

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1658/07-08號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

## 房屋事務委員會會議紀要

日 期：2008年3月3日(星期一)  
時 間：下午2時30分  
地 點：立法會會議廳

出席委員：李永達議員(主席)  
王國興議員, MH (副主席)  
李華明議員, JP  
涂謹申議員  
梁耀忠議員  
楊森議員, JP  
石禮謙議員, SBS, JP  
張宇人議員, SBS, JP  
馮檢基議員, SBS, JP  
李國麟議員, JP  
梁家傑議員, SC  
梁國雄議員  
劉秀成議員, SBS, JP

缺席委員：周梁淑怡議員, GBS, JP  
陳婉嫻議員, SBS, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
李國英議員, MH, JP

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
周淑貞小姐, JP

署理運輸及房屋局首席助理秘書長(私營房屋)  
曾裕彤先生

參與議程第V項的討論

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)  
陳鎮源先生, JP

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
周淑貞小姐, JP

署理房屋署助理署長(策略規劃)  
甄美玲小姐

參與議程第VI項的討論

運輸及房屋局副秘書長(房屋)  
周淑貞小姐, JP

署理房屋署助理署長(房屋資助)  
黃麗冰小姐

**應邀出席人士：** 參與議程第IV項的討論

香港測量師學會

副會長  
葉滿華先生

產業測量組主席  
潘永祥博士

香港地產建設商會

執行委員會副主席  
梁志堅先生

秘書長  
龍漢標先生

代表  
謝偉銓先生

代表  
葉建明先生

代表  
謝家麟先生

代表  
黃為山先生

代表  
陳玉成先生

代表  
鍾少權先生

代表  
黃光耀先生

代表  
何穎之小姐

消費者委員會

總幹事  
劉燕腳女士

研究及商營手法事務部總主任  
譚秀娥女士

地產代理監管局

行政總裁  
陳佩珊女士

署理規管及法律總監  
劉淑棻女士

**列席秘書** : 總議會秘書(1)6  
司徒少華女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會事務助理(1)9  
粘靜萍女士

---

經辦人／部門

**I 通過會議紀要**

(立法會CB(1)896/07-08號文件 —— 2007年12月3日  
會議的紀要)

2007年12月3日會議的紀要獲得確認通過。

## II 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)782/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交有關2008年1月份土地註冊處統計數字的文件(新聞稿))

2. 委員察悉自2008年2月4日舉行上次例會後曾發出上述資料文件。

## III 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)905/07-08(01)號文件 —— 待議事項一覽表  
立法會CB(1)905/07-08(02)號文件 —— 跟進行動一覽表)

3. 委員同意在2008年4月8日(星期二)下午4時30分舉行的下次例會，討論政府當局提出的有關"全方位維修計劃的檢討"的事項，以及王國興議員提出的有關"長者住屋的使用情況及改善措施"的事項。

## IV 在住宅物業的銷售說明披露實用面積資料

(立法會CB(1)905/07-08(03)號文件 —— 香港測量師學會提交的意見書

立法會CB(1)905/07-08(04)號文件 —— 政府當局所提交有關住宅樓宇銷售說明文件中提供的實用面積資料的文件

立法會CB(1)905/07-08(05)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關在住宅物業的銷售說明披露實用面積資料的文件(背景資料簡介))

## 與政府當局及代表團體會商

### 政府當局所作簡介

4. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介政府當局提交的文件。他指出，政府當局一直採取多管齊下的方法，提高一手住宅物業銷售說明的樓面面積資料的透明度，包括由香港地產建設商會(下稱"地產建設商會")實行具彈性的自我規管制度。根據現行機制，在保障消費者權益及維持自由營商環境之間已取得平衡。儘管

如此，鑒於向物業的準買家提供清晰及全面的樓面面積資料的重要性，自事務委員會上次於2007年7月17日會議上討論有關事宜後，政府當局一直聯同有關各方研究有何方法在銷售說明中以更清楚方式顯示樓面面積(包括實用面積)資料。有關的發展載述於政府當局提交的文件。

5. 關於香港測量師學會(下稱"測量師學會")就《量度作業守則》(下稱"《守則》")進行的檢討，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示，測量師學會最近已完成就《守則》進行的檢討和諮詢，並已於2008年2月初公布有關結果。政府現正研究是項檢討的結果及其可能帶來的影響。地政總署亦已展開一項研究，藉以確定是否需要檢討或修訂預售樓花同意方案(下稱"同意方案")的相關條款。如上述研究的結果顯示有需要更改現行安排，政府當局會與有關各方磋商。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)補充，政府當局曾與地產建設商會、消費者委員會(下稱"消委會")及地產代理監管局(下稱"監管局")舉行會議，就此交換意見。與會各方普遍同意以明確及劃一方式顯示樓面面積資料，對消費者將有裨益。政府當局會聯同有關各方包括地產建設商會、消委會及監管局，繼續探討有何可行措施，可達到以劃一及具透明度的方式顯示上述資料的目的。政府當局亦會研究此等措施可能帶來的影響。

