



監管局發出有關提供二手住宅物業面積的執業通告

(2012年5月22日)爲了推動地產代理提供準確清晰的物業樓面面積資料，地產代理監管局(監管局)發出新執業通告，要求地產代理就推銷二手住宅物業發出的廣告宣傳及向客戶提供物業樓面面積的資料時，必須提供有關物業的實用面積。該執業通告將於2013年1月1日正式實施。

新執業通告要求地產代理在向客戶提供二手住宅物業樓面面積的資料時，必須先提供從差餉物業估價署(估價署)或物業首次轉讓的買賣協議(首次協議)取得的實用面積資料，倘若該物業實用面積並不能從估價署或首次協議中取得，則可提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。

執業通告容許地產代理在提供實用面積的同時，也可提供建築面積，但在廣告中表述實用面積的字體亦不可比表述建築面積的字體小。有關執業通告的重點內容詳見附件。

監管局執業及考試委員會主席梁永祥表示：「雖然市場一直沿用建築面積，但到今天爲止市場上仍沒有一個統一定義計算建築面積。反之，自從2008年開始，實用面積有了統一定義，能爲消費者提供一個較清晰及客觀的準則。隨着政府推動立法規定一手住宅物業須劃一採用實用面積，二手住宅物業最終也必須採用同一標準。」

爲了令業界及消費者都有時間適應，監管局會採取循序漸進的步伐推動新指引，通告正式實施日期定於2013年1月1日，讓業界有逾半年時間做好準備工作，監管局亦會推動相關公眾教育。至於何時過渡至只限使用實用面積，梁永祥強調，監管局沒有就此定下時間表，須視乎公眾的適應情況而定。

監管局規管及法律總監劉淑棻表示，地產代理一向須要



按照《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》）的要求，從估價署或首次協議中取得實用面積的數據，並向客戶提供相關的資料，除非有關資料不能從估價署或首次協議中取得，故此，有關要求不應為代理構成額外成本。她又強調，從上述兩個來源以外取得的實用面積均並非《常規規例》中訂明的來源。她提醒持牌人，如未能遵守通告上的指引，或會遭受監管局的紀律處分，最嚴重的處分是撤銷牌照。

監管局認為，業界在遵從這份執業通告時，可能要更改電腦程式而增加成本，但該等成本將會是無可避免但是一次性的。原因是當日後劃一採用實用面積的一手住宅物業流入二手市場時，有關程式亦必然需要更改。

未來數月，監管局會透過進修課程及巡查，教育業界及協助業界達致通告的要求。監管局並會加強公眾教育的工作，例如廣告宣傳及展覽等，以協助消費者了解和適應。

— 完 —



執業通告的重點內容

一．物業資料表格／出租資料表格

根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（《常規規例》），持牌人在處理物業的買賣或租賃時，必須按照表格指示填寫物業資料表格（俗稱「表格 1」）或出租資料表格（俗稱「表格 2」）內有關物業的樓面面積一欄。

持牌人須從訂明的來源取得物業實用面積：即（一）差餉物業估價署（估價署）所提供的物業實用面積、或（二）在土地註冊處註冊的首次轉讓的買賣協議（首次協議）中述明的實用面積。

如未能從估價署或首次協議中取得物業的實用面積資料（例如鄉村式屋宇），持牌人應在表格上述明不能從上述兩種途徑取得有關資料。

二．關於廣告宣傳的規定

- 如有關物業的廣告內載有物業的樓面面積資料，就必須提供該物業的實用面積，及清楚述明所提供的樓面面積是實用面積。
- 假如廣告內已提供了該物業的實用面積，持牌人可以在廣告內同時提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。
- 假如該物業的實用面積不能從估價署或首次協議中取得，持牌人可以在廣告內提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。
- 如廣告內同時載有物業的實用面積及建築面積，則描述



實用面積所用的字母、字及數目字的字體，均不應小於描述建築面積所用的字母、字及數目字的字體。

- 假如廣告內同時提供物業的建築面積或其他樓面面積資料，持牌人須在監管局要求時出示證據，證明物業的建築面積或其他樓面面積的資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下，才將該等資料載於廣告內。

三．在其他情況下提供樓面面積的資料

除了在發出廣告以外，地產代理在向客戶提供物業樓面面積資料時，亦必須遵守以下指引：

- 在提供該物業的其他樓面面積資料前，必須先提供該物業的實用面積，並清楚述明所提供的樓面面積為該物業的實用面積；
- 倘若該物業實用面積並不能從估價署或首次協議中取得，則可提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。