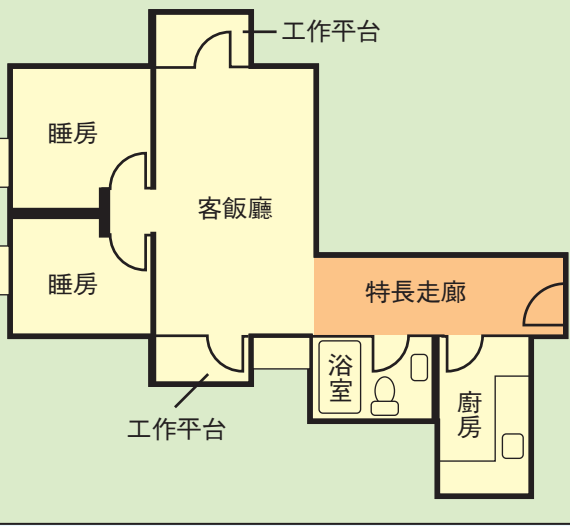


### 新盤奇則導賞

#### 長形則

##### 綠怡雅苑1座A室593方呎平面圖



根據房協提供的樓書，項目1座A單位的面積約593平方呎，由玄關至廳堂設有一條特長走廊，橫跨廚房及浴室門口，長及闊度分別約為4.8米及1.5米，即面積約80.5平方呎，比該單位內的睡房面積約60平方呎還要大。

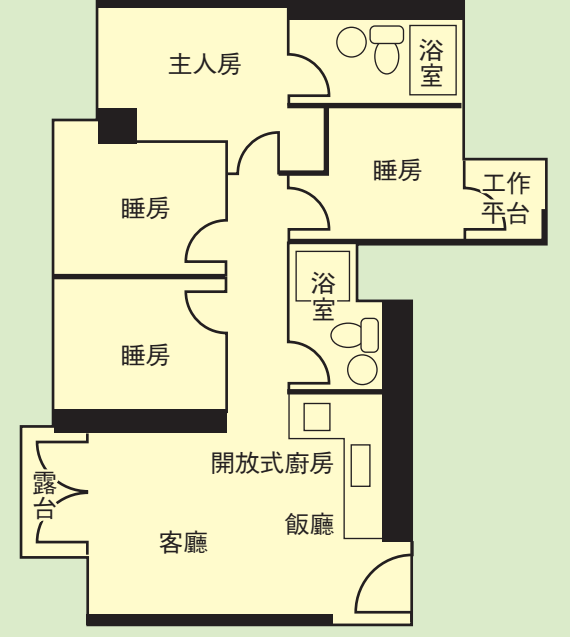
另一個長形設計表表者，要數馬頭角君柏由長實夥拍郭炳湘旗下帝國集團發展的馬頭角亞皆老街204號君

去年初房協資助房屋沙田綠怡雅苑雖然單位以市價七折發售，但個別單位卻設有特長走廊，最誇張一個所佔面積達80平方呎，比一個睡房還要大。

柏，全部為逾1,500方呎四房大戶，但由於地盤呈長形，又要遷就景觀，發展商將6座住宅一字排開，變成全部單位都是呈長方形，單位長近70至80呎，足可用作跑步。

#### 的般多房則

##### 南昌一號7樓A室595方呎平面圖



一張單人床後，已佔了房間一半或以上的空間，更不用奢望有空間放置書櫃和書桌。主人房面積亦不足100呎。若放一張4呎半乘6呎3吋的雙人床，房間內的空間就只餘下20餘呎。

有同樣神則出現的還有九建於西營盤63 Pokfulam，其中一款實用面積只有494方呎單位，竟可間出三房兼兩個廁所，長形客廳廳還配以開放式廚房，主人房面積80方呎，兩間細房面積分別只有約39方呎及33方

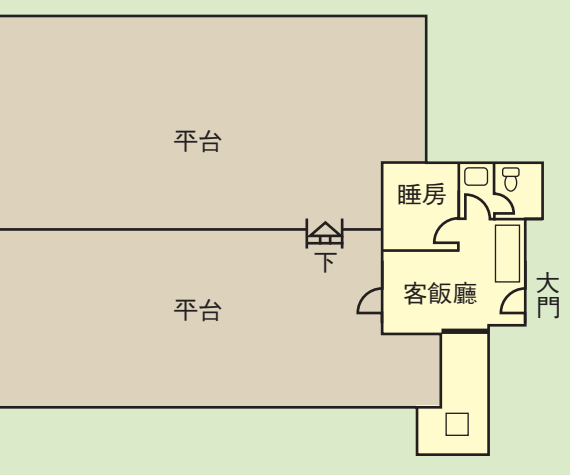
恒地於長沙灣「四房神則盤」南昌一號，屬單幢式住宅項目，最令人震驚的是當中不足600呎的單位，竟可間出4間房。該類單位的焦點落在僅得44呎的「迷你睡房」。放下

