

「提供二手住宅樓面面積的資料」指引 — 執業實務講座

伍秀麗女士
地產代理監管局
28.12.2012



版權及免責聲明

- 本講座所派發的講義的版權為監管局所有，任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄講義的全部或部分內容。
- 本講座所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與講座人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本講座全部或任何部分內容(包括所派發的講義或資料)而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。



背景



- 為何要以「實用面積」表述單位的大小？
 - 建築面積 vs 實用面積
 - 立法會於2012年6月29日通過《一手住宅物業銷售條例》
 - 生效日期：
《一手住宅物業銷售條例》第1(2)條 —
本條例自運輸及房屋局局長以憲報公告指
定的日期起實施。

3

(1) 物業資料表格／出租資料表格



- 《常規規例》規定：
 - 買賣物業 - 物業資料表格 (表格1)
 - 出租物業 - 出租資料表格 (表格2)
- 填寫表格B部的物業樓面面積資料的訂明來源
 - (1) 差餉物業估價署 (估價署)
 - (2) 土地註冊處註冊的首次轉讓的買賣協議 (首次協議)
 - 如未能從以上兩種途徑取得「實用面積」，
應在表格的相應方格內劃上「✓」號

4

(1) 物業資料表格／出租資料表格



例子：物業資料表格 (表格1) – B部：物業的訂明資料

	資料的類別	訂明來源 (參閱註 11)	取得資料 的日期
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input checked="" type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 在佔用許可證或(如沒有佔用許可證)有關的「合格證明書」或「不反對入住書」上述明的物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/C*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/C*	

5

(2) 廣告



有關廣告載有物業樓面面積資料的規定

- 如廣告載有樓面面積資料，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**：
 - (a) 在廣告內提供「實用面積」資料(即從估價署或首次協議取得的實用面積)；及
 - (b) 在廣告內清楚述明所提供的是物業的「實用面積」(例如「實用面積：980呎」)

6



(2) 廣告

- 下列情況下，可在廣告內提供物業的「建築面積」或其他樓面面積資料：
 - (a) 廣告內同時已提供「實用面積」；或
 - (b) 該物業(例如：鄉村式屋宇)的「實用面積」不能從估價署或首次協議中取得。
 - 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，才將該等資料載列在廣告內
- 字體大小
 - 如廣告同時載有「實用面積」及「建築面積」，描述「實用面積」所用的字母、字及數目字的字體「不應小於」描述「建築面積」所用的字母、字及數目字的字體。

7

(2) 廣告 (例子)



XX 物業代理
(牌照號碼: C-012345)

音樂花園8座高層



翠綠山景 二房二廳
全新裝修 換樓之選

實用面積: 1,038呎
建築面積: 1,450呎

售 \$688萬

XX 物業代理
(牌照號碼: C-012345)

音樂花園3座中層



馬場靚景 空中花園
東南靚則 四正三房

實用面積: 1,288呎
建築面積: 1,560呎

售 \$1,088萬

8

(3) 在其他情況下提供樓面面積的資料



- 除廣告外，持牌人提供物業的樓面面積資料時，必須遵守下列指引：
 - a) 如能從估價署或首次協議中取得「實用面積」
 - 在提供其他樓面面積前，必須先提供「實用面積」
 - 清楚述明所提供的是實用面積
 - b) 在下列情況可提供「建築面積」或其他樓面面積：
 - 已提供了「實用面積」；或
 - 「實用面積」並不能從估價署或首次協議中取得(例如：鄉村式屋宇)；及
 - c) 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

9

(4) 注意事項



- 按照表格 1 或表格 2 的 B 部的訂明資料，提供物業的樓面面積
- 《常規規例》第9(1)條：
持牌地產代理不得安排或准許發出任何全部或部分與其地產代理業務有關並載有在要項上屬虛假或具誤導性陳述或詳情的廣告。
- 必須盡量小心和盡一切應盡的努力確保所提供的資料並非虛假或具誤導性。
- 地產代理公司管理層應設立妥善的程序或制度監督及管理其地產代理業務，以確保其員工遵守上述指引。
- 通告將於2013年1月1日起實施。未能遵守上述指引的持牌人或會遭受監管局的紀律處分。

10

有關「實用面積」的定義



差餉物業估價署「物業資訊網」
RATING AND VALUATION DEPARTMENT
PROPERTY INFORMATION ONLINE



記錄編號
Record No.:
1 / 1



面積對算值：
(1平方米 = 10.764平方呎)
(1 m² = 10.764 ft²)

最早發出入伙文件日期
Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 23-Dec-1996
時間

面積對算值 : 1平方米 = 10.764平方呎
Area Conversion Factor : 1 m² = 10.764 ft²

Information provided by Rating and Valuation Department

實用面積(平方米): 96.5
Saleable Area (m²)

交易參考編號 Transaction Reference	物業地址或名稱: Address or description of tenement:
024844	No. 1 YY Road YY Garden BLK X X
Occupation Document: 024844	
供差餉或地租評估的物業類別 Property Type for Rates or Government Rent Purposes	: 私人 : Private
實用面積 Saleable Area	: 96.5 平方米 m ²

** 計算此物業的實用面積時，所採納的牆身厚度最多不超過 230 毫米。
A maximum wall thickness of 230 mm is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

實用面積的定義

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

實用面積 – 定義



- 地政總署「預售樓花同意方案」就「實用面積」的定義 (適用於2008年10月10日或以後發出的住宅單位預售樓花同意書):
 - 「實用面積」(Saleable Area)
 - 指單位圍牆以內的樓面面積 (包括任何露台、工作平台和騎樓的樓面面積)，但不包括「其他面積」
 - 「其他面積」(Other Areas)
 - 指任何閣樓、窗台、車位、天井、陽台、花園、平台、天台和冷氣機房的面積。

