



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）？可否接受小數點後的資料可以正負1呎的方式展示？例如換算後的呎數為**584.43**呎，可否寫成**584**呎、**585**呎或**584.4**呎？

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。

又例如，某住宅單位的實用面積經換算後為584.43平方呎，把它表述為584.43平方呎、584.4平方呎或584平方呎也可接受；但若表述成585平方呎，則不符合四捨五入的原則。

另外，將有關數據小數點後數值略去亦可接受，在此原則下，例如假設某住宅單位的實用面積經換算後為500.88平方呎，把它表述為500.88平方呎、500.9平方呎、501平方呎或500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？哪一個訂明來源有優先權？

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。兩個訂明來源之間亦沒有優先或先後次序之分。

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，持牌人可自行決定須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。

12. 廣告中刊登之物業實用面積應該用平方米還是平方呎？用平方米時需否表明 1 平方米=10.764 平方呎？

答：《常規規例》及執業通告並沒有就表述物業的實用面積所用的量度單位（如平方米或平方呎）有任何規定。持牌人可按業務上的需要自行選擇，但必須清楚註明所用的量度單位，以免引起誤會。

執業通告亦沒有規定廣告內要列明不同量度單位的換算方法。但如果客戶就此提出疑問，持牌人應該清楚向客戶解釋，以免引起誤會。



13. 有些舊樓沒有建築面積資料，廣告可否只提供實用面積？相反，如果不能經訂明來源取得物業的實用面積資料，要怎樣做才能符合執業通告的要求？在這種情況下，如果客戶堅持要取得實用面積資料，持牌人應如何處理？

答：執業通告要求持牌人在向客戶提供二手住宅物業樓面面積的資料時，必須提供從訂明來源取得的實用面積資料，並沒有要求持牌人必須提供實用面積以外的其他面積資料。因此，如廣告內只提供實用面積，而該實用面積資料是來自訂明來源，便已沒有違反執業通告的要求。

相反，如未能從訂明來源中取得物業的實用面積，則持牌人可以提供物業的建築面積或其他樓面面積資料，但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（例如測量師報告或發展商提供的售樓說明書），才將該等資料載於廣告內。持牌人亦應向客戶解釋清楚未能從訂明來源取得相關物業的實用面積資料，如客戶堅持要取得相關物業的實用面積資料，則持牌人可建議客戶向專業人士（如測量師）尋求協助。

14. 同一幢大廈中，如果所有 B 單位的實用面積都一樣，那麼持牌人是否仍需要從訂明來源取得每一個 B 單位的實用面積資料？

答：《常規規例》及執業通告都規定，持牌人須從訂明來源取得物業實用面積。因此，持牌人不應貿然推斷同一大廈所有樓層同一門牌的單位的實用面積都一樣，持牌人應該為其客戶委託出售的單位，從訂明來源取得其實用面積資料。

15. 物業的價格應以實用面積計算？還是以建築面積計算呢？

答：無論以實用面積抑或以建築面積表述物業的面積，物業的成交價都是一樣的。

至於物業的呎價應該以實用面積抑或以建築面計算，《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。倘若持牌人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。

16. 如在提供樓宇資料時未能提供實用面積，需否交代未能提供實用面積的原因（書面／口頭？對客戶交代？或其他人士交代？）

答：根據《常規規例》，持牌人須按照表格指引，填寫「物業資料表格」（表格 1）（如屬買賣物業的情況）或「出租資料表格」（表格 2）（如屬出租物業的情況）。持牌人須從估價署或首次協議取得物業實用面積，以填寫表格 B 部的物業樓面面積資料。如未能從估價署或首次協議中取得物業的實用面積資料，則持牌人應在表格的相應方格內劃上「✓」號，述明不能從上述兩種途徑取得有關資料。