33呎房雖長約6呎7吋，但闊僅5呎，靠門一邊牆身扣去開門位，僅闊2呎3吋，即70厘米，市上單人床闊度普遍約100厘米，即使換上趟門，日後都只可開門便跳上床。

#### 屋細平台巨則

##### AVA 61三樓A室連平台平面圖

單位面積232方呎 平台面積1,415方呎



是屋細平台巨。長沙灣AVA 61最細單位僅150平方呎，成為九龍區最細新盤。當中三樓A室連平台的特色單位，232平方呎竟然連1,415平方呎的平台，平台面積是單位室內面積的6倍。

麗新發展於旺角基隆街逸新，不足200呎單位卻有逾千呎平台。樓盤每個單位均設有平台，其中2樓F室連平台的特色戶，實用面積為187平方呎，但

近年新盤開則愈割愈細，百餘呎的單位索價都要近300萬元，最特別

平台面積卻比單位大5.5倍，達1,209平方呎。

# 樓市癩新盤奇則湧現

## 屋細平台巨 特長走廊面積大過房



63 Pokfulam 一房示範單位。



南昌一號595方呎清水房示範單位。



AVA 61經改動161方呎示範單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 香港地少人多，畏高的香港小市民早已望樓興嘆。成本高，發展商又要吸客，唯有將貨就價，納米樓成風，奇則百出。單位細到只有128方呎，連車位都不如；平台面積可以大過單位內籠，不足600呎有四房，不足500呎又可以有三房，特長走廊面積等於一間房……可憐的香港人窮一生積蓄原來只是換來一個個奇則！

事實上，奇則有時未必實用，反而增添了買家的擺放傢具煩惱，最重要是花錢買來無用途的地方。例如去年初房協資助房屋沙田綠怡雅苑，雖然單位以市價七折發售，但個別單位卻設有特長走廊，最誇張一個所佔面積達80平方呎，比一個睡房還要大。

#### 走廊橫跨廚房浴室 值逾64萬

根據房協提供的樓書，項目1座A單位的面積約593方呎，由玄關至廳堂設有一條特長走廊，橫跨廚房及浴室門口，長及闊度分別約為4.8米及1.5米，即面積約80.5方呎，比該單位內的睡房面積約60平方呎還要大。若以1座A單位最貴定價472.3萬元計，單位面積593平方呎，每呎售價約7,965元，即單是這個用途不多的特大玄關走廊位已價值逾64萬元，佔總樓價逾13%，惟該位置僅可放置鞋櫃等，業主要花盡心思才能善用空間。

#### 納米樓現大平台 呎價逼豪宅

樓價居高不下，納米樓亦出現平台大過單位奇則，呎價更直逼豪宅價。長沙灣AVA 61本月加推單位時，便推出平台相等於單位面積6倍的納米特色戶，價單呎價高達3.3萬元，直逼半山豪宅。該單位為三樓A室連平台的特色戶，實用面積只有232方呎，竟然連1,415平方呎的平台，平台面積是單位室內面積的6倍，但價單售價達772.1萬元，呎價33,280元，挑戰區內單幢新盤呎價新高。

麗新發展於旺角基隆街新盤逸新，當中2

樓F室連平台的特色戶，實用面積為187平方呎，平台面積卻比單位大5.5倍，達1,209方呎。

#### 四房神則盤 單位竟不足600呎

另一款奇則要數的般多房則。恒地於長沙灣「四房神則盤」南昌一號，屬單幢式住宅項目，最令人震驚的是當中不足600呎的單位，竟可間出4間房。恒地營業(一)部總經理林達民曾表示，是研究過區內有不少大家庭居住，但未夠能力買大面積單位，惟有將細面積單位間多一些房間來相就。該盤於去年10月首度開價時，11樓A室四房入場折實價848.255萬元，實用面積595方呎，呎價14,257元。

