



民主黨對監管樓花銷售說明的意見

背景

- 隨着經濟復甦，房地產市場又開始活躍起來，各地產發展商自去年起已開始陸續推銷他們的新樓盤，包括一手樓花的樓盤。與此同時，市民發現新樓盤的「發水」情況問題嚴重，一個住宅單位的實用率一般只得七成，亦有低至五、六成。而在物業銷售說明書中列出的樓宇呎價，看起來便宜，若以「實用面積」計算，呎價卻高出多倍。有市民更投訴在參觀樓盤時，不獲派發樓盤價單或只獲派發個別預約參觀單位的價單。
- 近期報章雜誌及電子傳媒又再度報導多個樓盤出現「發水」、建築面積報大數等問題，令不少置業人士再次擔心「貨不對辦」。近年的樓盤很多以「豪宅」作招徠，大部分都設有停車場、會所、花園，且越來越大，以更好的室外居住環境吸引準置業者垂青，當這些面積也計入「建築面積」時，便更突顯出「發水」的情況。香港測量師學會亦提出修訂現時「銷售面積」的定義，以處理部分問題。¹
- 目前的物業賣買安排明顯是向地產發展商傾斜，讓他們可謀取暴利，而對準置業者則缺乏保障，包括消費者未能獲得全面資訊，沒有統一及清晰的樓宇銷售規則，令消費者多付樓價，以及欠缺具阻嚇力的規管機制，監管違規的發展商。
- 2000年，政府曾推出《未建成住宅物業銷售說明條例草案》的白紙草案（《白紙草案》），諮詢公眾意見。但2005年，政府卻以發展商的自我規管制度成效良好為理由，終止推行立建議。我們認為現在應是時候再進行檢討，研究立法及加強現有措施，以更有效規管樓花銷售安排，落實保障消費者的權益，同時發展商亦可有規則可依循，一起建立公眾對物業賣買市場的信心。

何謂「發水樓」

- 「發水樓」是指有關發展項目的出售總建築面積多出其可建總建築面積的比例。現時政府賣地，有規限每個項目的地積比率，屋宇署對項目的可建總住宅樓面面積（Gross Floor Area）（“可建建築面積”）有清晰定義²，建築事務監督可按規定批准豁免部分

¹ 見明報2007年1月9日。

² 根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條經建築事務監督批准的總住宅樓面面積，為在每層

地方不計入總樓面面積之內。發展商在「入則」時，就是按這個標準計算。一般來說，住宅單位的出售建築面積應是指根據這標準計算的總住宅樓面面積，按比例攤分的面積，這亦是《未建成住宅物業銷售說明條例草案》的建議。這個面積相等於單位的「出售面積」(Saleable Area)加上獲建築事務監督批准的所有共用面積按比例攤分的面積。³

6. 但現實上，發展商在出售樓盤時，根本不理會「入則」時的「建築面積」計算方法，各自用自己的計算標準，根本就是「無皇管」。無良的發展商取巧地，將獲屋宇署豁免計入總樓面面積的地方也計入出售的「建築面積」，因此，發展項目的出售總建築面積便多出其可建總建築面積，從中「發水」，賺取更豐厚的利潤。

「發水」取巧招數

將屋宇署不計入總樓面面積的地方計入單位需要攤分的共用面積出售：

7. 廿多年前，發展商都以屋宇署的標準計算出售的「建築面積」；既然屋宇署不計停車場或花園平台，發展商亦不將之計入出售的「建築面積」而攤分給買家。但近幾年，發展商樣樣都計，將停車場、花園平台等也計入出售的「建築面積」，從中獲取暴利。⁴
8. 早幾年，政府為推廣環保及創新樓宇的設計，亦制訂一些鼓勵措施，包括將一些環保及創新設施，豁免計入總樓面面積。⁵發展商卻將這些環保設施包括環保露台、公用平台花園、公用空中花園⁶也計入出售的「建築面積」，進一步助長「發水」效益，從中獲取更多利益。環保團體長春社指環保樓可豁免部分樓面面積不計入「建築面積」內的措施有被濫用之嫌，有關的環保設備不值這麼高的樓價。⁶

將屋宇署不計入總樓面面積的地方計入單位出售面積出售：

9. 立法會於 2006 年 11 月收到一宗投訴個案，指位於九龍塘的畢架

樓面水平（包括地面水平以下的任何樓面）量度所得的建築物外牆以內的面積，連建築物內每個露台，以及外牆的厚度。根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b) 條，建築事務監督可批准豁免部分地方不計入總樓面面積之內，包括私人停車場/上落客貨區、升降機、空調或暖氣系統或任何相類似由機械或設備佔用的地方，包括水箱、爐房、泵房、電錶房、發電機房、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。建築事務監督亦可根據《建築物條例》第 42 條，豁免不計若干重要或康樂設施，例如火警庇護層、電訊及廣播設備室、位於平台的花園、遊樂場地、護衛員室、管理處、壁球室、健身室等。

