

《一手住宅物業銷售條例》

常見問答

住宅物業的面積的常見問答

常見問答並非指引。常見問答旨在協助業界理解一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)對《一手住宅物業銷售條例》(條例)若干條文的看法。

本常見問答的使用者不應依賴本常見問答的資料作為專業法律意見。如使用者對條例是否適用於其個別情況存有疑問，我們強烈建議使用者尋求法律或其他專業意見。銷售監管局已盡努力確保本常見問答的準確性。銷售監管局不會承擔任何人士因使用或依賴本常見問答而引起的任何損失的責任。

問 1.1: 除條例第 8 條所規定的「實用面積」，以及條例附表 2 第 1 部所指明 10 個項目的面積外，可能還有其他面積構成指明住宅物業的一部分的範圍，而賣方亦同時向買方出售該些部分。就此，賣方應以什麼方式和在售樓說明書的什麼地方述明並列出有關的面積？

答 1.1: 條例已訂明須在售樓說明書和價單上提供的資料。就售樓說明書的住宅物業面積表和價單方面，賣方只應提供：(i)實用面積；以及(ii)條例附表 2 第 1 部指明構成住宅物業部分的 10 個項目的面積。有關規定已在條例附表 1 第 1 部第 11 條（關於售樓說明書）及條例第 31(2)條（關於價單）中訂明。根據條例第 23(1)及第 31(9)條的規定，賣方不得在售樓說明書的住宅物業面積表及價單中提供額外的面積資料。賣方不應自行提供額外資料。

雖然賣方不得在售樓說明書的住宅物業面積表及價單上提供額外資料，但如果賣方希望買方留意到住宅物業的某項特點，可以將該特點的資料如尺寸和面積等標示在售樓說明書的相關樓面平面圖上，或在有關樓面平面圖加入注釋或備註述明。

問 1.2： 空氣處理器房或可變冷媒流量房可否視作與條例附表 2 第 1 部所指的空調機房相同？

答 1.2： 空氣處理器是一種空調機。至於可變冷媒流量系統，基本上是一種複式分體空調系統，其壓縮機可放置於住宅物業之中。此外，還有其他種類的空調機房，各有不同名稱。

就發展項目中的住宅物業而言，若設有專門用於放置空氣處理器、可變冷媒流量系統的壓縮機，或不論任何名稱而事實上屬於一種空調機的設施的房間，則其售樓說明書應按條例附表 1 第 1 部第 11(2)(c)條所規定的方式，列出這類房間的樓面面積。

問 1.3： 如果天台設有游泳池，該游泳池的面積可否計入條例附表 2 第 1 部所指的天台的面積之中？

答 1.3： 在天台範圍內的游泳池，其面積應計入天台面積之內。同樣道理，如果在花園設有游泳池，則該游泳池的面積應計入花園面積之內。

賣方如希望準買方知悉在天台（或花園）範圍內設有游泳池，可在售樓說明書的相關樓面平面圖附加註釋或備註，並在該註釋或備註說明有關游泳池的尺寸及面積(可參考住宅物業的面積的常見問答第 1.1 題(見上文))。

問 1.4： 通往花園的樓梯的樓面面積，可否計入條例附表 2 第 1 部所指的花園的面積之內？

答 1.4： 為符合條例附表 2 第 2 部第 4 條的規定，在計算花園的面積時，任何通往花園的無上蓋及無圍封的樓梯面積均應包括在內。

問 1.5： 住宅物業的窗台面積應量度至窗框外沿還是該窗的玻璃表面？

答 1.5： 根據條例附表 2 第 2 部，窗台的面積須從圍封該窗台的圍封牆或玻璃窗的外面開始量度。如果窗台從玻璃窗的外面開始量度，可量度至窗框外沿。

問 1.6： 如果住宅物業的圍封牆部分是柱而非牆，按照條例第 8 條的規定，該柱的厚度應否計入該住宅物業的實用面積之內？

答 1.6： 如果住宅物業的圍封牆部分是柱而非牆，該「柱」應視作圍封牆。在計算住宅物業的實用面積時，應該量度至圍封牆的外部（即包括牆身的全部厚度，但不包括牆面裝修物料）或兩個毗鄰物業之間分隔牆的中線。

問 1.7： 如果住宅物業的圍封牆的毗鄰為非住宅物業，按照條例第 8 條的規定，應否從牆的中間開始量度該住宅物業的實用面積？

答 1.7： 就分隔住宅物業與毗鄰住宅／非住宅物業的圍封牆而言，慣例是從分隔牆的中間開始量度。

條例並沒有說明，若住宅單位毗鄰為非住宅單位，其面積應如何量度。不過，在住宅物業的圍封牆毗鄰為非住宅物業的情況下，如果賣方按慣例從該分隔牆的中間開始量度，銷售監管局不會認為賣方違反條例第 8 條或任何其他條文。

