

立法會房屋事務委員會
研究未建成住宅物業銷售說明
白紙條例草案小組委員會

政府對議員在二零零零年四月二十八日所提問題的回應

I. 列明“內部樓面面積”，並設定可接受的偏差幅度

有議員建議，條例草案應規定發展商在售樓說明書內說明未建成住宅物業的“內部樓面面積”，但容許不超逾某個指定幅度的偏差，例如容許實際“內部樓面面積”與售樓說明書列出的面積之間，有某個可接受百分率的差距。他們建議，假如有關住宅物業的實際“內部樓面面積”出現的偏差超逾指定幅度，則買方有權取消與發展商就買賣有關未建成住宅物業所訂立的合約。關於應否設立價格調整機制，按“內部樓面面積”在可接受範圍內出現的偏差增減價格(即按多建或少建的樓面面積增減樓價)，議員則意見紛紜。

2. 政府及消費者委員會認為，按照建議設定偏差幅度，未必最有利於消費者。舉例來說，假如容許“內部樓面面積”出現 5%的偏差，以“內部樓面面積”列明為 90 平方米的住宅物業來說，實際的“內部樓面面積”在 85.5 至 94.5 平方米的範圍內，均屬“可接受”。政府歡迎市民就這個問題進一步提供意見。

II. “建築面積”的計算基礎

3. 條例草案附表 2 訂明，住宅物業的建築面積是發展項目的總樓面面積之中，合乎該住宅物業的出售面積在該發展項目所有住宅物業的出售面積總和之中所佔比例的攤分份數。

4. 我們已要求建築事務監督解釋總樓面面積的計算基礎。現將所需資料載於附件，供議員參考。

III. 樓面平面圖

5. 有議員詢問，能否在樓面平面圖內按比例繪畫外露喉管，以及能否在樓面平面圖內顯示設於住宅單位內的熔絲盒和其他公用裝置。政府明白議員所關注的問題，並會就這些技術性問題諮詢專業團體的意見。

IV. 分期完成的大型發展項目的布局圖

6. 有議員指出，對於分幾期發展的大型工程項目，發展商很難在售樓說明書內提供有關的布局圖。他們關注到，如果發展商其後修改布局圖，可能會涉及若干法責任，而在這些情況下，未知怎樣才能保障買家的權益。

7. 政府的意見是，我們既須保障買家作為消費者的權益，也須給予發展商靈活變通的空間，目的是在兩者之間取得平衡。我們會與對此事同樣關注的物業發展商進行討論，研究條例草案的有關條文可在哪方面作出改善。

V. 條例草案附表 1 第 I 部規定載列的資料的法律效力

8. 有數位議員認為，附表 1 第 I 部規定載列的某些重要資料，例如布局圖和完工日期，應該納入第 II 部，以便加強對消費者的保障。

9. 政府在決定是否修訂有關的法例草案前，歡迎市民就這個問題進一步發表意見。

VI. 城市規劃圖則中住宅發展項目界線以外的土地用途

10. 有議員認為，除了在憲報公布的分區計劃大綱圖外，其他城市規劃圖則都是發展商較難有機會查閱的，故發展商在遵從條例草案的有關規定時，或許會有困難。

11. 議員又指出，“政府／團體社區”是城市規劃圖則常見的提述，住宅發展項目附近可能會興建厭惡性的設施。

12. 政府會研究有關安排，讓發展商有機會查閱各類法定及非法定城市規劃圖則。至於城市規劃圖則有關“政府／團體社區”分區的問題，政府會研究可否提供一份清單，臚列分區內可能興建的公共設施，以供市民參考。

政府總部

房屋局

二零零零年五月十六日

**立法會房屋事務委員
研究未建成住宅物業銷售說明
白紙條例草案小組委員會
有關計算總樓面面積的參考文件**

目的

本文件提供有關根據《建築物條例》及相關規例計算總樓面面積的資料。

背景

2. 立法會房屋事務委員會轄下的小組委員會曾在二零零四年四月二十八日舉行會議。在會議上，小組委員會要求當局提供有關資料，以解釋建築事務監督如何計算總樓面面積及用以決定甚麼應該或不應該計入總樓面面積一部分的準則。