#### *香港測量師學會陳述意見*

6. 測量師學會產業測量組主席潘永祥博士向委員簡介測量師學會的意見書。委員察悉測量師學會曾與相關政府部門、香港房屋協會(下稱"房協")、市區重建局(下稱"市建局")、地產建設商會及測量師行的代表舉行一連串會議，瞭解他們在量度及顯示實用面積資料方面的做法，以及如修改《守則》將可能對有關做法帶來何種影響。在該等會議上，各相關政府部門、房協、市建局及測量師行的代表均證實，他們基本上遵從《守則》的規定行事，並會分開量度及說明單位的附屬面積。因此，測量師學會所達致的結論是無須在現階段修訂《守則》，但通過在2008年2月5日發出名為《量度作業守則補編》(下稱"《補編》")的補充文件，就《守則》作出補充說明。《補編》主要述明實用面積不應包括附屬地方的面積，並說明各種附屬地方的面積的量度方法。

#### *香港地產建設商會陳述意見*

7. 應主席的邀請，地產建設商會執行委員會副主席梁志堅先生提出下述各點：

- (a) **有需要就實用面積的量度方法進行更全面的諮詢。**自事務委員會上次於2007年7月17日會議上就此事進行討論後，地產建設商會曾與測量師學會進行兩次會晤，並促請測量師學會諮詢香港建築師學會(下稱"建築師學會")和香港律師會(下稱"律師會")，瞭解他們對實用面積所作的詮釋，因為該兩個組織分別涉及訂定住宅發展項目的實用面積資料及處理物業交易的工作。然而，測量師學會以其後決定不就《守則》作出修訂為理由，沒有進行上述諮詢。由於對現時市場上顯示實用面積的做法作出任何更改，均會對有關各方構成影響，包括有責任向準買家解釋有關改變的地產代理，地產建設商會相信徹底諮詢所有利益相關者實屬至為重要，並會主動聯絡建築師學會及律師會，以瞭解他們對有關事宜的立場。在徵詢建築師學會及律師會的意見後，地產建設商會將與測量師學會及消委會作出跟進，如有需要，更會考慮作出修改，以便就銷售說明所提供的資料作出真正的改善。
- (b) **有需要就"實用面積"一詞採用劃一的中譯。**據地產建設商會的理解，在事務委員會2007年7月17日會議上已同意採用"銷售面積"而非"實用面積"，作為"saleable area"的中譯，因為前者可更充分反映有關用詞的意思，後一譯法則按字義所指具有"單位買家實際可用的面積"的意思。採用"銷售面積"可有助避免產生誤會，因為單位買家會更清楚明白出售予他們的面積有多少。事實上，單位的建築樓面面積及實用面積之間的差異通常少於20%。此外，包括在實用面積內並因而可"銷售"予單位買家的所有項目，例如露台、窗台、公用地方、工作平台等面積，均已清楚列明於銷售說明內。把此等項目納入實用面積是發展商行之已久的做法，對單位買家亦屬公平，因為除了所分攤的公用地方外，所有其他項目的地方均是專供買家使用。
- (c) **地產建設商會一直樂意作出改善。**地產建設商會一直有和消委會及監管局持續保持對話，以便在有需要時就住宅物業的銷售安排作出改善。地產建設商會亦曾樂意地與測量師學會就其有關"窗台"及"露台"的建議交換意見。地產建設商會已向有關各方清楚表明，該會樂意實行任何能對實用面積的量度及顯示帶來真正改善的建議。

### 消費者委員會陳述意見

8. 應主席的邀請，消委會總幹事劉燕卿女士表示，消委會贊成就樓面面積訂定明確及統一的定義，以提高市場的透明度，特別是在一手住宅物業的銷售說明內，因為置業往往是人生最大投資，故此應提高銷售說明的一致性及準確程度，讓消費者可在掌握充分資料的情況下作出決定。然而，在物業交易的不同階段，物業買家往往因為就單位面積採用了不同用語及量度方法而感到混淆，例如在廣告及售樓說明書中披露的物業資料、簽訂買賣協議時，以及作出按揭安排時為物業進行的估值。此外，發展商提供的示範單位亦無幫助，因為示範單位並不涵蓋物業發展項目中的所有單位面積。部分示範單位甚至可能利用室內裝修誤導物業買家，使他們相信單位面積較所見為大。

### 地產代理監管局陳述意見

9. 應主席的邀請，監管局行政總裁陳佩珊女士表示，監管局知悉不同方面對於在量度實用面積時所應加入的項目意見分歧。監管局亦曾與某些相關的地產代理提出有關事宜。監管局及業界均歡迎有關各方及早就此事達成共識，以方便地產代理執行其工作及對消費者的權益作出較佳保障。一旦就此達成共識，監管局隨時可發出新的執業通告，以便地產代理瞭解所協定的量度方法，並會在有需要時向地產代理提供適當培訓，以協助他們向準買家更準確而清晰地解釋樓面面積資料及其他物業資料。

