

# 《獨立單位說明書》填寫指引

## 目 錄

《獨立單位說明書》填寫注意事項 .....	2
《獨立單位說明書》第 8 項中獨立單位名稱的命名準則.....	5
《獨立單位說明書》第 8b 項新增列及子部分的操作方法.....	7
附錄.....	10
- 範例 1 (沒有子部分)	
- 範例 2 (有子部分)	

## 《獨立單位說明書》填寫注意事項

- 1 《獨立單位說明書》須同時由負責編製計劃的建築師及申請人簽署，並於每一頁簡簽；
- 2 填寫《獨立單位說明書》各項內容須注意下列各點：

<p>電子檔名稱</p>	<p>電子檔名稱格式說明：</p> <p>(----案卷編號資料----)+(MDFA)+(---版本---).xls</p> <p>註：當屬首次遞交及沒有案卷編號時，則可刪除(----案卷編號----)部份。</p> <p>例子(1)：</p> <p>案卷編號：234/CT/2010/L，第二次遞交《獨立單位說明書》</p> <p>檔案名稱即為 234CT2010LMDFA02.xls</p> <p>例子(2)：</p> <p>案卷編號：567.1/CT/2010/L，第三次遞交《獨立單位說明書》</p> <p>檔案名稱即為 567-1CT2010LMDFA03.xls</p> <p>例子(3)：</p> <p>案卷編號：未有，第一次遞交《獨立單位說明書》</p> <p>檔案名稱即為 MDFA01.xls</p> <p>可詳見本局《獨立單位說明書》電子檔制作指引；</p>
<p>第 1 項-樓宇的名稱：</p>	<p>倘在設計階段未有樓宇的名稱時，可以不填寫；</p>

第 2 項-地點及四至：	應按照地籍圖中相應地塊的四至填寫；
第 3 項：	原有土地面積、贈地面積及按街道準線圖要求申請批地面積 三項內容均應按照地籍圖中的數據填寫；  土地總面積應與技術資料表中第 12 點土地總面積相吻合；  有上蓋面積應與技術資料表中第 14 點覆蓋面積相吻合；
第 4 項-物業標示編號：	應按照物業登記證明填寫；
第 5 項-管理制度：	倘屬沒有子部分之情況，應填寫簡單管理制度；  倘屬有子部分之情況，應填寫綜合管理制度；
第 6 項-樓宇的共同部分：	可根據樓宇的具體情況填寫，但必須包括以下內容：  倘屬沒有子部分之情況，必須填寫“並按照《民法典》第 1324 條之規定執行。”  倘屬有子部分之情況，必須填寫“並按照《民法典》第 1324 條、第 1365 條及第 1366 條之規定執行。”
第 7 項-分層所有人對共同部分的權利：	可根據樓宇的具體情況填寫，但必須包括“並按照第 25/96/M 號法律及《民法典》第 1324 條第 2 款之規定執行。”
第 8b 項-獨立單位之特徵：	應按沒有子部分、 $\leq 5$ 個子部分或 $\leq 30$ 個子部分而選擇合適的分頁；  可詳見本局「《獨立單位說明書》第 8 項中獨立單位名稱的命名準則」；  (b)項用途應在 C 欄位置從下拉式清單挑選；倘屬其他用途則留空 C 欄位置，並在 D 欄輸入有關用途；

	<p>負責編製計劃的建築師有責任確保各獨立單位之數據及總數準確無誤；</p> <p>各用途之實用面積總計應與技術資料表中第 17 點各用途實用面積相吻合；</p> <p>子部分之命名，由字母 A 開始，如此類推，並必須連續。且應於括號內填寫該子部分之名稱，如商業、社會設施、停車場、第 I 座住宅、第 II 座住宅等；</p> <p>負責編製計劃的建築師輸入各單位之實用面積後，表格設定的公式會按實用面積計算其相對價值，以供建築師參考之用，建築師須調整並輸入各單位之相對價值，表格設定的公式會驗算其總相對價值是否為整數 100%，大於或小於 100% 均不被接受。</p> <p>(e)項及(f)項相對價值之小數位不應多於 4 位；</p>
--	--

