



近年新盤迷你戶的廚房及廁所均沒有窗戶，依賴抽氣扇通風。

一層多伙成因

- 1 開放式單位呎價貴，越細越賺錢
- 2 減少走火梯數目，用盡實用面積
- 3 公用設施不可以賣錢，故盡量減少
- 4 樓價貴，細單位更多人能夠負擔
- 5 金管局收緊按揭，400萬元以下可借九成
- 6 單位銀碼細，細單位去貨速度快
- 7 細單位可以吸引投資者入市
- 8 分支家庭增加，少子化成主流
- 9 政府賣地加入限呎或限量條款，變相增加細戶供應

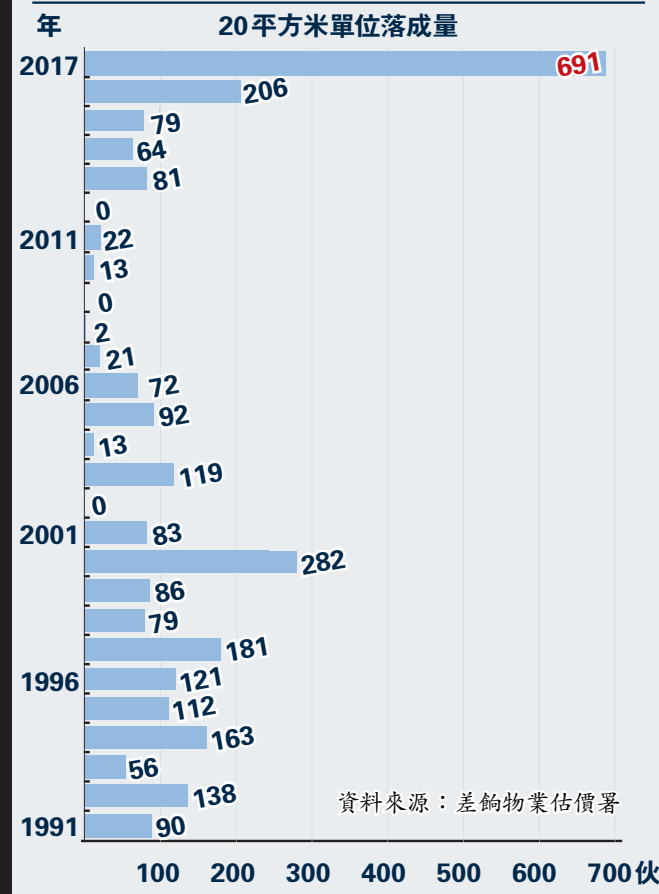
近年部分新盤一層多伙實例

樓盤	樓層伙數	地產商
紅磡環海·東岸	一層36伙	九建
大角咀角祥街25-29號*	一層35伙	恒地
元朗洪水橋尚築	一層34伙	百利保及富豪酒店
沙田薈薈	一層32伙	宏安地產
將軍澳石角路1至3號**	一層23伙	九建及捷和製銅廠
大角咀利奧坊·凱岸	一層22伙	恒地
屯門弦海	一層19伙	莊士中國

註：*仍未通過城規會，**已通過城規會

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

納米單位近年落成情況



製表：香港文匯報記者 顏倫樂

「奇則」驚世 地產商賺到盡



系列一

樓價高企下的香港，衍生出一個又一個怪現象，其中一層超多伙的情況越來越普遍，居住環境日趨惡劣，難怪香港的宜居指數越來越低。過去經典之作有紅磡環海，東岸的一層36伙、洪水橋尚築的一層34伙，近日有大角咀地盤申請重建住宅，圖則顯示一層達35伙。業界剖析，一切源於地價及樓價高昂，地產商為了提高樓盤可銷售面積，於是盡量壓縮公用設施樓面，又因為開放式單位利潤更高，遂爭相割細單位，最終演變出一層卅多伙的「奇則」。

■香港文匯報記者 顏倫樂

一層35伙

大角咀角祥街25-29號
走火梯2條·升降機6部

恒地近日向城規會申請重建大角咀大志工廠大廈，據地產商申請文件披露，地盤擬重建為1幢樓高30層的商住大廈，未來擬建圖則的住宅樓層，竟然設計了多達35個單位，但只得6部升降機，每層單位數量之多直逼3年前九建發展的紅磡環海，東岸一層36伙的「割房之城」。

