



香港建築師學會  
The Hong Kong Institute of Architects

新聞稿

## 香港建築師學會 對「發水樓」問題及總樓面面積寬免的意見

最近的公眾討論及媒體報導，普遍認為如果政府收緊可獲豁免計算入總樓面面積（或總樓面面積寬免），便可解決「發水樓」的問題。學會認為公眾應該明白「發水樓」的問題並不會因制訂完善生活設施及環保設施的總樓面面積寬免上限而完全解決。

「發水樓」並不等如「發水單位面積」。「發水樓」是針對總樓面面積寬免對於樓宇的高度和體積的壞影響，而對發展項目鄰近環境產生不良的效果。總樓面面積寬免的討論，不應和「發水單位面積」問題混淆，因為「發水單位面積」只是發展商在售樓時因應其售樓策略而標示的「面積」，與多少設施獲得豁免面積並無必然關係。由於現時本港沒有一套統一及透明計算售樓的「建築面積」標準，發展商因而將單位的「實用面積」以外的面積（包括可寬免及不可寬免樓面面積）跟隨發展商各自的方程式計算入售樓時的「建築面積」，但由於計算方法缺乏透明度，而「建築面積」又往往與單位的「實用面積」有相當的差距，造成現時高度關注的「發水」問題。現時的物業買賣，小業主所得的私人空間是在契圖上標示的「實用面積」(saleable area)，但在業權上只是整個物業的一個百分比的「持份」(share)，而「實用面積」及「持份」是不會因為其他樓面面積的多少（包括獲得寬免及不獲寬免的面積）而有所不同。這種「發水」商業行為，因不同發展商而異，與建築物的大小高矮、以至其設施獲得豁免面積的多少，並無直接關係。

如果要根治「發水」的問題，可考慮在售樓過程中只展示「實用面積」(saleable area)，「實用面積呎價」和單位售價，放棄使用售樓「建築面積」和「建築面積呎價」，以免除發展商用不同的方程式計算單位銷售面積。外國也有例子只採用「單位內籠面積」(carpeted area)作為單位銷售面積。如果經過公眾討論，認為售樓「建築面積」不能放棄使用，有存在的價值，就應制訂一套統一及合理的售樓「建築面積」計算標準，令公眾不會因「建築面積呎價」而被誤導。

學會不希望公眾因厭惡「發水」的單位銷售手段而抹殺了環保設施和完善生活設施的益處。環保設施中的「通透空間」更應和上限脫鉤，鼓勵採用，例如空中花園可改善發展項目及鄰近環境的空氣流通，平台花園提供綠化空間給住戶享用，有蓋行人通道有效連接發展項目及其他地區設施。而環保露台和工作平台，會所設施也可以改善居住環境，這些設施對於香港高密度的城市環境尤為重要。

香港建築師學會  
二零一零年十月十二日