

「提供二手住宅樓面面積的資料」指引 — 執業實務講座

小測驗 — 答案





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?

答:

2013年1月1日生效、屆時沒有任何豁免 / 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



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



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

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



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

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

答案:

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

(a) 64.353 m²

(b) 61.453 m²

(c) 66.786 m²

C. Air-conditioning platform :

Approximately nil square metres

小測驗 – 問題七



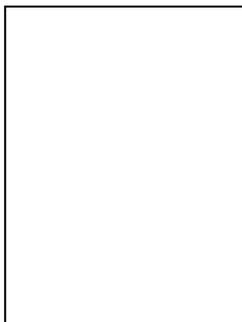
XX 物業代理

(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?

- (1) 描述「建築面積」的數目字字體大於「實用面積」
- (2) 描述「建築面積」與「實用面積」的資料時不清晰, 容易造成誤會

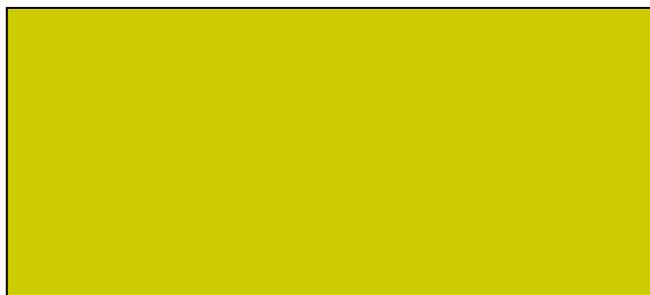


小測驗 – 問題八

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

註:

- (1)露台及工作平台的面積必須從「訂明來源」取得 (即「估價署」或「首次買賣協議」)
- (2)窗台的面積必須從「合理來源」取得

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

$$63.7 \text{ m}^2 \times 10.764 = 685.6668 \text{ ft}^2$$

可接受的換算值：

(1) 685 ft²; (2) 686 ft²;

(3) 685.7 ft²; (4) 685.67 ft²

(a) 723.3 ft²

(b) 686 ft²

(c) 687 ft²

(d) 648 ft²

供差餉用途 : 私人住宅物業
Property Type for Rating : Private Domestic Property

實用面積 : 63.7 平方米 m²
Saleable Area

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 : 2.0 平方米 m²
Balcony/Verandah Area

(i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.1 平方米 m²

工作平台面積 : 1.5 平方米 m²
Utility Platform Area

** 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.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

小測驗 - 問題十(a)(i)

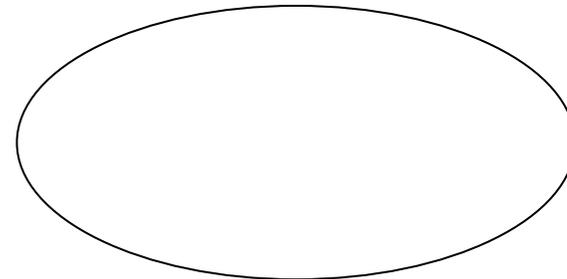
- 甲代理接到業主委託放售一個住宅物業A，放盤價為\$528萬。甲代理為有關物業填寫表格1。
- 表格(1)B部 - 物業的樓面面積資料如下：

	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 m²	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**

**實用面積：680 呎
建築面積：815 呎**

售：\$528萬

小測驗 - 問題十(a)(ii)



- 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 - 物業的樓面面積如下：

	資料的類別	資料來源 (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 m²	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。		

實用面積 (估價署): 62.7m² (平方米)
 1m² (平方米) = 10.764 ft² (平方呎)
 62.7m² x 10.764 = 674.9028 ft²

XX 物業代理
YY 花園5座高層

醉人風景 三房兩廳
 鐵路上 投資首選

實用面積: **674 呎**
 建築面積: 815 呎

售: \$528 萬

- 甲代理所草擬的相關物業廣告(右方)，有哪些地方是違規的?

小測驗 - 問題十(a)(ii)



- 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 - 物業的樓面面積如下：

	資料的類別	資料來源 (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 m²	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。		

實用面積 (估價署): 62.7m² (平方米)

1m² (平方米) = 10.764 ft² (平方呎)

62.7m² x 10.764 = 674.9028 ft²

XX 物業代理
YY花園5座高層

醉人風景 三房兩廳
鐵路上 投資首選

實用面積: **675** 呎
建築面積: 815 呎

售: \$528萬

- 甲代理所草擬的相關物業廣告(右方)，有哪些地方是違規的?

