

**News Clipping**

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Hong Kong Economic Times  
Date : 16 August 2016 (Tuesday)  
Page : A02

A2 2016年8月16日 星期二

經濟日報

要聞

Main News

今晨4時

美股3指數又新高 道指收市升59點

油價升創3周高及地價環球央行將繼續寬鬆措施，惠及美股3大指數再創新高，道指今年來首次轉正回報。道指、標指及納指皆創18668、2193及5271點新高。香港今晚4時「即收市」，道指升59點，報18635點，標指及納指升0.29點，報2190及5262點。

細戶狂潮系列

# 新盤「迷你化」建細戶爭上車客

## 屯門井財街盤僅140呎 挑戰全港「最細」

繼「迷你化」趨勢嚴重，發展商爭相建細戶攻上車客，最終的為中城匯(00711)屯門井財街項目，最細單位樓面面積估計僅逾140平方呎，挑戰全港「最細」新盤。

近年為方便年輕人上車，新盤的單位面積愈來愈細，屯門井財街項目(又稱青洲第2號項目)在2014年年中，由中城匯發展，樓高15層，共提供2,333個單位，計劃興建1幢20層高分層住宅，提供約354伙，超過九成單位的實用樓面面積(Usable Floor Area)少於300平方呎，當中最細的一類單位更只有71平方呎，涉及276伙，佔整個樓盤總數7.8%。

所謂實用樓面面積，根據屋宇署定義，是指單位室內面積，並不計算廚房、廁所及睡房等設施，較新盤僅售時價單列明的實用面積(Saleable Floor Area)為細。

**日後定價 或低於150萬**  
測量師學會建築測量組副主席謝志堅指出，據過往經驗，一般開放式單位廚房、廁所及睡房等設施，合共佔約60至70平方呎，連同露台及工作平台等樓底設施，估計上述屯門井財街樓盤推售時，最細一批單位實用面積，料約140至160平方呎。較屋宇署規定一個標準私家車位面積的135呎(5米長、2.5米闊)，大小相若。

對於項目最細單位面積等，中城匯發言人回應，現階段不方便透露。資料顯示，去年區華家推售的尖沙咀AVA 62，最細單位實用面積只有151平方呎，料為20年來「最細」新盤，換言之，井財街項目後推售，或有機會創全港最細的紀錄。

井財街項目屬於政府批出的「限地地」，而發展商最終所建單位卻多達354伙，較地契規定至少建140伙，超1.5倍，反映樓盤以細單位為主。

若果參考屯門區新盤盤連，近期首批開售的實用面積僅7,713至10,210元，以此推算，井財街項目最細單位定價，有機會低於150萬元，甚至接近100萬元，對上車客有一定吸引力。

**恒地北角盤 主打迷你戶**  
除上述項目外，恒地(00012)旗下月園的項目亦主打「迷你戶」，全盤128個單位，全為開放式。據屋宇署資料顯示，最細單位實用樓面面積只有83平方呎(銷售計實用面積約143至170平方呎)。發展商回應指，單位面積將於推售時公布，現時不便透露。月園街與連二樓亦以「迷你戶」為主，如明大層單位實用面積206平方呎，最細大層單位則只有153平方呎。

謝志堅指出，獨身住戶(Single-Family House)在美國、新加坡等地區已相當流行，預計香港亦會有同樣發展，但同時亦應提供最基本的單位面積要求，否則若果連基本傢俬如床、衣櫃都放不下，就值得社會反思。(系列之一)



屯門井財街項目在2014年年中，由中城匯前身復和發展與興業以2.33億元投得，計劃興建1幢20層高分層住宅，提供約354伙。

區域	項目	最細實用樓面面積(平方呎)	實用面積(平方呎)	發展商
屯門	井財街(未命名)	71	140至160*	中城匯
	月園街(未命名)	83	143至170*	恒地
北角	恒地	87	160	信置
	寶實樓	96	187	恒地
大埔	嵐山	97	165	廣興
	尖沙咀AVA62	117	151	廣華
紅磡	德信	132	212	恒地
	西營盤AVA128	140	177	發展商

