文匯報
WEN WEI PO
www.wenweipo.com
政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2012年5月23日 星期三
壬辰年閏四月初三 十六芒種
大致天晴 間有陽光
氣溫：25-29℃ 濕度：60-80%
港字第22729 今日出紙3疊11張半 售6元

租售二手樓 須列實用面積

代理違規 釘牌罰30萬

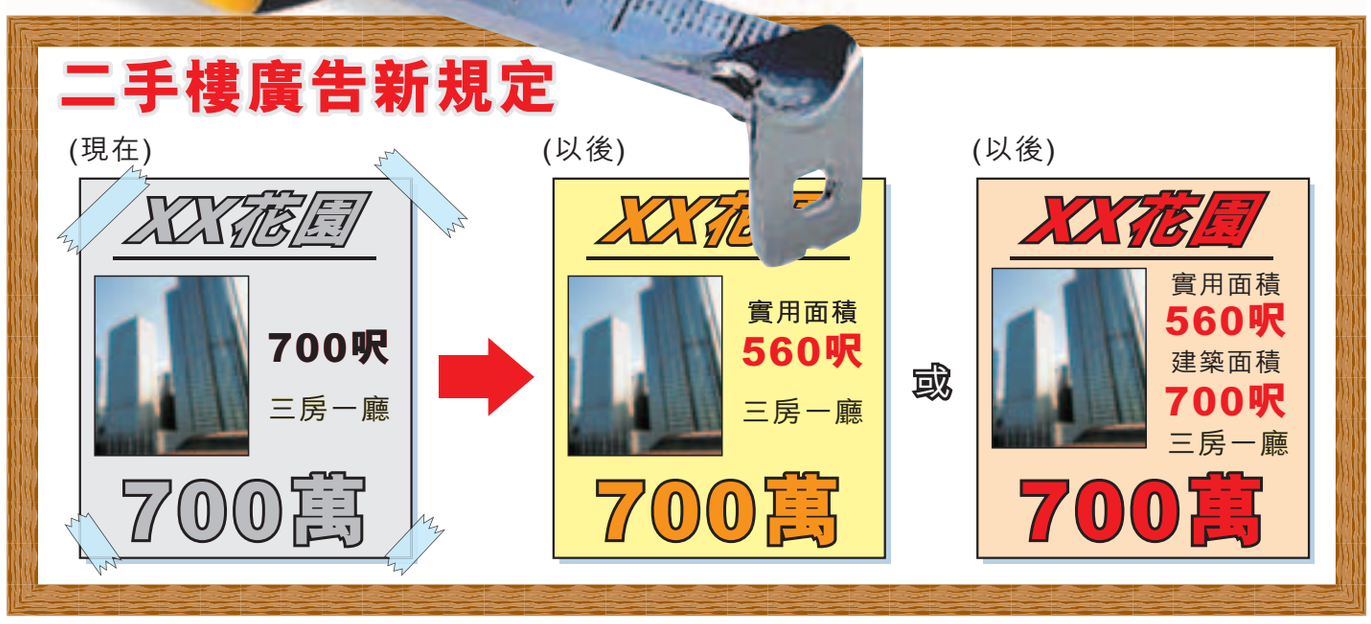
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）繼監管一手樓銷售之後，港府對二手樓銷售亦將實施實用面積銷售的監管，規定地產代理於銷售及出租二手樓時，無論張貼廣告或口頭推介，均須提供實用面積，違規最多罰款30萬元及「釘牌」。新例明年起實施，但業主自讓盤則獲豁免。業內認為，實用面積由於有統一規範，有助減少誤導，便利買家貨比貨。

