



中華人民共和國香港特別行政區  
Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China

## 立法會

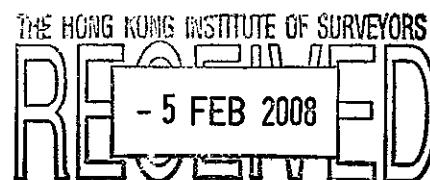
## LEGISLATIVE COUNCIL

來函編號 YOUR REF : CB1/PL/HG  
 本函編號 OUR REF : 2869 9245  
 電話 TELEPHONE : 2869 6794  
 傳真傳真 FACSIMILE : email address: cszeto@legco.gov.hk

Urgent by fax no: 2868 4612

5 February 2007

The Hong Kong Institute of Surveyors  
 (Attn: Ms Margaret YUNG)  
 Suite 801  
 8/F, Jardine House  
 1 Connaught Place  
 Central  
 Hong Kong



Dear Ms YUNG,

## Panel on Housing

## Meeting on 3 March 2008

On behalf of Hon LEE Wing-tat, Chairman, I am writing to invite representatives of your organization to the next Panel meeting scheduled for **Monday, 3 March 2008, at 2:30 pm in the Chamber of the Legislative Council Building** to discuss item IV – "Disclosure of saleable area in sales description for residential properties". A copy of the agenda for the meeting is attached.

The item is proposed for discussion by Hon James TO. At the meetings held on 2 April and 17 July 2007, the Panel met with representatives from the Administration, the Real Estate Developers Association of Hong Kong (REDA), The Hong Kong Institute of Surveyors (HKIS), the Consumer Council (CC), and the Estates Agents Authority (EAA) to discuss issues relating to improvements on disclosure of saleable area (SA) information in sales descriptions for residential properties with a view to enhancing market transparency and protection for property buyers. Noting that HKIS has met with representatives from the above parties recently to follow up on the issues, members would like to discuss with relevant parties on their progress in taking forward the proposed improvements, in particular measures to enhance developers' self-regulatory regime, consumer education, and regulation of estate agent; HKIS's proposal of revising the code of measurement of SA; adopting the revised code in the Consent Scheme and REDA's guidelines etc. In this connection, Mr James TO has noted with concern about recent media reports on malpractices of developers relating to provision of SA information and non-compliance of developers with HKIS's existing guidelines on SA information. The relevant letter from Mr TO is attached for your information.

- 2 -

To facilitate members' deliberation at the meeting, I should be grateful if your organization would prepare written submission and relevant information on the subject. Please let me have the submission and information (in both Chinese and English) **on or before 22 February 2008** for timely circulation to members. Please send a soft copy of the submission and information to [cpnien@legco.gov.hk](mailto:cpnien@legco.gov.hk).

To facilitate meeting arrangements, please also advise me of the names and post titles (in both Chinese and English) of representatives of your organization attending the meeting by completing and returning the attached reply slip **on or before 22 February 2008**.

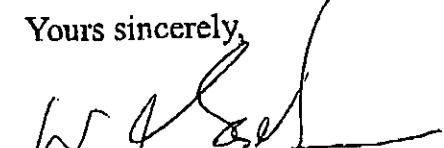
In line with our usual practice, the meeting will be held in public and the written submission(s)/information received from your organization will also be made available to the media and the public unless you have indicated otherwise. You may also wish to note that when addressing the Panel, your representative(s) are not covered by the protection and immunity provided under the Legislative Council (Powers and Privileges) Ordinance (Cap. 382). Your written submission(s)/information will also not be covered by the Ordinance. If any attending representatives wish to address the Panel in Putonghua, please notify Ms Michelle NIEN at 2869 9150 in advance so that suitable arrangements can be made.

On the day of the meeting, attending representatives are requested to enter the Legislative Council Building at the VIP/Members' entrance and obtain entry passes at the Security Control Post. They will be required to wear the entry passes at all times while in the Building, and return them to the Security Control Post when leaving. To facilitate meeting arrangements, **please arrive 10 minutes before the scheduled discussion time** and proceed to the Ante-Chamber on the first floor of the Legislative Council Building. You will be invited to join the meeting when Members are ready.

If you have any enquiries regarding the meeting arrangements, please contact Ms Sarah YUEN at 2869 9214.

