

# 賣地禁建納米樓 下限280呎

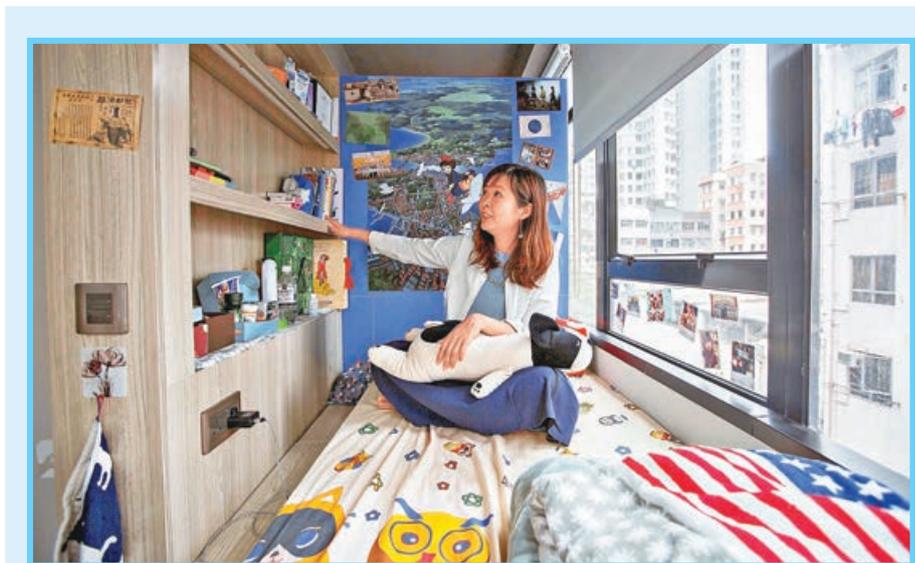
## 屯門盤招標加條款 擬擴至其他官地港鐵項目

本港近年「納米樓」盛行，單位面積不足200方呎的新盤比比皆是，甚至出現128方呎的「驚細」奇則。中央亦高度關注香港房屋問題，曾明確提到希望香港未來能告別「劏房」、「籠屋」。面對民意滔滔，港府亦終於作出實際行動，發展局早前已提到會將人均居住面積目標，由今天約161方呎提升到215至237方呎，昨日進一步將政策「落地」，下財季招標的屯門住宅地中會加入單位面積最小要280方呎的條款，未來更會逐步擴大至其他官地及港鐵項目，甚至可能延伸到補地價項目，提升港人居住質素，早日告別納米樓。

**發**展局局長黃偉綸昨日表示，下財季推出招標的屯門青山公路一大欖段(屯門市地段第561號)住宅地，提供2,020伙單位，將會首次加入最低單位面積要求，訂明每伙單位的實用面積至少要26平米(約280方呎)。下季另一幅推出的港鐵項目、位於百勝角通風大樓的項目，提供550伙，據悉港鐵亦會跟隨政府做法，施加相同的最低單位限制。

黃偉綸表示，這個指標是參考了觀塘安達臣道港人首次上車盤例子，實用面積下限為23平米(約250方呎)，對比之下，屯門用地屬私營房屋，在置業階梯上屬更高的位置，故此認為有關下限理應較資助房屋為高。被問到為何會選擇屯門作試點，黃偉綸指，屯門地單位數量較多，按過去經驗，如果沒限制可能開則較少。

黃偉綸表示，政府打算於其後賣地表內的住宅地盤均加入相關條款，港鐵項目也會考慮跟從政府做法，但舊樓則是另一個情況，因為樓宇已存在，「所以面積多少就是多少」。被問到補地價項目會否亦加入相關條款，政府發言人其後回覆，稱



位於旺角的納米樓，僅可容納一床一櫃。法新社



屯門青山公路一大欖段住宅地皮。

### 「雋薈」對比增大面積後供款概況

單位面積	旺角雋薈	增面積後情況
樓價(呎價22,290元)	152方呎 338.8萬元	至少280方呎 624.1萬元
首期樓價(10%)	33.88萬元	62.41萬元
每月供款*	12,542元	23,303元
壓測下收入要求	30,039元	55,811元

\*假設按揭年期30年、按揭年利率2.5厘計算

不排除可能性，但政府在土地管理上涉及地契修訂，政府會詳細考慮再決定。

按較早前推出的旺角雋薈呎價22,290元計算，152方呎單位樓價338.8萬元，首期支付10%後，以30年按揭年期和2.5厘按揭利率計算，每月供款12,542元。但「限呎樓」280方呎，則樓價達624.1萬元，按月供款增至23,303元(見表)。

