港人越住越細 劏房僅勝囚室

各界倡仿效外國 設下限改善民生

香港作為國際級城市，市民居住面積之細也是「世界級」，今年有外國網站指香港的人均居住面積僅約161方呎，劏房戶更低見51方呎，堪比囚室。面對樓價高企不下，發展商狂推納米盤，市民圓了上車夢，卻難免越住越細。事實上，不少外國大城市皆有條例保障市民住房質素，本港社會上陸續有意見提出，制定最低人均居住面積，以及仿效外國共用廚廁空間等。如何從海外汲取經驗，也許值得現屆政府思考，因時制宜。

■香港文匯報記者蘇洪鏘 報道

最新有關注基層的團體調查指，本港劏房戶人均面積僅約51方呎，僅大於囚犯倉的人均標準空間（49.5方呎）些許，人均居住面積繼續掀起社會關注。

事實上，本港沒有就私人住宅限制人均最低居住面積，官方亦未就有關數據進行統計。只有房屋委員會規定公屋人均居住面積最少約為75方呎；而目前旗下公屋逾75萬租戶，人均居住面積平均數為13.2平米(約142方呎)，僅大於運輸署規定一般私家車位面積約135方呎些少。

日本最低標準為269方呎

然而，環顧世界不少大城市，均有就居民的居住環境及面積制定保障。在內地，北京及上海均有訂定人均居住面積下限約為54方呎，實際人均面積卻遠比此為大，據最新統計顯示，京滬兩市人均居住面積分別達341方呎及260方呎。

再放眼其他國家，日本將「最低居住面積水準」定為269方呎，另分別就市區和郊區房屋制定「誘導居住面積水準」(即居住面積目標)，市區1人戶訂為431方呎，郊區則達592方呎。在新加坡，人均居住面積下限約為107方呎，而當局自2012年起限制市中心以外新盤，平均面積至少要753呎；一個樓盤小於538方呎的單位則不能多於一定數量。

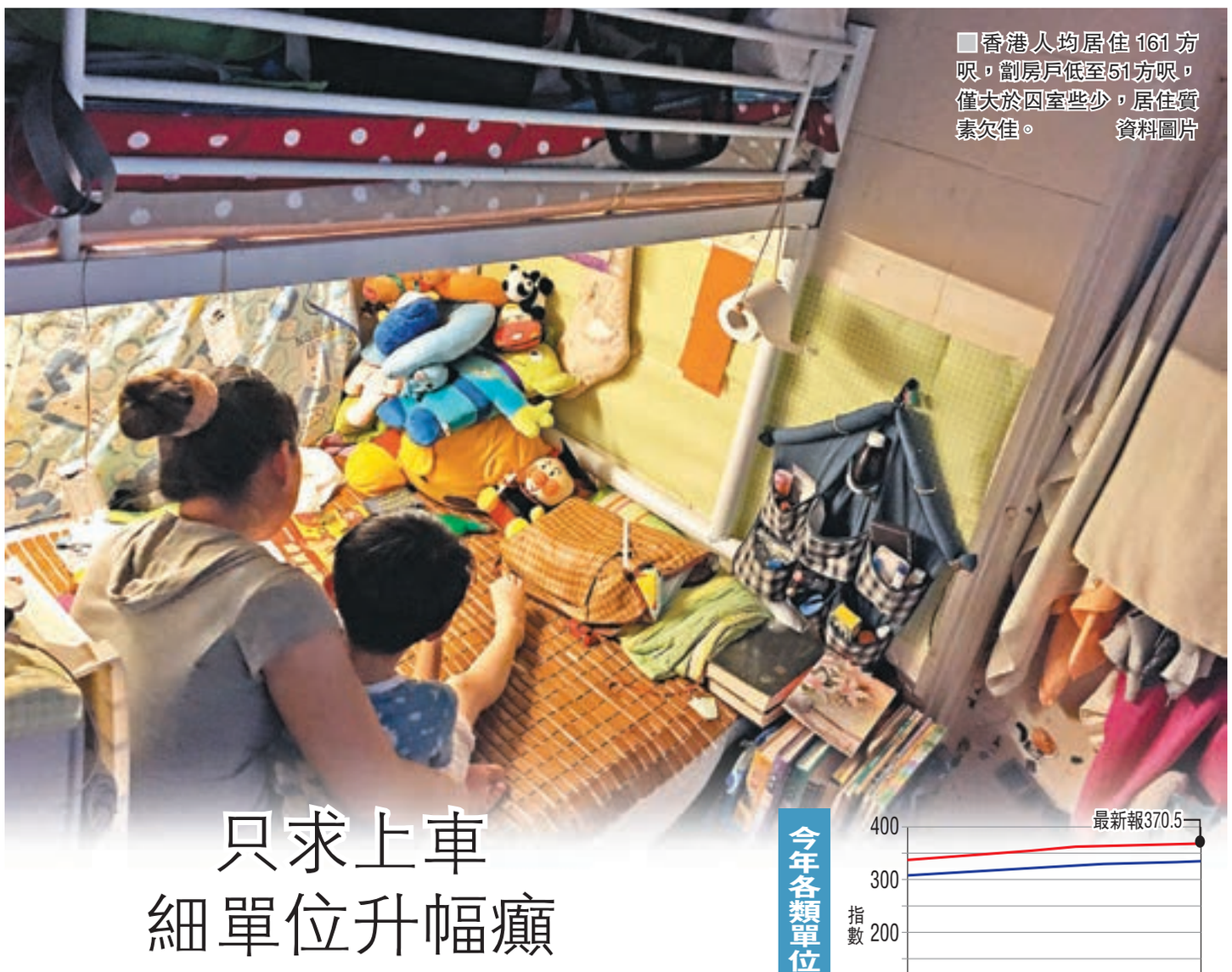
在英國也存在「劏房」現象，為保障租戶權益，當局近年提出人均居住下限定於70方呎。在美國紐約，為保障「一屋多戶」(Multiple Dwelling)的住宅單位，當局訂定單位中其中一房至少有150方呎，其餘房間則至少有70方呎大。