「實用面積」的定義 - 估價署 VS 同意方案

- ✓ 包括
- ✗ 不包括
- 沒有提及



	估價署	同意方案
露台 (balcony)	✓	✓
工作平台 (utility platform)	✓	✓
陽台 (估價署) / 騎樓 (同意方案) (verandah)	✓	✓
閣樓 (cockloft)	-	✗
窗台 (bay window)	✗	✗
花槽 (planter / flower box)	✗	-
冷氣機房 / 冷氣機平台 (a/c plant room/platform)	✗	✗
天井 (yard)	✗	✗
前庭 (估價署) / 陽台 (同意方案) (terrace)	✗	✗
花園 (garden)	✗	✗
平台 (flat roof)	✗	✗
天台 (top roof / roof)	✗	✗
車位 (car parking space)	✗	✗

首次買賣協議內有關物業面積的闡述

實用面積
saleable area

SCHEDULE 4 Measurements of the Property

2008年10月10日或以後發出的住宅單位「預售樓花同意書」下的標準買賣協議有關物業面積的闡述 (例子)

A. Saleable Area :

Approximately 63.845, square metres of which approximately 2.000, square metres belong to the balcony and 1.500, square meter belong to the utility platform and nil square metres belong to the verandah

實用面積(平方米): 63.845 m²

B. Other Areas :

Approximately 3.168, square metres for the bay window
Approximately nil square metres for the {flat} roof
Approximately nil square metres for the garden
Approximately nil square metres for the cockloft
Approximately nil square metres for the yard
Approximately nil square metres for the terrace
Approximately nil square metres for the car parking space
Approximately nil square metres for the air-conditioning plant room

C. Air-conditioning platform :

Approximately nil square metres

提供二手住宅物業樓面面積的資料執業通告12-02(CR) – 問與答





問與答 - 備註 (一)

任何提述:

- 「監管局」指地產代理監管局
- 「《條例》」指《地產代理條例》
- 「估價署」指差餉物業估價署
- 「首次協議」指在土地註冊處註冊的首次轉讓的買賣協議
- 「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
- 「《常規規例》」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》



問與答 - 備註 (二)

- 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？
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？

19

有關「平方米」換算「平方呎」練習



面積對算值： **$1\text{m}^2 = 10.764\text{ft}^2$**

平方米	平方呎	換算後平方呎的數字 (可接受的例子)		
102.8 平方米	1106.539 平方呎			
32 平方米	344.448 平方呎			
59.5 平方米	640.458 平方呎			

20

問與答



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？

物業廣告中表述實用面積 (例子)

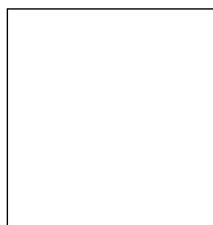


XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 8座高層

建築面積：
962 呎



全新裝修 東南即吉

988 萬

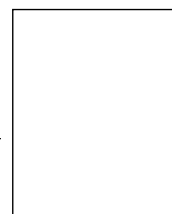
(實用面積:**804呎**)

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 3座中層

實用面積: **515 呎**



馬場靚景 空中花園
東南靚則 四正兩房

1,088 萬

建築面積: **735 呎**

問與答



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？

物業廣告中提供其他樓面面積資料(例子)



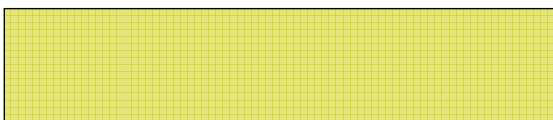
XX 物業代理
(牌照號碼: C-012345)

高瞻樓高層D室

建築: **880呎**

實用: **698呎 極罕有**

平台: 228呎 露台: 29呎



全新裝修 換樓之選

售 **\$688萬**

註：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。



問與答

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？
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？
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？



問與答

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？
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？
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？

問與答



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？
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**？

問與答



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？
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？



問與答

15. 物業的價格應以實用面積計算？還是以建築面積計算呢？
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？）
17. 須否為商業樓宇提供實用面積？如需要，在哪裡查閱？



問與答

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？
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'」？

以下的廣告是否違反12-02(CR)的規定?



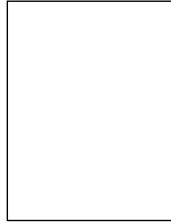
XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 8座高層

建築：962 呎

實用：742呎



三房高層開揚

全新裝修 東南即吉

688 萬

XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 3座中層

1,064'



馬場靚景 空中花園
東南靚則 四正兩房

1,088 萬

(實) **968'**

31

以下的廣告是否違反12-02(CR)的規定?



XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 3座中層

建築面積:735 呎

實用面積:515 呎



馬場靚景 空中花園
東南靚則 四正兩房

1,088 萬



32

問與答



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？
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？

問與答



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？
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？



問與答

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？



問與答

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？
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)

如何從訂明來源取得 「實用面積」資料



差餉物業估價署



物業資訊網

- 網址: www.rvdpi.gov.hk
- 查詢熱線: **2150 8836**
- 查詢電郵: pio_enquiries@rvd.gov.hk
- 費用: **\$9**

物業資訊網 - Windows Internet Explorer

https://www.rvdpi.gov.hk/epayment/public/pubHome.do

物業資訊網

香港特別行政區政府
差餉物業估價署

English 簡體 繁體純文字

2011年4月5日 星期二

收費服務

物業資料
(樓齡、面積及許可用途)

物業資訊網

查詢應課差餉租值
查詢差餉及/或地租帳目資料

免費服務

公眾查閱估價冊及地租登記冊
物業市場統計資料

網上支援

相關網址

差餉物業估價署
土地註冊處
綜合註冊資訊系統

署長的話

歡迎瀏覽「物業資訊網」服務網頁。

「物業資訊網」是由差餉物業估價署提供的網上服務，方便用戶查閱由本署持有的物業資料。此網上服務於2009年2月首度推出，本署其後陸續增加多個服務項目，使這服務平台的內容更加豐富。現有的服務項目如下：