問 1.8： 濾水機房的面積可否計作住宅物業的實用面積？

答 1.8： 某個項目可否視作住宅物業實用面積的一部分，須視乎該項目是否屬條例第 8 條有關「實用面積」定義所訂明的範圍，因此須按個別情況的事實作決定。

問 1.9： 私人電梯大堂可否計作一手住宅物業的實用面積？

答 1.9： 某個項目可否視作住宅物業實用面積的一部分，須視乎該項目是否屬條例第 8 條有關「實用面積」定義所訂明的範圍，因此須按個別情況的事實作決定。

根據條例第 8(1)條所訂，「實用面積」就任何住宅物業而言—

- (a) 指該物業的樓面面積；
- (b) 包括以下每一項的樓面面積（但只在它構成該物業的一部分的範圍內才包括）—
 - (i) 露台；
 - (ii) 工作平台；

- (iii)陽台；及
- (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一項目的面積（但只在它構成該物業的一部分的範圍內才不包括）。

根據條例第 8(2)條所訂，為施行條例，住宅物業的樓面面積—

- (a) 除第(4)款另有規定外，須從圍封該物業的圍封牆的外部開始量度；
- (b) 包括該物業內部的間隔及柱的面積；以及
- (c) 不包括圍封該物業的圍封牆之外的任何公用部分的面積。

私人電梯大堂可否計作一手住宅物業的實用面積，須視乎該私人電梯大堂(i)在法律上；及(ii)實際上是否專供該住宅物業業主使用而設。

一般而言，如要把“私人電梯大堂”計作一個住宅物業的實用面積，該發展項目／期數的公契、該住宅物業的買賣合約，以及該住宅物業的轉讓契的條文，應該清楚訂明該“私人電梯大堂”在法律上是專供該住宅物業業主使用而設。因此，透過審視適用於該住宅物業的相關公契、買賣合約，以及轉讓契的條文，可以確定該“私人電梯大堂”是否專供該住宅物業業主使用而設。

至於電梯大堂實際上是否專供住宅物業業主使用而設，須視乎該住宅物業業主能否對該電梯大堂的入口施加實質的全面管控（例如藉鑰匙、通道出入卡或其他保安系統或設備），換句話說，該電梯大堂能否合理地關閉，以防止任何其他人不論按應有權利進入或意外闖進。這關乎事實依據，且取決於該電梯大堂的實際建造和布局。

舉例說，要把私人電梯大堂計作一手住宅物業的實用面積時，供發展項目其他部分的其他居民遇有火警時用於逃生的出口路線，在設計上不得穿過該電梯大堂。

問 1.10： 在獨立屋類的發展項目內，各幢獨立屋普遍設有車房而非只有停車位。就條例第 8(1)(c)條所指的實用面積而言，是否整個車房抑或只有停車位不包括在內？

答 1.10: 車房主要是供車輛所用。一般來說，車房包括停放車輛及供運轉車輛的地方。

在非獨立屋類的發展項目內，供運轉車輛的地方通常構成該發展項目的公用地方，因此並不構成停車位的範圍。

至於獨立屋類的發展項目，為施行條例附表 2 第 1 部而量度該住宅物業停車位的面積時，可計算屬住宅物業的整個車房的面積，而有關面積並不包括在該住宅物業的實用面積內。

按照條例附表 2 第 2 部第 3 條，停車位的面積，在有圍封牆的情況下，須從圍封的圍封牆的內面開始量度。

按照條例附表 1 第 1 部第 11 條的規定，售樓說明書應按條例附表 2 第一部的施行，列明住宅物業停車位的範圍。就獨立屋類的住宅物業而言，假如有關的批地文件指明車房內用作停放車輛的地方，為求清晰起見，賣方應在售樓說明書內述明此事，以便區分車房內的其他地方的面積。

問 1.11: 條例附表 1 第 1 部第 11 條規定，賣方須在售樓說明書以平方呎及平方米列出實用面積及附表 2 第 1 部指明的 10 個項目的面積。賣方應採用甚麼轉換公式？

答 1.11: 賣方可自行決定採用甚麼轉換公式。就此，賣方可在「發展項目中的住宅物業的面積」的部份，加入註釋或備註，列出轉換公式。

運輸及房屋局
一手住宅物業銷售監管局
2015 年 4 月 29 日