### 討論

#### 採用"銷售面積"還是"實用面積"作為"saleable area"的中譯

10. 主席提述地產建設商會聲稱各方已同意使用"銷售面積"，以取代"實用面積"作為"saleable area"一詞的正式翻譯，並要求地產建設商會及測量師學會就有關事宜作出闡釋。地產建設商會的梁志堅先生回應時指出，"銷售面積"一詞其實是測量師學會倡議使用。測量師學會副會長葉滿華先生解釋，採用"saleable area"及"實用面積"此兩個用詞一事可追溯至1985年11月，當時測量師學會、消委會及英國皇家特許測量師學會香港分會一同發表了名為"Saleable Area"(中文名稱則為"實用面積")的小冊子。自此之後，在測量師學會方面，實用面積的相關概念和如何量度及顯示該項面積，一直維持不變。在上述小冊子的1994年1月版之中，測量師學會亦有繼續

採用"saleable area"及"實用面積"的用詞。直至在1999年3月發表，並載有物業交易用語(包括建築樓面面積及室內樓面面積)的《守則》內，"銷售面積"此一中文用詞才與"實用面積"交替使用，並在《守則》的中譯本內以"「實用面積」(或稱「銷售面積」)"的方式陳述。儘管在上述3份文件就"saleable area"採用了不同的中譯，但其定義卻是一致的。如因交替採用上述兩個中文用詞而對消費者造成任何混淆，測量師學會希望就此致歉。測量師學會建議在隨後的討論中採用有關的英文用詞"saleable area"來表達有關概念。

11. 王國興議員同意有必要提供明確及劃一的住宅物業樓面面積定義，以提高市場的透明度。然而，考慮到過去多年來已使用"實用面積"一詞作為"saleable area"的中譯，他不同意在日後把"saleable area"的翻譯改為"銷售面積"。

12. 涂謹申議員質疑有關各方對於以"銷售面積"取代"實用面積"，作為"saleable area"的中譯是否真的已有共識，以及消委會是否同意作出上述改變會加強對消費者的保障。涂議員認為對物業買家的最佳保障是確保他們明白所購入的是甚麼。他詢問政府當局對於目前此一方面的情况是否令人滿意有何意見，以及會否考慮作出進一步的改善。

13. 關於和使用"實用面積"及"銷售面積"有關的關注，消委會的劉燕卿女士表示，各專業團體及政府部門其實已於1985年協議採用"實用面積"作為"saleable area"的中譯。雖然在2007年7月17日事務委員會會議上曾建議以"銷售面積"取代"實用面積"，但當時並沒有就各方應否採納該項建議作進一步討論。消委會認為最重要的是確保在物業交易的每一階段，均為樓面面積提供明確及統一定義，讓消費者可在掌握充分資料的情況下作出置業決定。消委會相信就有關用語採用一致及清晰的定義，實屬至為重要。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)贊同消委會的意見，認為有需要就樓面面積訂定明確及統一定義，並扼要重述政府當局正聯同有關各方，在顧及有關措施可能造成的影響之下，就這方面的工作探討可行的措施。在此方面，測量師學會的潘永祥博士補充，《守則》的中文本同時使用了"實用面積"及"銷售面積"。測量師學會無意修訂《守則》，只採用"銷售面積"一詞。

14. 劉秀成議員指出，與住宅物業銷售說明有關的問題的癥結，在於使用不同用詞描述單位的面積，以致對買家造成混淆。就專業建築師而言，最重要的是根據屋宇署核准的一般建築圖則行事，並按照《建築物條例》

(第123章)，把將會納入建築樓面面積的公用地方，適當地按比例分攤予每一單位。至於測量師學會，則須確保專業測量師在物業交易中依循《守則》的規定進行估價。在物業買家方面，鑒於確保買家更清楚瞭解他們所購入的是甚麼，是保障他們權益的最佳方法，他們會對單位的室內樓面面積較感關注。劉議員認為，日後採用"銷售面積"作為"saleable area"的標準中譯，並確保"saleable area"只包括專供有關買家使用的單位樓面面積，而不會包括公用地方如樓梯、升降機槽、大堂及公用廁所等地方的面積，將可解決和銷售說明資料的準確程度有關的關注。此外，發展商亦須確保在所有銷售材料劃一使用"saleable area"及"銷售面積"此兩個用詞。

15. 測量師學會的葉滿華先生強調，不管採用哪一中文用詞，相關專業人士(包括測量師學會會員)均明確知悉"saleable area"及其組成項目的概念。然而，消費者對於"實用面積"及"銷售面積"可能會有不同的詮釋，因而會出現混淆。因此，他同意日後有可能須劃一有關用詞及其含義，以達到市場上所有銷售資料均趨向一致及清晰的目標，並促進市民大眾對有關資料的理解。雖然在地產建設商會及測量師學會採用的樓面面積表述概念之中以何者較為可取，仍是具爭議性的問題，但測量師學會自1985年以來已一直遵循《守則》所訂的量度作業方式行事，並在有需要時作出改善，以消除因為出現新的建築技術及用語而導致的任何灰色地帶或不明確之處。如有需要，測量師學會亦樂意就樓面面積的計算及表述方式提供其專業意見。

