

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Property Times
Date : 2 July 2016 (Saturday)
Page : 26

 **樓市講場**
Expert's Talk 編輯：阮詠儀

 **謝偉銓** 立法會議員 (建築、測量及都市規劃界) info@tonytsewaichuen.com

實用面積「發」不了

自規管一手住宅物業銷售的《一手住宅物業銷售條例》(下稱《條例》)於2013年4月29日實施後，香港住宅物業市場正式進入實用面積計價的年代。

市民過往常常聽到「發水樓」一詞，皆與當時出售樓宇主要以建築面積作為定價、報價，而對建築面積卻沒有統一定義有關。過去一段相當長的時間，本港物業市場在單位銷售面積採用何種方法量度和計算方面，並無劃一標準。一些發展商為求增大銷售「面積」，會將不少公共空間面積如會所、電梯大堂、平台花園，甚至垃圾房、水箱、電梯槽上蓋等面積一併計算，務求令物業的總「面積」增大，增加銷售收益。但對小業主而言，單位內的實用面積卻大大縮小，愈來愈「唔見使」，置業人士對「發水」做法的投訴也愈來愈多。香港測量師學會多年前已編製《量度作業守則》，就實用面積提供清晰定義，並積極推動以實用面積取代建築面積，作為住宅物業銷售面積的統一量度和計算標準，可惜當時並未獲得市場廣泛採用。

一手銷售條例適時檢討

直至《條例》實施後，發展商在計算銷售面積方面受到一定限制，而小業主購入單位可使用的面

積亦逐漸清晰化。由於實用面積只計算單位室內連露台及工作平台的面積，之前大量的公用面積如平台、花園及停車位等均不能計算在內，因此售價、報價所採用的實用面積，完全可以反映單位的可用性，買方能夠較掌握可享用單位內的面積，亦令過去備受爭議和批評的住宅樓宇「發水」問題獲得基本解決。

再者，發展商在《條例》生效後需要出售貨尾單位，不論數量多少，亦要符合《條例》要求，如要印製符合《條例》要求的有關售樓說明書。若剩餘單位數量不多，考慮到效益問題，發展商寧願將有關單位放租而不是在市場放售，這便與立例初衷並不一致，因此《條例》實施至今已逾三年，應是適時作出全面檢討及優化。

筆者認為，隨着市場變化，房產政策、相關條例或指引亦需適時定期檢討及修改。就如興建及發展長者適切居所，除單位設計外，亦涉及公共空間的運用和更改，更需與有關大廈公契配合及允許。當然，前提是要政府、設計師、建築師、測量師和相關專業、團體，先就「何謂長者適切居所」訂下定義及標準，就單位的設計列出清晰的要求。有了這個基礎，才可逐步將有關設計要求列入相關指引，讓市場及業界跟隨、參考，逐步實踐興建更多

長者適切居所的目標。

長者適切居所須具誘因

去年，筆者與多名業界人士組成的「長者適切居所及相關配套研究工作小組」，提供多項建議，希望政府正視長者居住問題。例如在單位設計方面，工作小組提出「變形金剛」的構想，使居住者日後可以以不太昂貴的費用，通過簡單改動間隔和空間，便能配合長者日常生活所需。公共空間設計方面，工作小組亦提出方便長者使用的設計，如擴闊升降機、走廊空間，甚至引入科技元素，為長者提供適切協助。

雖然工作小組以關懷長者為出發點，然而，從發展商角度看，公共空間擴闊了意味着可售的面積減少。因此，政府若要推動私人市場發展興建有關單位，便需提供適切誘因，做法可參考政府過去十年鼓勵和推動綠色建築的經驗，如凡獲得香港綠色議會認證的發展項目，部分相關面積便可獲豁免計算可建樓面面積。

雖然如此，鑑於現時《條例》要求住宅買賣必須以實用面積計算的規定，這些豁免的公用面積計算並不容許作為單位實用面積計算，因此談不上「發水」！