

納米單位細過車位 平台面積大過室內5倍

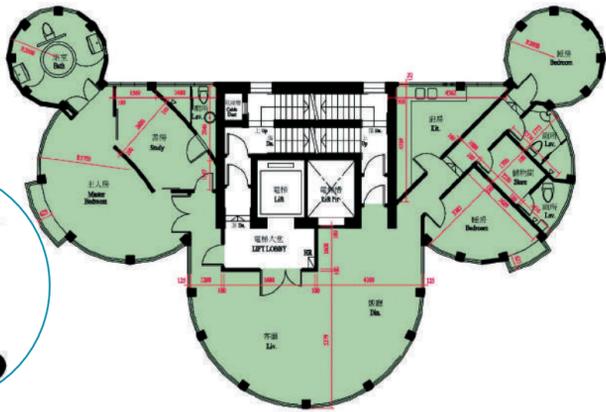
趣味樓市·九龍新界奇則

上篇《趣味樓市》介紹港島屋苑的「奇則」，包括東半山傲璇的螺旋不規則外形、西營盤尚逸特色戶的單位與平台分開不相連、堅尼地城浚峯的一房戶有4個平台或露台。

今篇《趣味樓市》介紹九龍和新界屋苑的奇形怪則，例如只有128方呎細過停車位的納米戶、平台較室內單位大5倍的特色戶、買洋房需配置一個居室的方式，可見發展商為了用盡發展空間，突破常規，衍生出超乎大眾想像的戶型，體現無限創意。

大公報記者 連風

►▼壹號九龍山頂第1期頂層的戶型圖，外形是否跟米奇老鼠有點相似？



壹號九龍山頂：五個圓形締造米奇則

【大公報訊】今篇《趣味樓市》，卓能集團(00131)發展的壹號九龍山頂又再上榜。該樓盤曾在2023年4月3日見報的《趣味樓市·盤名篇》提及，不吝忘的讀者可能記得，壹號九龍山頂的位置不在九龍，也不在山頂，地址沒有1號，實際位置是荃灣油柑頭豐臺8號。

今篇主題是奇則篇，壹號九龍山頂以特色單位的「米奇則」名揚全港。該盤共分為兩期發展，第1期提供49個分層單位，第2期則設5座獨立別墅。而「米奇則」位於第1期最高的18及19樓，實用面積各1777方呎，至於該兩層以下的標準戶，從外形觀察全部四正，說回「米奇則」，有如



▲壹號九龍山頂第1期提供49個分層單位。

如5個大小不一的圓形構建而成，中間是大圓形，兩邊分別是一中一小的圓形，驟眼看像如米奇老鼠的頭部及耳朵。間隔分布上，中間的大圓是客廳和飯廳，其中一邊的中圓形是主人房和書房，再通向小圓形的浴室；另一邊的中圓形是睡房、廚房和浴室，小圓形則是另一間睡房。全個單位甚少直線，擺放傢具要考一點功夫。

卓能副主席兼執行董事趙式芝當年接受訪問時指，「米奇則」乃出自其父、卓能主席趙世曾手筆，皆因父親最愛波形及圓形物體如籃球等，早年他任職華光地產時已愛用波形及圓形設計，但笑指圖則與卡通人物Melody更相似。

城軒：屋內設後備門 連接走火通道

【大公報訊】土瓜灣城軒由久未有新作的裕泰興發展，為單幢式物業，只有48個單位，實用面積510至708方呎，間隔為兩房及三房連套房，開則既保留傳統，又夠突破。記者曾參觀一個實用面積510方呎的兩房兩廳交樓標準單位，以時下愈來愈少見的梗廚設計，值得加分。

城軒開則四正實用，擺放傢具毋須傷腦筋，大廳兩面牆身均有提供天線及電線插

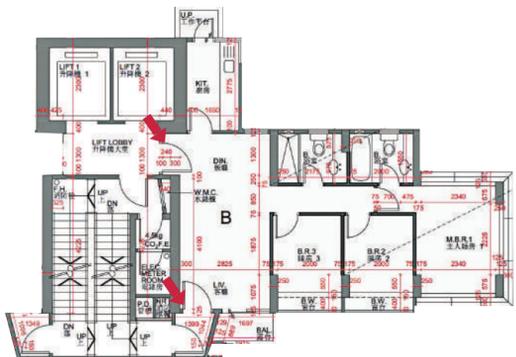
頭，屋主布局時可有多個選擇。單位有露台及對流窗，採光度及通風充足。至於可說是突破又耐人尋味的設計，是一個單位有兩度大門，除了飯廳旁的正常大門外，客廳連接露台處還有一度裝有防盜眼的大門，這種奇趣設計罕見於新一代樓盤。

這度大門有何用途呢？打開一看，原來是連接大廈的後樓梯，大門與後樓梯門之間的玄關位是不入地契的。住客切記，該條後樓梯是走火通道，相信是發展商刻意的細心設計，若發生事故，住客須經由公共地方逃生，所以不得擺放雜物，阻塞通道是違反消防條例，一旦發生火警十分危險。