總樓面面積的計算

3. 《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條訂明，建築物的總樓面面積為在每層樓面水平量度所得的建築物外牆以內面積，連同建築物內每個露台的面積(以露台整體尺寸計算，包括其圍邊的厚度)，以及建築物外牆的厚度。建築事務監督認為，建築物外牆外面以內所佔有的部分的面積(不論是否有地台)均須計入總樓面面積內。不過，對於建築物的伸建物，例如‘窗台’，只要這些伸建物並非建於樓面水平，而且亦非佔建築物外貌的主要部分，便無須計入總樓面面積內。

4. 樓梯間和升降機槽的水平面積通常會計入它們通過的樓層的總樓面面積內。位於從街道通往一座建築物的主要通道的同一層的入口大堂、升降機、樓梯間及出口走廊均須計入總樓面面積內。假如樓梯間和升降機槽所通過的樓層整層獲接納為無須計入總樓面面積內，則其水平面積亦可扣除。

5. 在釐定總樓面面積時，建築事務監督可以根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條的規定，不將下述地方計算在內：

- (i) 根據《香港規劃標準與準則》的規定而須提供的附設私人停車場及上/落客貨區；及
- (ii) 純粹由機械或設備佔用而大小適中的附屬樓面面積。這些地方包括空調機房、升降機機房、水箱、爐房、泵房、電錶房、發電機機房、電力變壓房、電話機房、污水處理機房、垃圾房、垃圾槽及漏斗房。

6. 建築事務監督同意有需要在建築物內提供若干重要或康樂設施，因此憑藉《建築物條例》第 42 條的規定，建築事務監督在接獲有關申請後，在若干特殊的情況下可豁免有關設施受《建築物條例》及相關規例的條文規限。一般來說，建築事務監督擬考慮批准有關以下各項獲豁免計入總樓面面積內的申請：

- 大空間，例如觀眾席、銀行大堂、商場的空間及主要入口大堂上方的空間；
- 單梯建築物於地面樓層內設於閣樓的空間；
- 屬於新建築物組成部分的煙囪筒身；
- 符合有關作業守則所載規定的火警庇護層；
- 游泳池過濾室；
- 設有足夠進出通道供檢查及保養之用的管槽；
- 電訊及廣播設備室；
- 大型商業及工業建築物的郵件室；
- 就住用及綜合用途建築物來說，超逾總樓面面積總和 2.5% 的升降機槽面積(最高可獲豁免的面積限於總樓面面積總和的 3.5%)；
- 位於平台的花園、遊樂場地；
- 在住宅發展項目中可令居民及佔用人受惠的康樂設施場地，如壁球場、健身室；

- 櫃台 / 辦事處、護衛員室及供管理員及管理人員使用的盥洗室；
- 設於地下或平台露天地方常供佔用人用作遮擋天雨或高空墜物的橫向屏障；在住用及綜合用途建築物的平台花園或遊樂場地周圍的橫向屏障。

7. 《未建成住宅物業銷售說明條例草案》建議，發展項目的住宅物業的建築面積，是根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條規定計算的總住用樓面面積總和之中按比例攤分的面積。故此，那些根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條的規定或建築事務監督憑藉《建築物條例》第 42 條的規定不計算在總樓面面積之內的面積，將不屬於該條例草案所訂明的總樓面面積。

有關核准建築圖則的資料

8. 《建築物(管理)規例》第 8 條規定，根據《建築物條例》規定提交以供審批的圖則須特別包括：

- 建築物的每層樓面及屋頂的圖則，其上顯示全部尺寸、牆壁厚度、所有窗戶的位置，以及建築物每部分所擬作的用途；及
- 載有全部尺寸及計算資料的簡圖，顯示建築物的地積比率。

9. 基於上文所述，建築專業人士可以從核准建築圖則上識別被列入總樓面面積計算資料內的地方及那些不被列入這些計算資料內的地方。

屋宇署
二零零零年五月