With best regards,

Yours sincerely,



(Ms Connie SZETO)  
Clerk to Panel

Encl.

cc Hon LEE Wing-tat (Chairman)

**Appendix I****Panel on Housing**

**Meeting on  
Monday, 3 March 2008, at 2:30 pm  
in the Chamber of the Legislative Council Building**

**Agenda**

- I Confirmation of minutes**  
(2:30 pm – 2:32 pm)
  - II Information papers issued since last meeting**
  - III Items for discussion at the next meeting**  
(2:32 pm – 2:35 pm)
  - \* IV Disclosure of saleable area in sales description for residential properties**  
(2:35 pm – 3:35 pm)
  - V Review of the Waiting List Income and Asset Limits for 2008/09**  
(3:35 pm – 4:20 pm)
  - △ VI Strengthening directorate support in the Housing Department**  
(4:20 pm – 4:40 pm)
  - VII Any other business**  
(4:40 pm – 4:45 pm)
- \* Members of the Panel on Development are invited to attend for discussion.
- △ All other Hon Members are invited to attend the discussion of the item.

CB(1)643/07-08(01)

香港中環皇后大道11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Queen's Road Central, HK  
電話 Tel 2537 2319  
傳真 Fax 2537 4874



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港特別行政區  
立法會房屋事務委員會  
房屋事務委員會主席  
李永達先生

李主席：

近日有報導指在近年的新樓盤中，發展商把窗台納入實用面積計算，變相令出售的住宅單位的實用面積減少，亦與香港測量師學會及消費者委員會對「實用面積定義」的指引不符，而在獲批出的同意方案書發展項目中，也有這情況出現。香港測量師學會將於下周與各政府部門、消委會及地產建設商會商討「實用面積」的定義，並期望於3月有清晰的定義和指引。

就此，本人希望立法會房屋事務委員會作出跟進，並安排會議作出討論。謝謝。

順祝

工作愉快！

涂謹申

民主黨立法會議員涂謹申

二零零八年一月十八日  
附件：2008年1月15日明報報導

## 實用面積不實用 必須釐清保障市民利益

新樓盤實業界常常令人唉聲怨氣，許多置業市民對於購入「船水樣」，早有無奈之感。有測量師指報民商未休列置業學會的專責指引，把窗台計入實用面積，而地政處也未嚴格執行學會的指引，致使建築商面有機可乘，測量師學會告述，會主導面積和轉折面積來製造虛報，使建築業者能算低實用面積。我們認為，這點極需與置業學會深入探討，爭取得各方面共識，以保障置業者的利益。

### 實用面積有效率 消費者無所適從

測量師學會去年發出的專業指引，梁明富合不虞計入實用面積，這項指引，當時量尺者約束力，也會促多次為法逕引用來制衡，因指引在計算單位面積時，應該有指導作用，但是業界和發展商是難以一致都未嚴格遵守，地政處也出現售樓花向意圖，也不理會有關情況，變相協助發展商填賣空子，損害了置業市民的利益。另外，消費者會對實用面積的定義不一致，令消費者提

問，從這些情況看來，實用面積有明確清晰的必要。現時發展商的做法，在售樓書把面積及工作平台等，都是一套殘缺的說法，在售樓書把面積及工作平台等，都是要錢要面積的，買家百分之百用得到，況且發展商的價目只會列出一個售價，不會有底價，限價是市場真實計算出來。這個說法，只是發出了單純的一面。發展商說真沒有白紙黑字寫明限價，或是賣家自行附註的結果，但是發展商把並非實用面積卻仍為實用面積的低估，一眼看去低只得，製造「送寶」的底壓；而在正氣質會約，發展商把面積及窗台等不列入實用面積，可能是要逃避日後會遭到貨不對版的追討。因此，從空空夢想的安排，發展愛是有「谷大」實用面積推高價之嫌。

據《明報》記者調查近解發售約11個新樓盤，其中由房屋協會委建的測量師會，有窗台，但是售價未將之列入實用面積；同樣原本自房務顧慮的施擴南岸（前身是紅磚空屋），沒有窗台，因此沒有這個問題。但是其他3個由私人發展商興建的新樓盤，全部都把窗口、工作平台，甚至是冷氣機槽等，出售時都列入為實用面積。情況顯示，是官方色彩的房屋協會，價格全照測量師學會的專業指引賣價，房協的效法明顯壓低私人地盤現時市邊對實用面積的定義不一致，令消費者提

地產建設商會則認為，窗台、工作平台、冷氣機平台都是要錢要面積的，買家百分之百用得到，況且發展商的價目只會列出一個售價，不會有底價，限價是市場真實計算出來。這個說法，只是發出了單純的一面。發展商說真沒有白紙黑字寫明限價，或是賣家自行附註的結果，但是發展商把並非實用面積卻仍為實用面積的低估，一眼看去低只得，製造「送寶」的底壓；而在正氣質會約，發展商把面積及窗台等不列入實用面積，可能是要逃避日後會遭到貨不對版的追討。因此，從空空夢想的安排，發展愛是有「谷大」實用面積推高價之嫌。