持牌人亦應根據表格 1 或表格 2 內指明的方式，將表格（其中包括物業的實用面積資料或未能從訂明來源取得有關資料的情況）提供予客戶。

17. 須否為商業樓宇提供實用面積？如需要，在哪裡查閱？

答：《常規規例》及執業通告是適用於提供二手住宅物業樓面面積的資料的情況，並不適用於商業樓宇。

- 18. 業界需要在何時從估價署或首次協議取得二手住宅物業的實用面積資料？是否要在物業成交之前多查一次實用面積？**

答：《條例》及執業通告內均沒有規定地產代理必須在物業成交之前多查一次實用面積。不過，《條例》要求地產代理在賣方行事期間，必須管有訂明物業資料的同時，亦須在合理的範圍內確保訂明物業資料的準確性。

因此，監管局透過編號 11-01 的執業通告，提醒地產代理於訂立地產代理協議當日，使用估價署的網上服務進行查冊或從其他的訂明來源獲取有關的訂明資料，以符合《條例》第 36(1)(a)(i)條的要求。地產代理如未能按有關指引行事，有機會未能確保資料的準確性，繼而未能達到《條例》的有關要求。

- 19. 假如只在廣告上列出實用面積，是否都需要列明是實用面積？另外，在廣告上列出面積時，可否用縮寫簡稱，如「(實) 400'」、「(建) 550'」或「(S.A.) 400'」、「(G.A.) 550'」？**

答：執業通告規定，如廣告內載有物業的樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須在廣告內提供該物業的實用面積，以及在廣告內清楚述明所提供的樓面面積是該物業的實用面積（例如「實用面積：980 呎」）。因此，即使廣告內只提供實用面積資料，亦須述明所提供的樓面面積是實用面積。

同時，執業通告要求有關表述需要清楚，因此，如果採用縮寫或簡稱，要以避免誤會為原則。例如「(實) 400'」以簡單符號「'」表達「呎」可能引起誤會，故建議改為「(實)400 呎」。至於「(S.A.)400'」、「(G.A.)550'」，由於一般市民仍未熟悉樓面面積的英文縮寫，因此如用英文，則用全寫或將之寫成為「(Saleable)400 ft」或「(Gross)550 ft」會比較清晰。



- 20. 市場上有些並非地產代理但會發放樓盤資料數據的公司，地產代理可否引述這些公司的樓盤資料（包括單位實用面積）向客戶表述？**

答：根據《常規規例》內的表格規定，二手住宅物業的實用面積的訂明來源只包括估價署或首次協議；其他資料來源（如：其他數據公司、發展商的售樓說明書或由其他機構提供的實用面積資料）均並非《常規規例》中的訂明來源。

- 21. 地產代理向客戶提供相關樓盤數據（例如屋苑呎價走勢圖或過去成交圖表）時，該等文件是否都必須要包含實用面積的資料？**

答：《條例》及其附屬法例並沒有就此作出訂明。然而，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。例如：在提供樓盤單位以建築面積計算的呎價數據時，可同時向客戶提供有關單位以實用面積計算的呎價數據。

- 22. 地產代理須否就「劏房」或「套房」（非獨立單位）提供實用面積？如果該類單位的實用面積無法從兩個訂明來源取得，應如何處理？**

答：如持牌人不能從估價署或首次協議中取得該物業的實用面積，則可提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。但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。此外，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。

23. 「村屋」的實用面積未能從兩個訂明來源取得，地產代理應如何處理？

答：如持牌人不能從估價署或首次協議中取得該物業的實用面積，則可提供物業的建築面積或其他樓面面積資料。但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，例如測量師報告或發展商提供的售樓說明書。

執業通告也舉例說明了「鄉村式屋宇」是其中一類可獲豁免提供實用面積的住宅物業。

24. 地產代理為宣傳屋苑物業，常會印製大量附有不同間隔單位平面圖的宣傳單張。如果地產代理現在積存大量該類單張，而單張上只有物業建築面積，可如何處理？

答：執業通告規定，如廣告內載有物業的樓面面積資料，而該物業的實用面積可從估價署或首次協議中取得，則持牌人必須在廣告內提供該物業的實用面積。

如果宣傳物業的單張上只印有建築面積，持牌人應在這些單張上，附隨以下的註釋或額外資訊，向客戶提供清晰的物業資訊，避免誤導：

(1) 說明該單張的目的，例如是為了介紹該屋苑的不同類型單位及間隔等一般性的參考資料。

(2) 就着單張上提供不同類型單位的建築面積，提供數個單位的實用面積及建築面積的資料作對比。
例如：

<u>X X 屋苑單位</u>	<u>實用面積</u>	<u>建築面積</u>
1 座 10 樓 B 室	500 呎	600 呎
3 座 22 樓 A 室	620 呎	800 呎
6 座 33 樓 D 室	750 呎	900 呎



