地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

提供二手住宅物業樓面面積的資料
執業通告

問與答

備註：

1. 任何提述:

   a. 「監管局」指地產代理監管局
   b. 「《條例》」指《地產代理條例》
   c. 「估價署」指差餉物業估價署
   d. 「首次協議」指在土地註冊處註冊的首次轉讓的買賣協議
   e. 「執業通告」指地產代理監管局就提供二手住宅物業樓面面積的資料發出的執業通告第 12-02(CR)號
   f. 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

2. 本「問與答」只供參考之用，不可視為法律或專業意見。有關法律條文的解釋及個別個案的意見， 閣下應徵詢法律或專業意見。監管局已盡力確保本「問與答」所提供的資料正確。監管局不會對該等資料的準確性或完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作出任何明示或默示的陳述、申述、保證或擔保。對任何人因使用或不當使用或依據本「問與答」所載的內容所引致或涉及的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。

問與答

1. 持牌人是否必須向客戶表述以實用面積計算的單位呎價？

答: 《條例》及其附屬法例並沒有規定持牌人必須提供樓宇的呎價資料。持牌人如果有需要以呎價表述單位價格，必須表明是以實用面積抑或建築面積計算，以免引起誤會。

2. 不少客戶喜歡以平方呎計算單位的面積，但從訂明來源取得的實用面積資料是以平方米計算，假如持牌人將平方米換算為平方呎，請問換算後的數字須有多準確（如須小數點後多少）？

答: 《常規規例》及執業通告均沒有對此作任何訂明。一般而言，將數據四捨五入是其中一種合理方法。例如：某單位的實用面積為 91 平方米（即 91 平方米 x 10.764 平方呎= 979.524 平方呎），向客戶披露或刊登廣告時，把它換算成 979 平方呎、979.5 平方呎或 980 平方呎也可接受。假如客戶有疑問，持牌人亦可向客戶解釋數據的換算方法。

3. 物業廣告中表述實用面積的字體是否一定要比表述建築面積的字體大？兩者可否一樣大？有沒有規定廣告上實用面積的位置？

答: 執業通告規定表述實用面積所用的字母、字及數目字的字體不可比表述建築面積的為小，如兩者的字體大小一樣，並沒有違反規定。至於表述實用面積的文字或數字在廣告上的位置，執業通告並沒有就此作出規定。

4. 除了在廣告上列出單位的實用面積外，持牌人可否在同一廣告上列出單位的露台、工作平台及窗台的大小？

答: 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。

然而，假如廣告內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。

5. 執業通告第(8)(c)段內所指的「合理來源」及「恰當的根據」是甚麼？可否舉例？

答: 如已提供該物業的實用面積或不能從估價署或首次協議中取得該物業的實用面積（例如村屋），則持牌人可提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。然而，假如持牌人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，才提供該等資料。

至於有關「合理來源」或「恰當的根據」的例子，可以是測量師報告或發展商提供的售樓說明書。持牌人亦應採取一切合理步驟並盡一切應盡的努力，確保有關資料是準確的。

6. 估價署及發展商提供的單位實用面積數字可能會有不同，假如這引發交易上的爭拗或「踢契」，持牌人會否需要負上責任？

答: 根據《常規規例》，持牌人應從估價署或首次協議其中一處取得物業的實用面積，其他資料來源如售樓說明書均並非《常規規例》中的訂明來源。

持牌人若已採取一切合理步驟並盡一切應盡的努力，從估價署或首次協議中取得實用面積資料，並如實向客戶表述，便已遵從了這份執業通告的有關要求，但在處理交易的過程中，持牌人當然亦要依照其他適用法例及監管局的要求行事。

對於有個別業界人士關注從兩個訂明來源（估價署及首次協議）所取得的實用面積數據可能會有不同；監管局重申，只要求持牌人從估價署或首次協議中取得相關資料，並清楚地向客戶解釋何時及從哪一訂明來源取得有關數據。

至於是否會引發爭拗或「踢契」的問題，監管局澄清，執業通告並沒有要求持牌人將實用面積資料註於買賣／租賃合約當中。假如持牌人認為有需要將有關資料寫到合約內的話，可以註明有關資料的來源及何時取得該資料。

7. 假如從兩個訂明來源（估價署及首次協議）取得的實用面積數據有不同，持牌人應向客戶提供哪一個數據？

答: 根據《常規規例》，持牌人只須從估價署或首次協議其中一處取得物業實用面積資料，並在向客戶提供時列明資料來源。至於兩者取哪一個，法例沒有規定。

假如持牌人已向客戶提供從估價署或首次協議兩者其中一處取得物業實用面積資料，已符合《常規規例》及執業通告的要求。如客戶要求持牌人同時提供兩者的實用面積資料，持牌人可自行決定是否滿足該客戶之要求。

8. 假如從業員未有依足執業通告指引，例如在廣告或向客戶表述物業面積時，沒有提供實用面積資料，請問是該從業員抑或僱用他的地產代理公司受罰？

答: 執業通告適用於所有監管局持牌人，包括地產代理（個人）牌照、營業員牌照及地產代理（公司）牌照持有人。未能遵守指引的持牌人，或會遭受監管局的紀律處分，最嚴重的處分是撤銷牌照。一般來說，地產代理公司有責任確保其公司名下發出的廣告沒有虛假或具誤導性陳述，但從業員亦應確保他向客戶提供的資料是準確的。

9. 執業通告實施後，是否還會有半年的過渡期，期間局方是否會酌情處理，暫且不執行通告或紀律處分有關違規？

答: 執業通告的正式實施日子為 2013 年 1 月 1 日，由通告發出至實施前尚有逾半年時間，正正就是給予業界準備的適應期，監管局會在這段時間加強教育業界及市民。到了 2013 年 1 月 1 日開始，執業通告就會正式生效，監管局會採取執法行動及在收到投訴時會秉公處理。

10. 執業通告要求持牌人向客戶提供實用面積，此舉會增加營運成本，監管局會否提供協助？

答: 根據《常規規例》規定，持牌人一向須從估價署或首次協議取得住宅物業實用面積的資料，這並不是新增或額外的要求。至於有可能需要的電腦程式修改成本，亦將會是一次性的。這是因為當日後當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。

11. 監管局會否建議地產代理自行設計表格，明確陳述物業的實用面積、從哪個資料來源及何時取得，並要求客戶簽收確認？有沒有其他方法可以保障地產代理，以避免日後跟不滿的客戶發生法律爭拗？

答： 持牌人須從兩個訂明來源（估價署及首次協議）的其中一處取得實用面積資料，並向客戶清楚解釋有關資料何時及從哪一個訂明來源取得。執業通告並沒有要求持牌人向客戶取得書面確認。然而，持牌人如認為有需要，可向客戶提供從訂明來源所取得的實用面積資料複印本，並要求客戶簽收確認。

2012 年 6 月 28 日