

警告：切勿侵犯版權

閣下將瀏覽的文章 / 內容 / 資料的版權持有者為消費者委員會。除作個人非商業用途外，閣下不得以任何形式傳送、轉載、複製或使用該文章 / 內容 / 資料，如有侵犯版權，消費者委員會必定嚴加追究法律責任，索償一切損失及律師費用。

樓花「實用面積」 統一定義

買樓置業是很多人一生中一項重要的投資。一直以來住宅樓宇的「實用面積」有不同演繹，令消費者難以掌握面積資料。

統一的「實用面積」定義在今年10月10日起應用在新批的預售樓花項目，相信有助提高樓花銷售說明的透明度及清晰度，使置業人士能更準確掌握物業的面積資料，方便作出比較。本文介紹「實用面積」的定義及量度計算方法，以及標準價單的相應表述方式。

對置業人士來說，清晰及全面的物業單位面積資料十分重要。描述物業單位面積最常見的名詞有「實用面積」及「建築面積」。針對過往有個別地產發展商就單位的「實用面積」採用不同定義的情況，運輸及房屋局早前與包括本會在內的各有關界別代表進行商討，統一了須政府批准預售的未建成一手住宅物業的「實用面積」定義。

由今年10月10日開始，所有經地政

總署新批出的預售樓花項目，必須在其售樓書中採用統一的「實用面積」定義，而發展商亦會根據香港地產建設商會在該日發出的新修訂的《作業指引》及《標準價單範本》，在有關樓花的售樓書及價單中，採用統一的「實用面積」定義及表述方式。有關作業指引可參考本會網頁http://www.consumer.org.hk/website/ws_en/shopping_tips/services/2008101001.pdf。

「實用面積」包括哪些地方？

統一的「實用面積」(Saleable Area)是指單位的主體面積(廳、房、廚、廁)，以及露台(Balcony)和工作平台(Utility Platform)(如有)的面積總和。工作平台指類似露台的地方，有些會與露台相連使用。

物業的其他地方面積，例如窗台(Bay Window)、冷氣機房(Air-conditioning Plant Room)、冷氣機平台(Air-conditioning Platform)、天台(Roof)、平台(Flat Roof)、花園(Garden)等，須逐項分別列出，而不是包括在「實用面積」內。

在此之前，實用面積的定義及名稱較混淆，有些稱「實用面積」，又或稱「銷售面積」，消費者難以掌握。現在新批預售樓花須採用統一的中文名稱「實用面積」。以往有些「實用面積」包括窗台、露台及工作平台面積，亦有些連冷氣機平台面積也包括在內；現時，統一的「實用面積」定義只包括單位的主體面積、露台和工作平台(如有)的面積，其他地方包括窗台則一概不包括在「實用面積」之內。



面積量度方法

除知道「實用面積」包括哪些地方的面積外，置業人士亦要瞭解「實用面積」有指定的量度計算方式。有部份消費者在量度單位實用面積時只計單位圍牆內的樓面面積，而沒有包括單位內的間隔牆及外牆厚度，故出現自行量度的面積資料與售樓書所表述的不同。



註：

「實用面積」（紫色部分）

1. 單位的「實用面積」量度至相鄰單位分隔牆的中線。
2. 分隔公用地方、升降機槽和光井的牆身厚度包括在內。
3. 外牆的厚度包括在內。
4. 露台和工作平台包括在內。

其他地方面積（綠色部分）

5. 窗台不包括在「實用面積」內，須分開量度和列出。

至於其他地方的面積（例如天台、平台、花園等地方）的計算方式，可參閱香港測量師學會的《量度作業守則》。冷氣機平台不包括在「實用面積」內。

現時與物業交易有關的量度準則乃根據香港測量師學會的《量度作業守則》訂出，當中「實用面積」的計算方式是指「單位圍牆內所包含的面積，按實際情況量度至外牆的外表面或相鄰單位共有的分隔牆的中線。該單位與光井、升降機槽或任何類似直槽、或公用地方的分隔牆，應視作外牆處理，它的整個厚度應包括在內。單位內所有的間隔和支柱都應包括在內。」

標準價單

發展商會在新批預售樓花的售樓書及價單中，採用統一的「實用面積」定義及表述方式，亦會採用《標準價單範本》，即以統一格式來表述面積資料，讓置業人士更清晰及更容易掌握有關資料。

