



▲黃竹坑站上蓋項目環環設不同戶型，細單位呎價貴大單位一成。

樓市透視

自從行政長官林鄭月娥於2019年10月放寬按揭後，熱炒一時的納米樓表現經已大不如前，然而呎價依然高企。從過去3年透過政府、一鐵一局以及私人市場提供的51個新盤，納米單位呎價高於大單位已成鐵律，如路勁地產的黃竹坑站上蓋管環，細單位比大單位高近一成；二手亦然，大埔嵐山近期二手成交，一伙不足200方呎的納米戶呎價逾1.6萬元，比近900方呎的大單位呎價逾1萬元高出達63%，可見上車門檻低，為納米戶提供「收視保證」。

大公報記者 白仁

的確，自從特首於2019年10月放寬按揭後，減輕市民首期負擔，選擇樓價範圍擴大，不再局限4球有找但大如囚室的納米單位，雖然近月二手樓市飽受新盤及樓價連跌打壓，納米樓交投未如過往般火熱，不過價錢依然硬淨。

近三年逾50盤設迷你戶型

於上月，發展局賣地重新加入限呎條款，令納米樓再成市場熱話，市場爭論納米樓到底是走到末路還是笑到最後，其實無謂爭論，就用數據說話。

大公報根據發展局劃下的實用面積最細280方呎界線，統計政府及一鐵一局於過去3年推出的地皮，共有27個新盤提供上述呎數之單位，涉及盤源可謂多元化，包括單幢或大規模項目；私人市場亦於過去3年共有24個樓盤提供280方呎以下單位供準買家選擇，整體有51個納米盤供應，當中不少最細面積僅百餘方呎起，當中最經典的屯門龍床盤舊雋，最細128方呎，比一個標準車位134方呎還要細，2018年首度開價，一伙131方呎的劏房呎價最高見近2.2萬元，屯門樓賣市區價，嚇窒市場，首輪滯銷，發展商其後要大撻價始能清貨，是當年納米

盤當道時少數滯銷的迷你項目。

事實上，多個近年開賣的單幢納米盤，亦在特首放寬按揭後，表現失色。如何文田芳菲、旺角千望及雋菁等，不被認受的原因離不開呎價太貴之餘，市場普遍對發展商感到陌生，恐怕向銀行借不到按揭而須要抬錢上會，事實上，當時市傳有不少銀行對該些項目的按揭較抗拒。

其實，除單幢盤之外，個別項目的細單位同樣不受追捧。如黃竹坑站上蓋兩個新盤管環及揚海，大單位爭崩頭，細單位卻乏人問津，原因在於兩盤的對象均不是上車客，而是南區的豪客，細單位號召力自然不及大單位。比較管環大細單位價錢，1A座22樓C室實用612方呎，呎價35489元；同層D室實用383方呎，呎價38916元，後者貴一成。

尚宜最細138呎 全盤30伙即日清

當然，市場上不乏納米單位開售錄得亮麗戰績的，該盤正是上水尚宜，全盤30伙折實平均呎價18454元，已是貴絕上水，單位最細138方呎，入場242.88萬元起，其銀碼實屬吸引，結果全盤即日搶清。與多個同類盤以及黃竹坑有別，反映納米盤受歡迎與否，地區也是重要因素。

上車門檻低 納米戶呎價高難撼動

啟德開放戶呎造36718元 九龍之巔

審慎吸納

不少細單位均創出新高，成為市場常態現象。青衣蒼藍一伙181方呎特色戶，作價515.2萬元，呎價28464元貴絕青衣；啟德THE HENLEY I一伙186方呎開放式單位，成交價682.96萬元，呎價36718元，屬九龍區呎價最貴開放式。

再觀察，二手方面資料，根據差餉物業估價署於2013年將A類單位中再拆出20平方米（約215方呎）的統計，過去7年該類單位的落成量共3473伙。根據中原網上放盤資料顯示，215方呎單位放盤量僅567個，佔過去7年落成量的15%；若以發展局劃線的280方呎計，放盤量大擴展至多達2126伙，抽查其中14個放盤，除大埔嵐山的2個放盤叫價逾1.76萬及1.78萬元外，其餘叫價均破2萬元，包括龍床盤屯門菁雋167方呎開放式每呎叫價2萬元。值得留意，嵐山每呎叫價及成交價雖則未達2萬元，可是該盤大單位及

細單位的成交呎價，分別1萬元及逾1.6萬元，兩者相差逾六成。

市區又何境況？南昌站上蓋匯豐2A期，2B座中低層G室272方呎，二手成交價673萬元，呎價逾2.47萬元；同屋苑2A座低層B室，景觀及座向相若，實用面積1327方呎，成交價2570萬元，呎價19371元，兩者相差28%。

雖則，私樓細過280方呎單位供應或會從此減少，惟不等於全面消失；事實上政府公營房屋仍會繼續有不少納米樓供應，例如居屋2022年中的啟德啟欣苑項目，面積最細單位由186方呎起，全盤1840伙中有約320伙面積細過190方呎，佔約17.4%。二手亦有不少該類供應。