測量界建議按群組資助

面對港人越住越細，社會各界近年紛出謀獻策，建築測量界前立法會議員謝偉銓早年提出，長遠須設立人均居住面積目標，才能根據情況預備土地。他曾提出「20年後港人的人均居住面積要達到20平米至30平米才合理」，建議人均居住面積應該細分基層、中產及高收入人士部分，再研究如何配合政策，例如按不同群組進行資助等，讓指標早日達成。

學者：研究共享空間可行

城大建築科技學部高級講師潘永祥說：認同現時有關規例應用在公營房屋，對保障基層市民較為有利。對於市建局留意到納米盤大旺，表示會研究設共用空間，潘永祥認為此舉實行的可能性較大，而如何令居所空間有效使用，也是應考量之處。他舉例，「有啲人唔會成日煮飯，如果無咗廚房，可以換取大啲私人空間。」



■香港人均居住161方呎，劏房戶低至51方呎，僅大於囚室些少，居住質素欠佳。 資料圖片

只求上車 細單位升幅癲

據差餉物業估價署最新數據，一直牽引大市向上的A類細單位，最新僅報370.5點，按月僅微升0.27%，為各類型單位中升幅最弱。面對過往數月急升，消化了市場相當部分購買力，搶貨終見緩和下來，各區A類細單位價格已連續兩個月下跌，當中以港島區跌勢最大，6月份平均呎價報14,562元，按月下跌2.28%，為各區跌幅最明顯，兩個月累跌2.5%。至於新界區A類單位呎價報約11,274元，按月下跌約0.95%，兩個月累跌1.44%。而九龍區平均呎價跌幅較細，最新報約11,939元，跌約0.023%，兩個月累跌3.33%。