▲城軒為單幢式物業，提供48個單位。

►城軒戶型圖可見有兩道大門（箭嘴示）。



盤點樓市奇形怪則 體現無限創意



▲臻譽由22幢洋房及19間居室組成，洋房需與對應的居室一併轉讓。

臻譽：首創居室 連洋房一齊賣

【大公報訊】保利置業(00119)青山灣臻譽提供41個單位，包括22幢洋房及19間居室，該19間被稱為居室的空間，設於其中19座洋房的地下，料屬一手例實施以來首次出現居室，打入新盤「奇則」榜。

位於洋房前排或花園之下

臻譽的19間居室，於樓書稱為「居室」及「Room」，與時下新盤常用的「單位」及「Unit」明顯有別。居室實用面積470至650方呎，間隔由開放式至一房，前後均有出入口連接，居室內有開放式廚房及浴室等基本配置，個別亦有多用途房或儲物室。居室設於洋房前排及洋房花園之下，與洋房分隔，屬獨立個體。雖然該空間位於地庫，不過有窗可引入光線，採光度不錯。

雖然這種設計有點耐人尋味，但其實又

有其好處，屋主可按個人喜好設計成派對房、私人天地或收藏室。根據項目公契，洋房必須與對應的居室（如有）一併轉讓。故此，洋房會與對應的居室（如有）一併出售的，未來買賣亦然。



▲臻譽居室01戶型圖，實用面積559方呎。

積只有288方呎的納米戶。



菁雋：最細128呎 被喻「龍床盤」

【大公報訊】本港住宅持續供不應求，樓市好景年代，樓價連年上漲，發展商為遷就上車購買力，興建入場門檻低的納米樓，結果面積愈縮愈細，甚為考驗買家的接受能力，最經典要數屯門「龍床盤」菁雋。

菁雋為單幢住宅，由佳源國際(02768)及陸城集團持有，提供356個單位，最細單位只有128方呎，細絕全港，比標準車位134方呎還要迷你。事實上，一個標準車位泊下一輛7人車已非常勉強，若車旁有另一輛7人車，開關車門時都要非常小心，以免碰撞。

菁雋納米單位於2018年登場時，惹來全城回響，發展商當年回應一句「即使皇宮那麼大，皇帝都只是睡一張龍床……」，因而有「龍床盤」之稱。菁雋單位不但細絕全港，2018年12月開售時，首批單位折實呎價逾1.7萬元更實絕屯門，其中實用面積131方呎開放式單位呎價最高逾2.2萬元，售價291萬元，嚇窒市場，開賣首日僅沽兩伙，是當時自2013年4月實施新例後銷情最差新盤之一，追平了恒基地產(00012)於2015年開賣旺角曉珀，御首日沽兩伙的紀錄。

十優港姐曾620萬掃3伙

不過，發展商在2019年面對現實，劈價最多25%兼高佣促銷單位，大批買家聞風趕至搶貨，其中一個買家是「十優港姐」麥明

詩及其家人，當年斥資620萬元連掃3伙，其中2伙持有不足3年沽出，扣除辣招稅後獲利離場。

說回正題，菁雋一層多達29伙，其中納米單位沒有什麼好形容，只有一個小浴室，大廳連開放式廚房，一眼看清。

題外話，菁雋當年吸引多間傳媒及網媒慕名到現樓「朝聖」，甚至有行家當「龍床」單位是打卡聖地。入到單位，基本上與事前想像相距不遠，迷你程度是由門口到盡頭只需一步到位，不少行家互相在單位內大字形攤開自拍。最好笑是有人拍片，躺下轉身由右到左只需兩秒。



▲菁雋開放式單位，室內大小一眼看清。

蒼鳴：特色戶平台1251方呎 室內僅207方呎

【大公報訊】平台大過屋的「奇則」時有所聞，最誇張是平台有過千方呎，單位僅得200方呎，正宗「妹仔大過主人婆」。宏安地產(01243)發展的黃大仙

蒼鳴，提供230伙，標準單位間隔由開放式至兩房戶，實用面積200至375方呎，該盤設有10個連平台特色戶，平台面積由53至1251方呎，一半單位均出現「平

台大過室內」的情況。其中，2樓G室一房單位，實用面積207方呎，平台面積達1251方呎，兩者面積相差6倍。對住戶而言，室內擺放傢俬和雜物甚考心思，如將部分雜物移放平台就解決不少問題了。

FINNIE：平台大過室內2.5倍

同出自宏安手筆的鯽魚涌FINNIE，共90伙，標準單位82伙，特色戶8伙，實用面積由245至364方呎。8伙特色戶分別位於2樓全層、27樓C室，以及28樓和29樓全層，當中有3伙的平台面積大過室內，以2樓D室一房戶最誇張，實用面積

248方呎，平台面積872方呎，足足比室內大624方呎或2.5倍。

至於協成行旗下的筲箕灣單幢樓傲華，共提供156伙，實用面積190至737方呎，其中一個連平台特色戶，平台面積622方呎，較單位室內實用面積246方呎大1.5倍。

建灝地產發展的九龍城聯合道文曜，共提供92個單位，實用面積379至2183方呎，其中一個連平台特色戶，實用面積855方呎，平台面積1613方呎，幾乎等於兩個單位。不過，其實該戶型室內外都十分寬敞，實用見使。



▲蒼鳴2樓G室戶型圖，實用面積207方呎，平台面積1251方呎。



▲蒼鳴預計今年4月入伙，圖為樓盤模型。