服務項目	啟用日期
查詢住宅物業（鄉村式屋宇除外）的實用面積、樓齡及許可用途資料	2009年2月11日
公眾查閱最新簽署的差餉估價冊及地租登記冊 (有關資料將於每年3月中於差餉估價冊及地租登記冊簽署後至5月31日在此網上平台展示)	2009年3月16日
查詢估價冊及/或地租登記冊內最新三個估價年度的應課差餉租值	2010年3月25日
查詢差餉及/或地租帳目資料	2010年12月29日

我們致力為顧客提供優質服務。「物業資訊網」已在網頁內建立一個非常完善的雙語搜尋器，透過五種不同的搜尋方式，提供超過二百五十萬個物業地址記錄，並顯示本署與土地註冊處已配對的物業地址，以供參考。用戶可選擇不同的收取方式，接收「物業資訊網」即時提供的資訊服務，並可使用信用卡或繳費靈在網上付款；而常用客戶則可申請成為「登記用戶」，享用更方便快捷的服務。

39

選擇服務 - 物業資料 (樓齡、面積及許可用途)

物業資訊網 - Windows Internet Explorer

https://www.rvdpi.gov.hk/pio/public/displayDisclaimer.do

之前的網頁可能需要下列附加元件: 來自 Microsoft Corporation 的 MSXML 3.0 SP10。按這裡允許執行...

所需項目

香港增補字符集
以便輸入、顯示及處理香港專用中文字

Adobe Acrobat Reader
以便顯示及列印中文字

繳費靈 / Visa / 萬事達卡 (登記用戶除外)
以便進行網上繳款

免責條款 / 條款及條件

責。

如使用人把「物業資訊網」網站連接至其他機構所提供的網站，必須知悉該等網站是由那政府不會對連結本網站的超文本的內容負責，及不會對因使用該超文本引致的損失、毀壞或損害而承擔責任。

對於與本網址有關連的任何因由所引致的任何損失、毀壞或損害，政府概不負責。政府不訊息完全安全可靠。網上通訊會受到網絡交通或資料傳送錯誤等因素引致的傳送中斷或延遲就使用人在網上向本網頁傳遞訊息，或本網頁應使用人的要求在網上向其傳遞訊息而引致毀壞或損害而承擔責任。

差餉物業估價署有絕對的情權隨時刪除、暫時停載或編輯本網站上的各項資料而無須給予任何通知。

我已閱讀，明白並同意以上免責條款 / 條款及條件。 **繼續**

香港

重要告示 版權告示 安全聲明 私隱政策

08420391

40

必須在「免責條款 / 條款及條件」下方“我已閱讀，明白並同意以上免責條款 / 條款及條件”的方格加上“✓”號，才可繼續。

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvdpi.gov.hk/pio/pub/Login.do?org.apache.struts.taglib.html.TOKEN=4767a06de07ea939e277a8c79e8adbd0

香港特別行政區政府
 差餉物業估價署

English

步驟 1 登入
 步驟 2 搜尋物業記錄
 步驟 3 繳款
 步驟 4 確認付款

物業資訊網

查詢物業資料(樓宇、面積及許可用途)

請選擇以下用戶類別：

公眾用戶

登記用戶 (一般方式登入)
 登入編號 : _____
 密碼 : _____

登記用戶 (通過數碼證書登入)
 登入編號 : _____
 證書類別 個人電子核證
 香港身份證號碼 : _____
 護照號碼 : _____
 機構電子核證

檔案位置 : _____ 瀏覽
 密碼 : _____

重新輸入 登入

41

選擇用戶類別：
 (1) 公眾用戶
 (2) 登記用戶 (一般方式登入)
 (3) 登記用戶 (通過數碼證書登入)

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvdpi.gov.hk/pio/pub/Main.do?unit=true&org.apache.struts.taglib.html.TOKEN=273131f907b1b1bf889b0036d19d15d

香港特別行政區政府
 差餉物業估價署

English

步驟 1 登入
 步驟 2 搜尋物業記錄
 步驟 3 繳款
 步驟 4 確認付款

物業資訊網

查詢物業資料(樓宇、面積及許可用途)
 主搜尋頁

請選擇以下搜尋方法：

搜尋：

屋苑 / 大廈名稱

街道 / 鄉村名稱及門牌號數

地段詳情

估價編號

土地註冊處的物業參考編號

重要事項：
 (1) 本署只允許上述五種搜尋功能及其後指定程序
 (2) 本署嚴禁任何使用自動化程式下載有關物業資訊網的資料。

搜尋

香港

重要告示 版權告示 安全聲明 私隱政策

42

選擇搜尋方法：
 • 屋苑 / 大廈名稱
 • 街道 / 鄉村名稱及門牌號數
 • 地段詳情
 • 估價編號
 • 土地註冊處的物業參考編號

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvdpi.gov.hk/pio/search.do

例子：以「屋苑 / 大廈名稱」搜尋

香港特別行政區政府
 差餉物業估價署

步驟 1 登入
 步驟 2 搜尋物業記錄
 步驟 3 查詢物業資料(樓宇、面積及許可用途)
 步驟 4 確認付款

物業資訊網

查詢物業資料(樓宇、面積及許可用途)
屋苑 / 大廈名稱搜尋頁

請輸入以下其中一項目：

屋苑 / 大廈名稱 (中文) :
 屋苑 / 大廈名稱 (英文) :

網上支援
 相關網址
 差餉物業估價署
 土地註冊處
 綜合註冊資訊系統

例子	Example
>太古城	>TAIKOO SHING
輸入 太古城 或 太古	Enter TAIKOO SHING or TAI KOO SHING or TAIKOO or TAI KOO

搜尋 重新輸入 返回主搜尋頁

重要告示 版權告示 安全聲明 私隱政策

香港

43

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvdpi.gov.hk/pio/search_dbnb.do