小測驗 - 問題十(a)(ii)



- 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 - 物業的樓面面積如下：

	資料的類別	資料來源 (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 m²	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。		

實用面積 (估價署): 62.7m² (平方米)

1m² (平方米) = 10.764 ft² (平方呎)

62.7m² x 10.764 = 674.9028 ft²

XX 物業代理
YY花園5座高層

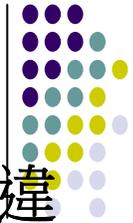
醉人風景 三房兩廳
鐵路上 投資首選

實用面積: **674.9 呎**
建築面積: 815 呎

售: \$528萬

- 甲代理所草擬的相關物業廣告(右方)，有哪些地方是違規的？

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。

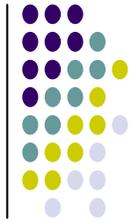
夫婦：業主開價多少？

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？

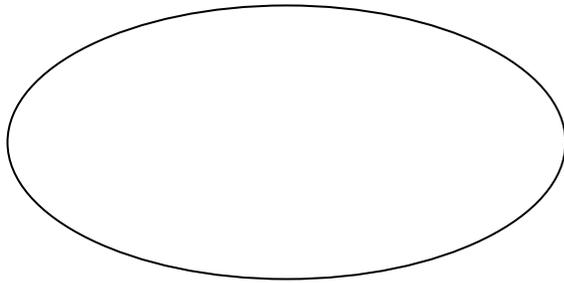
- (1) 在向準買家夫婦提供「建築面積」之前，沒有向他們先提供「實用面積」的資料
- (2) 沒有向準買家夫婦提供正確的「實用面積」資料
- (3) 在向準買家夫婦提供該物業的「呎價」時，沒有清楚說明該價格是以「實用面積」或「建築面積」計算

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 全新傢電

建築面積: 689呎

售 \$425萬

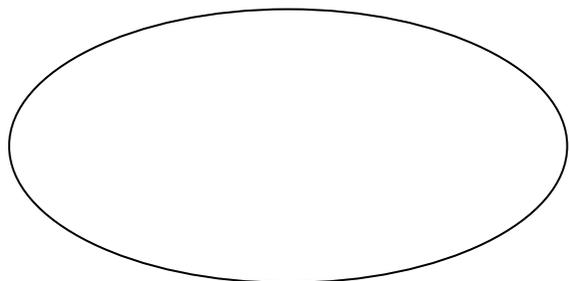
持牌人若發放左方的住宅物業廣告，必須符合以下哪些情況？

- 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

小測驗 – 問題十二(a)(i)



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 : 59.2 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 Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.

✘ 描述「建築面積」的字體大於「實用面積」。

左方的有關物業廣告有那些地方是違規的?

小測驗 – 問題十二(a)(ii)



✘ 物業資訊網的資料屬3座18樓A室，而非現出售的3座16樓A室 → 違反12-02通告第4(a)段的規定。

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。

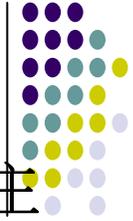
甲代理是基於快樂花園3座18樓A室的以下估價署物業資訊網的資料填寫表格1及登廣告

物業地址:快樂花園3座18樓A室

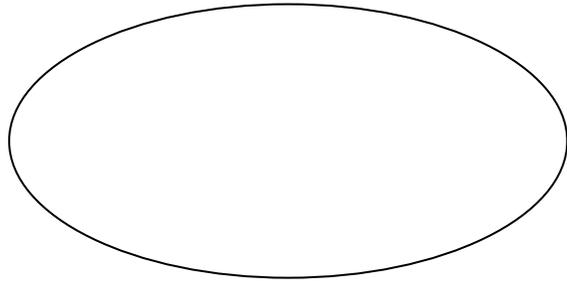
實用面積 Saleable Area	: 59.2 平方米 m ²	附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內。 Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area.
露台/陽台面積 Balcony/Verandah Area	: 2.0 平方米 m ²	(i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.1 平方米 m ²
工作平台面積 Utility Platform Area	: 1.5 平方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

小測驗 – 問題十二(a)(iii)



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

$59.2\text{m}^2 \times 10.764 = 637.2288 \text{ft}^2$
換算後可接受的呎數表述：
 637ft^2 ; 637.2ft^2 ; 637.23ft^2

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?

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？

- (1) 在向準買家夫婦提供「建築面積」之前，沒有向他們先提供「實用面積」的資料
- (2) 沒有向準買家夫婦提供正確的「實用面積」資料
- (3) 在向準買家夫婦提供該物業的「呎價」時，沒有清楚說明該價格是以「實用面積」或「建築面積」計算，可能引起誤會
- (4) 向客戶提供其他樓盤的呎價資料時，沒有表明是以實用面積或是建築面積計算，可能引起誤會



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