■地產代理口頭推介二手樓時，要向準買家提供實用面積。 資料圖片

執業通告 重點內容撮要

1. 地產代理在填寫物業資料表格(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，須從訂明的來源取得實用面積，即差餉物業估價署，或在土地註冊處註冊的首次轉讓買賣協議 (首次協議) 中述明的實用面積。如未能透過上述兩個途徑取得實用面積 (如村屋) ，持牌人應在表格上述明。
2. 物業廣告內的面積資料，必須提供實用面積，又或同時提供實用面積與建築面積；描述實用面積所用的字體，不應小於描述建築面積所用的字體。假如未能取得實用面積，廣告內可提供建築面積或其他樓面面積資料，但地產代理須在地監局要求時出示證據，證明其建築面積或其他樓面面積資料是從合理來源取得。
3. 除發出廣告以外，地產代理在向客戶提供物業樓面面積資料時，亦必須在提供其他樓面面積資料前，提供該物業的實用面積。
4. 若代理違規，輕則訓誡、譴責、要求持續進修學分，或於牌照中加入條件，重則停牌、罰款30萬元、撤銷牌照等。

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



張偉民 攝

為糾正過去二手物業建築面積各自表述的歪風，全面採用實用面積已成為大勢所趨，地產代理監管局（地監局）亦助推一把，昨日公布有關提供二手住宅物業面積的執業通告，成為日後淘汰建築面積的「前奏」。新執業通告要求，地產代理在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。而就廣告中實用面積字體的大細亦有規範，不可比建築面積的字體小。

二手樓最終看齊新盤

通告指，地產代理於執業通告實施後亦可提供建築面積資料，但必須以實用面積為計價基礎，地監局並會提供半年的適應期給業界準備，執業通告明年1月1日才正式實施。但對於何時過渡至只限使用實用面積，地監局沒有就此定下時間表，指須視乎公眾的適應情況而定。

地監局執業及考試委員會主席梁永祥（見圖）昨表示，過去市場一直沿用建築面積，但卻一直沒有統一標準，反觀2008年開始實用面積有了統一定義，能為消費者提供一個較清晰及客觀的準則，配合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。

至於實用面積的取得渠道，當局只會承認差餉物業估價署（差估署），或土地註冊處註冊的首次轉讓買賣協議（首次協議）中述明的實用面積，除非該物業實用面積並不能從上述兩個途徑取得（如村屋等），才可提供建築面積或其他樓面資料。

代理行及經紀同受罰

不過，由於該局今次亦未禁止於廣告的表述上提供建築面積資料，被市場質疑留了尾巴。梁永祥繼續解釋，即使差估署與土地註冊處所取得的實用面積有所不同，由於兩者均為地監局所認可的實用面積來源，代理可隨意選用其中一個作表述，強調兩者面積的差距非常細微。

當局舉例，當地產廣告中的實用面積表述有誤導時，一般而言是由發出該廣告的代理行受到懲罰，而代理個人與買家之間的表達或填表格時出現誤導，則由該名代理個人接受處分。此外，即使網上廣告亦受監管。但業主自讓盤，則獲豁免，可以不提供實用面積。

吊銷牌照已具阻嚇性

據地監局資料顯示，2009年至去年，當局分別收到19、14及11宗有關建築面積資料涉誤導的投訴，而年初至今則收到一宗投訴個案。未來數月，地監局會推動相關公眾教育，包括宣傳廣告，以及透過進修課程協助業界了解。

地監局規管及法律總監劉淑棻補充，日後會隨機抽察作出監管，若發現代理違規，最嚴重的處分是撤銷牌照，而罰款最高為30萬元。被指罰則過輕，梁永祥強調，當局以往對實用面積的表述並未規範，亦未明文強制公布相關資料，今次執業通告有法律基礎，最高罰則為吊銷牌照，認為已具阻嚇性。

建築面積將「自然淘汰」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地監局是次率先提供執業通告，雖然贏盡市場掌聲，但由於未有正式淘汰建築面積的表述，難免予人口舌。不過，有學者則認為，雖然地監局未承諾何時淘汰建築面積表述，但今後以實用面積作「第一計價」方式，已算行前一大步，相信假以時日，由於實用面積的可比較性較強，建築面積會被「自然淘汰」。