#### *立法規管一手住宅物業銷售事宜的需要*

16. 鑒於置業是人生的最大投資，楊森議員認為地產建設商會的自我規管制度並不足夠，並強調有需要在切實可行的情況下，盡快就規管一手住宅物業的銷售事宜訂定法定措施，以保障買家的權益。因此，他詢問政府當局會否考慮就住宅單位樓面面積的計算及表述方式作出規管，以便可對銷售資料的失實陳述行為採取執法行動。

17. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時重申，為加強保障物業買家，政府當局一直採取多管齊下的方法，包括根據同意方案對發展商施加規定、進行消費者教育、對地產代理的專業操守作出規管，以及由地產建設商會進行自我監管。政府當局在過去一年處理的投訴個案有所減少，已顯示該等措施已令消費者獲提供所需的銷售資料。此外，根據地產建設商會的指引，在發放住宅物業銷售說明資料之前，有關材料亦必須提交政府

當局，以收監察之效。地產建設商會的會員亦須向商會提交獨立核數師報告，證明有關文件並無問題，銷售安排亦符合地產建設商會的指引。因此，政府當局認為現階段並無需要訂立法定措施。然而，若情況有此需要，政府當局不排除會推行較嚴厲的行政或立法措施，以提高住宅物業銷售安排的市場透明度。

18. 楊森議員指出，消委會在2007年接獲有關物業交易的投訴個案數目較2006年增加了30%，因此他對政府當局的解釋不感信服。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，消委會接獲的部分投訴可能與地產代理的不當行為有關，未必關乎發展商銷售未建成住宅物業的安排。他補充，從相關的傳媒報道可以發現，公眾所關注的主要是窗台的處理方法。政府當局現正研究採取行政措施，解決此方面的問題。採取立法的方法需時，而且未必是解決問題的直接和有效的方法。

19. 梁耀忠議員對楊森議員的關注亦有同感，並強調所有和披露住宅物業銷售資料有關的投訴，不論是針對發展商還是地產代理，均必須認真處理。此外，和披露銷售說明資料有關的存在已久的問題，特別是關於窗台的問題，均必須立即處理而不應再有任何延誤，藉以加強對物業買家的保障。他質疑政府當局為何在採取立法方式規管住宅物業的銷售說明方面態度猶豫，並指出該處理方法雖然可能需要若干時間，但政府當局仍應付諸實行，作為解決有關問題的長遠措施，並同時採取各項短期措施，包括加強消費者教育及宣傳工作。他進一步表示，政府當局應評估立法方式的利弊，以作公眾諮詢。

20. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時表示，政府當局雖會監察進行立法的需要，以之作為一項長遠措施，但政府當局亦會不時聯同有關各方訂定有效的措施，以便在出現和披露銷售說明資料有關的問題時能迅速作出處理，以便適時為物業買家提供保障。至於有關窗台的問題，測量師學會在2008年年初才完成對《守則》的檢討。

21. 梁家傑議員指出，其實只要把《守則》訂為法定文件，便可輕易實行以立法方式規管未建成一手住宅物業銷售安排的工作。鑒於地產建設商會的自我規管制度證實不能有效保障物業買家，他認為政府當局不應拖延推行立法規管的工作，以便及早遏止發展商的不當行為。梁議員對於由有關各方採取劃一的樓面面積定義及量度方法進一步表示支持，藉以提高銷售說明資料的劃

一及準確性，以便消費者可在掌握充分資料的情況下作出置業決定。他認為此做法不會影響營商環境。

22. 梁國雄議員認為，政府當局有責任釋除物業買家對於住宅物業銷售說明提供的資料有欠一致和準確的關注及不滿，並強調確保物業買家獲提供樓面面積資料的重要性，以便他們可清楚明白單位的實用率，因而就不同單位的售價作出比較。梁議員指出，當局應首先規管發展商，從而以治本的方式解決和披露銷售說明中的樓面面積資料有關的問題，而非僅加強消費者教育及提醒單位買家在物業交易中小心行事。因此，他贊同委員的意見，認為政府當局有需要推行立法措施，就銷售一手住宅物業作出規管，並確保發展商遵守《守則》的規定。因此，他促請政府當局立即採取行動，跟進測量師學會對《守則》進行檢討的結果。

23. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)解釋，未建成住宅物業的銷售安排目前受到同意方案的規管，當中已有規定發展商在銷售說明中披露發展項目中個別單位的樓面面積資料。他重申，政府當局一直有聯同有關各方探討有何可行措施，可進一步提高樓面面積資料的透明度，此項工作會繼續是政府當局的未來主要工作重點。他補充，地政總署已展開一項研究，以確定是否有需要檢討或修訂同意方案的相關條款。若研究結果顯示有需要更改現行安排，政府當局會與有關各方討論其影響。至於《守則》的地位，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)表示據他瞭解，《守則》是專業測量師為了物業交易及相關目的而量度單位樓面面積的指引。由於測量師學會在1985年才以指引方式發出實用面積的量度方法，該量度方法未必為市場上出售的所有住宅物業採用。若把《守則》訂為法定文件，當局就有需要研究此舉對於在過往20年出售，但並無嚴格遵從《守則》所訂量度方法的物業的影響。在此方面，梁家傑議員表示上述關注只涉及技術問題，可在立法過程中加以解決。

