

房地产广告用语严禁烘托、渲染紧张氛围

# 珠海发布规范房地产广告提示

广东建设报讯 记者唐培峰报道：近日，珠海市市场监督管理局发布了一则关于规范房地产广告发布的提示，提示共包含8条内容，其中包括明确不得在房地产广告中承诺或暗示该房地产可能升值或有投资回报、返利，不得在房地产广告中标注或暗示房源为学区房、学位房，以及全市各房地产经营主体应对照提示开展自查等内容。珠海市市场监督管理局表示，该提示发布旨在为促进珠海市房地产市场健康发展，保障消费者合法权益，营造良好的房地产广告市场秩序。

## 发布提示促规范 经营主体应自查

提示明确，发布房地产广告应严格遵守《中华人民共和国广告法》等相关法律法规的规定，并列出了广告中不得出现的各类情形。

房地产广告对价格有表示的，应当清楚表示为实际的销售价格，明示价格的有效期限，不以虚假价格广告欺骗、误导消费者。

对未取得许可或备案的房地产项目，提示明确不发布预售、销售、认筹广告；已取得房地产项目预售许可证，承诺在广告中显著标明或清晰标注预售许可证号；不用已取得的预售许可证号伪造或代替未取得预售许可的房源进行预售。

房地产广告中不得含有能够为入住



珠海一楼盘打出争议性广告

者办理户口、就业、升学等事项的承诺。不得在房地产广告中标注或暗示房源为学区房、学位房，不对业主购房后可入读某学校作出保证或承诺的明示或暗示。

另外，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。

珠海市市场监督管理局表示，全市各房地产经营主体应对照本提示开展自查，对本单位制作发布的房地产广告逐一审查核对，发现问题及时整改，该局将持续加大对房地产广告的监管力度，畅通12345举报渠道，对发布违法广告

的相关主体，将依法依规严肃查处。

## 本季度全国首例 具有风向标意义

早在去年，珠海市市场监督管理局便发布了《珠海市房地产广告合规指引》，该指引针对珠海市房地产广告提出了20条合规指引，并列出负面清单。其中强调，房地产广告用语应当理性客观，严禁烘托、渲染紧张氛围，故意造成房地产市场紧张情绪。

业内人士认为，此次发布的提示是二季度以来全国首个对房地产广告落实规

范的案例，有一定的风向标意义。此次发布的提示，主要是针对房地产开发企业、房地产权利人和房地产中介服务机构。对比其他城市的政策，此次珠海将“房地产权利人”也加入到了管控的范围。

## ■ 相关新闻

### 争议广告惹众怒 主管部门责令拆除

近期，有媒体曝出珠海一楼盘挂出巨幅广告，其中“可以市区何必西区”的广告语，引发舆论争议。珠海市民陈某投诉称，“上周末从西区出市区，刚过珠海大桥就看到了这一个横幅，心里很不是滋味。”珠海市香洲区城市管理和综合执法局对此事进行了调查，南屏镇综合行政执法执法人员前往现场巡查，并责令当事人自行拆除悬挂横幅。

虽然涉事广告已被拆除，但此事在当地互联网平台上仍引起了舆论发酵，不少珠海西区市民直言自己“受到歧视”，还有自媒体发布文章，通过列举西区发展成就，对该广告进行反驳。

# 二手房指导价调整传闻扰动深圳楼市

广东建设报讯 记者陈克正报道：4月20日，市场有消息传出，深圳二手房指导价将成过去式，即日起银行核定房贷将以网签备案价和评估价孰低为准，不再以二手房指导价为准。

事情发酵一天后，有媒体消息，深圳相关部门已向部分中介机构发通知，要求其平台对外展示的房源价格必须严格按照指导价进行公示，不以指导价进行公示的，相关部门将视情况进行企业约谈或暂停交易系统权限。

随后，有些中介按业主放盘价挂盘的房源也立马恢复为指导价。4月20日夜至4月21日上午，乐有家、中原找房等二手房交易平台曾短暂展示过业主真实报价。目前，这两个平台均已恢复展示参考价。

## 首个执行二手房指导价政策城市

深圳作为全国首个率先执行二手房指导价政策，同时也是效果最为明显的城市，其政策的变化被认为具有风向标意义。从市场实际情况来看，二手房指导价制度已在深圳楼市中完成了历史使命。