³ 見立法會文件 CB(1) 1936/99-00 頁 2。

⁴ 見壹週利 2006 年 9 月 21 日報導。

⁵ 根據《建築物條例》規定，獲豁免計入總樓面面積的環保設施（須符合某些條件）包括：露台、加闊的公用走廊及升降機大堂、公用空中花園、公用平台花園、遮陽篷及反光罩、非結構預製外牆、工作平台、隔音屏障等。

⁶ 見南華早報 2006 年 3 月 13 日報導。

山峰的地產發展商將冷氣機平台及幕牆計入「出售面積」（Saleable Area）⁷之內。該發展項目屬預售樓花同意書（Consent Scheme）方案（“同意方案”）項目。⁸

10. 根據「同意方案」的規定（通函第 47 號），冷氣機平台（A/C Platform）不應計入可出售樓面面積，故冷氣機平台或類似的設施亦不會獲准計入標準賣買合約內的「出售面積」。但發展商卻以樓宇設計時，有關的設施是冷氣機房（A/C room），故不是冷氣機平台而應可將有關面積計入「出售面積」內。發展商並獲屋宇署批准不將“冷氣機房”計入可建建築面積。
11. 地政署以「同意方案」的規定只列明“冷氣機平台”而沒有列明“冷氣機房”不可計入「出售面積」，故接受發展商的解釋。
12. 相似的情況亦出現於計算單位的幕牆（curtain wall）面積方面。根據「同意方案」的規定（通函第 40A 號），「出售面積」的計算方法是由物業單位圍牆的外端作起點計算，遇上有窗台的情況，則須在賣買合約附件 3 中另外列明。但發展商則指幕牆是主人房的結構圍牆，故可從幕牆的外端作起點計算，將幕牆包含的窗台部分也計入「出售面積」。同時，發展商卻以幕牆不構成大廈結構系統的一部分（即不是承載着大廈）及幕牆升起離開地面等情況，獲屋宇署批准不用計入建築樓面面積。
13. 地政署則以「同意方案」的規定沒有「幕牆」的定義，故不可判發展商違規，而容許從幕牆的外端作起點計算「出售面積」，增大出售面積。

「發水樓」對消費者的損害

14. 透過「發水」的行為，將獲豁免的總樓面面積計入出售之「建築面積」內，發展商一方面不用就有關面積向政府“繳付”地價，或就個別環保設施（如環保露台、工作平台及非結構預製外牆）而言，只收取較相宜的優惠地價，但另一方面卻將有關樓面出售賺取利潤，而由於攤分的共用面積和住宅單位本身的面積也是採用同一個樓價標準計算，發展商可說是兩邊「賺」，「賺」完政府，再「賺」消費者。
15. 推出環保設施原意是讓市民可享有更好的室外居住環境，故以減免地價方式鼓勵發展商多採用環保設施，但這優惠卻沒有轉嫁到消費者身上。相反，消費者卻要以住宅單位樓價來購買環保設施。地產商不用為環保付代價，消費者卻要付高昂的代價才能享

⁷ 香港律師會雙語委員會 2000 年翻譯版中的“Saleable Area”翻譯為“可銷售面積”。

⁸ 「預售樓花同意書方案」是由地政總署之法律諮詢及田土轉易處推行。方案規定發展商須證明擁有足夠的財政能力完成發展項目，並規定賣買交易須採用標準賣買合約，列明發展商和買家的權利和義務。發展商則最早可在單位預計落成前 20 個月售樓。

用更好的綠化居住環境。這對消費者而言，是否公平和合理呢？

16. 透過「谷大」單位的出售之「建築面積」，使在計算單位的呎價時相對地降低，製造假象以為樓價很相宜，甚至製造一手樓平過二手樓的假象，吸引消費者購買，但若以「出售面積」計算單位呎價，樓價可能對消費者未必具吸引力而令他更審慎地去作出是否購買的決定。

「發水樓」的例子

17. 根據有線電視 2007 年 2 月中報導：

◆ 元朗四季豪園的總建築面積有 8.8 萬方呎，但總出售面積（連天台面積）有 27.4 萬呎，發水逾二倍。一個建築面積 2,778 方呎的單位，售六百多萬元，但實用面積為 1,022 方呎，即實用率為 36.8%。若不計車房、前後花園及天台，內籠可用面積只有約 800 多方呎。