香港特別行政區政府
 差餉物業估價署

步驟 1 登入
 步驟 2 搜尋物業記錄
 步驟 3 查詢物業資料(樓宇、面積及許可用途)
 步驟 4 確認付款

物業資訊網

查詢物業資料(樓宇、面積及許可用途)
 請輸入下方所顯示的四個大寫英文字母及數字繼續查詢。

8 R A 6

繼續

網上支援
 相關網址
 如果你看不清上面的字母/數字，請按 重新繪畫

差餉物業估價署
 土地註冊處
 綜合註冊資訊系統

物業資訊網並非為自動下載資料而設計。
 為能對公眾提供暢順的網上服務，本網頁禁止使用電腦程式自動索取資料。

返回主搜尋頁 返回屋苑 / 大廈名稱搜尋頁

依圖所顯示的大寫英文
 字母及數字輸入此方格，
 然後按“繼續”。

香港

44

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvdpi.gov.hk/pio/search_dnhn.do

香港特別行政區政府
 差餉物業估價署

步驟 1 登入
 步驟 2 搜尋物業記錄
 步驟 3 繳款
 步驟 4 確認付款

瀏覽選購項目
 查詢訂單狀況 / 復載文件
 網上支援
 相關網址
 差餉物業估價署
 土地註冊處
 綜合註冊資訊系統

查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)
 地址搜尋結果

搜尋選項：
 屋苑 / 大廈名稱 (中文)： 駿景園
 屋苑 / 大廈名稱 (英文)： ROYAL ASCOT

搜尋結果：
 找到記錄： 15

請按下列所需地址繼續搜尋：

地址	有關的相關座號 (只供參考用途)
沙田 駿景路1號 駿景園 駿景廣場	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT PLAZA ASCOT SHA TIN
沙田 駿景路1號 駿景園	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT SHA TIN
沙田 駿景路1號 駿景園公眾停車場 (車位)	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT PUBLIC CARPARK SHA TIN (CARPARK)
沙田 駿景路1號 駿景園住宅停車場	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT RESIDENT CARPARK

45

選擇要搜尋的物業的「座數」、「樓層」及「單位」資料

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvdpi.gov.hk/pio/search.do

<input type="checkbox"/>	881-95501-5150-0G	1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT D SHA TIN	是	是	A9652686	ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES
<input type="checkbox"/>		沙田 駿景路1號 駿景園 1座		是	A9652901	中文地址不詳 FLAT E ON 8/F OF BLOCK 1 ROYAL ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES
<input checked="" type="checkbox"/>	881-95501-3350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室	是	是	B4581429	中文地址不詳 FLAT F ON 8/F OF BLOCK 1 ROYAL ASCOT NO.1 TSUN KING ROAD SHATIN NEW TERRITORIES

全選
 取消全選

加入購物車並進行繳款 加入購物車並繼續搜尋

返回主搜尋頁 返回屋苑 / 大廈名稱搜尋頁 返回樓層一覽表

46

在需尋找之單位方格內加上“✓”號

加入購物車並進行繳款 / 加入購物車並繼續搜尋

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvd.gov.hk/pi/createPurchasingOrder.do?method=init&org.apache.struts.taglib.html.TOKEN=aa2b5c68ceb4cd099017d183f6f4c8

步驟 4 確認付款

瀏覽選購項目

查詢訂單狀況 / 復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處

綜合註冊資訊系統

從購物車中刪除	項目編號	估價編號	物業地址或名稱	可提供的物業資料		費用(港元)
				樓齡及面積	物業許可用途	
刪除	1	681-95501-8350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT F SHA TIN	是	是	9
刪除所有選購項目						合共: 9

註有 * 的項目必須填寫

收取方法:
 請選擇*: 下載 # 瀏覽 # 電郵 # 傳真 (只適用於選購 5 個或以下項目)
 *請下載 Acrobat Reader 以瀏覽文件

(估計檔案總容量: 166 KB)

注意:
 部分選擇以電郵為收取方法的用戶表示未能以雅虎香港(Yahoo.com.hk)電子郵件帳戶收取已訂購的物業資料。就有關事件, 我們已通知Yahoo及有關網頁。我們建議客戶暫時使用Yahoo.com.hk以外的電郵帳戶來收取已訂購的資料或選擇其他方法收取。不便之處, 懇請見諒。如有查詢, 請電 2343 1111 或親臨本處查詢。

客戶資料:
 客戶姓名*:
 聯絡電話號碼*: 內線號碼:
 電郵地址: (如已選擇“電郵”, 必須填寫此欄。)
 傳真號碼: (如已選擇“傳真”, 必須填寫此欄。)

繼續 返回主搜尋頁 返回前一頁

47

選擇收取方法:
 下載、瀏覽、電郵、傳真 (只適用於選購5個或以下項目)

填寫客戶資料: 姓名、聯絡電話、電郵、傳真號碼

物業資訊網 - Windows Internet Explorer
 https://www.rvd.gov.hk/pi/createPurchasingOrder.do

步驟 2 搜尋物業記錄

步驟 3 繳款

查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

步驟 4 確認訂單

瀏覽選購項目

查詢訂單狀況 / 復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處

綜合註冊資訊系統

項目編號	估價編號	物業地址或名稱	可提供的物業資料		費用(港元)
			樓齡及面積	物業許可用途	
1	681-95501-8350-0B	沙田 駿景路1號 駿景園 1座 8樓 F室 1 TSUN KING RD ROYAL ASCOT BLK 1 8/F FLAT F SHA TIN	是	是	9
合共:					9

收取方法:
 下載
 (估計檔案總容量: 166 KB)

客戶資料:
 客戶姓名: lvy
 聯絡電話號碼: 31000000 內線號碼:
 電郵地址:
 傳真號碼:

注意:
 若政府收取信用卡付款的銀行的網上收費系統曾間歇地出現反應緩慢的情況, 使用者可能會見到一個系統故障的頁面, 或須等待較長的時間回應。該銀行及其網上收費系統承辦商現正進行調查, 並會盡快把服務恢復正常。若你使用信用卡付款時出現問題, 請等候約二十分鐘, 查詢訂單狀況, 輸入交易參考編號, 以確定該交易成功與否, 或轉用繳費卡付款。如有不便, 敬請原諒。

