



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

經濟及科技發展局  
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

## 本澳樓宇廣告應遵法律義務及注意事項 (更新日期: 2023/3/20)

在澳門特區刊登樓宇廣告，必須遵守第 7/89/M 號法律《廣告活動》(下稱：“廣告法”) 的規定，具体如下：

### 一、基本規範

根據上述法律規定，凡旨在使公眾注意某商業性質的物品或服務以便促成購買的所有宣傳視為“廣告”或“廣告活動”。

廣告內容須符合廣告法第一章第一節所列明的原則性規定，包括須符合公平競爭、合法性、可識別性及真實性原則。當中尤需注意廣告信息應尊重真理，不歪曲事實或錯誤引導廣告對象，且內容應可隨時被證實。

同時，第七條至第十四條亦規定了被禁止及受管制的廣告內容，例如禁止任何存在欺詐性、促使犯罪活動、帶有色情、可導致污染或宣傳放債活動等的廣告內容。

此外，任何媒介的廣告宣傳，不論是在互聯網、報刊、電台、電視台、宣傳單張、展銷會、車身廣告或外牆廣告上，皆須遵守第 7/89/M 號法律規定。

### 二、有關樓宇廣告的特別規定

在刊登本澳樓宇廣告時，有關廣告內容除須符合上述原則外，廣告法第十七條亦列明了樓宇廣告應遵守的條件及須載有的內容，包括：

	法律列明須載內容	內容例子(以本澳樓宇單位為例)
a.	應清楚說明交樓期限及售樓條件	<ul style="list-style-type: none"><li>交樓期限：預計 20XX 年下半年/可立即交樓<sup>1</sup></li><li>售樓條件：(倘有的付款或經銀行提供按揭付款條件；或限购條件等條件)<sup>2</sup></li></ul>
b.	必須公布業權人及建築公司名稱	<ul style="list-style-type: none"><li>業權人：XXX 有限公司<sup>3</sup></li><li>建築公司：XXX 有限公司<sup>4</sup></li></ul>

<sup>1</sup> 倘為二手樓宇單位可即時交樓時，可不用列出交樓期限；但如未能即時交樓，例如存在租約情況，亦應在廣告上列出交樓期限。

<sup>2</sup> 倘沒有售樓條件，可不用列出相關資訊。

<sup>3</sup> 倘為二手樓宇單位，應以私信方式向查詢者提供業權人名稱。

<sup>4</sup> 如無法查證二手樓宇的建築公司名稱可不列出建築公司名稱。



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau

經濟及科技發展局  
 Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

c.	必须指明出售单位的实用面积	• 单位实用面积: X 平方米/ X 平方米至 X 平方米
d.	必须指出交易所引致对买方的任何责任、地段性质及其所处之法律情况	• 交易所引致买方的责任: (倘有的交易所引致对买方的任何责任) • 地段性质: 都市用地/农用土地 <sup>5</sup> • 法律制度: 国有土地/私有产权地 <sup>6</sup>
e.	倘属住宅单位及供办公室用的室及楼层, 而所推售单位的价格每层不同时, 应清楚说明及指出每一单位的售价	• 单位售价: XX 万澳门元; XX 万至 XX 万澳门元; 每平方米 X 至 X 万澳门元
f.	楼宇广告的照片或图则应忠实反映楼宇座落地点, 并不得以欺诈手法或错觉手段蒙骗买方	• 座落地点: XX 街 XX 号
g.	必须指出楼宇工程准照的编号, 以及楼宇在物业登记局的登记编号	• 工程准照编号: XXX <sup>7</sup> • 物业登记书面报告 (俗称查屋纸) 编号: XXX

此外, 若有关楼宇广告播放于电视或电台, 则广告豁免载及上述 c、d、e 及 g 项所指的内容。

### 三、有关楼宇广告的其他注意事项

另一方面, 楼宇广告内容亦须遵守以下事项:

1. 为确保广告信息能符合同一法律第六条真实性的要求, 经参考本澳物业登记资料, 建议业界采用平方米(m<sup>2</sup>)表述实用面积。
2. 上述要求的资料应以**清晰可见**的字体大小及方式标示在广告之中, 让消费者能清楚接收相关资讯。
3. 广告内容必须真实且随时可被证实, 不歪曲事实或错误引导消费者, 如广告存在不实或欺诈内容, 亦须负上相关的民事和刑事责任。因此, 例如以下广告表述倘若不可被证实则不可展示:

<sup>5</sup> 应使用有关楼宇单位的“物业登记书面报告 (俗称查屋纸)”中“性质”一栏上所载的表述。

<sup>6</sup> 应使用有关楼宇单位的“物业登记书面报告 (俗称查屋纸)”中“法律制度”一栏上所载的表述。

<sup>7</sup> 如无法查證相關大廈的工程准照編號可不列出工程准照編號。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
經濟及科技發展局  
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

- 升值或投资回报内容;
  - “最”、“买到赚到”、“唯一”。
4. 就不可作居住用途的单位，广告上不可以任何形式误导消费者认为有关楼宇为居住用途。
5. 就“**新楼(例如在建楼宇或仍未由自然人消费者取得所有权的楼宇单位)**”广告，业界具条件向楼宇发展商取得相关楼宇单位有关第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯，故“新楼”广告上必须列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的全部资讯。
6. 就“**二手楼宇(即已建成且已由自然人消费者取得所有权的楼宇单位)**”广告，由于部份第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的楼宇单位资讯无法查证，故“二手楼宇”广告上必须列出能查证的资料，例如单位实用面积、单位售价资料。
- 6.1. 而在广告上应同时载有“**有关楼宇广告法定资讯请向本人/本公司查阅**”的字句;
- 6.2. 而当客户要求查阅时，业界应能向客户展示有关单位的第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的相关详尽资讯，或展示本澳物业登记书面报告(查屋纸)让客户查阅。

#### 四、有关楼宇广告刊登在不同宣传媒介上的注意事项<sup>8</sup>

##### 1. 报章广告

- 对于报章上的细格广告，如面积完全没有条件列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯，基于《行政程序法典》的善意原则，可不在广告上列出相关资料，但应提供联络资料让广告信息接收者查询;
- 对于报章上的大格广告，因面积具条件列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯，故广告上必须列出相关资讯。

##### 2. 房地产中介场所橱窗广告

- 如环境条件许可，橱窗的楼宇广告须列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯;
- 如环境条件不许可，橱窗的楼宇广告可不全数列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯，但橱窗上须以清晰字句标示“有关楼宇广告法定资讯及五证编号资料请内进向职员查阅”，并能即时于场所内向客户展示上述资讯或展示物业登记书面报告(查屋

<sup>8</sup> 本注意事项亦适用于业界在刊登“非本澳楼宇广告时”作参考。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
經濟及科技發展局  
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

紙)让客户查阅。

### 3. 互联网广告

- 如楼宇广告刊登在互联网上(例如 FACEBOOK、微信、网页、手机应用程序等), 广告上须列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯;
- 如面积条件不许可, 可展示连结让客户点击进入载有第 7/89/M 号法律第 17 条所要求资讯的页面进行查阅。

### 4. 电台及电视台广告

- 在电台及电视台播放楼宇广告时, 则广告豁免载及第 7/89/M 号法律第 17 条 c、d、e 及 g 项所指的内容, 但仍需载有第 17 条的其余内容。

### 5. 宣传单张、车身广告或外墙广告

- 广告上须列出第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯。

### 6. 展销会/展厅

- 可在展厅场内透过展示板展示第 7/89/M 号法律第 17 条所要求的资讯, 或提供载有第 7/89/M 号法律第 17 条所要求资讯的宣传单张供客户取阅;
- 如宣传单张面积没有条件, 可独立以其他纸张(如 A4 纸) 印出有关资讯供客户取阅。

## 五、查询方式

业界接到楼宇广告内容时, 可向经济及科技发展局牌照及稽查厅工商业稽查处查询, 本局将于办公时间对广告内容的合规性提供意见。联络方式如下:

- 电话: 28712790
- 电邮: [diic@dsedt.gov.mo](mailto:diic@dsedt.gov.mo)

## 六、罚则

违反广告法第十七条规定, 可被科处八百至八千澳门元罚款。而违反广告法有关原则的规定, 最高可被科处四万澳门元罚款。此外, 有关违法行为并不排除可能引致的民事及刑事责任。

而根据广告法第三十二条规定, 当局得将传播违法的及可能损害受法律保护利益的讯息广告媒介充公。