



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，具體如下：

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">交樓期限：預計 20XX 年下半年/可立即交樓¹售樓條件：(倘有的付款或經銀行提供按揭付款條件；或限購條件等條件)²
b.	必須公佈業權人及建築公司名稱	<ul style="list-style-type: none">業權人：XXX 有限公司³建築公司：XXX 有限公司⁴

¹ 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。

² 倘沒有售樓條件，可不用列出相關資訊。

³ 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。

⁴ 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.	必須指明出售單位的實用面積	• 單位實用面積：X 平方米/ X 平方米至 X 平方米
d.	必須指出交易所引致對買方的任何責任、地段性質及其所處之法律情況	• 交易所引致買方的責任：(倘有的交易所引致對買方的任何責任) • 地段性質：都市用地/農用土地 ⁵ • 法律制度：國有土地/私有產權地 ⁶
e.	倘屬住宅單位及供辦公室用的室及樓層，而所推售單位的價格每層不同時，應清楚說明及指出每一單位的售價	• 單位售價： XX 萬澳門元； XX 萬至 XX 萬澳門元； 每平方米 X 至 X 萬澳門元
f.	樓宇廣告的照片或圖則應忠實反映樓宇座落地點，並不得以欺詐手法或錯覺手段蒙騙買方	• 座落地點： XX 街 XX 號
g.	必須指出樓宇工程准照的編號，以及樓宇在物業登記局的登記編號	• 工程准照編號：XXX ⁷ • 物業登記書面報告（俗稱查屋紙）編號：XXX

此外，若有關樓宇廣告播放於電視或電台，則廣告豁免載及上述 c、d、e 及 g 項所指的内容。

三、有關樓宇廣告的其他注意事項

另一方面，樓宇廣告內容亦須遵守以下事項：

1. 為確保廣告信息能符合同一法律第六條真實性的要求，經參考本澳物業登記資料，建議業界採用平方米(m²)表述實用面積。
2. 上述要求的資料應以**清晰可見**的字體大小及方式標示在廣告之中，讓消費者能清楚接收相關資訊。
3. 廣告內容必須真實且隨時可被證實，不歪曲事實或錯誤引導消費者，如廣告存在不實或欺詐內容，亦須負上相關的民事和刑事責任。因此，例如以下廣告表述倘若不可被證實則不可展示：

⁵ 應使用有關樓宇單位的“物業登記書面報告（俗稱查屋紙）”中“性質”一欄上所載的表述。

⁶ 應使用有關樓宇單位的“物業登記書面報告（俗稱查屋紙）”中“法律制度”一欄上所載的表述。

⁷ 如無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

- 升值或投資回報內容；
 - “最”、“買到賺到”、“唯一”。
4. 就不可作居住用途的單位，廣告上不可以任何形式誤導消費者認為有關樓宇為居住用途。
 5. 就“**新樓(例如在建樓宇或仍未由自然人消費者取得所有權的樓宇單位)**”廣告，業界具條件向樓宇發展商取得相關樓宇單位有關第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊，故“新樓”廣告上必須列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的全部資訊。
 6. 就“**二手樓宇(即已建成且已由自然人消費者取得所有權的樓宇單位)**”廣告，由於部份第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的樓宇單位資訊無法查證，故“二手樓宇”廣告上必須列出能查證的資料，例如單位實用面積、單位售價資料。
 - 6.1. 而在廣告上應同時載有“**有關樓宇廣告法定資訊請向本人/本公司查閱**”的字句；
 - 6.2. 而當客戶要求查閱時，業界應能向客戶展示有關單位的第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的相關詳盡資訊，或展示本澳物業登記書面報告(查屋紙)讓客戶查閱。

四、有關樓宇廣告刊登在不同宣傳媒介上的注意事項⁸

1. 報章廣告

- 對於報章上的細格廣告，如面積完全沒有條件列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊，基於《行政程序法典》的善意原則，可不在廣告上列出相關資料，但應提供聯絡資料讓廣告信息接收者查詢；
- 對於報章上的大格廣告，因面積具條件列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊，故廣告上必須列出相關資訊。

2. 房地產中介場所櫥窗廣告

- 如環境條件許可，櫥窗的樓宇廣告須列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊；
- 如環境條件不許可，櫥窗的樓宇廣告可不全數列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊，但櫥窗上須以清晰字句標示“有關樓宇廣告法定資訊及五證編號資料請內進向職員查閱”，並能即時於場所內向客戶展示上述資訊或展示物業登記書面報告(查屋

⁸ 本注意事項亦適用於業界在刊登“非本澳樓宇廣告時”作參考。



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)讓客戶查閱。

3. 互聯網廣告

- 如樓宇廣告刊登在互聯網上(例如 FACEBOOK、微信、網頁、手機應用程式等)，廣告上須列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊；
- 如面積條件不許可，可展示連結讓客戶點擊進入載有第 7/89/M 號法律第 17 條所要求資訊的頁面進行查閱。

4. 電台及電視台廣告

- 在電台及電視台播放樓宇廣告時，則廣告豁免載及第 7/89/M 號法律第 17 條 c、d、e 及 g 項所指的內容，但仍需載有第 17 條的其餘內容。

5. 宣傳單張、車身廣告或外牆廣告

- 廣告上須列出第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊。

6. 展銷會/展廳

- 可在展廳場內透過展示板展示第 7/89/M 號法律第 17 條所要求的資訊，或提供載有第 7/89/M 號法律第 17 條所要求資訊的宣傳單張供客戶取閱；
- 如宣傳單張面積沒有條件，可獨立以其他紙張(如 A4 紙)印出有關資訊供客戶取閱。

五、查詢方式

業界接到樓宇廣告內容時，可向經濟及科技發展局牌照及稽查廳工商業稽查處查詢，本局將於辦公時間對廣告內容的合規性提供意見。聯絡方式如下：

- 電話：28712790
- 電郵：diic@dsedt.gov.mo

六、罰則

違反廣告法第十七條規定，可被科處八百至八千澳門元罰款。而違反廣告法有關原則的規定，最高可被科處四萬澳門元罰款。此外，有關違法行為並不排除可能引致的民事及刑事責任。

而根據廣告法第三十二條規定，當局得將傳播違法的及可能損害受法律所保護利益的訊息的廣告媒介充公。