確認並進行繳款 返回購物車

48

確認並進行繳款

未能從差餉物業估價署 – 物業資訊網 查得「實用面積」資料的例子

步驟 1
登入

步驟 2
搜尋物業記錄

步驟 3
繳款

步驟 4
確認付款

瀏覽選購項目

查詢訂單狀況 / 復載文件

網上支援

相關網址

差餉物業估價署

土地註冊處

綜合註冊資訊系統

物業資訊網

查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

物業一覽表

搜尋選項:

地址(中文): 沙田XX村28號

地址(英文): 28 XX TSUEN SHA TIN

樓層: 三樓, 2/F (差餉物業估價署)

搜尋結果:

找到記錄: 1

估價編號	物業名稱	可提供的物業資料		土地註冊處的相關記錄 (只供參考用途)		附註
		樓齡及面積	物業許可用途	物業參考編號	地址/地段	
685-255XXX-5XXX-0G	沙田XX村28號三樓及二樓 28 XX TSUEN 2/F & 3/F SHA TIN	否	否	A984XXXX	中文地址不詳 SECOND FLOOR AND MAIN ROOF LOT NO.6XX IN DDXX SHATIN NEW TERRITORIES	(7)

全選
取消全選

附註:

(1) 有關物業資料未能提供。

(2) 有關物業資料正在覆核。

(3) 差餉物業估價署沒有該物業的相關記錄。

(4) 土地註冊處沒有該物業的相關記錄。

(5) 有關物業資料正在配對中。

(6) 該物業座落的土地於土地註冊處沒有劃分單位登記冊記錄。

(7) 該物業於土地註冊處及差餉物業估價署的記錄並不相同，請查閱有關買賣合約平面圖。

有關物業資料未能提供

可提供的物業資料:
樓齡及面積: 否
物業許可用途: 否

49

首次轉讓的買賣協議

物業的樓面面積資料亦可從土地註冊處查冊首次買賣協議取得:

步驟如下:

- (1) 找出首份發展商與買家簽訂的買賣協議 (Agreement for Sale & Purchase) 的註冊摘要編號 (Memorial No.)
- (2) 向土地註冊處「綜合註冊資訊系統」(IRIS)取得首次買賣協議副本，並在協議或其附件上找出實用面積 (Saleable area)。

50

首次轉讓的買賣協議



「綜合註冊資訊系統」 IRIS

- 網址: www.iris.gov.hk
- 開放時間: 每天 (包括星期日及公眾假期) 由早上7時30分至翌日凌晨3時30分 (系統接受訂單的截止時間為凌晨2時30分)
- 費用: (1) 「現時」的土地查冊 - \$10
(2) 「過往及現時」的土地查冊 - \$25
(3) 註冊摘要全份文件 - \$100

51

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	物業涉及的轉讓 INCUMBRANCES 文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	CO
SK606198	01/04/2004	23/04/2004	CONFIRMATION LETTER	MTR CORPORATION LIMITED	-
			備註 REMARKS: (FOR SETTLEMENT OF PREMIUM FOR SITE B IN RESPECT OF TKOTL 73) BY RAILWAY DEVELOPMENT SECTION		
SK722419	03/08/2004	14/08/2004	CONSENT LETTER BY RAILWAY DEVELOPMENT SECTION, LANDS DEPT.	-	-
			備註 REMARKS: FOR EXEMPTION OF GROSS FLOOR AREA CALCULATION OF BALCONY & UTILITY PLATFORM		
SK737208	18/12/2004	07/01/2005	MODIFICATION LETTER	-	-
			備註 REMARKS: ADDITIONAL PREMIUM : HK\$310,000.00 BY THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION		
05042211621120	11/04/2005	22/04/2005	CONSENT LETTER (FOR BALCONY AND UTILITY PLATFORM)	-	-
			備註 REMARKS: BY RAILWAY DEVELOPMENT SECTION, LANDS DEPARTMENT		
05081713871121	12/08/2005	17/08/2005	STATUTORY DECLARATION	-	-
			備註 REMARKS: OF CHAN XX; LEE XX AND MAK XX		
05090111391124	31/08/2005	01/09/2005	DEED POLL	-	-
			備註 REMARKS: ...		
05090111391137	05101712361370		AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN		ARE
			備註 REMARKS: ...		
05101712361370	03/10/2005	17/10/2005	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	TSUI CHAN X X 徐陳XX (JOINT TENANT) CHAN X X 陳XX (JOINT TENANT)	\$2,867,000.00
			備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 07012701234567		

步驟 (1)

AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN

05101712361370

52

步驟 (2)

土地註冊處
綜合註冊資訊系統網上服務

主頁 Home

- 查閱土地登記冊
- 查閱尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料
- 訂購土地文件**
- 查詢查詢 / 訂單狀況
- 閱覽廣播信息 新增
- 進入訂單
- 說明
- 登記用戶登入
- 恶劣天氣特別安排

相關網址

- 街道索引及新界地段 / 地址對照表
- 差餉物業估價署物業資訊網

訂購土地文件

請按以下步驟
請申請服務

(18/11/2009)

閱覽所有信息

『綜合註冊資訊系統網上服務』是土地註冊處一站式電子服務平台，為公眾及登記用戶提供簡易快捷的方法查閱香港物業資料。

你可透過『綜合註冊資訊系統』瀏覽、下載或訂購土地登記冊或文件副本，每宗交易可訂購多達30項土地紀錄。服務費可用繳費卡或信用卡支付。請在左方的選項列表選擇你所需的服務。如要使用服務，請在 [這裡](#) 按一下，以便閱覽建議使用服務的設備。

開放時間:

每天 (包括星期日及公眾假期): 由上午7時30分至翌日上午3時30分提供服務。

查閱土地登記冊，查閱尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料，訂購土地文件的服務時間:

每天 (包括星期日及公眾假期): 由上午7時30分至翌日上午2時30分。

土地登記冊及尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料所載的資料於每天上午7時30分更新。

『綜合註冊資訊系統網上服務』支援小組: (852) 3105 0000

53

土地註冊處
綜合註冊資訊系統網上服務

主頁 Home

- 查閱土地登記冊
- 查閱尚未記入土地登記冊的註冊摘要資料
- 訂購土地文件
- 查詢查詢 / 訂單狀況
- 閱覽廣播信息 新增
- 進入訂單
- 說明
- 登記用戶登入
- 恶劣天氣特別安排

相關網址

- 街道索引及新界地段 / 地址對照表
- 差餉物業估價署物業資訊網

訂購土地文件

** 必須填寫欄目

文件類別 **: 註冊摘要

註冊摘要編號 **:

輸入首次買賣協議的「註冊摘要編號」 - **05101712361370**

2004© | [重要告示](#) | [條款與條件](#) Last revision date: 11/06/2012

54

https://www2.iris.gov.hk/eservices/orderlanddoc/result Order Land Document

土地註冊處 綜合註冊資訊系統網上服務

27/06/2012 訂購土地文件

1. 選擇文件:
 (a) 全份文件
 (b) 註冊摘要表格
 (c) 圖則

文件類別 註冊摘要
 註冊摘要編號: 05101712361370

部份	顏色	最大圖則尺寸	彩色圖則數目	圖則數目	頁數	估計檔案總容量 (Kbytes)
<input checked="" type="radio"/> 全份文件	黑白	A4	-	1	12	478
<input type="radio"/> 註冊摘要表格	-	-	-	-	1	34
<input type="radio"/> 圖則	黑白	A4	-	1	3	111

性質: 普通 認證
 份數: 1

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸, 可以是A4, A3, A0, > A0, 如要求文件及選擇訂購黑白普通圖則, 則 A3, A0, > A0 尺寸的圖則會縮至A4尺寸。

加入訂單並繼續訂購 加入並進入訂單

2004 © | 重要告示 | 條款與條件 Last revision date: 11/06/2012

2. 選擇文件性質:
 (a) 普通
 (b) 認證

3. 按「加入並進入訂單」

https://www2.iris.gov.hk/eservices/placeorder/selector Your Order List

土地註冊處 綜合註冊資訊系統網上服務

27/06/2012 進

選擇收取文件方法:
 瀏覽 / 下載 / 電郵 / 傳真 / 郵遞 / 在客戶服務中心領取...

你的訂單 - 選擇收取方法

註: 服務會於13小時20分後停止, 如你選擇利用瀏覽或下載方式收取訂購的文件, 時間(3:30)這段時間內再次瀏覽及下載有關訂單。

收取方法詳情, 請參考說明
 每次交易最多可以訂購30項資料

訂購土地文件

選取要刪除的項目	文件	文件編號 / 文件詳情	部份 / 類別	副本性質	最大圖則尺寸	顏色 (彩色圖則數目)	份數	每份總頁數	估計每份檔案總容量 (Kbytes)	收取方法
<input type="checkbox"/>	註冊摘要	05101712361370	全份文件	普通	A4	黑白	1	12	478	- 選擇一項 -
						合共:	1	12	478	- 選擇一項 -

訂購土地文件總數: 1
 返回 訂購土地文件

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸, 可以是A4, A3, A0, > A0, 如要求以郵遞或在櫃位領取文件及選擇訂購黑白普通圖則, 則 A3, A0, > A0 尺寸的圖則會縮至A4尺寸。

繼續 刪除

2004 © | 重要告示 | 條款與條件 Last revision date: 11/06/2012

https://www2.iris.gov.hk/eservices/placeorder/orderlist Your Order List

工地註冊處
綜合註冊資訊系統網上服務

地註冊處 27/06/2012 14:10

Home 進入訂單

你的訂單 - 輸入客戶資料

註：服務會於13小時19分後停止，如你選擇利用瀏覽或下載方式收取訂購的文件及查冊結果，你只可在確認訂單後直至停止服務時間(3:30)這段時間內再次瀏覽及下載有關訂單。

收取方法詳情，請參考說明

每次交易最多可以訂購30項資料

訂購土地文件

文件	文件編號/文件詳情	部份/類別	副本性質	最大圖則尺寸	顏色(彩色圖則數目)	份數	每份總頁數	估計每份檔案總容量(Kbytes)	費用總額(港元)	收取方法
註冊摘要	05101712361370	全份文件	普通	A4	黑白	1	12	478	100.00	下載
						合共:	1	12	478	100.00

訂購土地文件總數 : 1

客戶資料

**** 必須填寫欄目**

查冊人士姓名 **:

聯絡人姓名 **:

聯絡人電話號碼 **:

用戶檔案 :

填上客戶資料

57

https://www2.iris.gov.hk/eservices/placeorder/orderlist Your Order List

**** 必須填寫欄目**

查冊人士姓名 **:

聯絡人姓名 **:

聯絡人電話號碼 **:

用戶檔案 :

郵遞或在櫃台領取 (如已選擇 "郵遞" 或 "櫃位領取", 必須填寫此欄)

郵寄地址 :

傳真 (如已選擇 "傳真", 必須填寫此欄)

傳真號碼 :

電郵 (如已選擇 "電郵", 必須填寫此欄)

電郵地址 :

訂購總數 : 1
付款總額 (港元) : 100.00

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸, 可以是 A4, A3, A0, > A4 尺寸及選擇訂購黑白普通圖則, 則 A3, A0, > A0 尺寸的圖則會縮至 A4 尺寸。

保留以上客戶資料供自動填入下一項交易。

返回訂單 - 選擇收取方法 繼續

按收取文件方式, 填上相關資料, 例如選擇以傳真方式收取文件, 便應輸入傳真號碼。

2004© | 重要告示 | 條款與條件 Last revision date: 11/06/2012

58

https://www2.iris.gov.hk/eservices/placeorder/orderlist Your Order List Confirmat...

