



虚假宣传套路多，擦亮双眼别上当

2019平度房地产业新盘层出，价格平稳成交增长，购房者应当擦亮眼睛谨防虚假宣传

□文/图 半岛记者 褚佩佩

近日，半岛记者在平度多家房地产楼盘走访了解到，2019年清明小长假前后，平度楼市一改春节假期的低迷之势，地产市场呈现“小阳春”行情，新盘和新楼盘陆续推新，各楼盘纷纷表示购房者到访量和签约量都有不同程度的增加。业内人士表示，由于购房者调整预期，平度房地产价格有所变动，因此活跃度有所提高。

地产市场呈现“小阳春”，开发商注重走量

4月9日，虽然下着雨，但半岛记者在永新华府售楼处看到，楼盘处围了满满的购房者，咨询、认筹的置业者络绎不绝。“3月28日我们的21号楼开盘，开盘当天45套房源就清了43套，只剩下两套，紧接着开始认筹的27号楼也已经全部认筹完。从我们楼盘来看，从3月份开始，楼盘的到访量和成交量都有大幅度提升，清明期间也是有很多购房者前来咨询认筹。”永新华府销售顾问张梅告诉记者。

在中央美地售楼处，也比平常要热闹很多。“我们现在房源已经很少了，但是前来看房的购房者仍然很多，每天都要接待很多顾客，大家对我们的品质都十分认可。”中央美地销售人员表示，年后开始，他们楼盘的到访量成交量就开始增加，平度房地产活跃度提高。

二手房市场相对平稳，刚需为客

此外，半岛记者采访了解到，目前平度的二手房成交相对平稳。“3月成交量比前两个月好一点，但是相比去年同期还是处于相对平稳状态。”平度市红旗路一家房产中介负责人向记者表示。

房屋的出售速度也在相对平稳。李明（化名）向记者表示，其在中介处挂牌的一套套二的老房近期终于成交了，而这套房子之前在网上挂了半年都鲜少有人问津。

此外，记者了解到，二手房的成交价格基本保持稳定。“价格方面有小幅上升，但是基本稳定在去年冬天的价位，部分房价有所上涨，但是每套上浮在1万到5万元左右。”人民路某门店店长对记者表示，绝大多数房子价格都可以再商议，他们也会劝业主适当降价，这样有利于房屋成交，从2018年下半年开始，市场面就不会出现。

据悉，引导此轮行情的依然是刚需人群。“这段时间买房的主力是刚需人群，包括首次置业以及改善型需求。”一家房产中介向记者表示，基本上很少出现投资客。与此同时，市场也出现两极分化。“豪宅有一定市场，低总价的刚需需求旺盛，而中间价段就比较难卖。”

购房者的居住需求开始转向品质改善



中央美地售楼处，购房者络绎不绝。



永新华府3期。

半岛记者在采访中了解到，目前，平度的购房者更加注重户型和升值空间，市民的居住需求开始转向品质改善。“目前平度买房人群刚需和改善并存，子女结婚或是为了给孩子一个更好的教育环境，整个房地产市场是相对良性和健康的。从对户型的关注上就可以体现出来，越来越多的购房者到访时除了楼盘的位置外，就开始研究户型，我们三期也是考虑到了这点，全部采用最新的户型，所有户型都做到有大阳台、大飘窗还有南北通透，受到了顾客的极大认可。”永新华府工作人员表示。

在中央美地的营销中心，来自农村的一对50岁左右的夫妇在与记者聊天中说道：“我们平时都在外面打工，积累了一些积蓄，准备在平度买一套房，置换一个更好的生活环境，选择中央美地主要是因为这边地段比较好，而且品质有保障，相信后期的物业、配套都会有一定的保障。”

记者在与楼盘工作人员和购房者交谈中了解到，除了市区改善型置业者，越来越多购房者来自周边乡镇或者地区，他们从乡镇来到城市，都有着自己的购房需求，或是为了更好的居住环境，也可能为了给小孩一个更好的教育环境，为了给子女准备婚房。无论是基于哪种原因买房，房子的品质和升值价值都是他们关注的重点。