24. 關於立法規管在住宅物業的銷售說明披露資料的事宜，地產建設商會的梁志堅先生強調先研究可能產生的影響的重要性，並籲請委員給予地產建設商會時間，以供整理在是次會議中提出的相關事宜。他進一步提出下列各點：

- (a) 測量師學會及地產建設商會採用了類似的方法量度窗台面積，但測量師學會認為應從單位的實用面積扣除窗台面積，而地產建設商會則認為窗台面積應計入實用面積內；

- (b) 地產建設商會一直有和消委會合作改善提供住宅物業銷售資料的安排，並有加強處理有關的投訴。在是次會議舉行之前，消委會從沒有向地產建設商會轉達其所陳述的關注事項。事實上，地產建設商會的會員一直致力對單位買家的需求作出回應，儘管部分買家有時曾提出非常無理的要求。此外，從2006年至2007年，地產建設商會只曾接獲由消委會轉介的10宗涉及小問題的投訴個案，並已採取跟進行動糾正有關情況。消委會有需要就所接獲的投訴進行分類，並澄清針對發展商的投訴的正確數目；及
- (c) 地產建設商會已於其2007年3月19日致測量師學會前會長陳旭明先生的函件中，轉達對測量師學會建議採用"銷售面積"作為"saleable area"的中文用詞的支持，並會知會地產建設商會的會員在銷售說明中採用該用詞。地產建設商會同意一致採用此中文用詞，將有助澄清銷售說明中的樓面面積資料，從而盡量減少物業買家所出現的誤會以至所提出的投訴。

25. 主席認為政府當局有需要採取較地產建設商會的自我規管制度有效的監管機制，以規管住宅物業銷售資料的披露事宜，從而確保在銷售說明中向物業買家提供一致、明確及全面的資料。儘管事務委員會已積極跟進此事超過一年，但在此方面並沒有作出多大改善，他對此感到失望。舉例而言，他留意到部分發展項目的售樓說明書仍然以極細小的字體提供重要資料；並非所有售樓說明書均如梁志堅先生所聲稱，採用"銷售面積"一詞描述單位的樓面面積；而且售樓說明書內的用語亦出現不一致的情況。他指出只要把遵照《守則》行事納入為同意方案的規定，便可輕易推行藉立法措施規管住宅物業銷售說明的工作。如此一來，政府可撤回就發展項目的銷售工作所批出的同意，並向違反《守則》的發展商施加懲罰。

26. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時重申，地政總署已展開研究，藉以確定是否有需要檢討或修訂同意方案的相關條款。如研究結果顯示有需要更改現行安排，政府當局會與有關各方商討。

#### *進行全面諮詢的需要*

27. 石禮謙議員指出，住宅發展項目的售樓說明書一般已清楚列明個別單位的建築樓面面積及實用面積，包括該兩項面積各個組成部分各自所佔的面積。他繼而

詢問為何測量師學會未有就《補編》與建築師學會商討，以訂定可為有關各方接納的劃一量度實用面積的方法。劉秀成議員亦指出，由於建築師負責物業發展項目的建造工作，他們是最適合討論樓面面積定義及量度方法的相關事宜的專業人士。

28. 測量師學會的葉滿華先生回答時強調，測量師學會的會員非常清楚物業樓面面積不同量度用語及計算方法的概念。自1985年開始，測量師學會所有會員一直遵循劃一的量度方法，負責進行香港大部分物業估值的工作。《補編》所訂明的窗台量度方法不僅已為測量師學會所採用，在提供按揭貸款的財務機構擬備的按揭文件中，以及差餉物業估價署備存並可供公眾人士查閱的二手市場物業資料庫內亦有採用。鑒於建築師一般不會參與物業交易中量度單位樓面面積的工作，而《守則》及《補編》均是供測量師學會會員參閱的內部指引，故此未必需要徵詢建築師對此事的意見。儘管如此，葉先生察悉委員關於有需要就實用面積量度方法諮詢建築師學會及律師會的意見。他相信該兩個團體的意見(如有的話)，應不會導致有需要對《守則》或《補編》進行任何重大修訂。