\*實用樓面面積(Usable Floor Area)由屋宇署定義，並不計算洗手間、廚房及睡房等的單位室內面積；實用面積(Saleable Floor Area)則指一手樓盤的單位面積，包括露台、工作平台及露台，但不包括露台、樓梯等。  
\*屋宇署設計，實用面積以發展商公布為準

特稿

### 新盤真細小 未來更袖珍？

發展商開則愈來愈細，新盤面積或低至140平方呎，較現時公屋人均居住面積更細。測量師解釋，情況因法例未有規定最低樓層要求，只要有基本配置如廁所等就能獲准批出圖則。

**公屋人均居住面積141呎**  
根據房委會資料，現時公屋的人均居住面積為141平方呎，而人均居住面積少於59平方呎則會劃為擠迫戶，可以向政府當局申請調配單位。若果新盤「迷你化」的情況持續加劇，居住環境隨時變得較公屋更差。至於私樓的人均

居住面積，並沒有官方正式數據，但據學者推算，一般約140至150平方呎。「新一代迷你戶」的間隔基本上屬於「全開放式戶」，除了不會有大廳及獨立房間外，連廚房亦已是開放式設計，剩下只有廁所屬於獨立設計，只適合單身居住。隨著發展商開則愈來愈細，到底迷你戶的面積是否已經去到極致，還有沒有進一步縮細的空間？

**新盤基本配置 即可批則**  
測量師學會建築測量組副主席謝志堅解釋，法例不會規定一個住宅單位最

細應該有多少平方呎，審批圖則的屋宇署只會考慮單位有否基本配置，例如沒有廁所、開放式廚房有洗手盆及灶頭等，以及採光、通風不合規定，所以原則上迷你單位面積仍可縮細空間。

不過，謝志堅相信，以屋宇署資料顯示，實用樓面面積(Usable Floor Area)71平方呎的單位，相信已經接近「最細」單位的極限，因再縮細可能連基本的睡房、收納櫃亦無法擺放，即使建成後亦難為市場接受，發展商亦不會考慮興建。 ■本報記者 余敏欽

比較評估

### 發展商增可售樓面 實用性降

**新舊樓開則比較**

**沙田第一城 42座F室**

實用面積292平方呎  
(建築面積395平方呎)

**港島東新盤 1A座5樓D室**

實用面積331平方呎  
(露台22平方呎、工作平台16平方呎)

**開放式廚房**

露台  
工作平台

近年新盤除面積縮細外，實用性亦較以往降低，包括牆身厚度增加、透光天井設計減少、兩房間隔的設計大減，反而開放式單位大行其道。

**減兩房設計 開放式風行**  
近年新盤所提供的實用面積約200至300平方呎細單位，大多採用開放式單位，甚至部分實用面積達330平方呎的單位亦提供開放式設計。相較之下，沙田第一城、屯門時代廣場的二房單位，即使單位面積少於300平方呎，不少均設兩房間隔，更為適合小家庭居住。

有分析認為，部分新樓的實用性降低，即使劃一以實用面積計價後，但發展商仍會想辦法增加可出售樓面。有測量師指，過往新樓牆身有時僅採用100毫米，但現時則普遍採用300毫米。以近期一個新盤為例，單單一面15呎長的牆身，兩種牆身厚度已相差10平方呎，以一層牆身計算，相差的面積可達20至30平方呎。

**牆身厚度縮合 入市宜考量**  
發展商多用應樓面增加單位數目，傾向將向光方向保留作廳、房等用途，結果「黑廁」及開放式廚房湧現。

與此同時，過往發展商會採用天井或者「井」字形火爐設計，增加每座採光面，但現時為省走火爐等不能計入實用面積的設施，而傾向採用一梯多伙的設計，亦加劇了多「風扇」及開放式廚房的湧現。

此外，現時新樓大多附設工作平台、露台等，均計入實用面積內，涉及面積動輒20至30平方呎，所以準買家在選購單位時，須注意單位間隔的實用性，非單看面積大小作判斷。 ■本報記者 余敏欽

新聞摘要



林鄭白無野心 真的不選特首？



滬指破關局創7個月高 挑戰3200



日次季經濟漸停滯 匯滙仍偏穩



上市監管改革 證監4點釋疑慮