#### 500呎開三房 最細房僅33呎

有同樣神則出現的還有九建於西營盤63 Pokfulam，其中一款實用面積只有494方呎單位，竟可間出三房兼兩個廁所，最細一間房僅33方呎。九建市務及銷售部總經理楊聰永指出：「500呎以內開到三房，廳房比例不錯，主人房空間充裕，客廳設計方正，其中一間房相對來說，細少少，但可靈活調配作工作間，不一定只用來睡覺。」該盤於本月首度開價時，第2座6樓E室，實用面積494方呎三房折實入場要1,283.4萬元。

理工大學建築及房地產學系教授許智文表示，樓價太貴令發展商壓縮單位面積，亦間接造成出現納米奇則的結果，部分奇則戶亦可能與樓宇設計及覆蓋率等有關，如平台面積遠大於單位面積。

## 一手細單位貨尾料續上升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 樓價高企，要上車惟有住細一點，細單位承接力又如何？中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年第二季A類單位(實用面積少於40平方米)一手私人住宅貨尾量上升到1,397個，是五個季度新高。

#### 下半年貨尾料逼2千單位

貨尾比例上升到14%，按季增加四個百分點。反映發展商爭相推售A類單位新盤，雖然市場需求大，但短期內未能如數吸納，令貨尾量回升。預期今年下半年，A類單位一手貨尾量將會持續增加，向上逼近二千個的水平。

早前發展商大量興建面積細小的住宅項目，今天便爭相推售A類單位。截至今年第二季，於一手私人住宅市場中，

選取75個主要項目，A類單位(實用面積少於40平方米)有10,110個，佔各類單位總數的24%。佔比例是5個季度高位，數量按季明顯增加1,517個。

#### 推盤量上升 吸納量追不上

而第二季A類單位新盤的吸納量有8,713個，按季增加984個，明顯追不上推盤量按季上升1,517個。吸納比例回落到86%，按季下跌4個百分點，是近四季的低位。

然而，未來私人住宅新供應仍是中小型住宅主導。運輸及房屋局最新數據顯示，未來三至四年的住宅供應達98,000伙，當中約74%屬面積750呎以下的中小型單位，而200呎或以下的「納米樓」佔3%至4%，即約3,900伙。

## 納米戶升值潛力看市況

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 納米戶升值潛力視乎市況及單位而定。好似大埔嵐山一度引起市場討論的百多呎開放式單位，於今年6月有成交呎價高達18,674元，不但創屋苑新高呎價，媲美太古城呎價。

#### 嵐山呎價超1.8萬 媲美太古城

該單位為大埔嵐山8座中層A室單位，181呎開放式單位，用家無睇樓下以約338萬元承接，呎價18,674元，創屋苑二手新高。由於物業不足3年轉手，業主需付10% SSD稅款。

美聯物業梁華廷表示，買家為一名用家，雖然單位無法睇樓，惟見同類選擇少，加上其他放盤叫價高於350萬元，故

不作他想決定入市作自用。原業主於15年2月份以約186.5萬元購入上述物業，是次轉售賬面扣除10% SSD稅款，仍獲利約117.7萬元，持貨兩年多升值63%。

#### 港逸軒較市價低5%才獲承接

不過，北角港逸軒一個216平方呎一房戶要低市價5%才可成交。世紀21日昇黃文龍表示，樓價高企，個別持貨滿3年、SSD期鬆綁的業主，趁樓市高位沽售物業套現。北角港逸軒高層C室，實用面積216平方呎，1房間隔，坐向東北望開揚小海景。單位原開價450萬元，經議價後減價20萬元，以430萬元沽出，實用面積呎價19,907元，較市價低5%。據了解，原業主於2014年6月購入上址，當時作價

328萬元，持貨至今轉售，賬面獲利102萬元離場，單位三年只升值約31%。

#### 海灣華庭持20年只升值27%

美聯物業周永業表示，筲箕灣海灣華庭一個279呎單位以約400萬元易手，原業主1997年持貨至今轉手僅獲利約85萬元，持貨20年只升值27%。該單位為海灣華庭中層D室單位，實用面積約為279呎，以400萬元易手，實用呎價約為14,337元，由於市場上400萬元物業供應有限，買家見上述單位價格合預算，區內交通便捷，故斥資入市作自住之用。原業主於1997年5月份以約314.8萬元購入上述物業，是次轉售賬面獲利約85.2萬元，物業升值約27%。