「奇則」衍生「黑廁」「黑廚」

翻查資料，其實近年香港不少新盤都出現這類一層超級多伙的設計。除了上述的兩個樓盤外，富豪系發展的洪水橋尚築和宏安地產發展的沙田薈薈，也分別一層34伙及一層32伙。同時，當伙數多了之後，設計上就很難做到「戶戶單邊」，大部分單位就只一邊有窗，廁所、廚房就顧不上，衍生「黑廁」及「黑廚」，廁所、廚房的空氣流通不暢，令居住環境質素大大降低。當市場大量出現這類奇則，小市民不禁想問一句：「點解要起到咁逼？」

減少走火梯增可售樓面

建築師學會前會長吳永順曾解釋過這現象：「一幢樓至少要有兩條走火梯，三幢樓併起來只係需要三條走火梯就夠，那我就減了三條走火梯，原本用來起走火梯的面積又可拿出來賣！」他指，在以往「建築面積」年代，地產商不介意一個地盤起多幢樓，「戶戶單邊」令廁所、廚房都有窗，因為可以將走火梯計入建築面積出售，就不會想到這種方法。「以前賺盡有以前的計算方式，今日新例後繼續發揮它的功能，影響建築設計，甚至樓宇外形。」



謝偉銓指地產商為了增加更多可出售樓面，可能會將共用走廊等面積縮細。

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓接受香港文匯報訪問時指，如果由使用率的角度去看，地產商為了增加更多可出售樓面，可能會將共用的走廊面積縮細，而且樓價持續上升，亦推動地產商興建更多超迷你單位：「市場變化影響地產商興建更多細單位，因為細單位更好賣，於是每層樓面就會分開出更多單位。」

制訂面積下限處境兩難

城大建築科技學部高級講師潘永祥說：「如果一幢樓的共用地方，設計上能壓縮的話，變相會多了實用面積。地產商都會想盡量利用面積，但建築面積定死了，所以只可以在現有的建築面積框框中，爭取最大的可銷售實用面積。」

潘永祥無奈指，樓價高企下，這類一層超多伙的設計不會改變，因為開放式單位銀碼細，有一定市場。而政府的處境亦兩難，如果限制私宅面積下限，又會有市民因為長期無法上車而埋怨政府，原因是他們的首期原本足夠入市買迷你戶，但當整體面積上升，中型單位的入場樓價會較高，他們又要繼續「儲首期」。

納米盤落成量創歷史新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）最近開賣的多個新盤都有「納米」單位供應，甚至個別新盤的細戶佔總單位比例高達八成。好像油塘海傲灣最細面積由201方呎起，屯門弦海由162方呎起，元朗尚悅，嶺由174方呎起，北角維峯，後匯由175方呎起。另外亦有多個主打細戶的新盤登場，好像筲箕灣逸理、西營盤藝里坊，1號等。一時之間，細戶供應可用泛濫來形容。

根據差估署資料，原來近年納米盤數量激增，2017年小於215方呎的納米戶有691伙，較2016年多2.35倍，創下歷史新高。而相比過去十年（2007至2016年）平均每年約49伙的落成量，2017年的納米單位落成量更多出逾13倍。業界料今年供應量將繼續上升。

細戶利潤率高

城大建築科技學部高級講師潘永祥表示，納米單位數量激增，原因在於樓價高企，地產商「睇餸食飯」，根據市場需要提供細戶型單位，而且細單位因為銀碼細，準買家會看單位售價多於看呎價，變相呎價一般較大單位更高，利潤亦較大。而大單位因為

銀碼大，可以負擔的人並不多，風險亦較高，高樓價下一般在樓盤中去貨速度較慢。

細戶的利潤率高，是誘因之一。如莊士中國近日開售的屯門業旺路弦海，號稱「三球有找」（即單位售價不超過300萬元），沒錯是近年少有的「低入場費」新盤，但面積卻僅162方呎，扣除各種優惠後的折實入場費是288.88萬元，平均呎價17,832元，貴絕屯門區。同區位置更佳、樓齡20年的私樓卓爾居，呎價僅約12,000元。

立法會議員謝偉銓亦指，地產商受市場影響，近年推出較多細單位。他說：「地產商無他嘅，是市場影響他們，令他們覺得要起細單位才賣得

好，這樣他們自然起細單位。」

銀碼細散貨快

業內人士指，近年低息環境持續，本港樓價幾乎只升不跌，根據差估署資料，過去兩年（2016年3月至2018年8月）樓價指數上升超過45%，市民原本儲蓄的首期資金變相越來越「貶值」，地產商此時推出「納米新盤」，市民即使知道居住面積極小，但為了上車亦只有「硬食」。

即使最近市況轉差，細單位因為銀碼細，依然屬於新盤中「最搶手」的戶型，好像弦海之前首輪開賣175伙，最後雖然只售出63伙或36%，但當中有50伙屬於開放式單位。