29. 石禮謙議員始終認為應就《補編》諮詢建築師學會，因為該文件會影響建築師擬備轉讓圖則的工作。測量師學會的葉滿華先生回應時表示，測量師學會在檢討《守則》時曾研究和擬備轉讓圖則有關的關注。他進一步解釋，《守則》及《補編》均沒有謀求豁除單位建築樓面面積的任何組成部分。《守則》指明分別納入實用面積及附屬面積的各個項目，並說明應如何量度不同物業的實用面積及附屬面積。《補編》則澄清附屬面積各個指明項目不應納入實用面積內，而附屬面積各個項目的面積必須分開量度及列明。雖然窗台不會包括在實用面積的量度和說明之內，但卻會在關於附屬面積的銷售說明內作出表述。儘管如此，地產建設商會的梁志堅先生強調，在把《補編》應用於有關各方之前，實有需要顧及包括地產建設商會及建築師學會在內的各方意見，尤其是有需要聽取地產建設商會的意見，因為作為執業者的物業發展商實比任何一方更加瞭解市場的狀況。

#### *銷售說明中的建築物高度資料*

30. 王國興議員特別提述消委會現正處理的一宗有關東涌一個物業發展項目的建築物高度的投訴，當中涉及物業買家被有關的發展商誤導，以致所承諾的單位海景被同一發展項目另一更高樓宇阻擋。為支持消委會加強保障消費者的工作，王議員籲請有關方面在銷售說明

中就建築物高度提供明確及劃一的定義。此外，他補充，故意在銷售說明中以細小字體交代重要銷售資料如免責聲明，亦是長久存在而須予糾正的問題。

31. 消委會的劉燕卿女士回應時表示，消委會現正處理上述投訴個案，並會探討有何方法解決該等和銷售說明有關的疑慮。她進一步匯報謂，消委會剛剛發表關於檢討本港現行保障消費者權益的措施的報告，當中建議制定全面的規管營商手法的法例，藉以規管涵蓋香港所有消費品及服務的不公平營商手法，包括銷售私人住宅物業的廣告及宣傳材料，例如物業發展項目的銷售說明。

#### *關於商業處所的投訴*

32. 涂謹申議員提述一宗有關商業處所的投訴，有關物業超過一半面積的地台由於藏於地下的水管而升高了4呎，而該單位的樓底高度亦因為裝設了跨越天花板的水管而縮小。他質疑《守則》是否容許作出此種設計。測量師學會的潘永祥博士表示，根據《守則》的規定，測量師有責任在測量報告中指出他在量度單位時所發現，任何有關樓面面積或樓底高度的異常之處。測量師學會的葉滿華先生補充，測量師學會經常提醒其會員盡量利用其專業知識，以專業和有操守的方式為客戶及消費者提供服務。

33. 梁耀忠議員引述和深水埗商業樓宇發展有關的投訴，並指出和披露商業處所的銷售說明有關的投訴有所增加，以及促請相關部門解決此方面的問題。

#### 結語

34. 主席指出，對於目前加強在住宅物業的銷售說明顯示樓面面積資料的進展，委員並不滿意，並要求政府當局在適當時匯報此方面的研究結果。他繼而邀請各團體代表輪流發表其結語。

35. 地產建設商會的梁志堅先生解釋，儘管一如是次會議席上所指出，在顯示樓面面積資料的用語方面存在歧異之處，但發展商對有關用語具有明確的瞭解，並一直以一致的方式應用該等用語。事實上，地產建設商會已促請其會員以劃一方式顯示樓面面積資料。他繼而承諾與有關各方研究有何方法可確保以一致方式量度及顯示實用面積，並於適當時作出匯報。

36. 測量師學會的葉滿華先生亦表示，該會願意與有關各方商討有何方法，可改善銷售說明中的樓面面積

資料的一致及明確程度。在此方面，他同意物業發展項目的售樓說明書通常載有所需的樓面面積資料，可供測量師學會會員計算個別單位的實用面積，但售樓說明書的表述方式未必與《守則》所訂的相同。

37. 消委會的劉燕卿女士重申，消委會的立場沒有改變，依然認為就樓面面積提供明確及劃一的定義，對提高市場透明度實非常重要。事實上，消委會早於2002年已向地政總署提出有關問題，並籲請作出改善，以確保訂定明確的實用面積定義。消委會亦致力加強消費者教育，以期提高對物業買家的保障，並促請各方在此方面作出更大努力。

38. 監管局的陳佩珊女士表示，如各方在計算住宅單位的樓面面積方面達成共識，監管局會向地產代理發出新的執業通告，協助他們瞭解議定的量度方法及提醒他們有需要予以遵從。她並指出在一手物業市場中地產代理在很多情況下雖只代表發展商行事，但他們亦有需要據實向準買家解釋樓面面積及物業價格的資料，以免誤導買家。監管局會根據現行法例和監管局的操守守則，對作出和樓面面積資料有關的失實陳述的地產代理採取所需的執法行動。

39. 主席總結有關討論時表示，事務委員會會繼續跟進此事，並會待有關各方就計算樓面面積達成共識後再作進一步的討論。

## V 2008-2009年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討

(立法會CB(1)905/07-08(06)號文件 —— 政府當局所提交有關2008 - 2009年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討的文件)

立法會CB(1)976/07-08(01)號文件 —— 政府當局所提交(於會議席上提交，並於其後在2008年3月4日以電子郵件方式發出)有關2008 - 2009年度公屋輪候冊入息和資產限額檢討的文件(電腦投影簡介資料))

