



澳門特別行政區政府消費者委員會
Conselho de Consumidores do Governo da RAEM
Macao SAR Government Consumer Council

實用面積與實用比率 定義及概念

Definições e Conceitos de Área Bruta
de Utilização e de Índice de Utilização de Fracções

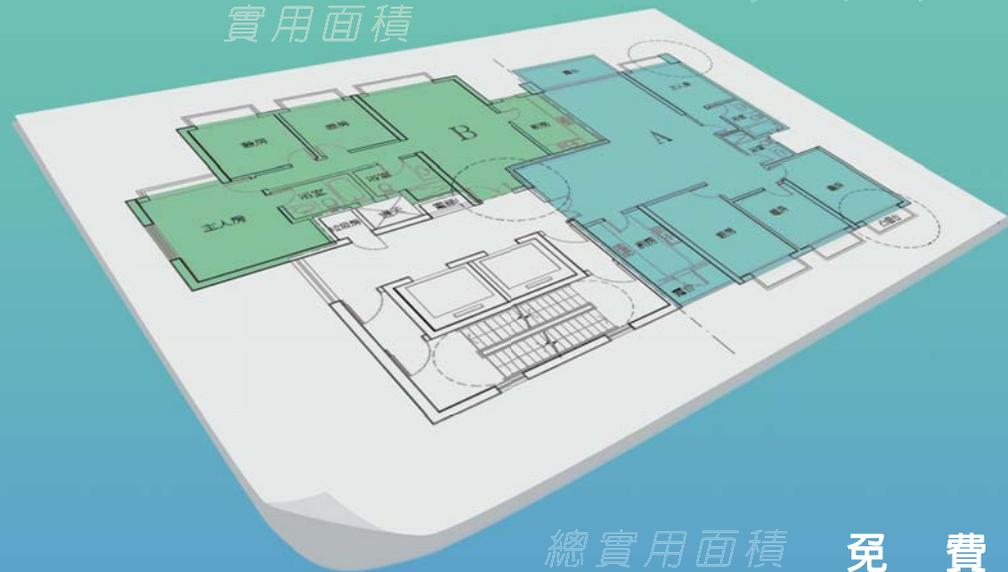
建築面積
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (ABC)

樓板面積

ÁREA BRUTA DE PAVIMENTO (ABP)

www.consumer.gov.mo ☎ 8988 9315

實用面積
ÁREA BRUTA DE UTILIZAÇÃO (ABU)



總實用面積
ÁREA BRUTA TOTAL DE UTILIZAÇÃO (ABTU)

免 費
Gratuito

實用面積與實用比率 定義及概念

Definições e Conceitos de Área Bruta
de Utilização e de Índice de Utilização de Fracções



根據第01/DSSOPT/2009號行政指引對樓宇單位的各類面積有如下的定義：

建築面積 (ABC)：

即所有樓層有蓋部分之樓板面積的合計，在計算建築面積時，須包括以下部分：

- 地庫；
- 天面層：樓梯間、可通達及有蓋部分的設備用房；
- 避火層：須計算全層面積，並非只計算電梯大堂和消防樓梯；
- 架空層：須計算所有有蓋部分的垂直投影面積，但不包括露天綠化面積；
- 地面層：須計算地段範圍內的柱廊面積，但不包括垂直佔用空間的垂直投影面積及屬公共地役的柱廊面積；
- 露天停車場：如作分層獨立登記則須計算建築面積；
- 凸窗台：如其淨高度等於或大於2.2 米則須計算建築面積；
- 電梯井：只需計算其樓板面積；
- 雨蓬：建於地界範圍內、可承荷載超過100kgf/m²時，其投影面積須被計算；

樓板面積 (ABP)：

即在樓層中所有樓板的面積，包括外牆厚度，以及外加的露台面積和其欄杆厚度。

總實用面積 (ABTU)：

指所有樓層實用面積的合計。

實用面積 (ABU)：

由樓宇外牆劃定之使用空間的合計面積，包括其外牆厚度或當牆壁為共用時的一半厚度，以及露台面積和其欄杆厚度。

注釋 1：同一功能之實用面積的合計，即為該功能組別的總實用面積；

注釋 2：同一樓層不同組別之實用面積的合計，即為該樓層的總實用面積；

注釋 3：共同部分是不可按比例地加入實用面積內。

實用面積與實用比率定義及概念

Definições e Conceitos de Área Bruta de Utilização e de Índice de Utilização de Fracções



DE ACORDO COM O PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO 01/DSSOPT/2009, AS ÁREAS DE CONSTRUÇÃO TÊM AS SEGUINTE DEFINIÇÕES:

ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (ABC): É o somatório das Áreas Brutas Cobertas do Pavimento de todos os pisos, em que no seu cálculo deve incluir ainda as seguintes áreas:

- Dos pisos da cave;
- No piso de cobertura: escadas, acessos e dos compartimentos técnicos;
- No piso de refúgio: deve ser considerado no cálculo a área de todo o piso, e não só a área do átrio dos elevadores e das escadas de serviço;
- No piso vazado do pódio: deve ser considerada no cálculo a área coberta delimitada pela projecção vertical do perímetro exterior do edifício sobre o pódio;
- No rés-do-chão: Se o espaço em arcada se situar dentro dos limites do lote e não for constituída servidão pública, deve a sua área ser considerada no cálculo ;
- No estacionamento descoberto: caso seja constituído em regime de propriedade horizontal, ou seja, em fracção autónoma, deve então ser considerada no cálculo da ABC;
- Nas janelas salientes: Se o pé-direito livre for igual ou superior a 2,2 metros, deverá então ser considerada no cálculo da ABC;
- Na caixa de ascensores: é somente considerado no cálculo a área do seu pavimento;
- Do alpendre: deve ser considerada no cálculo, a área do alpendre construído dentro dos limites do lote e com sobrecarga superior a 100kgf/m².

ÁREA BRUTA DE PAVIMENTO (ABP): É a área do pavimento de um piso, incluindo a espessura das suas paredes exteriores, adicionada das áreas das varandas e da espessura das suas guardas.

ÁREA BRUTA TOTAL DE UTILIZAÇÃO (ABTU): É o somatório das Áreas Brutas de Utilização de todos os pisos.

ÁREA BRUTA DE UTILIZAÇÃO (ABU): É o somatório das áreas afectas a uma utilização, incluindo a espessura das suas paredes exteriores ou metade desta quando a parede for comum a outra utilização, adicionada das áreas das varandas e da espessura das suas guardas.

Nota 1: O somatório das ABUs afectas a uma determinada função é a ABU do respectivo grupo de utilização;

Nota 2: O somatório das ABUs dos diferentes grupos de utilização eventualmente existentes num piso é a ABU desse piso;

Nota 3: As zonas comuns não são proporcionalmente adicionadas às áreas afectas a uma utilização.



- **實用比率**：每一用途的「實用面積(ABU)」除以對應的「建築面積(ABC)」而得出，以百分比表示。
- **樓宇的共同部分及其面積**：該幢樓宇的各個物業單位業權人共同擁有的部分。包括：大堂、走廊、樓梯；支承結構如地基、樑柱、承重牆、外牆；公共的供水、排水、供電、燃氣、消防系統等的總設施，以及一切不屬於某一個物業單位佔有的部分。
※ 註：電梯、天井、平台，以及天台之面積，不計入共同部分的面積內。
- **公攤面積**：該物業單位按其佔整體樓宇所有單位總面積的比例份額來分攤的共同部分面積。

例子：大廈的總實用面積為50,000呎、總公攤面積為20,000呎，有意購入的物業單位實用面積為1,000呎，即該物業單位的面積在大廈內所有單位總面積中佔2%份額。

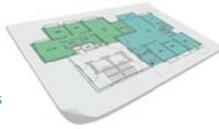
※ 該物業單位需公攤的面積： $20,000$ 呎（樓宇公共面積） $\times 2\% = 400$ 呎

※ 該物業單位的建築面積： $1,000$ 呎（單位實用面積） $+ 400$ 呎（公攤面積） $= 1,400$ 呎

※ 該物業單位的實用比率： $1,000$ 呎（單位實用面積） $/ 1,400$ 呎（單位建築面積） $= 71.4\%$

實用面積與實用比率定義及概念

Definições e Conceitos de Área Bruta de Utilização e de Índice de Utilização de Fracções



- **Índice de Utilização**: É o resultado de uma divisão entre a área bruta de utilização de cada finalidade e a respectiva área bruta de construção, expresso em percentagem. (ou seja, a área bruta de utilização de cada finalidade é dividida pela respectiva área bruta de construção)
- **Partes comuns do prédio e suas áreas**: As partes são possuídas conjuntamente pelos proprietários de cada uma das fracções autónomas do prédio, incluindo os átrios, os corredores, as escadas; as estruturas de suporte, tais como as fundações, as vigas, os pilares, as paredes mestras, as paredes exteriores, as instalações gerais, nomeadamente os sistemas comuns de abastecimento de água e de esgotos domésticos, de alimentação de energia eléctrica e de gases combustíveis, bem como os sistemas contra incêndios e todas as partes que não são ocupadas por determinada fracção autónoma.
※ Nota: As áreas dos elevadores, dos pátios, dos terraços e dos terraços de cobertura não são incluídas nas áreas das partes comuns.
- **Área de participação**: A área das partes comuns que é compartilhada pelas fracções do prédio e a quota da área de participação é calculada de acordo com a percentagem da área da respectiva fracção em relação ao total da área de todas as fracções do prédio.