## 《獨立單位說明書》第 8 項中獨立單位名稱的命名準則

### 1-關於汽車停車位及電單車停車位之命名：

AXX-B

MXX-B

- A : 代表汽車停車位，獨立單位說明書(MDFA)中用途一欄須填上“汽車停車位”。
- M : 代表電單車停車位，獨立單位說明書(MDFA)中用途一欄須填上“電單車停車位”。
- XX : 獨立單位所在的樓層；地庫層為 C/V，地面層為 R/C，一樓為 1，如此類推，並必須連續，不可跳層。
- B : 停車位編號，每層均由 1 開始，如此類推，並必須連續。
- 備註：所有字母及數字必須連續，不得有空格，字母必須為大楷。
- 例子：地面層 1 號汽車停車位：AR/C-1  
地庫三層 18 號電單車停車位：MC/V3-18  
二樓 28 號汽車停車位：A2-28  
地面層供公眾使用的私人停車場(A 單位)：AR/C，MDFA 中用途一欄須填上“供公眾使用的私人停車場”

### 2-關於由多座塔樓組成的樓宇內的獨立單位之命名：

NXX (獨立單位說明書中使用)

Z-NXX (建築圖使用)

- Z : 塔樓幢/座數，以羅馬數字表示，由 I 開始，並必須連續；倘若獨立單位位於裙樓部分，而有關裙樓部分未能明確區分為幢/座時，則該單位之名稱可以不加上幢/座數。
- N : 單位名稱，每層均由字母 A 開始，如此類推，並必須連續。
- XX : 獨立單位所在的樓層；地庫層為 C/V，地面層為 R/C，一樓為 1，如此類推，並必須連續，不可跳層。
- 備註：所有字母及數字必須連續，不得有空格，字母必須為大楷。
- 例子：第 1 座地面層 A 單位：於獨立單位說明書中標示 AR/C，並另外註明為第 I 座；於建築圖的對應單位，則標示 I-AR/C  
第 3 座十二樓 D 單位：於獨立單位說明書中標示 D12，並另外註明為第 III 座；於建築圖的對應單位，則標示 III-D12  
第 5 座地面層 1 號汽車停車位：於獨立單位說明書中標示 AR/C-1，並另外註明為第 V 座；於建築圖的對應單位，則標示 V-AR/C-1

### 3-關於子部分的相對價值：

須於 MDFA 中列明各獨立單位在子部分之相對價值及總相對價值，以及列明各子部分之相對價值。

### 4-已登記獨立單位的分割：

S-NXX-T  
S-AXX-B-T  
S-MXX-B-T

S : 代表單位曾進行分割。

T : 由字母 A 開始，如此類推，並必須連續。分割後各單位之實用面積總和必須與原有單位之實用面積相同，相對價值總和必須與原有單位之相對價值相同。

備註：所有字母及數字必須連續，不得有空格，字母必須為大楷。

例子：將 AR/C 單位分割為三部分：S-AR/C-A、S-AR/C-B 及 S-AR/C-C

將 D12 單位分割為兩部分：S-D12-A 及 S-D12-B

將 A2-28 汽車停車位分割為兩部分：S-A2-28-A 及 S-A2-28-B

將 M3-12 電單車停車位分割為兩部分：S-M3-12-A 及 S-M3-12-B

將 J-D12 單位分割為兩部分：SJ-D12-A 及 SJ-D12-B

將 S-D12-A 單位分割為兩部分：SS-D12-A-A 及 SS-D12-A-B

### 5-已登記獨立單位的合併：

J-NXX  
J-AXX-B  
J-MXX-B

J : 代表單位曾進行合併。合併後單位之實用面積必須與原有單位之實用面積總和相同，相對價值必須與原有單位之相對價值總和相同。

備註：所有字母及數字必須連續，不得有空格，字母必須為大楷。

例子：將 AR/C 單位及 BR/C 單位合併：J-AR/C

將 D12 單位及 E12 單位合併：J-D12

將 A2-28 及 A2-29 汽車停車位合併：J-A2-28

將 M3-12 及 M3-13 電單車停車位合併：J-M3-12

將 S-D12-A 及 E12 單位合併：JS-D12-A

## 《獨立單位說明書》第 8b 項新增列及子部分的操作方法

使用者可用以下方法來加入新資料：

### 方法 1 新增單列

點選欄位後，按滑鼠右鍵選【插入】，再調整新增列的公式。

The screenshot shows an Excel spreadsheet with a table structure. The table has columns labeled (a) through (f) and rows for '子部分 A (填寫名稱)' and '子部分 B (填寫名稱)'. A right-click context menu is open over a selected row, with the '插入 (I)' option highlighted. The menu options include: 剪下 (D), 複製 (C), 貼上 (E), 選擇性貼上 (S)..., 插入 (I), 刪除 (D), 清除內容 (E), 儲存格式 (O)..., 列高 (R)..., 隱藏 (H), and 取消隱藏 (U).