房产广告鱼龙混杂，购房者要擦亮眼睛

随着房地产市场的发展，平度楼市

也呈现出大牌云集、产品丰富，楼市广告及营销策划行业的成长也与时俱进的局面。记者走访了解到，楼盘推广及广告内容已从十几年前单纯的重地段、说产品、比价格升级为卖预期、售情怀、偏品牌，在鱼龙混杂、真假难分的大量信息轰炸下，业主常常将营销宣传误读为售楼承诺，身陷其中却浑然不觉。

模糊字眼，误导消费者，佳龙腾2017年被罚2万元

“佳龙腾设置的围挡广告宣传内容写着……150㎡瞰景大宅必须有一套……接待中心地址：青岛佳龙腾置业有限公司等内容，未标明建筑面积，我觉得这是误导消费者。”2017年，一位市民拨打本报热线投诉，记者从相关部门了解到，当事人于2017年4月份自行设计含有“……150㎡瞰景大宅必须有一套同样的首付住更大的房子，臻美大宅，梦幻户型，完美配套，奢华享受TEL:……接待中心地址：……投资商：……开发商：青岛佳龙腾置业有限公司”等内容的房地产广告，雇用某工程队制作安装成围挡广告后，自2017年5月底开始在其施工现场发布。

该广告中面积未标明为建筑面积。当事人共支付给制作安装方广告费人民币20000元。于2017年12月19日被依法查获。当事人在其房地产广告上发布含有“……150㎡瞰景大宅必须有一套……”等内容，面积未标明为建筑面积的行为，违反了《中华人民共和国广告法》第二十六条“房地

产广告，房源信息应当真实，面积应当标明为建筑面积或者套内建筑面积……”之规定，构成发布房地产广告面积未标明为建筑面积的违法行为。根据《中华人民共和国广告法》有关规定，青岛佳龙腾置业有限公司被责令停止发布广告，并在相应范围内消除影响，处罚款人民币贰万元整（¥20000.00）。

发布虚假广告，裕龙润邦2018年被立案调查

2018年12月17日，市民举报称裕龙润邦在其微信公众号中发布含有“雄踞平度城南地标绝版地段，新行政中心所在地、商业中心、文化中心、金融中心、体育中心，五大中心一个住区，准现房发售！经典套二套三全明户型，俯瞰现河绝美景色，恭迎莅临品鉴。品鉴热线……”内容的广告，市民举报其广告涉嫌虚假广告。

相关部门经过调查后证实，自2018年9月3日开始，裕龙润邦有限公司在其微信公众号中发布了含有“雄踞平度城南地标绝版地段，新行政中心所在地、商业中心、文化中心、金融中心、体育中心，五大中心一个住区，准现房发售！经典套二套三全明户型，俯瞰现河绝美景色，恭迎莅临品鉴。品鉴热线：……”内容的广告（以下简称该广告）。

通过《平度市城乡规划局关于协助提供相关证明材料的复函》得知，平度圣达商务中心（位于北京路北侧、杭州路东侧、泰州路西侧、深圳路南侧），平度奥体中心（位于深圳路以北、现河以东、香港路以西），文博中心一期工程（位于深圳路以南、泰州路以东），经查，某楼盘位于深圳路以北、现河以西、泰州路以西，不包含在平度市圣达商务中心、奥体中心和文博中心内，因此其“雄踞平度城南地标绝版地段，新行政中心所在地、商业中心、文化中心、金融中心、体育中心，五大中心一个住区”内容与事实不符。该广告系青岛裕龙润邦置业有限公司2018年8月份委托青岛某品牌管理有限公司设计，为此支付给青岛某品牌管理有限公司人民币800元。该广告于2018年9月3日发布。于2018年12月17日被相关部门依法查获。

当事人的行为属于《中华人民共和国广告法》第二十八条“广告以虚假或者引人误解的内容欺骗、误导消费者的，构成虚假广告。广告有下列情形之一的，为虚假广告：（二）商品的性能、功能、产地、用途、质量、规格、成分、价格、生产者、有效期限、销售状况、曾获荣誉等信息，或者服务的内容、提供者、形式、质量、价格、销售状况、曾获荣誉等信息，以及与商品或者服务有关的允诺等信息与实际不符，对购买行为有实质性影响的”所指的行为，构成了发布虚假广告的违法行为。

依据《中华人民共和国广告法》第五十五条之规定，责令停止发布虚假广告，在相应范围内消除影响，并处罚款人民币贰仟肆佰元整（¥2400.00）。

责编 赵君瑶
美编 张爱萍
值班主任 韩延浩