過往不同發展商可能以不同方式表述樓宇面積，現時以統一格式表述面積資料，對保障消費者權益無疑跨出了重要的一步，大大提高樓花銷售說明的清晰度及一致性。

置業人士宜細心閱讀及清楚瞭解價單上各項面積資料，包括物業的「實用面積」資料，以選擇最適合自己的單位。

跟「實用面積」不一樣，住宅物業的「建築面積」的涵蓋範圍會因個別建築物而異。根據香港地產建設商會最新發出樓花銷售說明書的《作業指引》，建築面積指單位有蓋面積及單位所分攤的公用地方面積之總和。此外，單位所分攤的公用地方面積如會所、電梯大堂及管理處等，須清楚列明。

如果置業人士對有關的面積資料有任何疑問，在選購物業前應該先行諮詢律師或測量師的專業意見，並向相關發展商查詢。

新的標準價單
採用圖示的表
述方式：

樓盤名稱 Name of Development，期數（如有）Phase (if any)，地區 Location

單位 (Unit)		A	B	C
實用面積（包括露台及工作平台）（平方呎） Saleable Area (including balcony and utility platform) (sq. ft.)		905 (露台：22) (工作平台：12)	755 (露台：22) (工作平台：12)	605 (露台：22) (工作平台：12)
另	窗台（平方呎） Bay Window (sq. ft.)	40	30	20
	冷氣機房（平方呎） A/C Plant Room (sq. ft.)	15	15	15
單位有蓋面積（平方呎） Unit Covered Area (sq. ft.)		960	800	640
單位所分攤的公用地方面積（平方呎） Apportioned Share of Common Area (sq. ft.)		240	200	160
建築面積（平方呎） Gross Floor Area (sq. ft.)		1,200	1,000	800
[單位其他面積（平方呎）] [Other Area of the unit (sq. ft.)] • 如天台、平台、冷氣機平台等其他面積應分別列出。 • Area of other items of the unit such as roof, flat roof or A/C platform should be listed separately.				
樓層 (Floor)		訂價 (Price) (\$)		

Q&A
過渡安排

為何有些在本年10月10日以後首次進行預售的樓花，仍然採用舊有的「實用面積」定義，價單亦採用舊有的表述方式？

統一「實用面積」定義適用於今年10月10日或以後在地政總署「同意方案」下獲批准進行預售的樓花。但不少樓花是在10月10日以前已在「同意方案」下獲批准進行預售，故此，其售樓書及價單在10月10日後仍可採用舊有的定義。為了讓置業人士清楚分辨樓盤是否採用

舊有的定義，發展商須在價單上註明該樓盤於2008年10月10日前已獲得批准預售。相信經過一段過渡期後，預售樓花會漸漸趨向一致，採用統一了的「實用面積」定義及價單表述方式。

就該些並非採用統一「實用面積」定義的樓花以及二手住宅物業，如何按統一了的「實用面積」定義計算有關單位的「實用面積」？

不建議置業人士就一些採用原有定義的樓盤自行換算至統一定義下的「實用

面積」以及其他面積的資料，原因是原有的「實用面積」與現行統一的「實用面積」定義，所涵蓋的面積項目可能並不相同，發展商在原有的「實用面積」定義下披露物業的各項面積資料的方式以及詳細程度亦各有不同。準買家可透過地產代理向發展商查詢進一步資料，或諮詢測量師的專業意見。

「實用面積」定義的適用範圍

統一的「實用面積」定義是否適用於

任何類別的住宅物業？

統一的「實用面積」定義適用於納入「同意方案」的住宅物業，包括多層大廈的分層單位和洋房花園。

如何計算實用率？

「實用面積」÷ 建築面積 × 100 = 實用率

資料來源：運輸及房屋局與香港測量師學會

制表日期 _____ d/m/y
Date of Printing : _____

- 準買家請參閱發展商所提供售樓書內有關上述資料之詳情。
Prospective purchasers please refer to the sales brochure provided by the developer for further details of the above information.
- 實用面積包括露台面積及工作平台面積。
Saleable Area includes area of the balcony and utility platform.
- 單位有蓋面積包括實用面積、窗台（如有）及冷氣機房（如有）面積。
Unit Covered Area includes the Saleable Area, area of bay window (if any) and A/C plant room (if any).
- 建築面積包括單位有蓋面積及單位所分攤的公用地方面積。
Gross Floor Area includes the Unit Covered Area and the apportioned share of common area of the unit.