以往300方呎單位已被視為上車盤，如今同樣價錢可能僅夠買半個單位。本報最新統計，本月起至9月一手市場至少有4個細碼盤登場，入場費低見「3球」。

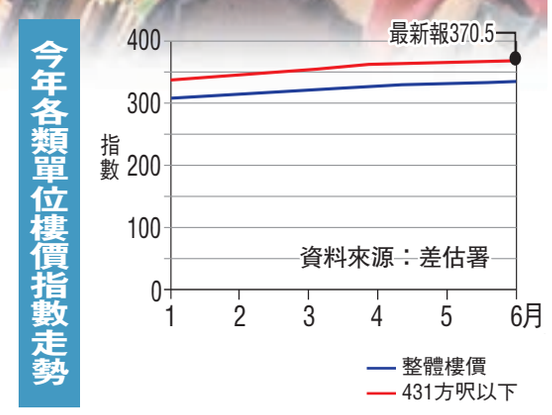
一眾納米盤中，蔚為奇談的項目莫過於屯門菁雋，樓高21層，提供356伙，當中最細的戶型實用面積僅128方呎，成為全港最細新盤，當時發展商高層形容「紫禁城再大皇帝都係瞓張床」，金句旋即瘋傳坊間。然而該盤仍未開價之際，便被資深投資者以12億元將全幢大廈承接。

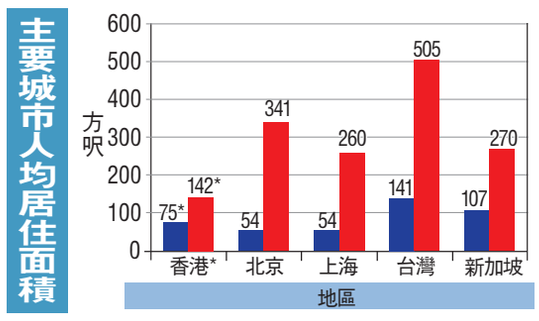
至於近期在售、或部署發售的細碼盤，包括麗新旗下旺角逸新，定於今天(6日)發售首批98伙。全盤138伙面積介乎157至312方呎，當中有115伙為開放式，同時有特色戶面積僅187方呎、卻附有逾千方呎平台，堪稱「奇則」。首批60伙中，折實入場價280萬元有找，當中51伙低於400萬元。

在多年未有新供應的葵涌，由豐資源負責銷售的單幢樓豐寓為近日區內亮點，該盤共涉136伙，實用面積介乎222至398方呎。上周公佈的價單中，該批55伙平均呎價18,077元，平均折實呎價15,971元，貴絕葵涌區，225方呎一房戶折實入場314.9萬元。價單中11伙折實價在400萬元之內。

市區細單位排隊出場

今年6月份長沙灣AVA 61推出，實用面積150至232方呎，首張價單折實入場費低見約276萬元，折實均價約2萬元。本季有機會推售的還有長沙灣福榮街項目，由英皇及市建局合作，涉及136伙，同樣主打細碼單位。





資料來源：香港房委會、《北京市2015年暨「十二五」時期國民經濟和社會發展統計公報》、北京市《關於公布我市出租房屋人均居住面積標準等有關問題的通知》、《2008年台灣最低居住水準訂定與實施作業報告書》、台灣主計部門、《上海市居住房屋租賃管理辦法》、中文大學未來城市研究所

*本港房委會公屋數據 製表：記者 蘇洪鏘

各界對港人居住面積意見

建築測量界前立法會議員
謝偉銓

長遠須設立人均居住面積目標，才能根據情況預備土地。

城大建築科技學部高級講師
潘永祥

市建局研究共用空間的可能性較大，如何令居所空間有效使用也是應考量之處。

特首將設專責小組覓地建屋

香港文匯報訊 樓價指數連升15個月，當中細單位多番跑贏大市。事實上，樓價升勢之猛，確令市民居住出了亂子，結果只能視手上不多的資金，買入迷你戶，以能有瓦遮頭。住屋問題仍然成為特首林鄭月娥至關切範疇，新近預告將於本月就土地供應等問題成立專責小組，廣納不同界別人士以建立廣泛共識。

樓價高企再次讓特首林鄭月娥開腔關注，她早在競選期間就提出就土地供應問題成立專責小組，日前她主動向傳媒談及房屋問題，指出雖然最近公佈未來三四年的潛在一手樓供應達9.8萬伙、為有紀錄以來新高，但私人住宅樓價今年上半年累積升了9.3%，加上今年首季按揭供款佔家庭入息中位數升至66.1%，反映薪金升幅無法追上樓價升幅，普通家庭供樓佔了三分二收入。