### 方法 2 新增多列 (建議使用此方法)

首先，選取多列後，按滑鼠右鍵選【複製】。

The screenshot shows the same Excel spreadsheet as in the previous image. A range of rows (rows 8, 9, and 10) is selected. A right-click context menu is open over this selection, with the '複製 (C)' option highlighted. The menu options include: 剪下 (D), 複製 (C), 貼上 (E), 選擇性貼上 (S)..., 插入 (I), 刪除 (D), 清除內容 (E), 儲存格式 (O)..., 列高 (R)..., 隱藏 (H), and 取消隱藏 (U).

再選取空白位置，選【插入複製的儲存格】，再按需要調整公式。

The screenshot shows the Excel spreadsheet with a new row (row 11) selected. A right-click context menu is open over this row, with the '插入複製的儲存格 (I)' option highlighted. The menu options include: 剪下 (D), 複製 (C), 貼上 (E), 選擇性貼上 (S)..., 插入複製的儲存格 (I), 刪除 (D), 清除內容 (E), 儲存格式 (O)..., 列高 (R)..., 隱藏 (H), and 取消隱藏 (U).

### 方法 3 新增子部分

步驟 1，選取子部分所在範圍後，按滑鼠右鍵選【複製】。

23						
24	子部分C(填寫名稱)					
25	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
26	名稱	用途	位置	實用面積 (m <sup>2</sup> )	分層建築物子部分之相對價值(%)	分層建築物之相對價值 (%)
27						
28						
29						
30						
31						
32	單位數目：					
33						
34	子部分E					
35	(a)	(b)	(c)		(e)	(f)
36	名稱	用途	位置		分層建築物子部分之相對價值(%)	分層建築物之相對價值 (%)
37						
38						
39						

步驟 2，然後到空白位置再按滑鼠右鍵選【插入空白的儲存格】。

44						
45	子部分E(填寫名稱)					
46	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
47	名稱	用途	位置	實用面積 (m <sup>2</sup> )	分層建築物子部分之相對價值(%)	分層建築物之相對價值 (%)
48						
49						
50						
51						
52	單位數目：		小計：			
53						
54	單位總數目：					
55					---	
56						
57	申請人				建築師	
58						
59						
60						
61						
62						
63						
64						



步驟 3，謹記要修改新增的首個儲存格「子部分實用面積小計」內容，重新指向新插入的位置，如由原公式改為“=F\$62”（本例，如下圖）。

	A	B	C	D	E	F	L	M	N
43									
44					子部分 E(填寫名稱)				
45		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)			
46		名稱	用途	位置	實用面積 (m <sup>2</sup> )	分層建築物子部分之相對價值(%)			子部分實用面積小計
47									
48									
49									
50									
51									
52		單位數目：			小計：				
53									
54					子部分 E(填寫名稱)				
55		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)			
56		名稱	用途	位置	實用面積 (m <sup>2</sup> )	分層建築物子部分之相對價值(%)			子部分實用面積小計
57									=F\$52
58									
59									
60									
61									
62		單位數目：			小計：				
63									
64		單位總數目：			總計：				

步驟 4，然後用滑鼠在該儲存格的右下角開始位置，出現“+”符號後，下拉至新增子部分的結束位置，進行整理公式，才可輸入新資料。

54				子部分 E(填寫名稱)					
55		(a)	(b)	(c)	(d)	(e)			
56		名稱	用途	位置	實用面積 (m <sup>2</sup> )	分層建築物子部分之相對價值(%)			子部分實用面積小計
57									
58									
59									
60									
61									
62		單位數目：			小計：				

# 附 錄

# 獨立單位說明書

(第25/96/M號法律及《民法典》)

電子檔名稱 234CT10LMDFA02.xls

1. 樓宇的名稱

某某大廈

2. 地點及四至

(區域)	(街道名稱)	(門牌/地段)
澳門	某某大馬路	28號
(四至)		
北	某某街(C地塊)	
南	某某街3-5號(n°12345)	
東	某某街52-54號(n°13579)	
西	某某大馬路	

3. 原有土地面積(m<sup>2</sup>)

168.00

贈地面積(m<sup>2</sup>)

28.00

按街道準線圖要求申請批地面積(m<sup>2</sup>)

10.00

土地總面積(m<sup>2</sup>)

150.00

a) 有上蓋面積(m<sup>2</sup>)

