

立法會房屋事務委員會

住宅樓宇銷售說明文件中提供的實用面積資料

目的

政府現正與相關團體研究如何在一手住宅樓宇銷售說明文件，即售樓說明書（又稱「樓書」）及價單，更清楚地顯示有關樓面面積（包括實用面積）的資料。本文件旨在向委員會概述各項考慮中的措施和進展。

背景

2. 在二零零七年七月十七日的房屋事務委員會會議上，我們向委員會匯報了在一手住宅樓宇銷售說明文件中，提高樓面面積透明度的措施和有關工作的進展，這些包括：

- (a) 香港地產建設商會（商會）在其售樓指引中加入措施，改善實用面積在樓書及價單中的顯示方式；
- (b) 消費者委員會（消委會）及地產代理監管局（監管局）就《一手住宅物業買家須知》作出修訂，提醒準買家留意擬購入物業樓面面積的資料，並且列明各相關部門及團體的熱線電話及傳真號碼，以便投訴或反映意見；
- (c) 監管局繼續監察和採取執法行動，打擊地產代理的專業失當行爲，以確保地產代理向準買家提供準確無誤的樓面面積資料；及
- (d) 香港測量師學會（學會）就《量度作業守則》（《守則》）進行檢討，並就此諮詢消委會、商會、相關政府部門和學會會員等。

各項措施的進展

3. 上述首三項措施已落實執行。學會亦剛完成多月以來就守則進行的檢討和諮詢，在二零零八年二月上旬公布了結果。學會認為無須在現階段就守則的內容進行修改，但發出《量度作業守則補編》

（《補編》）（載於附件），就守則加以補充說明。《補編》列明附屬地方並不包括在實用面積的計算之內，並分別說明各種附屬地方面積的量度方法。

4. 政府現正審視學會檢討的結果，衡量可能帶來的影響。同時，地政總署亦已著手研究，是否需要檢討或修訂署方的預售樓花同意方案（同意方案）的相關條款。如檢視結果顯示我們需要更改現時的安排，我們會與各有關團體商討。

5. 地產代理在提高準買家對樓面面積資料的了解和掌握方面，發揮著重要的作用。有鑒於公眾對披露一手住宅樓宇的樓面面積資料的關注，我們已要求監管局加強監察工作的力度，增加巡查樓盤銷售處的次數，以確保地產代理依循執業指引，向準買家提供準確無誤的樓面面積資料。監管局亦會加強執法，主動打擊地產代理的專業失當及違規行爲，包括就有關樓宇樓面面積資料的失實陳述，進行懲處。

未來路向

6. 我們認為在一手住宅樓宇銷售說明文件中，提供清晰及全面的樓面面積資料，是非常重要的。同時，我們亦明白準買家在購置物業時，需要清楚掌握相關物業的資料。就此，政府會繼續聯同各相關團體，探討進一步提高有關資料透明度的可行措施。

運輸及房屋局
二零零八年二月

只有英文版本

Supplement to the Code of Measuring Practice

Preamble

This supplement is entitled “Supplement to the Code of Measuring Practice” (“this Supplement”). This Supplement should be read in conjunction with the Code of Measuring Practice published by The Hong Kong Institute of Surveyors in March 1999 (“the Code”) and shall form part of the Code.

Saleable Area

Saleable Area shall not include the items specified under Ancillary Accommodation. These items shall be separately measured and stated.

Ancillary Accommodation

Unless otherwise specified by members in their reports, the following items of Ancillary Accommodation shall be measured as follows and stated separately under Ancillary Accommodation:

Cockloft: the area of a cockloft shall be measured from the interior of the enclosing walls and shall include the internal partitions and columns within such cockloft.

Bay Window: the area of a bay window shall be measured from the exterior of the enclosing walls or glass windows of such bay window and from the point where the bay window meets the wall dropping to the floor level of a unit excluding the thickness of such wall.

Carparking Space: the area of a carparking space shall be measured from the interior of its demarcating lines or enclosing walls, as the case may be.

Yard, terrace, garden, flat roof and roof: the area of such items shall be measured from the interior of their boundary lines, and where boundary consists of a wall, then it shall be measured from the interior of such wall.

Superseding

If a new Supplement is issued, this Supplement would be superseded by such a new Supplement automatically.

Clarification

If members of The Hong Kong Institute of Surveyors have any doubt on the interpretation of the Code and this Supplement, they should seek clarification from the President of the Institute in writing.

Issued on 5 February 2008

The Hong Kong Institute of Surveyors