



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

## 非本澳楼宇广告应遵法律义务及注意事项 (更新日期：2020/12/23)

在澳门特区刊登楼宇广告，必须遵守第7/89/M号法律《广告活动》（下称：“广告法”）的规定，具体如下：

### 一、基本规范

根据上述法律规定，凡旨在使公众注意某商业性质的物品或服务以便促成购买的所有宣传视为“广告”或“广告活动”。

广告内容须符合广告法第一章第一节所列明的原则性规定，包括须符合公平竞争、合法性、可识别性及真实性原则。当中尤需注意广告信息应尊重真理，不歪曲事实或错误引导广告对象，且内容应可随时被证实。

同时，第七条至第十四条亦规定了被禁止及受管制的广告内容，例如禁止任何存在欺诈性、促使犯罪活动、带有色情、可导致污染或宣传放债活动等的广告内容。

此外，任何媒介的广告宣传，不论是在互联网、报刊、电台、电视台、宣传单张、展销会、车身广告或外墙广告上，皆须遵守第7/89/M号法律规定。

### 二、有关楼宇广告的特别规定

在刊登非本澳楼宇广告时，有关广告内容除须符合上述原则外，广告法第十七条亦列明了楼宇广告应遵守的条件及须载有的内容，包括：

	法律列明须载内容	以內地商品房为例
a.	应清楚说明交楼期限及售楼条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>交楼期限：预计 20XX 年下半年</li> <li>售楼条件：现金付款或经银行提供按揭付款条件； 限购条件</li> </ul>
b.	必须公布业权人及建筑公司名称	<ul style="list-style-type: none"> <li>业权人：XXX 有限公司</li> <li>建筑公司：XXX 有限公司</li> </ul>



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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 单位实用面积：X 平方米至 X 平方米</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 交易所引致对买方责任：本广告仅为要约邀请，所有内容 &amp; 数据仅供参考，一切均以双方签订的买卖合同为准，开发商保留最终解释权</li><li>• 地段性质：城镇住宅、批发零售或商务金融用地</li><li>• 法律制度：国有土地出让，住宅用地使用期至 20XX 年 XX 月 XX 日止；批发零售用地使用期至 20XX 年 XX 月 XX 日止</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 单位售价：XX 万至 XX 万澳门元 每平方米 X 至 X 万澳门元</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 座落地点：珠海市香洲区 XX 街 XX</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>• 国有土地使用证/不动产权证编号：粤(2017)珠海市不动产第 XXX 号</li><li>• 建设用地规划许可证编号：地字第 XXX 号</li><li>• 建设工程规划许可证编号：建字第 XXX 号</li><li>• 建筑工程施工许可证编号：XXXX</li><li>• 商品房销售（预售）许可证编号：XXXXX</li></ul>



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

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，但广告方应检查有关楼宇是否已具备“五证”，并应于广告上列出“此楼宇五证已齐全”的字句。

### 三、有关楼宇广告的其他法律要求及注意事项

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数据，建议业界采用平方米(m<sup>2</sup>)表述实用面积。
2. 如属内地楼宇广告，广告内亦应载有“五证”即“国有土地使用证/不动产权证”、“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建设工程施工许可证”及“商品房预售许可证”的编号以及《广告活动》第十七条的规定所要求的信息，并需在广告中以显眼方式标示“**请留意五证要求**”的字句，以提醒消费者留意相关信息。
3. 上述要求的数据应以**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信息。
4. 此外，内地楼宇广告亦应遵守内地相关法律及《中华人民共和国广告法》的规定，楼宇具备“五证”方可作广告宣传，而广告亦不得含有下列内容：
  - 升值或投资回报的承诺；
  - 以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；
  - 违反国家有关价格管理的规定；
  - 对规划或建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。
5. 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。
6. 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。



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

#### 四、查询方式

业界接到楼宇广告内容时，应向经济及科技发展局牌照及稽查厅工商业稽查处查询(请同时提供五证及广告表述相关的证明数据)，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

#### 五、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所保护利益的讯息的广告媒介充公。