Exemplo: O total das áreas brutas de utilização do prédio é de 50,000 pés e o total da área de participação é de 20,000 pés. Se a área bruta de utilização da fracção que se pretende adquirir é de 1,000 pés, a percentagem da área da respectiva fracção em relação com a área global de todas as fracções do prédio é de 2%.

※ A área que a referida fracção deve partilhar é de:

20,000 pés (área das partes comuns do prédio) $\times 2\% = 400$ pés

※ A área bruta de construção da referida fracção é de:

10,000 pés (área bruta de utilização da fracção) $+ 400$ pés $= 1,400$ pés

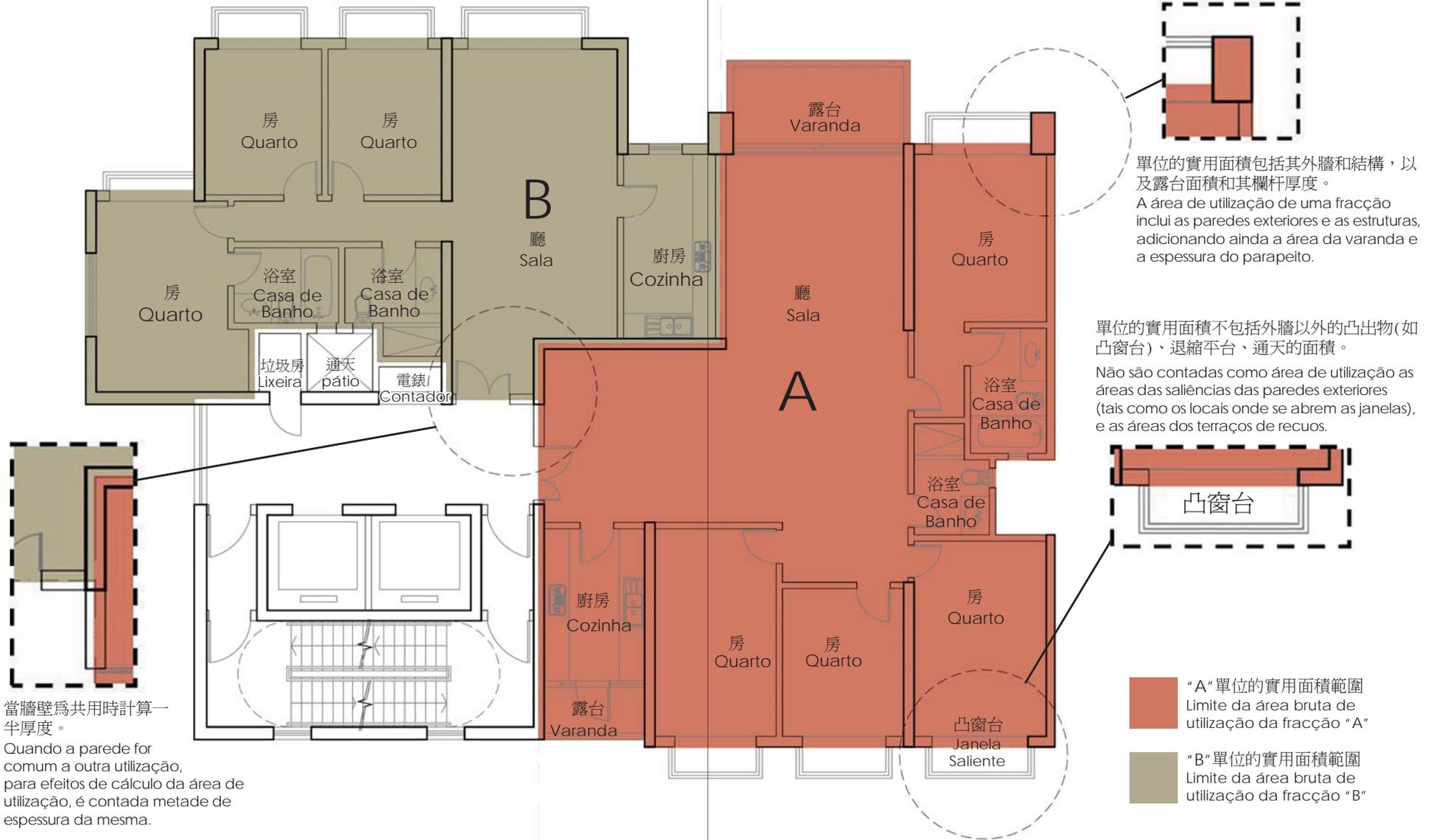
※ O índice de utilização da referida fracção é de:

10,000 pés (área bruta de utilização da fracção) $\div 1,400$ (área bruta de construção da fracção) $= 71.4\%$



實用面積與實用比率定義及概念

Definições e Conceitos de Área Bruta de Utilização e de Índice de Utilização de Fracções





為保障消費者的置業權益，澳門特區政府消委會於2006年為不動產中介服務業制訂「行業守則」，凡該行業的「誠信店」商號必須遵守。

不動產中介服務業制訂「行業守則」如下：

- (一) 應與委託人(註1)簽訂《不動產中介服務委託協議》，以保障雙方利益，並應向其詳細解釋協議內的各項條款。
- (二) 協議內應列明有效期、地產公司提供買賣／租賃中介服務的職責及條款、地產公司與委託人議定的中介服務費和訂金及收取中介服務費和訂金的時間和方式。
- (三) 應要求委託人提供由業主擁有的物業資料予地產公司，包括發展商的買賣合約或契、由物業登記局發出之物業登記證明書，及給予(若有的情況)關於改建及維修費用的資料。
- (四) 應向委託人提供一切簽訂的文件副本。
- (五) 應要求委託人提供明確清晰的指示，特別是議價過程中的出價或還價。
- (六) 地產公司在協議容許下代收訂金或任何款項時，必須立即告知委託人並提交已收妥款項之證明。
- (七) 應要求有意置業／承租人填寫不動產視察記錄表，並須要求出示身份證明文件核實。
- (八) 凡不動產買賣或租賃，業主或出租人需出示物業證明文件正本(如發展商的買賣合約或契)方可交易。
- (九) 不動產買賣成交：買賣雙方應按協議內容所規定，給付中介服務費(佣金)給予提供服務的地產公司。
 - (1) 在地產公司落訂時，買賣雙方必須各先付部分中介服務費給地產公司；餘下部分中介服務費於律師樓辦理預約買賣合約或於發展商辦理合約轉名手續時付清。

- (2) 買賣雙方已付之部分中介服務費，無論任何原因，皆不能向地產公司取回；除非律師或發展商等反對該不動產之成交則作別論。
 - (3) 買賣雙方於不動產成交一經落訂，如遇買方“撻訂”或賣方賠訂，買賣雙方已付之中介服務費不得向地產公司取回；買賣任何一方反悔而導致交易中斷，雙方必須在介紹的地產公司按所簽合約規定辦理終止買賣的手續，同時買賣雙方仍要履行繳付餘下的中介服務費給地產公司的責任。
- (十) 不動產租賃成交：必須按協議內容所規定付給服務費予提供服務的地產公司。
 - (1) 承租人於地產公司落訂時，業主和承租雙方先付部分服務費給地產公司，餘下部分服務費於雙方簽妥租約時付清。如非地產公司出現違規情況下，業權人和承租人已付之部分服務費，皆不能向地產公司取回。
- (十一) 不動產買賣成交，買方需負責繳付印花稅、立契稅、登記費、造契律師費等。而賣方需負責繳付轉名前之房屋稅、地租(包括積欠的管理費、水電費、中央石油氣費)等。
- (十二) 地產同業應衷誠互助友好合作、堅守職業操守，講究專業誠信，提供最佳服務。
- (十三) 所有委託人及地產同業倘對有關地產公司未按本“守則”辦事，可向消費者委員會投訴反映。

* 備註(1) 委託人：是指要求不動產中介公司提供服務的人



A partir de 2006, o Conselho de Consumidores, para defesa do consumidor, criou uma série de “DIRECTIVAS (CÓDIGO DE PRÁTICAS) PARA O SERVIÇO INTERMEDIÁRIO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS” :

