

立法會房屋事務委員會 住宅樓宇銷售說明書中提供的實用面積資料

目的

本文件向委員概述有關住宅樓宇銷售說明書（俗稱「樓書」）中披露樓面面積資料的現行做法，以及考慮中用以提高實用面積資料透明度的措施。

現行做法

2. 我們透過多管齊下的方法，致力改善物業市場的透明度，並維持市場自由運作的環境。有關的措施包括地政總署預售樓花同意方案、消費者教育、監管地產代理的執業操守、地產發展商的自我監管制度等。政府、消費者委員會（「消委會」）、地產代理監管局（「監管局」）及香港地產建設商會（「商會」）均肩負起部份的責任及角色。

地政總署的預售樓花同意方案（「同意方案」）

3. 住宅發展項目若是受同意方案所規管，發展商須在樓書之中披露樓面平面圖，並根據同意方案中的定義，計算及列出個別單位的實用面積（計算方法的詳情載於附件一），該實用面積的定義符合香港測量師學會發表的《量度作業守則》。此外，發展商須在樓書中分別列出窗台、工作平台、天台、天井等設施的實用面積，並於買賣合約中清晰列明。透過以上資料，準買家便可清楚了解有關單位的佈局及不同附屬設施所佔用的面積。

香港地產建設商會的售樓指引

4. 商會的售樓指引採用了同意方案中有關實用面積的相同定義，並要求其會員依從。售樓指引亦指出，樓書中披露的建築面積為單位之實用面積、獲攤分之公用面積及該單位業主所私用的其他面積的總和。因建築面積及實用面積兩項資料均已列載於樓書之中，消費者可自行就兩者及相應的平均呎價作出比較。

消費者教育

5. 除了制訂規例及指引外，消費者教育亦是另一個加強消費者保障的重要措施，消委會一向致力提醒消費者在置業時須注意的權利及責任，並與監管局共同印制了一份住宅物業買家須知，促請置業人士必須小心閱讀樓書中包括實用面積等的資料。如買家對擬購入單位之樓面面積有任何疑問，應在作出購買決定前尋求專業人士的意見（如測量師或律師）。

監管地產代理的執業操守

6. 監管局致力監管地產代理的操守，藉以促進物業交易的透明度及公平性。該局已發出執業指引，要求地產代理派發由發展商提供的價單及準確的物業資料予準買家；同時亦要求地產代理須提醒準買家，在認購前應詳閱銷售說明書。監管局會繼續巡查樓盤銷售處以確定地產代理均依從執業指引。爲了提升地產代理的質素及服務水平，監管局已收緊發放牌照的要求，亦加強執法，打擊地產代理的違規行爲，並對作出樓宇面積失實陳述的地產代理進行懲處。

加強透明度的可能措施

7. 因實用面積與個別單位內的私用面積相關，加強實用面積資料的透明度及提升消費者對實用面積的認識，有助消除公眾對不同樓面面積計算方法（如建築面積）可能引起混淆的關注。有見及此，有關團體正考慮下列措施，以改善實用面積的計算方法及加強消費者教育。

改善實用面積的量度作業守則

8. 香港測量師學會正修訂其實用面積的量度作業守則，以消除現存量度實用面積的灰色地帶，並釐清因新建築技術和行內術語而產生的含糊之處。該修訂將會提供一個更公平、具透明度及用家易於掌握的資訊平台，讓公眾能容易地取得實用面積的重要資料。香港測量師學會正就其草擬的建議書（載於附件二）諮詢各有關團體，包括消委會及地產建設商會。待香港測量師學會、消委會、地產建設商會及其他有關團體就建議達到共識，我們會探討於同意方案及商會指引中採用修訂的量度作業守則的可行性。

加強消費者教育

9. 我們鼓勵準買家須在清楚掌握物業資料的情況下才作出置業決定。就樓面面積而言，買家應特別留意載於樓書中實用面積的資料。爲了讓此訊息能有效傳達至消費者，並協助他們理解實用面積及建築面積的分別，我們正與消委會及監管局攜手改善其住宅物業買家須知的內容。

改善地產代理規管

10. 有監於近日公眾對樓宇實用面積的關注，監管局將發出新指引，要求地產代理必須爲準買家提供準確的樓面面積，特別是實用面積的資料。

改善商會指引

11. 我們已要求地產建設商會在其售樓指引中加入措施，以改善樓書中實用面積的清晰度，及使有關資料更易於審閱。政府會聯同消委會及監管局，進一步與商會討論及研究有關措施的細節。此外，我們會與商會研究要求發展商在樓書中刊載商會、消委會、監管局及政府的投訴熱線號碼，並將號碼展示於銷售處的當眼位置。

未來路向

12. 我們認同一套統一及清晰的實用面積計算方法有助提升市場的透明度。而現行提供實用面積的機制，在同意方案及商會指引的清楚界定下，已能有效達到此目的。政府將會繼續聯同各有關團體，共同尋求進一步改善的空間。