(3) 說明個別單位的實用面積或會有不同，如客戶有需要，會就個別單位提供實用面積。

同時，以上的資訊應以清晰可見、大小適中的字體印刷。

25. 由於估價署物業資訊網上顯示居屋單位的實用面積是由房委會所提供，地產代理可否用房委會所提供的售樓說明書內所列的面積資料填寫實用面積？

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。

26. 物業的實用率是以單位的實用面積與建築面積的百分比計算。假如隨物業一併交易，還包括其他設施（例如窗台、閣樓、天台、平台、花園），用以計算實用率的實用面積資料部分，可否包括這些設施的面積？

例子：實用面積 600 呎，建築面積 1,000 呎，實用率 80% (包括 200 呎平台)

答：「實用率」只是一個籠統概念，倘若持牌人將「實用率」解釋為單位的實用面積與建築面積的百分比，持牌人應向客戶清楚解釋「實用率」的計算基礎，以免引起誤會。另外，用以計算「實用率」的實用面積資料部分，必須是從估價署或首次協議中取得，不應加入物業的其他樓面面積；而建築面積資料部份亦須從合理來源或是基於恰當的根據下取得。



27. 有些物業屬於「住宅契」但被當作地舖使用。持牌人代理這些物業時，是否需要遵照執業通告的要求，在廣告內提供實用面積資料？

答：執業通告適用於處理二手住宅物業的交易，並不適用於商業樓宇。然而，持牌人應留意，物業的許可用途為該物業在佔用許可證（俗稱「入伙紙」）所規定的用途，而非按物業的現行用途而定。因此，如果物業的許可用途為住宅，持牌人必須按該執業通告的規定，在銷售或出租該物業時，如廣告內載有該物業的樓面面積資料，則必須按執業通告的指引，在廣告內提供物業的實用面積。

同時，根據《常規規例》，如果持牌人受委託代理的物業為住宅物業，則持牌人須與客戶簽訂地產代理協議及填妥「物業資料表格」（表格 1）（倘屬買賣物業的情況）或「出租資料表格」（表格 2）（倘屬出租物業的情況），並向買方或租客提供已填妥的「表格 1」或「表格 2」的正本或副本，除非買方或租客明確表示放棄其收取有關正本或副本的權利。

28. 如果一個物業包含多個單位，而這些單位有部份的許可用途是住宅，部份是非住宅。持牌人是否需要廣告上提供實用面積？

答：如物業包含超過一個單位，持牌人應查清楚每一個單位的許可用途，如當中包含有超過一個住宅單位，則持牌人須為每一個住宅單位分別填寫《常規規例》內訂明的有關標準文件，如持牌人在有關物業的廣告上列出樓面面積的話，則須按執業通告的指引在廣告內將有關住宅單位的實用面積分別列明。



29. 持牌人不能從兩個訂明來源中取得村屋的實用面積，但可能從附加於有關買賣合約之測量師或建築師報告中取得其「樓面面積」。那麼，持牌人可否在廣告上提供該村屋的「樓面面積」？若有關報告提供的「樓面面積」只為約數（例如：樓面面積：約 59.6 平方米），持牌人應否在廣告上註明是約數？

答：如未能從估價署或首次協議其中一處取得物業的實用面積，則持牌人可在廣告內提供該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。因此，若持牌人從合理來源（例如測量師或建築師報告）中取得村屋的樓面面積，則可在廣告上提供在測量師或建築師報告上列出的樓面面積資料。假如有關數字只為約數，持牌人應在廣告上清楚列明，例如：樓面面積：約 59.6 平方米。

2013 年 5 月 15 日