

● 《北京市房地产广告发布指引》全文解读

本刊讯 为充分发挥广告对房地产市场的健康引导作用，助力房地产市场平稳有序发展，近日，北京市市场监督管理局印发《北京市房地产广告发布指引》（以下简称“发布指引”）的通知。



该发布指引分为适用范围、发布要求、负面清单、不适用的情形四部分内容，明确在北京行政区域内发布房地产广告适用本指引；明确坚持正确导向、内容真实准确、明晰重要信息、明确主体责任四个方面发布要求。负面清单明确了不得发布广告的8类房地产项目及10项禁止在房地产广告中出现的内容。

具体来看，负面清单中规定的10项禁止在房地产广告中出现的内容。包括不得含有将“商业用房”宣传为“商品住宅”等虚假或引人误解的内容；不得含有“房价年增长XX%以上”“年租金高于该地段平均水平XX%”“投资收益保持在XX%以上”等升值或者投资回报的承诺内容。

不得含有“XX分钟到达某地标建筑”“XX分钟直达国际机场”等以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置的内容。

不得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；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；不得出现融资或者变相融资的内容；不得含有“买房能落户”等能够为入住者

办理户口、就业、升学等事项的承诺等。

此外，发布指引明确提到公共场所的管理者或者电信业务经营者、互联网信息服务提供者对其明知或应知的利用其场所或信息传输、发布平台发送、发布房地产违法广告的，应予以制止。互联网平台经营者要完善服务协议和平台规则，对利用其信息服务发布房地产违法广告的用户采取警示、暂停或者终止服务等措施，防范、制止违法广告。针对以上内容解读如下：

一、发布指引出台的背景是什么？

为适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好满足居民刚性和改善性住房需求，激发广告市场和房地产市场主体活力，助力房地产市场平稳健康发展，我局面向部分互联网平台企业、行业协会、区级市场监管执法人员开展政策需求征集后，起草了《北京市房地产广告发布指引（征求意见稿）》，面向社会公开征求意见，在充分吸收采纳意见的基础上，制定出台了本发布指引。



二、发布指引制定的依据有哪些？

依据《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》《地名管理

条例》《房地产广告发布规定》《北京市住房租赁条例》等。

三、发布指引预计取得的效果是什么？

发布指引出台后，一方面，梳理现行有效的房地产广告监管规定，提示广告主、广告经营者、广告发布者和广告代言人依法发布房地产广告，防止产生违法广告风险，促进广告行业健康发展；另一方面，发挥商业广告的宣传推广作用，提升房地产行业的品牌形象和知晓度，促进房地产项目的销售，有效满足人民群众的合理需求。



四、发布指引的主要内容有哪些？

发布指引分为适用范围、发布要求、负面清单、不适用的情形四部分内容。一是适用范围明确在北京行政区域内发布房地产广告适用本指引；二是明确坚持正确导向、内容真实准确、明晰重要信息、明确主体责任4个方面发布要求；三是负面清单明确了不得发布广告的8类房地产项目及10项禁止在房地产广告中出现的内容；四是明确了4种不适用本指引的情形。

五、发布指引的创新亮点体现在哪里？

根据广告监管法律规定要求和房地产市场供求关系发生的重大变化，发布指引顺应市场发展需要。一是站在规范行为、促进发展的角度，将房地产广告发布可能出现的问题进行了列举，便于广告从业者和房地产企业知晓和理解，督促其依法发布房地产广告；二是站在宣传推广、助力实体经济

增长的角度，通过鼓励房地产广告发布，助力房地产行业健康发展；三是站在行政指导、切实保护消费者权益的角度，提出规范发布要求，向消费者明示必要信息的范围，有效保护消费者的知情权和选择权。

六、发布指引包含哪些关键词？

发布指引包含房地产广告及广告主、广告经营者、广告发布者、广告代言人等关键词。

七、专有名词诠释——什么是“房地产广告”

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通过一定媒介或形式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。

八、发布指引的适用范围是什么？

本指引适用于在北京市行政区域内发布房地产广告的广告主、广告经营者、广告发布者和广告代言人。

九、发布指引有哪些注意事项？

房地产广告须依法依规发布，应具有或者提供下列相应真实、合法、有效的证明文件：一是房地产开发企业、房地产权利人、房地产中介服务机构的营业执照或者其他主体资格证明；二是房地产主管部门颁发的房地产开发企业资质证书；三是自然资源主管部门颁发的项目土地使用权证明；四是工程竣工验收合格证明；五是发布房地产项目预售、出售广告，应当具有地方政府建设主管部门颁发的预售、销售许可证证明；出租、项目转让广告，应当具有相应的产权证明；六是中介机构发布所代理的房地产项目广告，应当提供业主委托证明；七是确认广告内容真实性、合法性的其他证明文件。