18. 根據南華早報 2006 年 10 月 25 日報導：

◆ 港島香島道 33 號獨立洋房發展項目的總銷售建築面積為 63,809 方呎，較屋宇署批准的總建築面積超出 48%。

◆ 將軍澳君傲灣（地鐵站上蓋物業）的總銷售建築面積則超出核准的總建築面積（914,794 方呎）19%。

◆ 粉嶺皇府山其中一個單位，銷售建築面積為 952 方呎，但出售面積只有 762 方呎，其餘的 190 方呎共用地方，若以當時 2005 年 1 月出售時 4,412 元呎價計算，即要用 838,999 元購買 190 方呎的共用面積。

19. 根據壹週刊 2006 年 9 月 21 日報導：

發展商	項目	出售總面積 (萬方呎)	年報公布的可建 面積(萬方呎)	發水比例 (%)
長實、和黃、地 鐵	東涌映灣園三 期	159.3	131.5	21%
新世界、周大 福、地鐵	將軍澳居傲灣	108.8	91.4	19%
新地、恒地、南 豐、華懋、地鐵	將軍澳豪庭	32.5	28.0	16%
信和	大角咀一號銀 海	83.0	73.1	14%

20. 根據南華早報 2006 年 3 月 13 日報導：

項目	環保設施 的總面積	環保設施 佔總建築	環保設施 的地價	環保設施 在開售時的	環保設施 的「增值」
----	--------------	--------------	-------------	---------------	---------------

	(萬方呎)	面積 (%)	(百萬元)	售價 (百萬元)	比例 (%)*
西灣河 嘉亨灣	14.0	9.27	不用 付地價	653.2 (以\$5,000 呎價計)	—
大角咀 港灣豪庭	5.6	3.07	10.1	147.5 (以\$2,800 呎價計)	13.6
大角咀 凱旋門	3.5	3.06	9.7	329.2 (以\$10,000 呎價計)	32.9
北角 逸樺園	5.8	13.8	2.4	301.1 (以\$5,500 呎價計)	124.5

*環保設施的「增值」比例 = (環保設施在開售時的售價 - 環保設施的地價) / 環保設施的地價

監管制度不足

21. 就監管發展商銷售樓花的問題，法律改革委員會早於 1995 年已建議制定法例作出規管，包括必須製備售樓說明書及載列指定資料，並訂明罰則，以懲處違規行為。但自 2001 年 6 月香港地產建設商會提出一套有關制作未建成住宅物業銷售說明書的作業指引，政府便以發展商的自我規管制度成效良好而擱置立法建議。所以，目前根本沒有一套完備的法例規管發展商銷售樓花的安排。
22. 商會指引欠強制效力：香港地產建設商會的指引，只供其會員作參考之用，並沒有約束效力，會員縱使不跟從有關指引亦不會有任何懲罰性措施。再者，現時沒有強制所有參與地產發展項目的機構均需要加入香港地產建設商會，故非商會會員的地產發展商並不用參照商會指引的建議。
23. 指引欠清晰劃一定義：香港地產建設商會的指引，建議售樓說明書內必須提供「出售面積」和「建築面積」，前者須依照法律諮詢及田土轉易處通函 40A 內買賣合約所載出售面積的定義計算，後者卻只籠統地為「出售面積」、獲分攤之公用面積及該單位業主所私用的其他面積的總和。沒有清楚列明包括哪些攤分的公用面積、環保設施，消費者根本無從得知有關項目的「建築面積」計算方法是否合理？
24. 指引並沒有清楚訂明公用面積及業主私用的其他面積的定義，亦沒有要求說明書須列出所有計算入「建築面積」的單位部分，因

此，消費者實很難得知說明書所示的建築面積包括哪些範疇。各發展商亦藉此漏洞，隨意取巧地計算出售的建築面積，並不受任何監管。

25. 指引呎價誤導市民：商會指引亦沒有規定說明書須列明以「出售面積」計算的單位呎價，因此，發展商紛紛以「建築面積」計算單位呎價，並在價目單中列出。消費者看到價目單的呎價時，很容易被誤導以為很相宜，而不知道列出的呎價是以包括公用設施及環保設施的面積計算出來的，若以「出售面積」計算，則可以相距很遠。