土地註冊處 綜合註冊資訊系統網上服務

土地註冊處 Home

IRIS 27/06/2012 14:11 進入訂單

確認訂單

註：服務會於13小時18分後停止，如你選擇利用瀏覽或下載方式收取訂購的文件及查冊結果，你只可在確認訂單後直至停止服務時間(3:30)這段時間內再次瀏覽及下載有關訂單。

客戶資料
 查冊人士姓名： EAA
 聯絡人姓名： Steve LI
 聯絡人電話號碼： 21112777

訂購土地文件

文件	文件編號 / 文件詳情	部份 / 類別	副本性質	最大圖則尺寸	顏色 (彩色圖則數目)	份數	每份總頁數	估計每份檔案總容量 (Kbytes)	費用總額 (港元)	收取方法
註冊摘要	05101712361370	全份文件	普通	A4	黑白	1	12	478	100.00	下載
					合共:	1	12	478	100.00	

訂購土地文件總數：1
 訂單總數：1
 付款總額 (港元)：100.00

最大圖則尺寸 = 涉及文件的所有圖則的最大尺寸，可以是A4, A3, A0, > A0, 如要求以上文件及選擇訂購黑白普通圖則，則 A3, A0, > A0 尺寸的圖則會縮至A4尺寸。

按「確定」

返回訂單 - 輸入客戶資料 確定 列印

59

https://www2.iris.gov.hk/eservices/common/terms_cn.jsp - Windows Internet Explorer

https://www2.iris.gov.hk/eservices/common/terms_cn.jsp

重要事項：本條款及條件一經接受，不得取消或更改已訂購的項目。

條款及條件
 (自助查冊終端機使用者及「綜合註冊資訊系統」
 網上服務非經常用戶適用)

目錄索引

條文編號	標題
1至3	定義和條款及條件的效力
4至5	「綜合註冊資訊系統」網上服務提供的服務範圍
6至7	收費
8至11	付款方法
12	不退款政策
13	限制訂單的總值或數量
14至17	網上或電子付款的安全措施
18	中止或拒絕訂購
19至21	限制使用所提供的產品和服務
22至24	豁免條文
25至27	個人資料政策
28至30	締約時間及地點
31至32	適用的語言
33	適用的法律及法庭司法管轄權

同意 | 不同意

閱讀「條款」後，按「同意」/「不同意」。若按「不同意」，訂購將會終止。

60

小測驗



小測驗 – 問題一



執業通告 **12-02(CR)** 「供二手住宅物業樓面面積的資料」將於何時生效? 有否任何豁免 / 過渡期?



小測驗 – 問題二

若持牌人未能從差餉物業估價署取得住宅物業的「實用面積」，可從以下哪一個途徑查閱有關資料？

- (a) 首次轉讓的臨時買賣協議
- (b) 首次按揭契
- (c) 首次轉讓的買賣協議
- (d) 首次轉讓契

63



小測驗 – 問題三(a)

若持牌人已從差餉物業估價署取得某一住宅物業的「實用面積」資料，他是否同時需要取得首次買賣協議中所載的「實用面積」？

- 是 否

64



小測驗 – 問題三(b)

代理甲從差餉物業估價署及首次買賣協議取得某住宅物業的「實用面積」資料如下：

(1) 差餉物業估價署物業資訊網 – 59.2 m²

(2) 首次買賣協議 – 59.68m²

根據通告12-02的指引，代理甲應向客戶提供哪一個訂明來源的「實用面積」資料以符合《常規規例》的要求？

- (a) 差餉物業估價署的「實用面積」
- (b) 首次買賣協議所載的「實用面積」
- (c) 上述兩個來源所載的「實用面積」的其中一個皆可

65



小測驗 – 問題四

若於住宅物業的廣告內同時載列「實用面積」及「建築面積」，必須符合以下哪些規定？

- (a) 描述「實用面積」所用的字母、字及數目字的字體不可少於描述「建築面積」所用的字母、字及數目字的字體
- (b) 描述「建築面積」所用的字母、字及數目字可大於描述「實用面積」所用的字母、字及的數目字的字體
- (c) 表述「實用面積」的文字或數字必須在表述「建築面積」的文字或數字的上方

66



小測驗 – 問題五

在發出住宅物業的廣告時，在描述「實用面積」或「建築面積」資料時，應以「平方米」或是「平方呎」作單位呢？

- 平方米
- 平方呎
- 兩種量度單位皆可

67

小測驗 – 問題六



以下為某一住宅物業的首次買賣協議中就其樓面面積的描述，有關物業的實用面積是多少？

SCHEDULE 4

Measurements of the Property

A. Saleable Area :

Approximately 64.353 square metres of which approximately 1.600 square metres belong to the balcony and 1.300 square meter belong to the utility platform and nil square metres belong to the verandah

B. Other Areas :

Approximately 2.433 square metres for the bay window
Approximately nil square metres for the {flat} roof
Approximately nil square metres for the garden
Approximately nil square metres for the cockloft
Approximately nil square metres for the yard
Approximately nil square metres for the terrace
Approximately nil square metres for the car parking space
Approximately nil square metres for the air-conditioning plant r

答案:

(a) 64.353 m²

(b) 61.453 m²

(c) 66.786 m²

C. Air-conditioning platform :

Approximately nil square metres

68

小測驗 – 問題七



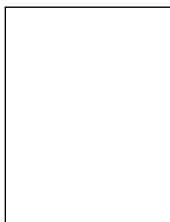
XX 物業代理

(牌照號碼: C-012345)

神奇閣 8座高層

962'

(實: 742')



三房高層開揚

全新裝修 東南即吉

688 萬

左方的住宅物業廣告有否違反通告**12-02(CR)**的規定? 如有, 是哪些地方違規?

69

小測驗 – 問題八



以下為某一住宅物業的廣告。問此廣告就**有關物業面積的描述**有否違反通告**12-02(CR)**的規定?