實用面積 計價更清楚

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥表示，二手物業的建築面積相當繁複，過去各自表述，市民要將樓價比較，往往需要自行計算單位的實用率，過程麻煩冗長，反觀強制代理提供實用面積資料，不同屋苑之間的比較清清楚楚，市民不用「估估吓」，這是一個更方便的計算方式。

雖然地監局今次執業通告未有正式取消建築面積的表述，亦未承諾何時過渡至只限用實用面積，但潘永祥笑稱，正如手機帶來便利的道理一樣，最後沒有統一標準的建築面積必會被市場淘汰。

實用面積不包括窗台

話你知

據差估署提供的資料，「實用面積」是指單位獨佔的樓面面積，包括露台及工作平台，但不包括樓梯、升降機槽、渠管及大堂等公用地方。量度「實用面積」時，是從圍繞該單位的外牆向外的一面或該單位與毗連單位的共用牆的中間點起計。窗台、天井、花園、庭院、平台、車位等地方則不包括在內。

市民若想自行向差估署查詢實用面積，目前「物業資訊網」已提供超過250萬個物業的地址紀錄，查冊費用為每個單位9元，這個也是業界取得實用面積的較常用的方法。而另一個取得實用面積的渠道，市民可向土地註冊處查詢，首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積亦列入地監局承認的計算方式，本報向業界查詢，業界一般較少採用這個方式取得實用面積。

■香港文匯報記者 顏倫樂

防「作大」面積 適應新措施無難度

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地監局新執業通告，規定日後以實用面積為主要計算樓價，城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，新措施可讓市民更公平去比較不同住宅物業的售價，減少人為「作大」單位面積，令市民買貴樓。不過，被這次條例監管的代理業界，則批評新措施會令市場資訊混亂，增加營運成本等。

有代理指出，採用實用面積計算呎價後，一些實用率低的屋苑將會相當吃虧，因為單位面積「原形畢露」，以實用面積計的呎價會相當「得人驚」，其吸引力會比實用率高的屋苑大大降低，或令這些物業「貶值」。但潘永祥認為，以往買家於購買物業時，往往會將「實用率」計算入樓價內，實用與否早已於樓價內有所反映，不認同會影響業主利益。潘永祥又指，業界一開始可能會有不適應，但長遠則看不到在適應上有任何難度。

代理：將增加營運成本

而代理業界反應則普遍負面。美聯集團陳坤興直指當局不應於現行制度上「畫蛇添足」，造成不必要的混亂，又認為新執業通告應詳細諮詢，又建議面積表述應「雙軌並行」，方便置業人士參考及比較。利嘉閣總裁廖偉強則認為新措施會增加營運成本，指現時差估署提供約250萬個地址紀錄供查詢，當中代理較常涉足到的私宅類別約110萬戶，以此推算，單是更新這110萬戶的資訊，涉資就近1,000萬元，再加上內部人手增加、電腦軟件更新、重印物業宣傳單張及內部文件等，營運成本增加將以逾千萬元計。

不過，差估署昨以電郵回覆查詢時，不認為現時查詢收費9元對地產代理經營成本有太大影響，強調收費是根據「收回成本，用者自付」的原則訂定。差估署發言人又列出數據：「以2011年為例，全年的二手住宅物業總成交金額為3,116億元，而地產代理業界使用『物業資訊網』所花的總費用約120萬元，粗略估計為業界總佣金收入之0.02%。」以此證明查詢費用對業界影響輕微。

更改電腦程式僅一次性

事實上，地監局亦承認，業界日後可能因更改電腦程式而增加成本，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。

地產代理聯會主席郭德亮支持新執業通告，但認為政府要先做好配套，建議差估署考慮實用面積資料印刷於差餉單，讓買家對單位面積資料一目了然，亦可加快市民適應新的樓價計算方法。

督印及承印：香港文匯報有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 廣告部：28739888 傳真：28730009