二零零七年三月
房屋及規劃地政局

同意方案內「實用面積」的定義

「實用面積」指:-

1. 就牆壁圍封的單位而言，「實用面積」指單位的樓面面積（包括任何露台及走廊的樓面面積）。量度樓面面積，須從單位圍牆的外圍邊界量起，但用以分隔兩個毗連單位的圍牆除外。用以分隔兩個毗連單位的圍牆，須從該等圍牆的中線量起。「實用面積」並包括單位內的內部間牆及支柱，但不包括單位圍牆外的公用地方。倘圍牆緊連公用地方，則緊連公用地方的圍牆的全部厚度亦包括在內；
2. 就任何閣樓（cockloft）而言，「實用面積」指閣樓的樓面面積。量度樓面面積，須從閣樓圍牆的內圍邊界量起；
3. 就任何不延伸至單位地板水平的窗台（bay window）而言，「實用面積」指窗台的面積。量度窗台的面積，須從窗台圍牆或玻璃窗的外圍邊界及從窗台與落地牆壁的接合點量起，但不包括該落地牆壁的厚度；
4. 就任何泊車位（carparking space）而言，「實用面積」指泊車位的面積（泊車位的尺寸及高度須另行列出）。量度泊車位的面積，須視乎情況，從泊車位的分界線或圍牆的內圍邊界量起；
5. 就任何天井（yard）、台階（terrace）、花園（garden）、平台（flat roof）或天台（roof）而言，「實用面積」指天井、台階、花園、平台或天台的面積。量度天井、台階、花園、平台或天台的面積，須從其界線的內圍邊界量起。倘界線由牆壁造成，則從牆壁的內圍邊界量起；及
6. 就任何工作平台（utility platform）而言，「實用面積」指工作平台的面積。量度不被牆壁圍封的工作平台的面積，由外圍邊界量起。倘工作平台被牆壁圍封，則從圍牆的外圍或邊界量起，但用以分隔兩個毗連工作平台的圍牆或邊界除外。用以分隔兩個毗連工作平台的圍牆或邊界，須從該等圍牆或邊界的中線量起。「實用面積」並包括工作平台內的內部間牆及支柱，但不包括該等圍牆及邊界以外的公用地方，也不包括緊連任何單位的牆壁或邊界的全部厚度。倘任何圍牆或邊界緊連公用地方，則包括工作平台牆壁或邊界的全部厚度。

**Hong Kong Institute of Surveyors' (HKIS) Draft Proposal to
Review the Code of Measuring Practice of Saleable Area**

(Revision as at 23 March 2007)

(A) Background

HKIS decided to review the existing “Code of Measuring Practice” (the “Code”). A Working Group with representatives from divisions has been formed. The Working Group decided to review the Code in stages. The first stage is related to Saleable Area. The Working Group also wishes to review the Gross Floor Area in the next stage.

A revised “Code” will be published to supersede the existing “Code”.

(B) Saleable Area

1. The Saleable Area of a unit comprises the floor area exclusively allocated to that unit including balconies and other similar features but excluding common areas such as staircases, lift shafts, lobbies and communal toilets. It shall be the area contained within the enclosing walls of the unit measured up to the exterior face of an external wall or the center line of a separating wall between adjoining units, as the case may be. Enclosing walls separating a unit from a lightwell, a lift shaft or any similar vertical shaft, or a common area, shall be deemed an external wall and its full thickness shall be included. All internal partitions and columns within the unit shall be included.

Saleable Area describes the ownership and occupation of the premises in relation to the building structure. As such it also reflects to a certain extent the rights and liabilities appurtenant to the premises.

2. Saleable Area is an area which comprises “Saleable Area (Type A)” and “Saleable Area (Type B)”.

Saleable Area (Type A) is the Saleable Area which is roofed, of full head-room and capable for full normal occupation.

Saleable Area not classified as Saleable Area (Type A) is Saleable Area (Type B).

3. Saleable Area comprises (but not limited to) the following components and their respective special measurement criteria are mentioned below:

<u>Components</u>	<u>Special Measurement Criteria (if any)</u>
(a) Saleable Area (Type A)	<p>It shall be the roofed area contained within the enclosing walls:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Except for area at doorways, any area with the (Type A) Area should have a clear headroom of not less than 2m; and ii) Plant Room and Pipe Duct whether they are accessible from the (Type A) Area or not, should be excluded from the Saleable Area (Type A) calculation.
<p>(b) Saleable Area (Type B)</p> <p>(b1) Cockloft (of clear headroom less than 2m)</p> <p>(b2) Bay Window</p> <p>(b3) Yard/Terrace/Garden/ Flat Roof/Carpark</p> <p>(b4) Car Parking Space</p> <p>(b5) Plant Room</p>	<p>It shall be the cockloft floor area excluding voids at Cockloft floor level.</p> <p>It shall be the area that projects beyond the exterior face of an external wall. The measurement should be taken at sill level and excluding any peripheral mouldings.</p> <p>It shall be the area that is within and including the designating markings on the floor. If the designating marking is a common designating marking with another carparking space, the measurement should be up to the center of this line.</p>

Pipe Duct, A/C Platform, mouldings and architectural fins are not saleable area.

Members are recommended to separately state the measurement results of Saleable Area (Type A) and Saleable Area (Type B). For Saleable Area (Type B), it is further recommended that respective Saleable Area (Type B) of the components should be separately stated as classified above.

(C) Commentaries from the Working Group

1. With respect to the use of terminologies: “Saleable Area” and “Saleable Floor Area”, it is noted that the “Saleable Area” and “Saleable Floor Area” are both used in the property market. To ensure consistency, only “Saleable Area” is proposed to be used in the revised “Code”.
2. In the existing “Code” the Chinese name of “Saleable Area” is “實用面積 / 銷售面積”. With reference to the Glossaries of Terms commonly used in Government Department, “實用面積” is not only the Chinese name of “Saleable Area” but also “Usable Floor Area”. Other Chinese names such as “出售面積” and “可銷售面積” are used. To avoid confusion and ensure consistency, one Chinese name “銷售面積” is proposed to be used in the revised “Code”.
3. Working Group considered the need to maintain in principle the existing measurement criteria of Saleable Area. Working Group also believed that the best way to protect public interests is to ensure that area data can be readily available and accessible to the public.