XX物業代理 (特大露台+工作平台)

美麗園 Beauty Court



趁低
吸納

實用面積: **1,620'** **1050萬**

露台+工作平台: **48'** 窗台: **28'**

有 沒有

70

小測驗 – 問題九



以下為某一住宅物業的差餉物業估價署物業資訊網的查冊紀錄，代理在該物業的廣告以平方呎顯示實用面積及建築面積資料。以下哪個實用面積的表述是正確的？

資料提供日期 : 17-May-2012 時間 : 09:06:41 面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方呎
Date of Provision of Information : 17-May-2012 Time : 09:06:41 Area Conversion Factor : 1 m² = 10.764 ft²

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號 Transaction Reference Number : RVD1205171481999	物業地址或名稱 : 沙田 新輝大道1號 新輝花園 3座 8樓02室	Address or description of tenement : 1 SUN FAI RD SUN FAI COURT BLOCK 3 8/F FLAT 2 SHA TIN	<input type="checkbox"/> (a) 723.3 ft ²
物業資訊網入伙文件 對照編號 PIO Serial Number of Occupation Document :			<input type="checkbox"/> (b) 686 ft ²
			<input type="checkbox"/> (c) 687 ft ²
			<input type="checkbox"/> (d) 648 ft ²

供差餉或地租評估的物業類別 : 私人住宅物業
Property Type for Rates or Government Rent Purposes : Private Domestic Property

實用面積 : 63.7 平方米 m² 附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。
Saleable Area : 63.7 m² Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.
露台/陽台面積 : 2.0 平方米 m² (i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.1 平方米 m²
Balcony/Verandah Area : 2.0 m²
工作平台面積 : 1.5 平方米 m²
Utility Platform Area : 1.5 m²

** 牆身的全厚度已計算在此物業的實用面積內。
Full wall thickness is adopted in calculating the saleable area of this property.

71

實用面積定義 Definition of Saleable Area

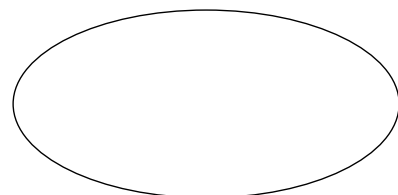
小測驗 - 問題十(a)

- 甲代理接到業主委託放售一個住宅物業A，放盤價為\$528萬。甲代理為有關物業填寫表格1。
- 表格(1)B部 - 物業的樓面面積資料如下：

資料的類別	訂明來源 (參閱註 11)	取得資料 的日期
2 物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： 62.7 m ²	B	12/09/2012
<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		

- 甲代理所草擬的相關物業廣告(右方)，有哪些地方是違規的？

XX 物業代理
YY花園5座高層



醉人美景 三房兩廳
鐵路上蓋 投資首選

建築面積：815呎
實用面積：680呎

售：\$528萬

72

小測驗 – 問題十(b)



- 甲代理期後向一對新婚夫婦介紹物業A。視察物業過程中雙方的對話如下：

夫婦：這裡有多大？

代理：建築面積**815**呎，三房兩廳。

夫婦：飯廳和客廳地方很少。房間亦很細小，真的有**800**多呎嗎？

代理：建築面積同實際可用嘅地方一定有出入嘅

夫婦：那麼這物業的實用面積有多少？

代理：實用面積**680**呎。其實房間的大小比起新盤已算不錯了。

夫婦：業主開價多少？

代理：**\$528**萬，即每呎**\$6,478**。

甲代理有哪些陳述或行為屬違規或可能引起誤會？

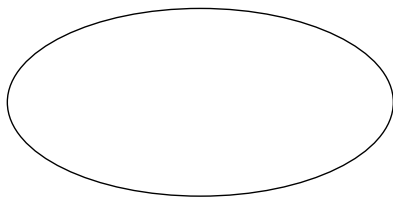
73

小測驗 – 問題十一



XX 物業代理

ZZ 花園三樓連天台



村屋精選 可養寵物
長形大廳 全新家電

建築面積：**689**呎

售 **\$425**萬

持牌人若發放左方的住宅物業廣告，必須符合以下哪些情況？

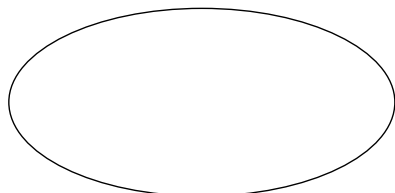
- 未能從差餉物業估價署取得有關物業的「實用面積」
- 未能從有關物業首次轉讓的買賣協議取得「實用面積」資料

74

小測驗 – 問題十二(a)



XX 物業代理
快樂花園3座高層



東南河景 三房兩廳
交通方便 換樓首選

建築面積：888呎
售 \$798萬

(實用面積：708呎)

甲代理接到快樂花園3座16樓A室業主委託放售有關單位，放盤價為798萬。

甲代理是基於快樂花園3座18樓A室的以下估價署物業資訊網的資料填寫表格1及登廣告

物業地址:快樂花園3座18樓A室

實用面積 Saleable Area	: 59.2 平方米 m ²	附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。 Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.
露台/陽台面積 Balcony/Verandah Area	: 2.0 平方米 m ²	(i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.1 平方米 m ²
工作平台面積 Utility Platform Area	: 1.5 平方米 m ²	

** 牆身的全厚度已計算在此物業的實用面積內。
Full wall thickness is adopted in calculating the saleable area of this property.

左方的有關物業廣告有那些地方是違規的?

75

小測驗 – 問題十二(b)



● 甲代理期後向買家介紹有關物業:

代理：陳生陳太，這個單位888呎，有3個房你們一家四口剛好。

陳太：這個單位實用嗎？

代理：很實用，實用面積有708呎，現在業主的放盤價是798萬，即 \$8,986一呎。

陳太：鄰近的歡樂花園好像比較實用？新近成交是甚麼價錢？

代理：歡樂花園的2房單位約\$8,500一呎，3房則是\$8,700一呎

甲代理有哪些陳述或行為屬違規或會引起誤會，甚至可能構成誤導？

76



小測驗 – 問題十三

持牌可從下列那些途徑取得物業的建築面積？

- 業主口頭陳述
- 測量師報告
- 發展商提供的售樓說明書
- 發展商職員的口頭陳述

77

問答環節



謝謝！