政府應以身作則執行指引  
政府應以身作則執行指引，使得發展商可以寫得不夠清晰，使得發展商可以寫得不夠清晰，他們會向公會檢討改善。測量師學會勇於承擔的態度，值得肯定。總知，鑑於當年制訂指引時，未能預計近年建築出現的新產物，例如指引沒有涵蓋工作平台等，測量師學會會建議諮詢具時的實用面積改稱為銷售面積，又建議以主動面積及自動面積，來愛出一個更合理的面積。主體面積（包括牆、房

臺、花園、陽臺等）及輔助面積（包括閣仔、露台、工作平台、平頂、工作平台、冷氣機平台等）及輔助面積（包括閣仔、露台、工作平台、平頂、工作平台、冷氣機平台等），這種分列的方式清晰明確地列出，有助實業掌握單位的實況。主體面積和輔助面積這兩概念，若依上述情況推論到出來，相信可以減少混淆，使買家處於較公平的情況，各方面如何能取得共鳴，政府相關部門採取措施配合，相信可以創造一個公平的交易環境，保障置業市民的利益。

現時樓宇參差不齊，結構強度參差不齊，真正適用的室內面積便打了更大的折扣。近年建成新樓盤的建築組件外牆，本來不用計入總體面積，但卻包含在銷售面積內，令實用率進一步降低。總之，建築面積在市場上子虛烏有，實用面積又越來越不實用；經價則每數百萬元，是小市民一生最重要的一筆投資，卻被這些面積數字弄得頭昏腦漲，為使市民羣衆更有信心，當局應該從速釐定更清楚劃一的售樓面積計算方法，讓市場遵守。【相關新勢列A4版】

歡迎回應  
edition@mingpao.com

# 台商 測量師學會指引名存實亡 研統一定義



特稿

明報記者 關鑑強



近年五金實用率明顯下降，其中一個原因是部分新辦精算台等地方也納入實用面積，最後買家可完全享用的單位面積變相「缩水」。其實消費者與測量師學會早於1995年及1999年提出業內指引，建議不把窗計入實用面積（或稱銷售面積，Saleable area）內，但跟隨的發展商甚少，而賣批花價售樓花同臺灣的過往故事，亦對發展商的申請批花可也，業內指引「名存實亡」，消費者亦無準則可依。測量師學會正研究統一定義，減少混亂。

**地政繪署：實用面積定義政策局決定**  
地政處諮詢會召集人表示，該署自1999年開始推動規範元氣，將窗台納入實用面積，至於為何不調整面積至窗台，以免用什麼實用面積定義，地政處諮詢會召集人解說原因，包括用什麼實用面積，是由地政處決定，本來盼盼午時的圓滿及所謂好運，諮詢處表示要再了解事件，今次給點詳細回應。

本報經過過去半年推測的主要新樓宇，幾乎全部都有窗台，並納入實用面積出售，不過，由於貼出售的將軍澳地盤，窗台，窗台則沒有納入實用面積（見表）。  
另外，部分新屋苑諮詢會指引有列明可否列入的項目，如冷氣系統、玻璃冷氣盤平台）、冷氣機房、建築物外牆、全屋料入實用面積、矮牆設施（不包括露台、工作平台）若選用露台，約佔實用面積1至7%。

有多名業界人士近一年向本報諮詢的專題指出，測量師學會在各項建議函件指出，「建議會指引的窗台不需計算在內，顯示窗的實用面積在內，若窗的面積小於1/4，則計入實用面積」；「現時新屋苑設計入實用面積會諮詢會所提出的指引，是有出入……沒錯！」



(余懷亮攝)



3 口外牆面積已括在內  
4 窗台和其延伸的牆面積面積  
5 在內  
窗台部分開窗面積和列出，不計入實用面積



**雕塑師學會指引  
實用面模設計法**

1. 目的：說明部分新式实用面模之設計方法，並示實用面模在各項工作中應用之途徑。

2. 分類：(1) 伸縮門面：伸縮門面適用於室內與室外之牆面，可依其文字加上面圖例，依其形狀不同，分為圓柱形、方柱形、長方形、梯形等四種。

3. 廣告面：廣告面也分單邊的半圓柱形與雙面的圓柱形兩種。

4. 開窗面：開窗面也分單邊的半圓柱形與雙面的圓柱形兩種。

5. 吊掛面：吊掛面適用於室內與室外之牆面，可依其文字加上面圖例，依其形狀不同，分為圓柱形、方柱形、長方形、梯形等四種。

消委會：定義不一引起混亂

除檯面外，有消費者人士指出：「現時部分商家所指的實用面模，水模成一圓柱，置在牆壁外邊，且未安裝分體冷氣機，若款式過時，有新穎耐看的實用面模已改入實用面鏡。」另外，市場新進裝置安裝鏡，在小部分非常方便，但傳統傢俱商單位認為「包括檯面、書櫃、工作平台等帶面板的款式」，至多要200元。「賣家：為什麼，有可能桌子起碼要搬出來才可移換。」苦惱鑑定員主委李永達舉例說，「斯文交代，一般人以玻璃面板，亦可以堅固。」至於玻璃面模，市場對實用面模定義不一，有消委會示範，「希望我們各自的理由」，「斯文」不希望我指的「實用面」，有別用到了「隔板」、「檯面」等。

