

《一手住宅物业销售条例》

常见问题

住宅物业的面积的常见问题

常见问题并非指引。常见问题旨在协助业界理解一手住宅物业销售监管局(销售监管局)对《一手住宅物业销售条例》(条例)若干条文的看法。

本常见问答的使用者不应依赖本常见问答的资料作为专业法律意见。如使用者对条例是否适用于其个别情况存有疑问，我们强烈建议使用者寻求法律或其他专业意见。销售监管局已尽努力确保本常见问答的准确性。销售监管局不会承担任何人士因使用或依赖本常见问答而引起的任何损失的责任。

问 1.1: 除条例第 8 条所规定的「实用面积」，以及条例附表 2 第 1 部所指明 10 个项目的面积外，可能还有其他面积构成指明住宅物业的一部分的范围，而卖方亦同时向买方出售该些部分。就此，卖方应以什么方式和在售楼说明书的什么地方说明并列出的面积？

答 1.1: 条例已订明须在售楼说明书和价单上提供的资料。就售楼说明书的住宅物业面积表和价单方面，卖方只应提供：(i)实用面积；以及(ii)条例附表 2 第 1 部指明构成住宅物业部分的 10 个项目的面积。有关规定已在条例附表 1 第 1 部第 11 条（关于售楼说明书）及条例第 31(2)条（关于价单）中订明。根据条例第 23(1)及第 31(9)条的规定，卖方不得在售楼说明书的住宅物业面积表及价单中提供额外的面积资料。卖方不应自行提供额外资料。

虽然卖方不得在售楼说明书的住宅物业面积表及价单上提供额外资料，但如果卖方希望买方留意到住宅物业的某项特点，可以将该特点的资料如尺寸和面积等标示在售楼说明书的相关楼面平面图上，或在有关楼面平面图加入注释或备注说明。

问 1.2: 空气处理器房或可变冷媒流量房可否视作与条例附表 2 第 1 部所指的空调机房相同?

答 1.2: 空气处理器是一种空调机。至于可变冷媒流量系统,基本上是一种复式分体空调系统,其压缩机可放置于住宅物业之中。此外,还有其他种类的空调机房,各有不同名称。

就发展项目中的住宅物业而言,若设有专门用于放置空气处理器、可变冷媒流量系统的压缩机,或不论任何名称而事实上属于一种空调机的设施的房间,则其售楼说明书应按条例附表 1 第 1 部第 11(2)(c)条所规定的方式,列出这类房间的楼面面积。

问 1.3: 如果天台设有游泳池,该游泳池的面积可否计入条例附表 2 第 1 部所指的天台的面积之中?

答 1.3: 在天台范围内的游泳池,其面积应计入天台面积之内。同样道理,如果在花园设有游泳池,则该游泳池的面积应计入花园面积之内。

卖方如希望准买方知悉在天台(或花园)范围内设有游泳池,可在售楼说明书的相关楼面平面图附加注释或备注,并在该注释或备注说明有关游泳池的尺寸及面积(可参考住宅物业的面积的常见问答第 1.1 题(见上文))。

问 1.4: 通往花园的楼梯的楼面面积,可否计入条例附表 2 第 1 部所指的花园的面积之内?

答 1.4: 为符合条例附表 2 第 2 部第 4 条的规定,在计算花园的面积时,任何通往花园的无上盖及无围封的楼梯面积均应包括在内。

问 1.5: 住宅物业的窗台面积应量度至窗框外沿还是该窗的玻璃表面?

答 1.5: 根据条例附表 2 第 2 部,窗台的面积须从围封该窗台的围封墙或玻璃窗的外面开始量度。如果窗台从玻璃窗的外面开始量度,可量度至窗框外沿。

问 1.6: 如果住宅物业的围封墙部分是柱而非墙,按照条例第 8 条的规定,该柱的厚度应否计入该住宅物业的实用面积之内?

答 1.6: 如果住宅物业的围封墙部分是柱而非墙,该「柱」应视作围封墙。在计算住宅物业的实用面积时,应该量度至围封墙的外部(即包括墙身的全部厚度,但不包括墙面装修物料)或两个毗邻物业之间分隔墙的中线。

问 1.7: 如果住宅物业的围封墙的毗邻为非住宅物业,按照条例第 8 条的规定,应否从墙的开始量度该住宅物业的实用面积?