143.22

b) 無上蓋面積(m<sup>2</sup>)

6.78

c) 垂直佔用面積(m<sup>2</sup>)

---

d) 其他：

---

4. 物業標示編號

第1234號 B99冊第88V頁

5. 管理制度

簡單管理制度

6. 樓宇的共同部分

地基、上蓋結構、大廈出入口、外牆、公共電梯、公共走廊、天面平台、梯屋、機房、截至各分層單位入口的供水及供電設施及其他指定單位使用的公共地方。  
並按照《民法典》第1324條之規定執行。

7. 分層所有人對共同部分的權利

於五樓之退縮平台為A5單位專用。  
並按照第25/96/M號法律及《民法典》第1324條第2款之規定執行。

8a. 「獨立單位之特徵」的附加描述

8b. 獨立單位之特徵  
詳見第二部分

申請人

建築師

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

日期

\_\_\_\_\_

## 8b. 獨立單位之特徵

(a) 名稱	(b) 用途	(c) 位置	(d) 實用面積 (m <sup>2</sup> )	(e) 相對價值 (%)
AR/C	商業	地面層	100.80	13.03%
A1	住宅	一樓	75.30	9.75%
B1	住宅	一樓	66.85	8.65%
A2	住宅	二樓	75.30	9.75%
B2	住宅	二樓	66.85	8.65%
A3	住宅	三樓	75.30	9.75%
B3	住宅	三樓	66.85	8.65%
A4	住宅	四樓	75.30	9.75%
B4	住宅	四樓	66.85	8.65%
A5	住宅	五樓及六樓	103.28	13.37%
單位之總數目：	10	總計：	772.68	100.00%

申請人

建築師

日期

# 獨立單位說明書

(第25/96/M號法律及《民法典》)

電子檔名稱 234CT10LMDFA02.xls

## 1. 樓宇的名稱

某某大廈

## 2. 地點及四至

(區域)	(街道名稱)	(門牌/地段)
澳門	某某大馬路	28號
(四至)		
北	某某街(C地塊)	
南	某某街3-5號(n°12345)	
東	某某街52-54號(n°13579)	
西	某某大馬路	

3. 原有土地面積(m<sup>2</sup>)

贈地面積(m<sup>2</sup>)

按街道準線圖要求申請批地面積(m<sup>2</sup>)

土地總面積(m<sup>2</sup>)

a) 有上蓋面積(m<sup>2</sup>)

b) 無上蓋面積(m<sup>2</sup>)

c) 垂直佔用面積(m<sup>2</sup>)

d) 其他：

	538.00
	28.00
	10.00
	520.00
	513.22
	6.78
	---
	---

## 4. 物業標示編號

第1234號 B99冊第88V頁

## 5. 管理制度

綜合管理制度

## 6. 樓宇的共同部分

- 1) 以下為分層建築物(分層建築物子部分A、B、C、D、E)的共同部分：
- 1.1) 面積為520.00m<sup>2</sup>之土地，其中513.22m<sup>2</sup>為有上蓋面積，6.78m<sup>2</sup>為無上蓋面積；
  - 1.2) 地基；
  - 1.3) 上蓋結構；
  - 1.4) 天面平台；
  - 1.5) 水箱；
  - 1.6) 泵房；
  - 1.7) 變電站及垃圾房。

- 2)以下為分層建築物子部分A(商業)的共同部分：  
2.1)截至各商業單位入口的供水、供電及電訊設施；
- 3)以下為分層建築物子部分B(社會設施)的共同部分：  
3.1)截至各社會設施單位入口的供水、供電及電訊設施；
- 4)以下為分層建築物子部分C(停車位)的共同部分：  
4.1)地庫停車場的車道及坡道；  
4.2)地庫停車場的供水、供電及電訊設施；
- 5)以下為分層建築物子部分D(第I座住宅)的共同部分：  
5.1)地面層住宅樓層的入口及大堂；  
5.2)所有樓層的住宅電梯；  
5.3)地庫、地面層、二樓至七樓住宅電梯大堂；  
5.4)所有住宅樓層的樓梯及走廊；  
5.5)六樓的退縮平台；  
5.6)截至各住宅單位入口的供水、供電及電訊設施；
- 6)以下為分層建築物子部分E(第II座住宅)的共同部分：  
6.1)地面層住宅樓層的入口及大堂；  
6.2)所有樓層的住宅電梯；  
6.3)地庫、地面層、二樓至七樓住宅電梯大堂；  
6.4)所有住宅樓層的樓梯及走廊；  
6.5)六樓的退縮平台；  
6.6)截至各住宅單位入口的供水、供電及電訊設施；
- 並按照《民法典》第1324條、第1365條及第1366條之規定執行。