- Artigo 1.** Para garantir os interesses das partes envolvidas, as agências imobiliárias, como agentes intermediários, devem assinar um acordo oficial, a três partes, com os seus clientes*, onde fica claramente assente os termos e condições de serviço das agências imobiliárias.
- Artigo 2.** No acordo deverá constar o prazo de validade, os deveres da agência, quantia das comissões a serem pagas pelas partes, o depósito que a(s) parte(s) deverá pagar, assim como prazos e métodos de pagamento.
- Artigo 3.** A agência imobiliária tem o dever de fornecer informações sobre a propriedade a ser vendida, incluindo o preço de venda acordado, a escritura, o registo de propriedade emitido pela Conservatória de Registo Predial, informações sobre eventuais alterações efectuadas na propriedade, e ainda tarifas relativas à conservação do prédio.
- Artigo 4.** Toda a documentação relativa ao prédio a ser transaccionado deverá ser fotocopiada e fornecida à parte interessada.
- Artigo 5.** A agência imobiliária deverá solicitar às partes instruções claras e detalhadas sobre a propriedade disponível à venda, especialmente no concernente à oferta e contra-oferta de preços.
- Artigo 6.** Logo que a agência imobiliária receba o depósito (sinal) da parte compradora, deverá emitir o respetivo recibo e comunicar de imediato à outra parte.
- Artigo 7.** A parte (compradora ou inquilina) deverá preencher uma ficha comprovativa de que efectuou a respectiva inspecção, e apresentar documentos de identificação para efeitos de verificação e confirmação de identidade.
- Artigo 8.** Antes da aquisição/aluguer de propriedade, o senhorio deverá apresentar documentos comprovativos (por exemplo, o contrato de compra e venda passado pelo empresário de construção).
- Artigo 9.** Após a conclusão da transacção da propriedade, as partes devem pagar as importâncias pré-acordadas como comissão, pelo serviço efectuado pela agência imobiliária (acordada entre as partes e a agência imobiliária).
- (1) No momento de pagamento do depósito, como sinal de compra, as partes ficam sujeitas ao pagamento de metade da comissão à agência imobiliária responsável pela intermediação. A quantia restante da comissão deverá ser paga após a assinatura

formal do contrato de compra e venda na presença de um advogado ou solicitador, ou após a transferência do nome da empresa de construção para o actual comprador.

(2) Nenhuma das partes poderá reaver a metade da comissão paga à agência, exceptuando-se porém, quando o advogado ou solicitador declare a sua improcedência.

(3) Após o pagamento do depósito, mesmo que a parte compradora desista, ou mesmo que a parte vendedora restitua o depósito à parte compradora, as comissões pagas à agência não poderão ser restituídas. Caso desejem cancelar a transacção, as partes ficarão, à mesma, obrigadas ao pagamento das comissões em dívida à agência imobiliária.

Artigo 10. Após terem completado os trâmites de aluguer de propriedade, tanto o senhorio como o inquilino devem pagar a respectiva comissão à agência imobiliária (quantia negociável com a agência).

(1) Após o pagamento do depósito comprovativo de aluguer, cada parte ficará sujeita ao pagamento de metade da comissão à agência imobiliária responsável pela intermediação (quantia negociável com a agência).

(2) Após o pagamento do depósito as comissões pagas não poderão ser restituídas a não ser que a agência imobiliária não cumpra os termos e condições do contrato.

Artigo 11. Concluído o acto de transacção, o comprador deverá pagar o imposto de selo, taxa do título, taxa de registo e taxa de consulta. A parte vendedora deverá ter o imposto predial pago até ao dia da transferência, e o foro do terreno ao governo (se for o caso, assim como as tarifas de fornecimento de energia, água, e gás (LPG – central liquified petroleum) até à data da transacção).

Artigo 12. Todas as agências imobiliárias devem colaborar e submeterem-se às regras de boa conduta moral e profissional, e fornecer serviços de qualidade.

Artigo 13. Caso as agências imobiliárias faltem ao especificado no presente código de práticas, os clientes ou membros das agências imobiliárias poderão apresentar queixa ao Conselho de Consumidores de Macau.

Obs.: * Entende-se por cliente todo aquele que pretende requisitar o serviço de qualquer agência imobiliária.

NOTA : Em caso de se divergências entre os textos em língua chinesa, em língua portuguesa ou em língua inglesa, prevalecerá a versão chinesa.

出版 *Publicado* :

消費者委員會
CONSELHO DE CONSUMIDORES

技術支持 *Apoios Técnicos* :

土地工務運輸局
DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE SOLOS,
OBRAS PÚBLICAS E TRANSPORTES

發行數量 *Quantidade de Emissão* :

10,000

發行日期 *Dia de Emissão* :

2011/02

(第一版/1ª Edição)

ISBN 978-99937-789-1-2