

個案撮要

投訴香港房屋協會及房屋署在處理某屋苑的興建及買賣事宜上行政失當

投訴

香港房屋協會（以下簡稱房協）於一九九六年年底透過「居者有其屋」（以下簡稱居屋）計劃發售某屋苑的部分單位。本署自一九九七年年底接獲多宗有關房協及房屋署（以下簡稱房署）處理該屋苑的興建及買賣事宜的投訴，這些投訴主要針對以下各點：

- (a) 房協沒有有效監管工程建築顧問（以下簡稱建築顧問）的工作，以致單位牆身過厚，削減了單位面積；
- (b) 房協沒有審核單位的面積，並在售樓說明書內提供不正確資料，誤導買家；
- (c) 房署沒有在事前告知買家該屋苑並不屬於居屋計劃，買家不能享有購買居屋的利率優惠；及
- (d) 房協沒有提供合理的補償方案予受影響的買家。

調查所得意見及結論

2. 本署知悉，房協在發展樓宇物業時，會依照既定程序遴選及委聘獨立的建築顧問，負責樓宇的設計和統籌工作，以及監察總承建商的工程進度和樓宇質素。而房協的工程管理人員則負責監管建築顧問的工作，定期聽取工作滙報，並前往地盤視察。房協其他部門，如策劃及發展部和物業管理部的職員，也會就樓宇的

設計和質量等方面向工程人員提供意見，合力監察建築顧問及總承建商的表現。

3. 現今樓宇多向高空發展，樓宇牆壁的厚薄會因樓宇的高低而有所不同。低層單位的牆壁會較厚，以便提供較強的承托力。以這宗個案而言，涉事屋苑的樓宇高達五十層，樓宇結構及結構牆的穩固程度十分重要，而結構牆的穩固程度則取決於牆壁的厚薄，因此該屋苑必須採納較厚的牆壁設計。

4. 房協職員自建築工程開始至完成，都會透過不同渠道監管工程。在驗收樓宇時，亦須按照房協所訂定的程序指引，處理工程的細節，包括檢查樓宇的質素及裝置是否符合標準。由於牆壁的設計為實際所需，因此，高層單位的內部面積會較低層單位的稍大。事實上，售樓說明書內也有列明高層單位的結構牆較低層單位的稍薄。所以申訴專員認為，沒有證據顯示房協監管建築顧問不力，以致牆壁過厚，影響單位面積，即（a）點投訴不成立。

5. 根據買賣合約的定義，「實用面積」包括包圍單位外圍的牆壁，及單位與單位之間的牆壁的一半面積。該定義是按照政府規定，並參考香港測量師學會及消費者委員會共同制定的指引而訂定出來的。地產發展商在根據預售樓花同意書發售樓宇時，亦採用同一指引。這跟公共房屋慣用的「可用面積」不同，因此涉事屋苑的售樓說明書內所列的實用面積並不等同可用面積。然而，業內人士對於實用面積與可用面積的比例，及可用面積的定義並沒有統一的標準。

6. 房協所聘用的建築顧問除了負責設計及監督樓宇的建築之外，還負責計算總樓面面積及個別單位的實用面積。建築顧問的數據需要呈交有關政府部門，作為申請預售樓花同意書的證明，亦需要登載在售樓說明書內供買家參考。本署發現，由於建築顧問在計算單位面積時，沒有因應大廈外牆拾級而上這種特殊設計而作出調整，以致若干單位的實用面積與售樓說明書內所載的不符。

7. 房協解釋，該會已多次提醒建築顧問必須精確編制樓盤資料。由於建築顧問為認可專業人士，同時也掌握充足的樓宇設計資料，因此房協在預售樓宇時，最終必須依賴建築顧問所提供的資料，如建築及實用面積，和單位平面圖等，來編印售樓說明書。但本署認為，房協過份依賴建築顧問，沒有再核實這些資料，導致售樓說明書內所載部份單位的實用面積與事實不符。儘管誤差不大，然而一般申請人都是依賴售樓說明書內的資料來選擇單位，所以房協在提供正確資料這方面是責無旁貸的。此外，雖然業內人士對實用面積與可用面積的比例沒有劃一標準，可是按照私人樓宇銷售的習慣，一般市民都會認為「建築面積」是包括外牆、通道及單位間隔牆壁等，而「實用面積」則是指單位內可供使用的面積。由於售樓說明書並沒有詳細列明「實用面積」的定義，買家可能不會知道所謂「實用面積」原來也包括外牆和單位與單位之間的間隔牆。因此，申訴專員認為（b）點投訴是成立的。

