



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

新聞稿

香港建築師學會 支持使用「實用面積」呎價

香港建築師學會支持政府要求發展商以「實用面積」^(註釋一)而非「總樓面面積」或俗稱「建築面積」^(註釋二)表述預售住宅樓宇的呎價，令市場資訊更加透明及減少衡量樓宇價格的準則差異，是進步的做法。當大眾習慣使用「實用面積」呎價後，買家能更準確掌握和比較各樓盤的相對價格和質素，有助作出置業決定。此外，樓宇單位的「發水面積」不能隱藏於「實用面積內」，建造「發水面積」的額外費用會被如實反映在售樓價格中。項目策劃者將必須考慮如何提供樓宇的配套設施，較確實地為樓宇增值，不至胡亂「發水」，這不單更貼近當初政府以提供寬免樓面面積作為推動改善樓宇質素及環保的政策目標，而且可間接紓緩近年因部份樓宇過份「發水」而導致其體量過於龐大的問題。學會認為，政府甚至可更進一步，考慮於所有住宅樓宇買賣中採用「實用面積」為標準呎價衡量單位，以理順市場秩序，幫助樓市健康穩健地發展。

除以「實用面積」釐定呎價外，學會原則上支持其他能夠提高樓宇銷售資訊透明度的政策，包括申報買賣合約時限縮短至五個工作天，及合理編訂樓層等。長遠而言，政府可考慮立法規管，而由「認可人士」認證的單位轉讓契圖和相關的面積計算可作為各界認受的樓宇交易資料。

香港建築師學會
二零零九年十二月一日

註釋：

- (一) 「實用面積」(Saleable Area) 是單獨分配給該單位使用的樓面面積，其中包括露台和工作平台的面積，但不包括附屬地方和公用地方的面積。附屬地方包括如窗台、閣樓、車位、花園、平臺、天台、冷氣主機位、冷氣機房等，公用地方包括如樓梯、升降機槽、大堂等。「實用面積」是單位圍牆內所包含的面積，按實際情況量度至外牆的外表面或與相鄰單位共有的分隔牆的中線。該單位與光井、升降機槽或任何類似直槽、或公用地方的分隔牆，應視作外牆處理，它的整個厚度應包括在內，單位內所有的間牆和支柱應包括在內。
- (二) 「總樓面面積」(Gross Floor Area) 主要是按照《建築物條例》用來計算建築物發展的地積比率。當根據城市規劃或土地契約進行發展規管，「總樓面面積」會有不同的解釋。而在售樓書上的「總樓面面積」或普遍稱「建築面積」則沒有統一的計算標準。

Patron: The Honourable Donald Tsang Yam-Kuen, Chief Executive, Hong Kong Special Administrative Region
A Member of The International Union of Architects (UIA), Commonwealth Association of Architects (CAA) and Architects Regional Council Asia (ARCASIA)

香港銅鑼灣希慎道1號19樓
19th Floor, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
P.O. Box 20334 Hennessy Road Post Office
T: 2511 6323 F: 2519 6011, 2519 3364
W: <http://www.hkia.net> E: hkiasec@hkia.org.hk

北京海澱區三里河路13號中國建築文化中心北翼9001室
Room 9001, North Wing, China Architectural Cultural Centre,
13 Sanlihe Road, Haidian District, Beijing
T/F: (86-10) 8808-2219 E: hkiabjo-sec@hkia.net