### 政府當局的簡介

40. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)向委員簡介2008-2009年度公屋輪候冊(下稱"輪候冊")入息和資產限

額檢討的結果。房屋委員會(下稱"房委會")資助房屋小組委員會將於2008年3月17日就檢討結果作出考慮。委員察悉2008-2009年度的整體入息和資產限額，將較2007-2008年度的限額分別平均調升5.5%和3.1%。若建議的限額獲得通過，將約有104 900個私人樓宇非業主住戶符合申請租住公屋(下稱"公屋")的資格。

41. 署理房屋署助理署長(策略規劃)借助投影機，向委員簡介釐定輪候冊入息和資產限額的方法。委員察悉，輪候冊入息限額是採用包含住屋和非住屋開支的"住戶開支"的方式訂定。住屋開支指住戶租住平均面積與公屋單位相若的私人樓宇所需的平均開支。非住屋開支則按最新的住戶開支統計調查所得統計數字釐定，該項調查蒐集了不同住戶的開支模式和水平的詳細資料。調查結果須按照剔除住屋開支的甲類消費物價指數的最新變動作出調整。故此，影響輪候冊入息和資產限額的3個主要變數為甲類消費物價指數的變動、私人樓宇租金水平和"參考單位"的面積。署理房屋署助理署長(策略規劃)繼而提述最新一季的所得數字(亦即住屋開支以2007年第四季的数据為準，而非住屋開支及資產限額則以2007年11月至2008年1月的數據為準)，解釋用來釐定輪候冊入息和資產限額的各項主要參數的最新情況，以及根據上述參數推算所得的不同住戶人數的新入息和資產限額。

## 討論

### *對擬議的2008-2009年度輪候冊入息和資產限額的意見*

42. 王國興議員提述擬議的輪候冊入息和資產限額時詢問，可否放寬適用於與年邁父母一同申請公屋的年青人的限額，藉以鼓勵年青人照顧其父母。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)和運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時指出，儘管長者及非長者公屋申請人的入息限額完全相同，但長者住戶的資產限額已訂於非長者申請人資產限額兩倍的水平，故其資產限額已較一般的輪候冊申請人寬鬆。然而，王議員認為最低限度亦應把入息限額提高50%。主席對此表示贊同，並相信提高入息限額約20%至30%已能吸引更多年青人與父母同住及照顧他們。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答允向資助房屋小組委員會轉達委員的上述意見，以供考慮。

43. 梁耀忠議員雖然很高興得悉當局建議把1人住戶的入息限額增加500元，但他發現人數較多住戶的入息限額的每人平均增幅僅得140至200元不等，既不足夠亦有欠平均。其中特別是3人住戶入息限額的每人平均增

幅，更比2人住戶的為少。此情況並不合理，因為家庭人數較多即意味可能有較多家庭成員賺取收入，故此3人住戶的入息限額應相應作出增加，否則此等住戶申請公屋的資格會受到不公平的影響。為使委員瞭解建議增加入息限額所帶來的影響，他認為政府當局有需要提供資料，分項列出在採納擬議的限額後，新增5 100個符合申請公屋資格的私人樓宇非業主住戶的家庭人數。

44. 署理房屋署助理署長(策略規劃)回答時解釋，上述增幅不均的情況，可能是由於人數不同的住戶同樣不平的住屋開支及非住屋開支增幅所導致，而該等開支卻是釐定輪候冊入息和資產限額的主要參數。一般而言，成員數目較多的家庭較能在住戶開支方面取得規模經濟的成效。她繼而請委員參閱政府當局提交的文件附件的附件B第1頁，當中已就104 900個將符合申請公屋資格的私人樓宇非業主住戶，提供1人住戶及2人或以上住戶的分項數字。然而，她強調最終的合資格申請公屋的住戶總數可能會超過104 900戶，因為從現有公屋租戶分拆出來的住戶亦可能會申請公屋。

45. 梁耀忠議員指出，6人住戶的每人非住屋開支似乎較7人住戶為高，因此他並不信納政府當局的上述解釋，並始終關注到人數不同住戶的輪候冊入息限額的增幅不均，估計會帶來不公平的情況。應委員的要求，署理房屋署助理署長(策略規劃)答允就是否有可能根據擬議的2008-2009年度輪候冊入息和資產限額，就2人或以上的私人樓宇非業主住戶的數目，進一步提供2人、3人、4人等住戶的數目的分項數字，向委員作出回覆。

(會後補註：政府當局提供的資料已於2008年3月25日隨立法會CB(1)1116/07-08號文件送交委員。)

46. 馮檢基議員詢問，當局是如何訂出2008-2009年度資產限額的3.1%平均增幅。署理房屋署助理署長(策略規劃)回答時請委員參閱政府當局提交的文件附件的第5(b)段，並解釋當局採用了2005-2006年度的輪候冊資產限額，作為參照有關年度的甲類消費物價指數變動作出周年調整的基礎。由於2006年11月至2007年1月的整體甲類消費物價指數為102.8，而2007年11月至2008年1月的有關指數則為106.0，遂把增幅訂於3.1%的水平。

