

个案撮要

投诉香港房屋协会及房屋署在处理某屋苑的兴建及买卖事宜上行政失当

投诉

香港房屋协会（以下简称房协）于一九九六年年底透过「居者有其屋」（以下简称居屋）计划发售某屋苑的部分单位。本署自一九九七年年底接获多宗有关房协及房屋署（以下简称房署）处理该屋苑的兴建及买卖事宜的投诉，这些投诉主要针对以下各点：

- (a) 房协没有有效监管工程建筑顾问（以下简称建筑顾问）的工作，以致单位墙身过厚，削减了单位面积；
- (b) 房协没有审核单位的面积，并在售楼说明书内提供不正确数据，误导买家；
- (c) 房署没有在事前告知买家该屋苑并不属于居屋计划，买家不能享有购买居屋的利率优惠；及
- (d) 房协没有提供合理的补偿方案予受影响的买家。

调查所得意见及结论

2. 本署知悉，房协在发展楼宇物业时，会依照既定程序遴选及委聘独立的建筑顾问，负责楼宇的设计和统筹工作，以及监察总承包建商的工程进度和楼宇质素。而房协的工程管理人员则负责监管建筑顾问的工作，定期听取工作报，并前往地盘视察。房协其他部门，如策划及发展部和物业管理部的职员，也会就楼宇的

设计和质量等方面向工程人员提供意见，合力监察建筑顾问及总承包建商的表现。

3. 现今楼宇多向高空发展，楼宇墙壁的厚薄会因楼宇的高低而有所不同。低层单位的墙壁会较厚，以便提供较强的承托力。以这宗个案而言，涉事屋苑的楼宇高达五十层，楼宇结构及结构墙的稳固程度十分重要，而结构墙的稳固程度则取决于墙壁的厚薄，因此该屋苑必须采纳较厚的墙壁设计。

4. 房协职员自建筑工程开始至完成，都会透过不同渠道监管工程。在验收楼宇时，亦须按照房协所订定的程序指引，处理工程的细节，包括检查楼宇的质素及装置是否符合标准。由于墙壁的设计为实际所需，因此，高层单位的内部面积会较低层单位的稍大。事实上，售楼说明书内也有列明高层单位的结构墙较低层单位的稍薄。所以申诉专员认为，没有证据显示房协监管建筑顾问不力，以致墙壁过厚，影响单位面积，即（a）点投诉不成立。

5. 根据买卖合约的定义，「实用面积」包括包围单位外围的墙壁，及单位与单位之间的墙壁的一半面积。该定义是按照政府规定，并参考香港测量师学会及消费者委员会共同制定的指引而订定出来的。地产发展商在根据预售楼花同意书发售楼宇时，亦采用同一指引。这跟公共房屋惯用的「可用面积」不同，因此涉事屋苑的售楼说明书内所列的实用面积并不等同可用面积。然而，业内人士对于实用面积与可用面积的比例，及可用面积的定义并没有统一的标准。

6. 房协所聘用的建筑顾问除了负责设计及监督楼宇的建筑之外，还负责计算总楼面面积及个别单位的实用面积。建筑顾问的数据需要呈交有关政府部门，作为申请预售楼花同意书的证明，亦需要登载在售楼说明书内供买家参考。本署发现，由于建筑顾问在计算单位面积时，没有因应大厦外墙拾级而上这种特殊设计而作出调整，以致若干单位的实用面积与售楼说明书内所载的不符。

7. 房协解释，该会已多次提醒建筑顾问必须精确编制楼盘数据。由于建筑顾问为认可专业人士，同时也掌握充足的楼宇设计数据，因此房协在预售楼宇时，最终必须依赖建筑顾问所提供的数据，如建筑及实用面积，和单位平面图等，来编印售楼说明书。但本署认为，房协过份依赖建筑顾问，没有再核实这些资料，导致售楼说明书内所载部份单位的实用面积与事实不符。尽管误差不大，然而一般申请人都是依赖售楼说明书内的数据来选择单位，所以房协在提供正确数据这方面是责无旁贷的。此外，虽然业内人士对实用面积与可用面积的比例没有划一标准，可是按照私人楼宇销售的习惯，一般市民都会认为「建筑面积」是包括外墙、信道及单位间隔墙壁等，而「实用面积」则是指单位内可供使用的面积。由于售楼说明书并没有详细列明「实用面积」的定义，买家可能不会知道所谓「实用面积」原来也包括外墙和单位与单位之间的间隔墙。因此，申诉专员认为（b）点投诉是成立的。