### 初期會影響小部分上車客

香港地產建設商會執委會主席梁志堅昨日指，政府為最細單位面積訂立指標，對香港整體社會有利。他表示，200餘方呎

的單位，扣除廚房及浴室面積後，幾乎一入門口就到床邊，情況不太理想。過去有部分發展商為順應上車客需求，推出樓價總價較細的小型單位，相信措施初期會影響小部分上車客。不過，若政府未來能增加土地供應，推售更多住宅用地，滿足市場需求，相信樓市會健康平穩發展。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺表示，「納米樓」出現是由於房屋供應不足，樓價不斷上升，發展商為遷就市民負擔能力而將單位愈建愈細。今次訂立最低單位實用面積要求只能治標，長遠治本還是要增加房屋供應以穩定市場。

## 業界指限呎樓有得有失

在目前樓價高企、各類住屋都供不應求情況下，引入最低280方呎的「限呎樓」新政策，業內分析指「有得有失」，「得」是令市民日後居住面積帶來保證和長遠能改善住屋環境；而「失」是提高上車難度、將更多人由私樓市場推向輪公屋及抽居屋、同時令納米樓供應減少、細價樓將更搶手，短期無助市民置業又推升樓價。

戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩表示，引入最低單位面積最受影響主要是買樓預算有限的市民，如果政府日後把最低單位面積由官地擴大至其他地皮，可能會令價值500萬至600萬元的細單位產生更大需求，亦很可能將更多人由私樓市場推向輪公屋及抽居屋，資助房屋供不應求的情況將更為嚴峻，日後小市民要靠資助房屋上車將會更難。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，加入賣地條款設立單位面積下限是好事，但要考慮香港有沒有實際條件實行。如設立單位面積下限但不同時放寬地積比，等同於減少未來住宅單位供應數目。部分地皮面積較小，在設計上難度高，不宜設單位面積下限。



屯門菁雋最細面積單位僅128方呎。

## 去納米化或上車更難

為求有一個屬於自己的安樂窩，也期望可「上車」為未來組織新家庭作好準備，現年33歲任職地產代理的陳先生，3年前萌生置業念頭。但因資金有限，根本無法負擔銀碼較大的單位，而當時這個面積僅200平方呎的單位，樓價僅380萬元，加上與高鐵西九龍站只有一站之距，具備甚至升值潛力，故當時承造八成按揭、付出約80萬元首期，首次當業主，月供約1萬元，也屬他可負擔的範圍。

他直言單位就像一間酒店房，面積確實細小，「就是一個正方形，沒有間隔，只有一個浴室連廁所，廚房也是開放式，活動空間確有限。但我工作關係經常早出晚歸，在家的時間不多，家居細小一些也可接受，加上交通方便，我又在同區工作，所以買到這個單位都算滿意！」

他又表示，「去納米化」或令財力較遜的市民更難「上車」，失去置業階梯，但長遠就可能對他這類「納米樓」業主有好處，因為整體「納米樓」供應減少，「納米樓」樓價或因此上升。他又認為，發展商也有其他方法應對政府措施，如減少公眾空間以容納更多單位等，住戶的居住環境未必可獲改善。

## 下季賣地供應5680伙超預期

政府發力推地！第四財季(2022年1月至3月)土地供應將有約5,680伙單位，遠勝市場早前預期的900伙，令本財年私宅土地供應衝上20,080伙的4年高位，較全年供應目標1.29萬伙高出約56%。業界認為政府增加供應舉動具穩定作用，但財年供應側重私人發展項目，數量接近1.3萬伙，佔比高達65%，而第四財季的5,680伙供地中，私人發展亦佔2,220伙，顯示政府處境比較被動，建議加快「北部都會區」發展，並積極縮短土地審批流程，增加手上土地儲備，才能重掌土地供應主導權。

下季大力推地，發展局局長黃偉綸指出，目的希望展示政府在私人市場配合下，致力增加土地供應的成果，由於下季仍有私人項目可能批出補地價等，「2萬伙供應仍有可能再推升」。黃偉綸表示，政府繼續多管齊下增加土地供應，維持持續和穩定的供應，回應市民在住屋、經濟和社會發展各方面的訴求。

下季除「限呎地」屯門住宅官地提供2,020伙受注目外，一鐵一局項目亦有着墨，季內市建局將會推出土瓜灣「四合一」項目招標，分布於土瓜灣鴻福街/啟明



黃偉綸表示，全財年2萬伙供應有可能再加添。中新社

街及榮光街/啟明街，提供890伙。此外，預期將有5個私人發展項目完成契約修訂，帶來約2,220伙單位供應。港鐵亦將推出將軍澳百勝角通風大樓物業發展項目，提供約550伙，黃偉綸提到，港鐵亦會於項目施加與官地相同的單位面積限制。