



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環皇后大道中11號  
中國政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

CB(1)899/06-07(01)

香港特別行政區  
立法會  
房屋事務委員會  
房屋事務委員會主席  
李永達先生

一手樓面積「發水」的問題

李主席：

近日傳媒報導有關「發水樓」的問題，包括早前有市民向有線電視投訴元朗四季豪園的實用率不足四成，以及明報於2007年1月9日報導中提及地政總署收到投訴指有發展商將泳池泵房列入單位面積內，以及近年有兩個樓盤分別將冷氣機房及牆身預製組件面積，計入「實用面積」(saleable area)內(見附件)等，均反映出一手住宅單位面積的「發水」問題日益嚴重。

立法會申訴部最近亦收到一宗有關計算「實用面積」的投訴，指發展商將冷氣機房及某些牆身計入「實用面積」，違反地政總署對以同意方案出售未建成住宅樓宇的規定。就此，測量師學會倡議更改樓面計法以減「發水」情況，因此，本人謹希望主席可盡快安排於房屋事務委員會會議上就此議題作出討論，包括「發水樓」問題的嚴重性、「實用面積」及「建築面積」的定義、測量師學會的建議，如何增加一手樓出售時應公開的資訊，及研究是否需要重新考慮立法規管本地未建成住宅物業售樓說明書的建議，例如提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》。

本人謹希望政府有關部門、消費者委員會、測量師學會及香港地產建設商會能派代表出席有關的討論。

順祝

工作愉快！

民主黨立法會議員楊森

民主黨立法會議員何俊仁

二零零七年一月十一日

附件：明報2007年1月9日一篇報導

# 測量界倡

## 劃分主體及輔助設施面積

【明報專訊】一手住宅單位面積「發水」問題近年日益嚴重，不少置業人士也擔心「貨不對辦」。針對以上問題，測量師學會「行出第一步」，先從實用面積 (saleable area) 入手，規定實用面積要劃分為主體面積 (core area) 及輔助設施面積 (auxiliary area)，以堵塞現時部分新盤將單位車房、冷氣機房等計入實用面積，令置業者混淆。該會估計，使用新計法後，一手分層單位的實用面積 (以主體面積計)，會較現時減少 10%，洋房更有可能減少 50% 或以上。

### 建築面積須由政府解決

不過，該會及立法會議員均指出，這項修訂只解決了部分「發水」問題，但較關鍵的建築面積 (市場計算樓價的基準) 則仍「無王管」，建議由政府牽頭解決。

測量師學會會長陳旭明表示，修訂雖然屬指引，對發展商無法定約束力，但據該會 99 年發出實用面積指引的經驗，法庭審理有關案件時，大致會根據該指引，不擔心業界不依循。另外，該會指引對所有本港註冊測量師均有約束力。

陳闡釋，現時市場討論的住宅「發水」問題分為兩類：

1) 有樓盤利用該會實用面積的定義不清晰，將冷氣機房、車房等面積，納

入單位的實用面積。一些樓盤則將露台、露台等面積，納入實用面積，沒有分別列明；

2) 單位的建築面積，將一些豁免樓面甚至不知名的面積納入其中。

陳表示，上述的修訂只能解決第一類「發水」問題，至於第二類，由於市場沒有建築面積的定義，該會也無能為力。他稱，業界數年前曾希望訂出建築面積的計法，但由於無法達成一致理念，例如住客會所，可申請不計入樓面 (有上限)，但應否計入建築面積，則必須由政府牽頭討論。立法會議員李永達表示，測量師學會踏出第一步，是好的開始，他呼籲政府盡快解決建築面積計法混亂的問題。