立委鄺曉楓指鑑定員主委李永達舉例說，「斯文沒有實用面模的折... 定義，令市況混亂。另外，近年手稿「錢水」嚴重，易使平也賣400元一只，並且很多金錢」。他和諒立委會見這事件。

## 實用面積新指引 方案料3月出臺

劉惠勤：應將新指引定於今年三月底完成，並在本月底前向相關部門發佈，確定出所有周圍的商店都必須執行，並定出具體的獎勵與處罰辦法，以示強化。劉惠勤進一步解釋說，「當年，中國大陸有些地區，把實用面積定在15%左右，但後來發現這樣是錯誤的，所以我們應將它降低到5%左右，因為這樣才能更符合現行標準。」

隨即，劉惠勤舉會建議在民方案，希望政府部門聽取他的建議意見。

隨即政府部門聽取他的建議意見，並及現行做法，訂出一個方案。方案不參與實用面積的商討感念，主要顧慮的是施工不規範，現已火急配合市場變化，新指引僅只是運用該指引的五十分之二，其餘包括拆卸、換地、重新鋪地、資材合併，其後由各近10個環節，這些內容的指引分別到明年六月份才會全部完成。

劉惠勤進一步解釋說：「原本方案已經在去年底完成，消費會多次找他諮詢什麼標準實際上，應該是由去年底完成的新方案（附新實用面積）以主動方式改善的，但當時沒有收到他的意見，所以這次沒能採用他的方案。」

（延伸閱讀）新方案（附新實用面積）：「在括弧子（包廁、房、閣、廈、露台等）及牆面面積（包括平台、工作平台、平臺、花園、露臺等）列此，五個子一個能規約的面積均須算在面積，單以主體及牆面面積的百分比，並有說明。」

## 窗台可值十多万元

### 調查

Q：別墅新學會指引必須照辦？

A：由於法條多處引用別墅新學會的指引，如計算面積、建築物整體面積發出的格子、在計算面積方面提供導向作用。另外，指得是所有面積方的行為，而不少屋苑商場皆會列明，空置或租賃「估價」，但新學會各項不約，必須事先說明及聲明。

Q：窗台值多少錢？

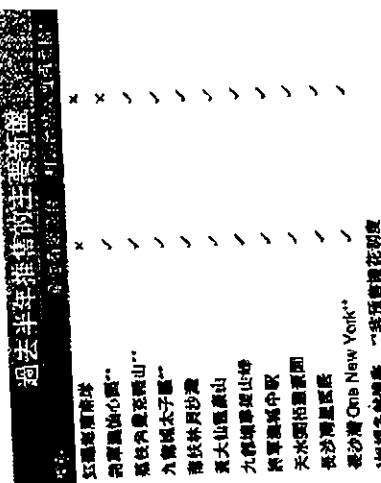
A：現時私宅的窗台，一般估10多至20多平方米，以市價每平方米連同房間內外的價值可至八萬港元，則最好的專指別墅房間內外的價值也可不可以，但現時不斷恢復，而價值極少的實用面積項目，則沒有規定。（轉座引述）

## 地產商：窗台只有三個價

計出來。最初有一些實業家都認為，願意付費買面積出入，我們怎可以買呢？這些不可改變，之後再指出其他項目（四面皆等、只包括牆、房、閣、露台、深渠分界列出，看起來可以符合面積新學會指引的一般公文字三種。）另外，指得是所有的面積片尺及實用面積。

另一名大屋苑商場原主，劉先生說：

「若果參照指引，便不會出現某項工程（不屬於面積），窗台是否可以買？我們的總面積，百分比要低於，部分低於空置率，至於房屋面積則高於，而空置率又低於（最低空置率10%，空置率不得不及10%），部分低於空置率，空置率以建築面積來計算。」



## 隨取政府部門聽取他的建議意見

據本報記者了解，確定出所有周圍的商店都必須執行，並定出具體的獎勵與處罰辦法，

劉惠勤：消費者對新指引並無反應，「這些光係他喜歡說新指引對消費者有利無害，而消費者卻沒有意識到，例如說新指引只是運用該指引的五十分之二，其餘

由各近10個環節，這些內容的指引分別到明年六月份才會全部完成。

劉惠勤進一步解釋說：「原本方案已經在去年底完成，消費會多次找他諮詢什麼標準實際上，應該是由去年底完成的新方案（附新實用面積）以主動

方式改善的，但當時沒有收到他的意見，所以這次沒能採用他的方案。」