答 1.7: 就分隔住宅物业与毗邻住宅 / 非住宅物业的围封墙而言,惯例是从分隔墙的中间开始量度。

条例并没有说明,若住宅单位毗邻为非住宅单位,其面积应如何量度。不过,在住宅物业的围封墙毗邻为非住宅物业的情况下,如果卖方按惯例从该分隔墙的中间开始量度,销售监管局不会认为卖方违反条例第 8 条或任何其他条文。

问 1.8: 滤水机房的面积可否计作住宅物业的实用面积?

答 1.8: 某个项目可否视作住宅物业实用面积的一部分,须视乎该项目是否属条例第 8 条有关「实用面积」定义所订明的范围,因此须按个别情况的事实作决定。

问 1.9: 私人电梯大堂可否计作一手住宅物业的实用面积?

答 1.9: 某个项目可否视作住宅物业实用面积的一部分,须视乎该项目是否属条例第 8 条有关「实用面积」定义所订明的范围,因此须按个别情况的事实作决定。

根据条例第 8(1)条所订,「实用面积」就任何住宅物业而言—

- (a) 指该物业的楼面面积;
- (b) 包括以下每一项的楼面面积(但只在它构成该物业的一部分的范围内才包括) —
 - (i) 露台;
 - (ii) 工作平台;

- (iii) 阳台；及
- (c) 不包括附表 2 第 1 部所指明的每一项目的面积（但只在它构成该物业的一部分的范围内才不包括）。

根据条例第 8(2)条所订，为施行条例，住宅物业的楼面面积—

- (a) 除第(4)款另有规定外，须从围封该物业的围封墙的外部开始量度；
- (b) 包括该物业内部的间隔及柱的面积；以及
- (c) 不包括围封该物业的围封墙之外的任何公用部分的面积。

私人电梯大堂可否计作一手住宅物业的实用面积，须视乎该私人电梯大堂(i)在法律上；及(ii)实际上是否专供该住宅物业业主使用而设。

一般而言，如要把“私人电梯大堂”计作一个住宅物业的实用面积，该发展项目 / 期数的公契、该住宅物业的买卖合同，以及该住宅物业的转让契的条文，应该清楚订明该“私人电梯大堂”在法律上是专供该住宅物业业主使用而设。因此，透过审视适用于该住宅物业的相关公契、买卖合同，以及转让契的条文，可以确定该“私人电梯大堂”是否专供该住宅物业业主使用而设。

至于电梯大堂实际上是否专供住宅物业业主使用而设，须视乎该住宅物业业主能否对该电梯大堂的入口施加实质的全面管控（例如藉钥匙、通道出入卡或其他保安系统或设备），换句话说，该电梯大堂能否合理地关闭，以防止任何其他人不论按应有权利进入或意外闯进。这关乎事实依据，且取决于该电梯大堂的实际建造和布局。

举例说，要把私人电梯大堂计作一手住宅物业的实用面积时，供发展项目其他部分的其他居民遇有火警时用于逃生的出口路线，在设计上不得穿过该电梯大堂。

问 1.10: 在独立屋类的发展项目内，各幢独立屋普遍设有车房而非只有停车位。就条例第 8(1)(c)条所指的实用面积而言，是否整个车房抑或只有停车位不包括在内？

答 1.10: 车房主要是供车辆所用。一般来说，车房包括停放车辆及供运转车辆的地方。

在非独立屋类的发展项目内，供运转车辆的地方通常构成该发展项目的公用地方，因此并不构成停车位的范围。

至于独立屋类的发展项目，为施行条例附表 2 第 1 部而量度该住宅物业停车位的面积时，可计算属住宅物业的整个车房的面积，而有关面积并不包括在该住宅物业的实用面积内。

按照条例附表 2 第 2 部第 3 条，停车位的面积，在有围封墙的情况下，须从围封的围封墙的内面开始量度。

按照条例附表 1 第 1 部第 11 条的规定，售楼说明书应按条例附表 2 第一部的施行，列明住宅物业停车位的范围。就独立屋类的住宅物业而言，假如有关的批地文件指明车房内用作停放车辆的地方，为求清晰起见，卖方应在售楼说明书内述明此事，以便区分车房内的其他地方的面积。

问 1.11: 条例附表 1 第 1 部第 11 条规定，卖方须在售楼说明书以平方呎及平方米列出实用面积及附表 2 第 1 部指明的 10 个项目的面积。卖方应采用甚么转换公式？

答 1.11: 卖方可自行决定采用甚么转换公式。就此，卖方可在「发展项目中的住宅物业的面积」的部份，加入注释或备注，列出转换公式。

一手住宅物业销售监管局

2015 年 4 月 29 日