「同意方案」規管不足

26. 商會指引對規管樓花銷售缺乏效力之餘，需要得到地政總署批准才可以「同意方案」形式預售的樓花項目亦出現規管不足的情況。根據「同意方案」出售的樓花項目，須按法律諮詢及田土轉易處的規定，採用標準賣買合約，當中訂明銷售面積的定義，但卻沒有訂明建築面積的定義，故當發展商在銷售時以建築面積計算樓價推銷時，買家根本不知道單位的銷售建築面積是怎樣計算出來。
27. 根據「同意方案」出售的發展項目亦需要按法律諮詢及田土轉易處的規定，在銷售說明書中公布指定的資料，包括發展項目的位置、區域平面圖、不同樓層的詳細平面圖、單位的出售面積，包括如有窗台、天台或花園等須另外列明。但規定卻沒有要求列出發展項目獲批的總建築面積、個別單位獲建築事務監督批准的所有共用面積按比例攤分的面積，消費者很難計算出單位的建築面積，因而難對發展商所列出的建築面積作清晰的比對。
28. 法律諮詢及田土轉易處的規定亦沒有要求發展商在說明書中列出以銷售面積計算的單位呎價資料，以配合標準賣買合約中規定要列明銷售面積，而令消費者容易作呎價的比較。因此，發展商仍可透過自訂建築面積的計算方法而取巧，有規管等於沒規管。
29. 現時政府網頁上有關法律諮詢及田土轉易處的規定只有英文版本，沒有中文版本，對普羅大眾來說，大大限制他們對規管物業銷售的認知，增加他們察覺違規情況的難度，窒礙公眾監管樓花賣買的情況。

部門協調不足令面積定義有差別

30. 從上文提及的立法會申訴部個案例子，清楚反映出屋宇署在規管發展項目「入則」時，在計算建築面積方面有明確定義，但法律諮詢及田土轉易處在訂定有關銷售面積的定義時，卻沒有作出相

應的配合。最明顯的例子有：屋宇署列明對冷氣機房及冷氣機平台均不計算入建築面積，但法律諮詢及田土轉易處只列出冷氣機平台或類似設施不計入出售面積，讓發展商可就冷氣機房及冷氣機平台的定義轉空子。

對規管樓花銷售的意見

立法規管銷售說明

31. 從上述「發水樓」的例子及投訴個案，以及現時監管制度不足之處，足見政府及立法會均有責任盡快立法規管樓花銷售的安排，設定有懲罰性及具阻嚇力的措施，保障消費者權益。民主黨贊成立法規管銷售說明的安排，並希望政府參考以往曾提出過的《白紙草案》，盡快向立法會提交《未建成住宅物業銷售說明條例草案》，以展開立法規管的討論。
32. 雖然銷售說明書中載列單位的出售面積，但消費者亦不能清楚知道單位的實際可用面積。民主黨建議，增設「內部面積」(Internal Floor Area) 定義，並制訂法例計算「內部面積」。「內部面積」即「出售面積」減去所有牆身厚度，相當於一個單位可以舖地毯的面積。這樣，市民才可知道自己所購買的單位實際可用的地方有多大，方可真正保障大部份窮畢生積蓄買樓的市民。
33. 有專業人士認為不可能準確地計算樓花的「內部面積」，因此，民主黨認為容許「內部面積」有一個合理百分比的誤差是合理的，因「內部面積」的計算已預留空間作牆身厚度，倘若發展商擔心「內部面積」仍超過規定的誤差，則發展商應嚴格監管施工質素，避免牆身過厚而使「內部面積」減少導致消費者嚴重損失。

訂定清晰及劃一的「出售面積」定義

34. 現時的樓花賣買合約中，不論是「同意方案」或「非同意方案」，均以出售面積作為物業賣買的計算，而出售面積的定義則以法律諮詢及田土轉易處通函的規定為準，即由單位圍牆外圍起計，包括單位內部間格及支柱，但不包括單位圍牆外的公用部分。這與香港測量師學會的《量度作業守則》中銷售面積的定義大致相若，見附件一。
35. 有鑑於 99 年後出現了環保設施，以及發展商利用《守則》裏面的灰色地帶從中「發水」，故學會正研究進一步就銷售面積訂定清晰的定義，以及考慮將主體面積及附屬面積分列清楚，附屬面積包括天台、花園、停車場等，以供買家參考。⁹

⁹ 見明報 2007 年 1 月 9 日報導。

36. 民主黨認為有需要將香港測量師學會《量度作業守則》、法律諮詢及田土轉易處通函中有關「出售面積」或「銷售面積」(Saleable Area) 進一步詳細界定定義，並將之劃一及在法例中訂明，避免有不同之演譯方法。