#### *租住公屋的輪候時間*

47. 梁家傑議員察悉，若通過採納擬議的2008-2009年度輪候冊入息和資產限額，將約有104 900個私人樓宇

非業主住戶符合申請公屋的資格，較目前的99 800戶增加了5 100戶。關於他及梁國雄議員所提出，上述的住戶數目增加會否影響公屋的輪候時間，以及若會的話，當局有何相應處理措施的問題，運輸及房屋局常任秘書長(房屋)答稱，目前所承諾的公屋平均輪候時間為3年左右，此項承諾已顧及每年可能就輪候冊入息和資產限額作出調整，而導致的合資格申請公屋住戶數目的變動。

48. 運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答主席所提出，有關公屋的實際輪候時間及可否進一步縮短該輪候時間的問題時表示，現時一般家庭申請人的平均輪候時間僅為2年左右，比政府承諾的約3年輪候時間更短。

#### *其他意見及關注事項*

49. 主席認為只考慮1人及2人私人樓宇單位的不劃一每平方米租金，用以釐定輪候冊入息和資產限額，可能具有誤導成分，因為並未包括在釐定有關限額的工作之內的床位及板間房租金，是近年增幅最大的一類租金。此外，據香港社區組織協會所述，床位及板間房租金可高達每平方米室內樓面面積290元的水平，相比之下，政府當局提交的文件所述的1人住戶租金僅為每平方米室內樓面面積166元。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回應時答允研究可否進一步改善有關的統計數字。

50. 梁國雄議員詢問有何措施協助居住於板間房，並在撤除租務管制後不能負擔大幅上升的租金的低收入人士。在此方面，他亦詢問政府會否考慮重新推行租務管制，以協助上述人士。運輸及房屋局常任秘書長(房屋)回答時指出，鑒於公屋申請人數目眾多，加上提供資助房屋的資源有限，房委會只能根據資格準則(包括輪候冊入息和資產限額)編配公屋。然而，當局已作出彈性處理，以照顧1人申請者的需要，而且儘管已實施輪候冊非長者一人申請者配額及計分制，此等申請人仍可根據特快公屋編配計劃申請提早編配公屋單位。事實上，當中不少申請者已透過此渠道獲編配公屋單位。

51. 然而，梁國雄議員認為若重新推行租務管制，將可紓解此等單身人士的若況，而又不會牽涉額外的公共資源。在此方面，主席提醒委員事務委員會已訂於2008年3月10日舉行特別會議，討論有關"協助低收入人士解決住屋需要"的事宜。

## VI 加強房屋署的首長級支援

(立法會CB(1)905/07-08(07)號文件——政府當局所提交有關建議把房屋署總產業測量師編外職位延長兩年的文件)

52. 運輸及房屋局副秘書長(房屋)應主席所請，向委員簡介政府當局提交的文件。該文件旨在請委員支持政府當局的建議，以便把房屋署一個總產業測量師編外職位(首長級薪級第1點)延長兩年至2010年7月6日止。該職位的原先開設期為2006年7月7日至2008年7月6日，職責是處理房委會售予領匯房地產投資信託基金的公共屋邨零售和停車場設施(下稱"分拆出售物業")的轉讓合法業權的相關行政工作，以及居者有其屋計劃(下稱"居屋")和私人機構參建居屋計劃(下稱"私人參建居屋")剩餘單位的銷售工作。運輸及房屋局副秘書長(房屋)解釋，必須延長該職位開設期的原因有二。首先，由於一些未能預見的複雜問題及政府部門的新規定，為分拆出售物業取得租契和轉讓業權的工作估計最快須在2010年年初方可完成。其次，當局需要取得首長級人員在產業測量方面提供的專業意見，以便就分期出售剩餘居屋及私人參建居屋單位的工作制訂銷售策略和安排，以及督導評估單位售價的工作，而是項分期銷售單位的工作將於2010年年初完成。

53. 楊森議員詢問會否有需要把該總產業測量師編外職位(首長級薪級第1點)進一步延長至超逾2010年7月，並要求政府當局承諾不會再提出延長該職位開設期的要求。運輸及房屋局副秘書長(房屋)回應時表示，根據現行已知的規管規定，以及履行有關規定的經驗，政府當局的最新估計是有關工作將可於2010年年初完成。然而，如有關政府部門推行目前未必能預計的新規定，便可能有需要對工作目標作出調整。因此，她認為按上述要求作出承諾是不負責任的做法，但她強調政府當局會採取一切可行措施，確保適時完成有關的工作。

54. 委員促請政府當局在切實可行的情況下，盡量避免再提出延長總產業測量師編外職位(首長級薪級第1點)的開設期至超逾2010年7月的要求，並同意有關建議可於2008年5月提交人事編制小組委員會審議。

經辦人／部門

## **VII 其他事項**

55. 議事完畢，會議於下午4時40分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2008年5月30日