国家高端智库研究员宋丁表示，二手房指导价制度执行到现在已经化解了很多矛盾，深圳大部分地区二手房的实际挂牌价和成交价基本都已经等于或低于指导价，在此情况下银行是否严格执行二手房指导价制度已经意义不大。

据悉，二手房指导价的实施对深圳二手房市场产生了立竿见影的效果。自2021年2月以来，挂牌价高于指导价太多的房源难以成交，深圳二手房成交量已

连续多个月跌破2500套，去年9月、10月更是跌破2000套。在2019年、2020年市场高点时，深圳的二手房月均成交量均超6000套。

克而瑞数据显示，二手房指导价出台的2021年，深圳全市二手住宅成交套数滑落至4.3万套，次年成交继续折半，总成交不足2.4万套，创近20年最低记录。

到今年3月，受市场整体回暖影响，深圳二手房成交量有所上涨。据乐有家数据，3月深圳二手住宅过户量3949套，环比上涨57%，已经接近2021年2月水平。但进入4月后，成交量有所下滑，热度难以持续。

## 密切关注市场新情况新问题

易居研究院研究总监严跃进表示，这

说明深圳继续落实“房住不炒”的精神，在房源挂牌中希望通过展示价格来减少房价炒作的现象，或者说进一步确保房价平稳的导向。从银行的操作来看，实际上房源的贷款操作已经有所变化，也说明最终使得购房者贷款方面的额度会变化，进而减少首付压力。严跃进认为，此次事件和此前几天的政策口径是略有差异的，这至少说明在此前参考价取消的背景下，市场出现了躁动。地方相关部门关注到了市场异动或炒作的现象，所以会进行管控。

从管控的情况看，主要涉及到对中介挂牌价格的指导，同时对于违反规定的要进行约谈或暂停交易权限。此类规定说明，在此类政策放松的过程中，各地还是不希望房价炒作。类似管控具有积极的导向，也说明各地要密切关注此类政策调整下的新情况。

广湛高铁湛江湾海底隧道管片生产总量突破3000环大关

# 广州至湛江将实现90分钟互达

广东建设报讯 记者陈克正报道：近日，在广湛高铁湛江湾海底隧道管片预制分部，伴随着最后一块管片封顶浇筑完毕，湛江湾海底隧道管片生产总量突破3000环大关，完成湛江湾海底隧道管片生产总任务量约82%，为湛江湾海底隧道盾构施工不间断持续作业提供了坚实保障。

据悉，湛江湾海底隧道是全线唯一采用盾构法施工的隧道工程，既穿海又越城。隧道全长9640米，其中盾构段7551米，开挖直径14.33米，管片外径13.8米，是目前国内独头掘进距离最长的穿海高铁盾构隧道，具有开



湛江湾海底隧道航拍图

挖断面大、地质条件差、废弃泥浆多、易结泥饼、建设标准高、关键技术多等特点。

湛江湾海底隧道“永兴号”盾构机每掘进2米，拼装1环管片，每环管片采用“7+2+1”的10分块设计，即由1块封顶块K、2块邻接块B和7块标准块，共10块管片构成完整的一环。通过盾构机进行掘进拼装，再掘进再拼装，循环往复，一片片管片如同“龙骨”环环相扣，稳固地支撑着整个隧道。

管片质量直接关系到隧道的整体质量和安全，将会影响隧道的防水性能及耐久性能。为此，管片除了达到基本性能如强度、抗渗能力及尺寸等硬指标要求外，管片的外观也有着严格的把控。

为保证管片质量，管片从生产到出场须严格落实模具脱模清理、构配件安装、风振振捣、多次收面、独立养护、管片脱模、成品检验等15道程序，同时还要做好管片出场质量巡检、现场跟踪等工作。截至目前，管片预制基地已为湛江湾海底隧道生产发运管片2640环，拼装完成2626环，累计掘进5252米。

广湛铁路工程全线通车后可实现广州中心城区至湛江中心城区90分钟互达，全面融入粤港澳大湾区，升级优化粤西地区交通布局，提升区域经济地位，推进湛江向建设省域副中心城市目标迈进。