8. 至於有關發售樓宇的安排，房署居屋中心在通知中籤人士前往揀樓時，已隨信附上涉事屋苑的售樓說明書、價目表及「購樓人士注意事項」。這些文件中已說明購樓人士須依照房協「住宅發售計劃」的章則辦理，及應前往指定的銀行或財務機構，以房協指定的條件申請貸款。此外，房署亦在居屋中心大堂張貼名單，列出指定銀行和財務機構的名稱和所提供的按揭利率。居屋中心職員也在中籤人士揀樓前，把該份名單發給他們作參考，並提醒他們該屋苑是房協住宅發售計劃的屋苑，按揭貸款條件與居屋的不同。因此，申訴專員認為（c）點投訴不成立。

9. 本署得悉，房協在證實建築顧問所計算的單位面積資料不確後，決定向單位實用面積需要調低的買家退回樓價差額，包括釐印費、律師費及利息等，但不會向單位面積需要調高的買家追討樓價差額。此外，所有買家均可取消買賣，而房協會補償有關買賣的財務損失，及協助他們取回綠表或白表資格。如退樓買家面對居住問題，房協可容許他們以低於市值的租金租用有關單位。同時，退樓買家無論是否轉購為租，均可優先購買房協「住宅發售計劃」另一屋苑的單位。申訴專員認為房協這些安排是合符情理的，因此，（d）點投訴並不成立。

建議

10. 申訴專員欣悉，房協在事件發生後已採取了一連串補救措施，包括向受影响的買家作出補償。此外，房協會考慮將來為設計上較為複雜的樓宇聘用獨立測量師覆核樓宇面積，並會與香港測量師學會、消費者委員會及有關政府部門磋商，打算日後在售樓說明書內刊載室內面積資料。然而，申訴專員仍向房協作出以下建議：

- (a) 以後在售樓說明書內清楚列明「實用面積」的定義，以供買家參考；及
- (b) 將來在發售房協發展的屋苑時，應在售樓說明書內清楚註明該屋苑並非居屋屋苑，以免買家將之與居屋屋苑混淆。

房協執行總幹事的回應

11. 房協執行總幹事不同意 (b) 點投訴是成立的結論，並有以下的評論：

- (a) 房協認為投訴人對樓宇面積不滿，純粹是基於對「實用面積」一詞有誤解，而非受到售樓說明書內的資料所誤導。涉事屋苑的買賣合約內已清楚列出「實用面積」的定義，
- (b) 一如其他發展商的做法，房協是按照香港測量師學會及消費者委員會共同發出的實用面積指引來計算實用面積。售樓說明書內已詳細列出樓宇面積及間格圖則，房協並安排現樓作示範單位，使有意置業人士更深入了解樓宇的實際環境、設計及間格。

- (c) 根據政府的規定，一切有關樓宇的建築資料須經由政府註冊的認可人士確認方可作實。房協必須相信這些人士的專業技術和所作出的判斷，而房協在建築過程中，已經不斷叮囑建築顧問注意樓宇資料的準確性。

- (d) 按照目前私人樓宇的銷售習慣，發展商只會列出「建築面積」和「實用面積」的數據，而不會刊載兩者的定義。把單位外圍的牆壁及單位與單位之間的一半分隔牆計算在「實用面積」內，是業內普遍的做法。

結語

12. 申訴專員認為，(b) 點投訴的重點在於房協沒有審核單位的面積，及在售樓說明書內提供不確資料。售樓說明書所載部份單位的實用面積與實際情況不符，這一點房協是承認的。雖然房協認為必須相信建築顧問的判斷，可是作為發展商，房協是有責任監管建築顧問的工作及向買家提供正確的資料。雖然房協已在買賣合約內列明「實用面積」的定義，可是買家在選擇單位時主要是參考售樓說明書內所提供的資料。而以現樓作示範單位，對於瞭解「實用面積」的定義及單位的正確面積並無幫助。在考慮以上各點後，申訴專員認為調查結果維持不變。

申訴專員公署

檔案編號： OMB1997/2432-33

OMB1997/2435-36

OMB1997/2515

OMB1998/0109

OMB1998/0631-32

一九九八年十二月