買家切記的是，雖然大部分納米單位因為面積細，月租較平宜，回報率普遍有3厘，然而選購納米單位時，須認真研究地理位置及當區供應，因為當中不少項目是呎價貴但長期落後大市的，稍一不慎，便要冒錢錢風險。



▲上水尚宜全盤30伙折實平均呎價18454元，雖則貴絕上水，仍能全盤即日搶清。

▶尚宜最細單位僅138方呎。

私人重建市場提供納米新盤(2019年起)

樓盤	最細實用面積(方呎)	發展商
尖沙咀本木	233	恒地
屯門臻頤	230	新世界
火炭星凱·堤岸	228	中洲
西營盤15 WESTERN STREET	213	萬科
何文田VAU Residence	209	萬科
堅尼地城KENNEDY 38	207	新地牽頭
西營盤尚瓏	205	百利保夥富豪
洪水橋#LYOS	202	長實
鯽魚涌THE HOLBORN	200	恒地
長沙灣家壹	199	恒地
長沙灣弦雅	189	佳兆業
紅磡曼翹	186	桂洪
鴨脷洲逸南	183	恒地
日出康城海茵莊園	183	九建
西半山THE RICHMOND	181	恒地
西半山半山捌號	181	英皇
北角維峯·浚匯	175	恒地
西營盤藝里坊·2號	174	恒地
旺角利奧坊·曦岸	171	恒地
西半山CAINE HILL	169	恒地
旺角雋菁	152	益兆夥俊和
旺角千望	151	遠洋集團
長沙灣AVA 228	129	盧華家族

政府、市建局及港鐵出售土地 而設有細於280呎以下新盤(2019年起)

樓盤	最細實用面積(方呎)	發展商
大圍站頂柏傲莊系列	278	新世界
青衣明翹滙	278	佳明
旺角利·晴灣	276	有利
南昌站上蓋匯豐III	267	新地
馬鞍山Silversands	266	信置
屯門上嵐	265	建灝地產
旺角傲寓	262	其士
旺角ONE SOHO	262	信置
屯門The Carmel	259	永泰
西南九龍維港滙系列	256	信置夥會地牽頭
屯門OMA OMA	254	永泰
屯門御海灣系列	254	新地
長沙灣The Campton	251	萬科
屯門御半山系列	250	新地
天水圍 Wetland Seasons Park II	245	新地
大埔白石角海日灣II	243	億京
油塘蔚藍東岸	237	五礦
荃灣映日灣	217	億京
何文田臻樺	204	新世界
恒大·睿峰	203	恒大
屯門恒大·瓊瓏灣系列	201	恒大
啟德THE HENLEY系列	186	恒地
屯門帝御系列	184	香港小輪夥帝國
青衣蒼藍	181	宏安地產
紅磡啟岸	170	恒地
上水尚宜	138	大鴻輝
屯門菁雋	128	舖王鄧成波家族

私樓放盤之納米盤資料

單位	實用面積(方呎)	叫價(萬元)	呎價(元)
屯門弦海開放式	187	380	20312
旺角利奧坊·凱岸1座低層D室	198	530	26768
旺角利奧坊·曉岸中層E室	203	460	22660
大埔嵐山1期8座低層A室	181	319	17624
大埔嵐山2期中層開放式	196	349	17806
北角尚譽低層E室	164	420	25610
筲箕灣柏匯低層F室	211	500	23697
筲箕灣柏匯低層F室	189	650	34392
紅磡環海·東岸低層L室	194	440	22680
長沙灣AVA 61中層F室	161	368	22857
西營盤翰林峰5座開放式	215	795	36977
大圍珀玥低層C室	201	590	29353
西營盤臻苑高層D室	213	680	31925
屯門菁雋開放式	167	350	20958

大公報製表

資助房屋放盤之納米盤資料

單位	實用面積(方呎)	叫價(萬元)	呎價(元)
將軍澳顯明苑高層10室	213	390*	18310*
		(260#)	(12207#)
天水圍天麗苑低層10室	213	300*	14076
筲箕灣東霖苑中層10室	214	380*	17757
青衣長安邨7座中層15室	212	208#	9811
將軍澳寶明苑A座低層10室	213	360*	16901
港島華貴邨5座中層3室	208	148#	7115
何文田冠熹苑中層10室	213	399*	18732

備註：*號為已補價價錢；#號為未補價價錢。

大公報製表

個別一二手屋苑大細單位呎價對比

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)
大埔嵐山2期1座低層G室	899	900.00	10011
大埔嵐山2期1座低層H室	196	320.00	16327
南昌站上蓋匯豐2A期2A座低層B室	1327	2570.49	19371
南昌站上蓋匯豐2A期2B座中低層G室	272	673.00	24743
元朗站頂The YOHO Hub第1座42樓H室	530	1320.50	24915
元朗站頂The YOHO Hub第1座27樓J室	326	844.70	25911
啟德THE HENLEY III第3B座7樓D室	356	941.80	26455
啟德THE HENLEY III第3B座7樓E室	238	657.10	27609
黃竹坑站頂管環1A座22樓C室	612	2171.90	35489
黃竹坑站頂管環1A座22樓D室	383	1490.50	38916

備註：以上例子景觀及座向相同。

大公報製表



◀嵐山納米戶二手呎價比大單位貴一成。