

新盤「奇則」湧現 嚴選 5 大關注

新盤開則愈來愈細，令「奇則」湧現，準買家選購新盤須注意 5 事項，包括牆身、玻璃幕牆過厚；露台及工作平台位置不當；屋內「冷巷」面積大；「黑廁」及開放式廚房使用問題。

《一手住宅銷售條例》雖然規定新盤只能夠採用實用面積，不少準買家仍然須注意單位間隔的實用性，非單靠面積大小作判斷。

測量師學會主席**何鉅業**提醒，買家須注意，牆身及玻璃幕牆的厚度亦計入實用面積，要留意單位內部的可用空間。

牆身較厚 佔整體面積逾 1 成

事實上，近年不少單幢樓推出，加上發展商設計安排，納入單位範圍的外牆牆身及主力牆有機會較厚。

例如，曾經有一個樓盤所推出不足 300 平方呎的開放式戶，單是牆身厚度就已經佔超過 30 平方呎，佔整體面積逾 1 成，影響單位的實用性。

此外，由於環保露台及工作平台屬於實用面積計算範圍內，而且可豁免一半樓面面積，現時近乎是每個新盤單位必備部分，原意是增強單位通風、晾曬衣物以達至環保的效果，惟不同樓盤的露台及工作平台，卻影響設施的實用性，甚至影響睡房擺放傢俬的靈活程度。

露台位置 或影響傢俬擺放

比較常見是近年熱賣的開放式單位，四面牆身單是露台及工作平台已經佔用當中兩面，再扣除大門位置佔用的空間，實際可以擺放傢俬的牆身只有一面，嚴重影響擺放傢俬靈活性。

同時，亦有樓盤受地盤規模及坐向設計影響，部分單位的工作平台實際位於大廈天井位置，既不通風亦不透光，不能達至設計原意。

準買家選購新盤時，亦應留意整體間隔布局，會不會存在較大的走廊位置。建築師學會會長吳永順指出，部分樓盤會將過往屬於公共空間的門前走廊位置也納入屋內，以加大單位實用面積，要留意有關位置的實用性。

「黑廁」及開放廚房 問題多

此外，一些 3、4 房的大單位樓盤，亦應該留意間隔上會有較長「冷巷」位置。近年比較突

出的例子，是曾經有一個新盤的 4 房單位，所有房間呈一字形排開，令走廊位置長達 8 米，佔用的面積多達 80 平方呎。

另外，為遷就樓盤座望、開則，不少新盤均採用黑廁及開放式廚房的設計，但兩者在長期使用及保養上卻引起各種問題。

何鉅業認為，缺乏正常窗戶，須依賴抽氣系列，長遠容易積聚濕氣影響住戶健康；而開放式廚房則須設防火設施，業主不能夠隨便改動，未必能夠安裝「假天花」，影響實用性。