根據陳旭明介紹，該會建議修訂為：

1) 將實用面積 (saleable area)，中文釋名改稱為銷售面積 (或可銷售面積)；

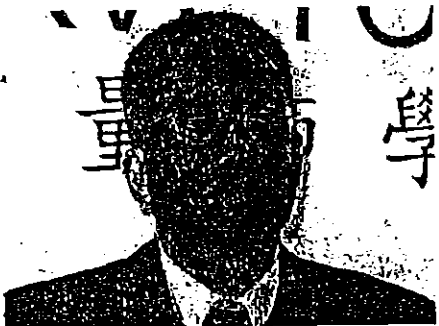
2) 單位銷售面積要以主體面積及輔助設施面積兩組數字表達；

3) 主體面積將包括露台、露台、工作平台；

4) 輔助設施面積包括單位附連的天台、單位冷氣機房、花園及車房。

陳表示，1 至 2 個月內會將修訂建議交予消委會及地產建設商會，看兩會的反應，稍後正式推出。

# 改樓面計法減發水

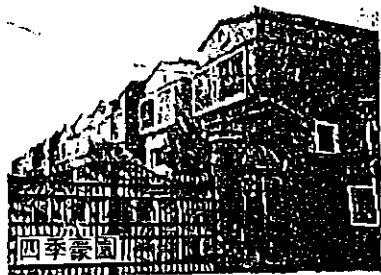


測量師學會會長陳旭明表示，該會提出的實用面積新計算法，應可解決實用面積「發水」問題，但若解決建築面積「發水」，要由政府帶頭。（周偉強攝）

近期發售「發水」屋苑*			
屋苑	可建樓面 (萬方呎)	露出樓面 (萬方呎)	「發水」 比例
元朗四季豪園	8.80	27.40	211%
山頂倚樓	5.87	8.80	50%
山頂歌賦山里3至5號	2.47	3.29	33%
調景嶺站都會駅	2.17	1.48	26%
西半山匯賢居	6.37	7.78	22%
奧運站三號橋海	7.5	86	18%
愉景灣尚堤	53	61	15%

\*不適用於用來分析樓盤的實用率，因實用率還會受其他因素影響

\*\*屋宇署批出建築圖則所列



## 發展商各有各計

發展商以建築面積質權已有一段長時間，市場也習以為常，但建築面積如何計算，則每個樓盤有自己的一套演算程式，單位最終「發水」多少，亦因不同發展商作風及樓盤而異。測量師學會會長陳旭明坦言：「有樓盤將總實用面積，再加上所有豁免樓面，仍少於總建築面積（出售面積）一段距離。」

有測量師表示，其中一個較常見的現象是，若果發展商於高峰時期購入地皮，出售時傾向希望「唔蝕咁多」，一般「發水」比例會較高，但這不表示低價購入地皮發展的物業，「發水」比例必定較小。

本報蒐集近年一些樓盤的批准可建樓面與總出售樓面作比較（見左表），發現洋房的「發水」比例普遍較高，而表內的分層單位屋苑，發水「比例」則為15至26%。

## 鼓勵環保建築 發水趨嚴重

有關實用面積的計算，測量師學會早與消委會等訂出明確量度方法，理應很難「發水」，但近年由於政策鼓勵，新盤出現不少環保建築，而現行指引未有列明這些建築可否列入實用面積，加上市場承接力回升，令新盤「發水」問題近年日趨嚴重。

2001年起，政府鼓勵多建所謂「環保樓」，讓發展商可以較優惠的補地價（如港島及九龍，露台每呎補價1677至3536元），甚至是免

地價，取得不少來自露台、工作平台、公眾走廊及空中花園等額外樓面。

### 露台多納建築及實用面積

不過，發展商卻將有關額外樓面計入建築面積或實用面積內，再以十足價錢出售，獲利甚豐。有測量師認為，當年政府是要鼓勵業界「搞環保」，開出相對吸引的條件屬無可厚非，而政府亦不能預期樓價反彈甚速。

由於未有清晰指引，結果令不同發展商、不同項目有不同的處理方式。現時最常見的計算露台面積標準，是將露台同時計入「建築面積」及「實用面積」。

近年較矚目的個案是有兩個新盤分別將冷氣機房及牆身預製組件面積，納入實用面積。另外，近月地政總署回覆立法會提問時，亦披露有發展商將泳池泵房列入頂層單位面積內，更擅自更改已批買賣合約內容，被該署發警告信及罰款。