，不得含有明示或者暗示通过夹层或搭建等形式拓展使用面积的内容。

第十条 房地产广告对房屋户型的宣传应当符合规划设计，不得明示或暗示可以通过违章搭建、私挖乱建等诱导购房者违规改变房屋结构或者改变露台、阳台、地下空间等功能属性。

第十一条 房地产广告不得承诺升值或投资回报，不得含有“赚到”、“回报”、“收益”等变相承诺升值或投资回报的内容，不得含有对未来投资价值或租金收益的预测、预估，不得含有返本销售或变相返本销售的内容。商品房预售广告不得含有直接或间接宣传“售后包租”、“带租约销售”的内容。

综合市场、专业市场、商业街、商业铺面等商业地产广告不得含有入驻意向、入驻商家、战略协作、租赁意向等不确定事项，对市场商业营运的不确定性要有风险提示或警示。

第十二条 房地产广告中不得出现融资或者变相融资的内容，不得含有将成套房屋分割或拆份销售的内容。

第十三条 房地产广告含有提供贷款方式销售商品房的，应当注明提供贷款的银行名称及贷款额度、年期，不得含有首付分期、首付贷等加大购房杠杆的内容。

第十四条 房地产广告对价格的表述应当清楚表示为实际的销售价格，明示价格执行的有效期限。对房屋销售价格享受的折扣、优惠应当准确、清楚、明白，标明享受折扣或优惠的房源、折扣或优惠的具体条件。不得把改变户型规划设计增加的面积计入销售面积，宣传实得（使用）“面积”价格。

第十五条 房地产广告对规划开发范围以外的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件的宣传应当真实、准确，符合规划和建设确定的规模、功能、权属，不得将未经竣工验收的交通、商业、文化教育设施及其他市政条件用于广告宣传。

第十六条 房地产广告不得承诺为入住者办理户口、就业、升学（入学）等事项，不得承诺义务教育阶段学校指标，不得含有邻近学校（含幼儿园）、学区房、教育配套等变相宣传教育资源的内容。

第十七条 房地产广告不得含有风水、占卜等封建迷信内容，不得使用“皇室”、“王朝”等宣扬封建色彩的用语。

第十八条 房地产广告不得以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置或距离，不得以空中距离表示项目位置。

第十九条 房地产广告中使用的项目位置示意图应当准确、清楚，比例恰当。房地产广告宣传使用建筑设计效果图或者模型图的应当注明，不得利用其它项目的形象、环境作为本项目的效果。

第二十条 房地产广告涉及内部结构、装修装饰的应当真实、准确，对装饰装修材料的品牌、质量、价格应当具体、确定，不得作虚假或引人误解的宣传。

第二十一条 房地产广告对开发范围内容积率、绿化率、公共设施、楼间距的宣传应当与规划一致，不得使用语义不明或无法判断真实品质的表述。

第二十二条 房地产广告不得擅自改变用地性质，商业地产不得含有“公寓”、“行政公馆”、“酒店式公寓”等带有住宅功能的内容，住宅地产不得含有可以用于办公或从事商业活动的内容。

第二十三条 房地产广告以抽奖式有奖销售方式销售房屋的，最高奖以实物、旅游基金、装修基金、房价折扣、其他物品或服务的使用权作为奖励的不得超过5万元。

第二十四条 房地产项目销售现场展示的沙盘、户型模型、样板房等应当真实准确、比例恰当，不得利用沙盘、户型模型、样板房等进行虚假宣传。