



香港專業地產顧問商會
Hong Kong Chamber of
Professional Property
Consultants Limited

尊貴的立法會房屋事務委員會主席及各議員：

實用面積早已有統一計算方法

近年，公眾的確十分關注及非議有關一手樓的物業資料，是否能給予到消費者足夠清晰程度的問題，而的確有不少消費者也認為一手樓的物業資料可有更清晰的詮釋，有關非議，尤其在實用面積上（註一）。

作為一負責任的地產代理商會，我們必須聲明，地產代理條例其實已成功地監管著地產代理的行為，以保障消費者，但在一手樓市場中，物業資料主要是由發展商提供，暫時並沒有法律監管規定發展商向消費者及代理提供的物業資料之計法及來源，這有異於二手市場；地產代理條例規定，二手市場代理需要向客戶提供的物業資料（物業業主、按揭資料、面積、樓齡、使用用途、年期及業主的聲明等，續稱「開門七件事」），而且也規定由指定的政府部門（土地註冊處、差餉物業估價署及屋宇署）進行查冊而得來的，但一手樓卻沒有被監管其物業資料來源、計法及種類，發展商自然有機會由自己有利的角度去詮釋，很自然地有機會會做成對消費者不公平的買賣形勢！而代理亦容易成為代罪羔羊！

P.1

有關實用面積方面，雖然市場上有多種計算方法，而這些計算方法許多時和消費者過往的買賣經驗理解的不同，這種可能混亂的市場環境，令消費者很難清晰知道新買入的樓花單位的實際準確可用面積，所以，近年不少買家容易買入較大的樓花單位後，但當收樓時才發覺新單位的面積比原本居住的單位更細！這正反映消費者在購買一手樓時有機會遇上不夠公平的對待！

其實，香港一早已有統一計算實用面積的方法！只是在樓花市場沒有被統一使用而已，所有樓宇在入伙半年後左右，屋宇署及差餉物業估價署便會根據發展商提供的圖則，配合上門度尺（個別單位），然後將計算好的實用面積編入「估價冊」中（註二），而差餉物業估價處的資訊聆系統【電話查冊物業樓齡及面積資訊服務，查詢者用電話查冊，然後系統再自動將資料傳真到查詢者處（副本及計算法請看註三）】，也可查冊到這實用面積，也即是說，屋宇署及差餉物業估價處，已用了同一個計法將全港大部分物業計算好實用面積！實際上，全港已有了共同的實用面積計算法，否則如何計算到差餉呢？

本會認為，只要在發售樓花時，發展商及早以此計算方法提供給消費者，不單因為統一了計算法令物業資訊清晰化，更重要是，消費者可購買樓花前，能夠與自住的單位作實用面積的比較！以確保新買

的地方之大小是否夠住！

我們認為，確保買家能得到更清晰的物業資料概念，不單止是公義，也涉及一手樓和二手市場（即發展商和小業主）之間在市場的公平競爭！

唯有公平的市場運作機制才能達至社會的和諧！

而我們亦同意測量師學會近期提議實用面積的計法，但無論如何，我們相信，找出實用面積統一的計算法，對消費者的權益較有利！

香港專業地產顧問商會
會長
汪敦敬

註一：本會認為，既然在實用面積問題上，惹起非議，對發展商公平起見，應作出獨立的市場調查，看普遍市民及已購入樓花的消費者，是否普遍存在對一手物業資料的監管訴求！

註二：有關的計法，以有關部份的公佈及詮釋為準，本會只能以電話查詢差餉物業估價處多次，並找不到有關的文獻記載，本會不保證有關資料的完全準確性！

註三：物業樓齡及面積資訊副本（見附件），查詢電話：2805 6616。

04/29/08 18:28:26

RVD->1

Page 001



物業樓齡及面積資訊服務
INFO-HOTLINE SERVICE ON PROPERTY AGE
AND FLOOR AREA

查詢人供給的資料 Information supplied by Enquirer

查詢人的傳真號碼
Enquirer's Fax Number:

估價編號或帳目編號
Assessment No. or Account No.:

日期
Date:

時間
Time:

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

資訊服務編號
Info-hotline Serial Number

物業地址或名稱

Address or description of tenement

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

供差餉或地租評估的物業類別

Property Type for Rates or Government Rent Purposes: Private Domestic Properties 私人住宅物業

實用面積 (平方米)

Saleable Area (m²): 37.9

最早發出入住文件日期

Date of Issue of the Earliest Occupation Document: 07-Jan-1988

窗台面積 (平方米)

Bay Window Area (m²): 2.0

附註 (1 平方米 = 10.764 平方尺)

Remarks: (1 m² = 10.764 ft²)

資料提供日期

Date of Provision of Information: 29-Apr-2008

實用面積的定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大差及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。天井、窗台、花槽、平台、附屬天台及車位並不包括在內。遇到極厚的牆，所採納的厚度最多不能超過 230 毫米。原來設計為天井或單位附屬平台的空間，如進行上蓋、大部分圍起及當作單位不可分割的部分使用，在評估差餉或地租時可被視為實用面積的一部分。有關房屋委員會或房屋協會興建的物業，其實用面積由該委員會或協會提供。

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and walls onto common parts or the centre of party walls. Open yards, bay windows, flower boxes, open terraces, attached roofs and carports are excluded. A maximum thickness of 230 mm is adopted as the thickness of unduly thick walls. Where space designed as an open yard or an open flat roof attached to a flat is covered and substantially enclosed and used as an integral part of the flat, it may have been included as part of the Saleable Area for rating or Government rent purposes. For properties built by the Housing Authority or Housing Society, the saleable area is based on the area supplied by the said Authority or Society.

重要通告 IMPORTANT NOTES

謹請注意，此項查詢服務的收費只為收回運作成本，並不包括任何利潤元素。由資訊系統發放的資料，乃擷取自差餉物業估價署的物業資料庫，該資料庫主要是為評估差餉及地租而設。此資訊系統所發放的資料只為查詢人提供快捷參考用途，除用作為評估差餉及地租外，本署決不能保證有關資料的準確性。由於庫內所存資料只為評估差餉及地租的用途，本署或本署職員因此毋須為引用此等資料作其他用途而導致的損害或損失負責任。在此情況下，使用本資訊系統的查詢人最好從正本文件及圖則核實資料，如有需要，更應諮詢所聘專業人士的意見。

The charge for this enquiry service is purely aimed at recovering the operation cost and does not reflect any profit making element. Please note that the information released by the Info-hotline System is extracted from the Rating and Valuation Department's property database which is primarily set up for rates and Government rent purposes. Such information is released for quick reference only. The Department in no way warrants the accuracy of the information for any purposes other than rates and Government rent assessments. Neither the Department nor any of its staff shall be responsible for or held responsible for any damages or loss caused by applying such information for any purposes other than rates and Government rent assessments. Users of this Info-hotline System are strongly advised to verify the information from the original documents and plans, and where necessary, consult their own professional advisers.