

## 業界：反映「賺到盡」心態

有建築師及測量師表示，樓價屢創新高下，發展商「將貨就價」興建400萬元以下的單位，令買家可向銀行取得最多九成按揭，令市場上湧現大量「納米盤」，背後實反映發展商「賺到盡」的心態，更指「以呎價單價計算，納米盤高於其他類別住宅」。

測量師：納米盤居住環境「嚴重不理想」

**香港測量師學會**前會長何鉅業表示，屋宇署對住宅單位實用樓面的定義，與一般發展商的實用面積有異，只計算單位內樓面空間，但不包括廚廁、外牆等面積；但他個人認為，以屋宇署定義計算，面積低於15平方米（約161平方呎）可劃線為「納米盤」，形容這些單位的居住環境是「嚴重不理想」。

香港建築師學會會長陳沐文表示，「納米盤」是近年現象，在專業界別未有劃一定義，「但15平方米都肯定是非富裕情況，更何況是10平方米」，要判斷一個住宅單位是否宜居，在於單位設計有否考慮人的基本生活要求，「一張牀都要2平方米，廁所要3米，廚房要2米」，形容這些「納米盤」已類近板間房。

陳沐文稱，由於發展商只視住宅單位為商品，屬純粹商業行為，因此住宅單位的開價及開則，均以買家經濟能力作主要考慮因素，「計買家經濟能力而非考慮是否宜居」，加上受政府及銀行業界規定，九成按揭只適用於400萬元或以下單位，「發展商於是將新盤單位面積愈做愈細，這些細單位的樓價單價，更去到每呎2萬甚至2萬多元水平，比一般單位更高」。

他又說，在本港市場相對較小下，發展商推出新盤後，往往想以最短時間內收回資金，「只要一日這些細單位在市場上仍然有購買力，發展商都會繼續去做，以追求最大化的商業效益」。