



## 非本澳樓宇廣告應遵法律義務及注意事項 (更新日期：2020/12/23)

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

在刊登非本澳樓宇廣告時，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	以內地商品房為例
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</li><li>售樓條件：現金付款或經銀行提供按揭付款條件； 限購條件</li></ul>
b.	必須公佈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</li><li>建築公司：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.	必須指明出售單位的實用面積	<ul style="list-style-type: none"><li>單位實用面積：X 平方米至 X 平方米</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>交易所引致對買方責任：本廣告僅為要約邀請，所有內容及資料僅供參考，一切均以雙方簽訂的買賣合同為準，開發商保留最終解釋權</li><li>地段性質：城鎮住宅、批發零售或商務金融用地</li><li>法律制度：國有土地出讓，住宅用地使用期至 20XX 年 XX 月 XX 日止；批發零售用地使用期至 20XX 年 XX 月 XX 日止</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>單位售價：XX 萬至 XX 萬澳門元 每平方米 X 至 X 萬澳門元</li></ul>
f.	樓宇廣告的照片或圖則應忠實反映樓宇座落地點，并不得以欺詐手法或錯覺手段蒙騙買方	<ul style="list-style-type: none"><li>座落地點：珠海市香州區 XX 街 XX</li></ul>
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	<ul style="list-style-type: none"><li>國有土地使用證/不動產權證編號：粵(2017)珠海市不動產第 XXX 號</li><li>建設用地規劃許可證編號：地字第 XXX 號</li><li>建設工程規劃許可證編號：建字第 XXX 號</li><li>建築工程施工許可證編號：XXXX</li><li>商品房銷售（預售）許可證編號：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項所指的內容，但廣告方應檢查有關樓宇是否已具備“五證”，並應於廣告上列出“此樓宇五證已齊全”的字句。

### 三、有關樓宇廣告的其他法律要求及注意事項

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(m<sup>2</sup>)表述實用面積。
2. 如屬內地樓宇廣告，廣告內亦應載有“五證”即“國有土地使用證/不動產權證”、“建設用地規劃許可證”、“建設工程規劃許可證”、“建設工程施工許可證”及“商品房預售許可證”的編號以及《廣告活動》第十七條的規定所要求的資訊，並需在廣告中以顯眼方式標示“請留意五證要求”的字句，以提醒消費者留意相關資訊。
3. 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。
4. 此外，內地樓宇廣告亦應遵守內地相關法律及《中華人民共和國廣告法》的規定，樓宇具備“五證”方可作廣告宣傳，而廣告亦不得含有下列內容：
  - 升值或投資回報的承諾；
  - 以項目到達某一具體參照物的所需時間表示項目位置；
  - 違反國家有關價格管理的規定；
  - 對規劃或建設中的交通、商業、文化教育設施以及其他市政條件作誤導宣傳。
5. 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。
6. 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。



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

#### 四、查詢方式

業界接到樓宇廣告內容時，應向經濟及科技發展局牌照及稽查廳工商業稽查處查詢(請同時提供五證及廣告表述相關的證明資料)，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

#### 五、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。