最快下月首次開會

她預告將於月內成立專責小組就長遠土地供應進行大辯論，以非官方及專業人士為主，希望下月舉行首次會議，在一年多的時間內與各界討論並建立廣泛共識。

公屋迷你戶成搶手貨

香港文匯報訊 樓價高攀不下，財力有限的置業人士「將貨就價」，令細碼單位備受追捧，甚至搶貴公屋單位。上周單日連環刷新公屋呎價新高，兩個單位之實用面積均不足200方呎，印證着市場對細價樓越來越趨之若鶩，公屋價錢都被不斷搶高。

單日兩破頂 呎價1.5萬

將軍澳景林邨一個實用面積153方呎的開放式單位，在自由市場作價235萬元易手，呎價高達15,359元，令新界公屋呎價一舉衝破1.5萬元水平，並一度登上全港「公屋呎價王」之位。不過紀錄同日旋即被黃大仙鳳德邨打破，鳳德邨一個實用126方呎單位，以195萬元連補地價成交折合呎價15,476元，令全港公屋呎價再推向高峰。

事實上，本港公屋呎價排名榜上，名列前茅的均為實用面積少於200方呎之戶型，由於面積較小、基數較細，令呎價輕易推高。

嵐山181方呎賣338萬

再看私樓市場，細碼盤呎價更見瘋狂，沙田知名細碼盤河畔花園，今年5月呎價衝破1.8萬元，涉及一個實用面積僅242方呎的一房戶，刷新同區屋苑呎價新高，更貴過同期不少指數屋苑呎價。同區藍籌屋苑沙田第一城，一個實用面積284方呎單位，於7月份作價480萬元易手，呎價直衝1.69萬元，創屋苑標準單位呎價新高。

大埔嵐山一個實用181方呎之開放式單位，早前作價338萬元成交，呎價18,674元，成新界區呎價最貴納米戶，原業主持貨兩年多炒貴81%。

215呎納米盤激增1.6倍

香港文匯報訊 官方統計數據顯示，近年「納米盤」數量直線激增，實用215方呎的蚊型盤，短短一年間急升1.6倍。政府強調會留意情況，有需要時會採取適當措施，如透過賣地條款施加合適要求。

市區佔比最多

發展局早前書面回覆議員提問文件時表示，2016年實用面積少於215方呎的納米單位有206伙，佔整體住宅落成量約1.4%，較2015年的0.7%，多出約0.7個百分點。而追溯此前幾年，2012年至2015年該類「納米盤」每年供應一直在81伙以下，但2016年激增至206伙落成，較2015年的79伙按年增加1.6倍。而「納米單位」的分佈主要集中市區，包括中西區、灣仔、南區、油尖旺及深水埗區，當中以中西區提供65伙最多，其次為灣仔區有48伙，其餘深水埗、南區、油尖旺分別有46、25、22伙。

納米盤大熱引起各界關注，市建局總監韋志成早前以此為題材撰寫網誌，認為納米盤興起主因之一為本港家庭形態出現結構性改變，在2006年至2016年間，全港一至二人家庭住戶的數量，由90多萬戶攀至近113萬戶，市場對細單位的需求殷切，不少年輕夫婦期望盡早擁有自己的居所；較有經濟能力的單身年輕人也有自置物業的需求。。

研共用家居設施

他在網誌坦言細單位無可避免地成為主要的單位供應來源，雖然這是大勢所趨，但市建局於早年已要求發展商在面積上設限制，確保有合理作息和生活空間。又指市建局會構思在大廈設立共用儲存空間及自助洗衣房，讓住戶存放被褥、暖爐及抽濕機等不常用物品，以騰出單位內的空間。

近期納米戶新盤

製表：記者 蘇洪鏘

項目	葵涌豐寓	旺角逸新	西營盤63 Pokfulam	深水埗AVA 61	沙田蕾蕎	長沙灣福榮街項目	荃灣西逸環．龍灣	屯門菁雋
伙數(伙)	136	138	350	138	336	136	198	356
面積(方呎)	222–398	157–312	209–494	150–232	200起	約300	260–930	128–387
發展商	添宙	麗新	九建	盧華家族或相關人士	宏安	英皇及市建局	中冶置業	亞洲聯合基建及益兆興業
最新狀況	已開價	今日發售98伙	已累沽約16伙	已累沽逾80伙	待批預售；有望8月推出	有望季內推出	仍待部署	於7月獲投資者以12億元全幢承接
首批價單入場價(萬元)	314.9	279.3	575.4	276.8	--	--	--	--