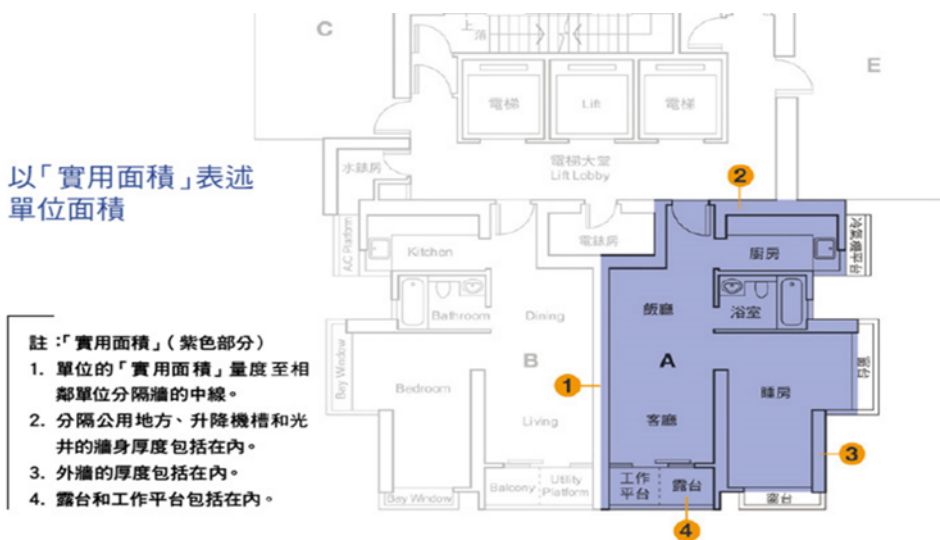


5.1 設計、間隔與設施

早於 2013 年 4 月 29 日生效的《一手住宅物業銷售條例》（《條例》），是保障準買家（消費者）購買一手住宅物業權益的重要里程碑，《條例》旨在提高物業銷售安排和交易的透明度，加強對消費者的保障。根據《條例》，售樓說明書必須列出離發展項目範圍 250 米以內的每條街道名稱及若干建築物、設施與構築物。《條例》附表還詳列 43 項必須列出的建築物、設施與構築物，例如骨灰龕、殮房、墳場、屠房、巴士車廠、燃油庫、堆填區、發電廠、醫院、戒毒院所、學校、宗教場所、公園、體育設施等。《條例》並要求，一手住宅物業要以「實用面積」來表述單位面積，及物業的每平方呎/每平方米售價。「實用面積」是指住宅單位的樓面面積，包括露台、工作平台或陽台，但不包括空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭和庭院。

基本上，準業主應保留售樓書至入伙收樓，作為參考比對並在現場對照一下設計、間隔與設施有否差異？若發展商更換建材及設施，買家雖然不能因此踢契，但可保留索償的權利。一般而言，準業主主要參照售樓書內所述之設計、間隔與設施，對比以下建議項目，包括有：-

1. 外牆和大樓內基本設計、外牆飾面建材和用料、陽台、空調機位及曬晾衣物等配置。
2. 住宅單位和建築間隔、樓層通道、大堂、樓梯及垃圾房等範圍，位置和尺寸。
3. 水、電、煤、弱電、保安系統、裝置和設備及飾面建材和用料等配置。
4. 基本住宅位置和設施，例如大廈進口位、停車場和通道、會所設施、游泳池、球場設施等等



〈資料來源：消費者委員會網址 https://www.consumer.org.hk/ws_chi/news/press/20141111-0.html〉

一手樓宇在新居入伙時，室內的裝修、間隔和設施，一般都能配合住戶當時的需要，但二手樓宇在日子久了，有可能出現以下情況：-

1. 日久失修

如果單位沒有進行定期檢查和維修保養，日積月累下，會令問題不斷增加和惡化，例如外牆滲水、天花石屎剝落、窗戶脫落、電線老化、水管淤塞等。如問題持續下去，更可能引致意外發生。

2. 大廈環境及居住環境老化的現象

如果大廈的公眾地方欠缺妥善管理和維修，會損害大廈居民的生活質素；即使二手樓宇的住所有定期的維修保養和合適的設備，未能保證可享有理想的居住環境。

3. 社區設施追不上居民需要

要注意坐落舊區的二手樓宇，一般社區建設可能都不符合現時的規劃標準，例如缺乏綠化、休憩和康樂設施等。

4. 衛生問題

而在舊區的樓宇，絕大多數在地下滿佈店舖、食肆甚至街市，甚或管理不善，容易在公眾地方、後巷等位置堆積垃圾，致使滋生蚊蟲和細菌並妨害公眾健康。

5. 樓宇破舊

樓宇會因應日子久了並受風吹雨打煎熬，以及內裡人為活動的因素影響，樓宇的破損和老化因而陸續浮現，例如排污渠管淤塞、消防裝置老化、天台滲水、外牆剝落、簷篷結構出現破損等。這些情況對住客及公眾人士都會構成危險。

6. 僭建或非法改動單位結構

為增加居住面積，以往不少舊樓業主都肆意單位加裝僭建物，甚或擴大露台、搭建天台屋、違例將原來的一個單位分割成多個獨立的小單位，俗稱「劏房」等，破壞了樓宇的結構會嚴重危害住客的安全。準業主應特別留意二手樓宇單位內有否僭建物，凡是在樓宇的主天台、平台或天井搭建預製的構築物，包括體積超過 3 立方米或高度超過 2 米的活動屋及大型貯物櫃，或玻璃屋，須事先獲得屋宇署批准及同意後才可施工；更必須委聘認可人士向屋宇署呈交建築圖則和統籌建築工程，並在獲得屋宇署批准及同意後，委聘註冊一般建築承建商進行工程，註冊小型工程承建商不能進行此類施工。根據《建築物條例》，任何人違反上述規定可能會遭檢控及／或紀律處分。任何該等違反上述規定建造的構築物均屬僭建物，屋宇署會採取執法行動。若有疑問，準業主應向屋宇署或相關建築專業人士尋求意見。

7. 大廈設備不能配合住戶需要的變化

準業主要留意二手樓宇內的升降機、消防設備、公共電力裝置及設施是否已過時，未能符合現時消防和樓宇安全條例的要求。

8. 欠缺業主立案法團和物業管理公司

如歷史悠久的舊樓有可能沒有成立業主立案法團，以致欠缺在法律上具備「法人」地位的團體，為樓宇的管理和維修保養事宜作出「合法」的決策；甚或沒有聘請專業物業管理公司去監督和處理大廈公共地方的維修保養。在無專人負責管理的情況下，這類舊樓的普遍情況是樓宇殘破、公眾地方衛生環境欠佳，設施過時，並任由樓宇失修情況惡化，有機會導致樓宇安全出現問題。