規定獲豁免面積不計入「出售面積」或「建築面積」

37. 在訂定法例訂明的「出售面積」或是商會指引建議的「建築面積」時，應撇除獲建築事務監督批准不計入總樓面面積的部分，只計算計入總樓面面積的部分，並應另外分項列明獲建築事務監督批准的公用部分的面積，減少銷售時的「發水」效益，亦有助消費者清楚知道需要攤分哪些及多少公用部分。

以「出售面積」作為呎價標準

38. 現時大部分的售樓說明書除了列出「出售面積」外，並列出「建築面積」而價目單則多只列出「建築面積」及以「建築面積」計算的呎價，但賣買合約中卻只列明「出售面積」而沒有以「出售面積」計算的呎價，令消費者十分混淆，不知單位真正的呎價為何。民主黨認為應在法例中規定價目單必須列明「出售面積」及以「出售面積」計算的呎價，方便市民易於判斷樓宇的價值。

增加規管機制透明度

39. 盡快將現有各有關監管私人住宅物業賣買，特別是預售樓花的規則，包括法律諮詢及田土轉易處的有關通函及商會指引，整合起來，以中文在負責監管私人住宅賣買的政府部門網頁刊載，供大眾查看，增加市民對現時規管物業賣買規例的認識，容易察覺違規情況，予以作出投訴。

加強監管違規個案

40. 在審批「同意方案」申請書時，法律諮詢及田土轉易處應嚴格審核是否符合有關規定及要求。負責監管私人住宅賣買的房屋署應加強宣傳投訴熱線及進行抽查行動，以讓公眾得悉投訴途徑，並讓房署更了解發展商有否違反有關規定，例如有沒有提供銷售說明書及價單予準置業人士等，並公布有關違規行為。

民主黨

二零零七年三月

地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處通函第 40A 號及第 47 號，
對「出售面積」或「可銷售面積」的定義：

【香港律師會雙語委員會 2000 年翻譯版】

第 1(1)(s)條 "可銷售面積"：

- (i) 如屬由牆壁圍起的單位， 則指單位的樓面面積(包括任何露台及陽台的樓面面積)， 由單位圍牆外圍起計，但如圍牆分隔兩個毗連單位， 則須由牆壁的中央起計。單位的樓面面積並包括單位的內部間格及支柱，但不包括單位圍牆外的公用部份。如任何圍牆鄰接公用地方， 則包括該圍牆的整個厚度；
- (ii) 如屬閣樓， 則指閣樓的樓面面積， 由閣樓圍牆內圍起計。
- (iii) 如屬不伸展至單位樓面的窗台/凸窗， 則指窗台/凸窗的面積， 由窗台圍牆外圍或凸窗的玻璃窗外圍起計， 並由窗台/凸窗與垂直至樓面的牆壁相接之處起計， 但不包括該牆壁的厚度；
- (iv) 如屬車位， 則指車位的面積(有關尺寸詳列於附表 3)， 由其分界線或圍牆內圍起計(視屬何情況而定)；
- (v) 如屬天井、大陽台、花園、平台或天台， 則指天井、大陽台、花園、平台或天台的面積，由其分界線內圍起計。如以牆壁為分界， 則由牆壁內圍起計；
- (vi) in relation to any utility platform not enclosed by a solid wall, the floor area measured from the external boundary and if it is enclosed by walls, the floor area of the said utility platform measured from the exterior of the enclosing walls or boundary of the said utility platform except where such enclosing walls or boundary separate two adjoining utility platforms, in which case the measurement shall be taken from the middle of those walls or boundary, and shall include the internal partitions and columns within the said utility platform; but shall exclude the common parts outside the enclosing walls or boundary of the said utility platform and exclude the whole thickness of the enclosing walls or boundary which abut onto any units Provided That if any of the enclosing walls or boundary abut onto a common area, then the whole thickness of the enclosing walls or boundary which so abut shall be included.

如本物業包括上述任何部份，則各部份的可銷售面積須在附表3分別列明及說明。

香港測量師學會制訂的《量度作業守則》對「實用面積」或「銷售面積」的定義：

一個單位的實用面積或銷售面積是指單獨分配給該單位的樓面面積，包括露台和其他類似設施的面積，但不包括公用地方的面積，例如樓梯、升降槽、大堂和公共廁所等。這面積是單位圍牆內所包含的面積，按實際情況量度至外牆的外表面或相鄰單位共有的分隔牆的中線，單位與光井、升降機槽或類似直槽、或公用地方的分隔牆，則視作外牆處理，整個厚度包括在內。單位內所有間牆和支柱也包括在內。