

屋苑迷你戶 碼細價硬淨 「細」出熱潮 租賃買賣有承接

2016-12-10 Sing Tao Daily 星島日報

(Coverage of Building Policy Panel Chairman Sr Vincent HO 建築政策小組主席何鉅業測量師 )

## 屋苑迷你戶 碼細價硬淨 「細」出熱潮 租賃買賣有承接

新盤迷你戶當道，開放式及 1 房間隔的單位近年甚受買家歡迎，最近更有新盤開放式戶面積僅 128 方呎，成為全城熱話。其實多年以來，不論是新盤還是二手市場的迷你單位，在買賣或租賃上價格均見硬淨，且不乏買家及租客支持，認真係愈細愈有價！

近年不少新盤都提供開放式及 1 房迷你戶，如多年前推出 177 方呎及 165 方呎開放式戶的大埔嵐山，成為全城焦點，及後有多個新盤加入迷你戶戰團，面積雖然愈來愈細，但卻吸引了大批上車一族及收租客垂青，貪其「細細粒、容易食」之餘，亦好收租。近期，屯門新盤菁雋軟銷，更以面積細至 128 方呎作賣點，令迷你戶又再成為城中熱話。

測量師：無法例限制最細面積

香港測量師學會前會長何鉅業(左圖)指出，「本港法律並未有明文對住宅單位最細面積作出限制，條例主要是從安全及衛生角度出發，不過，部分項目在地契內容上，有『限呎』或『限量』等條款以對單位面積作調整。現時建築條例上，在單位窗戶與室內空間比例、樓層高度等都有規限，亦例如現時流行的開放式廚房，規定了要與洗手間有一定距離，如此亦間接地限制了單位的最細面積。」

「縱然現時不少新盤都有這類單位供應，更由『迷你戶』進展到『超迷你戶』，但始終這類戶型佔整體單位供應比例不多，相信不會成為普遍的趨勢；低我相信會有個別投資者或發展商會繼續作出嘗試，因為單位細，總樓價便較便宜，相對較易去貨。」

料辣招影響迷你戶交投

另外，資深測量師陳東岳(左圖)表示，「雖然政府之前推出辣招，令住宅投資者入市成本大增，對於以投資者入市比例較高的迷你戶交投有一定影響，但發展商即使現時改變『開則』策略，亦並非一朝一夕的事，一般地盤由規劃、申請至落

成，要花上數年時間，如果地盤之前已決定落實興建迷你戶的話，亦難以『話改就改』。」

迷你戶一般呎價雖然較高，但因為「碼數」細，樓價「lump sum」亦較低，所以，多年以來都不乏上車一族及收租客追捧，有業界預期，即使政府於上月「加辣」，投資者入市成本大增，對一二手的迷你戶交投量必定有影響，料迷你戶將會以首置客作為主導，至於新盤迷你戶方面，發展商或有相應優惠吸引客源。