8. 至于有关发售楼宇的安排，房署居屋中心在通知中签人士前往拣楼时，已随信附上涉事屋苑的售楼说明书、价目表及「购楼人士注意事项」。这些文件中已说明购楼人士须依照房协「住宅发售计划」的章则办理，及应前往指定的银行或财务机构，以房协指定的条件申请贷款。此外，房署亦在居屋中心大堂张贴名单，列出指定银行和财务机构的名称和所提供的按揭利率。居屋中心职员也在中签人士拣楼前，把该份名单发给他们作参考，并提醒他们该屋苑是房协住宅发售计划的屋苑，按揭贷款条件与居屋的不同。因此，申诉专员认为（c）点投诉不成立。

9. 本署得悉，房协在证实建筑顾问所计算的单位面积数据不确后，决定向单位实用面积需要调低的买家退回楼价差额，包括厘印费、律师费及利息等，但不会向单位面积需要调高的买家追讨楼价差额。此外，所有买家均可取消买卖，而房协会补偿有关买卖的财务损失，及协助他们取回绿表或白表资格。如退楼买家面对居住问题，房协可容许他们以低于市值的租金租用有关单位。同时，退楼买家无论是否转购为租，均可优先购买房协「住宅发售计划」另一屋苑的单位。申诉专员认为房协这些安排是合符情理的，因此，（d）点投诉并不成立。

建议

10. 申诉专员欣悉，房协在事件发生后已采取了一连串补救措施，包括向受影响的买家作出补偿。此外，房协会考虑将来为设计上较为复杂的楼宇聘用独立测量师复核楼宇面积，并会与香港测量师学会、消费者委员会及有关政府部门磋商，打算日后在售楼说明书内刊载室内面积资料。然而，申诉专员仍向房协作出以下建议：

- (a) 以后在售楼说明书内清楚列明「实用面积」的定义，以供买家参考；及
- (b) 将来在发售房协发展的屋苑时，应在售楼说明书内清楚注明该屋苑并非居屋屋苑，以免买家将之与居屋屋苑混淆。

房协执行总干事的回应

11. 房协执行总干事不同意（b）点投诉是成立的结论，并有以下的评论：

- (a) 房协认为投诉人对楼宇面积不满，纯粹是基于对「实用面积」一词有误解，而非受到售楼说明书内的资料所误导。涉事屋苑的买卖合约内已清楚列出「实用面积」的定义，
- (b) 一如其他发展商的做法，房协是按照香港测量师学会及消费者委员会共同发出的实用面积指引来计算实用面积。售楼说明书内已详细列出楼宇面积及间格图则，房协并安排现楼作示范单位，使有意置业人士更深入了解楼宇的实际环境、设计及间格。

- (c) 根据政府的规定，一切有关楼宇的建筑资料须经由政府注册的认可人士确认方可作实。房协必须相信这些人士的专业技术和所作出的判断，而房协在建筑过程中，已经不断叮嘱建筑顾问注意楼宇资料的准确性。
- (d) 按照目前私人楼宇的销售习惯，发展商只会列出「建筑面积」和「实用面积」的数据，而不会刊载两者的定义。把单位外围的墙壁及单位与单位之间的一半分隔墙计算在「实用面积」内，是业内普遍的做法。

结语

12. 申诉专员认为，(b) 点投诉的重点在于房协没有审核单位的面积，及在售楼说明书内提供不确数据。售楼说明书所载部份单位的实用面积与实际情况不符，这一点房协是承认的。虽然房协认为必须相信建筑顾问的判断，可是作为发展商，房协是有责任监管建筑顾问的工作及向买家提供正确的数据。虽然房协已在买卖合约内列明「实用面积」的定义，可是买家在选择单位时主要是参考售楼说明书内所提供的数据。而以现楼作示范单位，对于了解「实用面积」的定义及单位的正确面积并无帮助。在考虑以上各点后，申诉专员认为调查结果维持不变。

申诉专员公署

档案编号： OMB1997/2432-33

OMB1997/2435-36

OMB1997/2515

OMB1998/0109

OMB1998/0631-32

一九九八年十二月