#### 7. 分層所有人對共同部分的權利

- 1)分層建築物子部分D(第I座住宅)，於六樓之退縮平台(A6及B6單位專用)；  
2)分層建築物子部分E(第II座住宅)，於六樓之退縮平台(A6及B6單位專用)；  
並按照第25/96/M號法律及《民法典》第1324條第2款之規定執行。

#### 8a. 「獨立單位之特徵」的附加描述

#### 8b. 獨立單位之特徵

詳見第二部分

申請人

建築師

日期

## 8b. 獨立單位之特徵

## 子部分A(商業)

(a) 名稱	(b) 用途	(c) 位置	(d) 實用面積 (m <sup>2</sup> )	(e) 分層建築物子部分 之相對價值(%)	(f) 分層建築物 之相對價值 (%)
AR/C	商業	地面層	100.80	30.64%	4.26%
BR/C	商業	地面層	50.88	15.47%	2.15%
CR/C	商業	地面層	78.12	23.75%	3.30%
DR/C	商業	地面層	99.15	30.14%	4.19%
單位數目：	4	小計：	328.95	100.00%	13.90%

## 子部分B(社會設施)

(a) 名稱	(b) 用途	(c) 位置	(d) 實用面積 (m <sup>2</sup> )	(e) 分層建築物子部分 之相對價值(%)	(f) 分層建築物 之相對價值 (%)
ER/C	社會設施	地面層及一樓	400.54	72.43%	16.94%
FR/C	社會設施	地面層及一樓	152.44	27.57%	6.45%
單位數目：	2	小計：	552.98	100.00%	23.39%

## 子部分C(停車位)

(a) 名稱	(b) 用途	(c) 位置	(d) 實用面積 (m <sup>2</sup> )	(e) 分層建築物子部分 之相對價值(%)	(f) 分層建築物 之相對價值 (%)
AC/V-1	汽車停車位	地庫	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-2	汽車停車位	地庫	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-3	汽車停車位	地庫	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-4	汽車停車位	地庫	12.50	18.248%	0.53%
AC/V-5	汽車停車位	地庫	12.50	18.248%	0.53%
MC/V-1	電單車停車位	地庫	2.00	2.920%	0.08%
MC/V-2	電單車停車位	地庫	2.00	2.920%	0.08%
MC/V-3	電單車停車位	地庫	2.00	2.920%	0.08%
單位數目：	8	小計：	68.50	100.00%	2.89%



子部分D(第I座住宅)

(a) 名稱	(b) 用途	(c) 位置	(d) 實用面積 (m <sup>2</sup> )	(e) 分層建築物子部分 之相對價值(%)	(f) 分層建築物 之相對價值(%)
A3	住宅	三樓	75.30	10.65%	3.18%
B3	住宅	三樓	66.85	9.45%	2.83%
A4	住宅	四樓	75.30	10.65%	3.18%
B4	住宅	四樓	66.85	9.45%	2.83%
A5	住宅	五樓	75.30	10.65%	3.18%
B5	住宅	五樓	66.85	9.45%	2.83%
A6	住宅	六樓及七樓	150.30	21.25%	6.36%
B6	住宅	六樓及七樓	130.50	18.45%	5.52%
單位數目：	8	小計：	707.25	100.00%	29.91%

子部分E(第II座住宅)

(a) 名稱	(b) 用途	(c) 位置	(d) 實用面積 (m <sup>2</sup> )	(e) 分層建築物子部分 之相對價值(%)	(f) 分層建築物 之相對價值(%)
A3	住宅	三樓	75.30	10.65%	3.18%
B3	住宅	三樓	66.85	9.45%	2.83%
A4	住宅	四樓	75.30	10.65%	3.18%
B4	住宅	四樓	66.85	9.45%	2.83%
A5	住宅	五樓	75.30	10.65%	3.18%
B5	住宅	五樓	66.85	9.45%	2.83%
A6	住宅	六樓及七樓	150.30	21.25%	6.36%
B6	住宅	六樓及七樓	130.50	18.45%	5.52%
單位數目：	8	小計：	707.25	100.00%	29.91%

單位總數目：	30	總計：	2364.93	---	100.00%
--------	----	-----	---------	-----	---------

申請人

建築師

日期