

提升市民居住質素 減納米樓供應 賣地加新條款 單位至少280呎

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，由現時約161方呎提升到215方呎至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」。



●黃偉倫昨日宣布，新一季將以招標方式出售屯門一幅住宅地，並會加入280呎的最低單位面積要求。中新社

●香港文匯報記者 顏倫樂

發展局局長黃偉倫昨日表示，下財季推出招標的屯門青山公路(大輦段)住宅地，提供2020個單位，將會首次加入最低單位面積要求，訂明每個單位的實用面積至少26平米(約280方呎)。而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，實施相同的最低單位面積限制。

港人上車盤已引入最低面積

黃指，這個指標是參考了觀塘安達臣道港人首次上車盤的例子，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為先行試點，黃偉倫指，屯門地單位數量較多，按過去經驗，如果沒有限制可能開則較小。

其實，近年樓價高企，市民上車難置業難，港府早期為增加單位供應量及降低單位銀碼，也曾在賣地條款中加入「限呎」及「限量」要求，當時的「限呎」是規定面積逾600方呎的單位不能超過若干比例，「限量」是規定興建不能少於若干數目的單位，目的都是要求發展商盡量多建細單位。近年「納米盤」越建越多，如知名「龍床盤」菁雋，最細面積竟只有128方呎，大型項目如「恆大·瓊瓏灣」、「帝御系列」等，亦同樣有200方呎左右的迷你單位。政府昨日反其道，要求發展商將單位建大些。

最低面積或擴至補地價項目

黃偉倫表示，政府打算於其後賣地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」。被問到補地價項目是否亦加入相關條款，政府發言人其後回覆，稱不排除可能性，但政府在土地管理上必須小心謹慎，加上涉及地契修訂，情況較為複雜，政府會詳細考慮再作決定。

資料指，差估署過去5年新落成的私營房屋單位中，約有13%左右的單位，實用面積在26平米之下，黃偉倫相信新措施主要影響到這批單位，覺得是合適做法。問到會否影響基層上車，政府認為市區低於3萬元呎價的仍有相當多選擇，以280方呎計算，假設2萬多元一呎，售價其實未達到或剛剛達到800萬元，按揭成數可達八成甚至九成，所以相信不會令市民在選擇上大幅減少。

問到會否擔心限呎地影響發展商投地興趣，增加流標風險，黃偉倫相信影響不大，指定下「公平遊戲規則」後，對地產商來說其實更清晰。

香港地產建設商會執委會主席梁志堅認為，政府為最細單位面積訂立指標，對香港整體社會有利。他承認，200餘方呎的單位，扣除廚房及浴室的面積後，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的需求，推出樓價總價較細的小型單位，相信措施初期會影響



●舊樓最小單位被譏為「龍床盤」。資料圖片



●屯門「納米樓」舊樓最小單位比標準私家車車位更窄，有輿論指欠人道。資料圖片

小部分上車客。不過，若然未來政府能夠增加土地供應，推售更多住宅用地，滿足市場需求，相信樓價會健康平穩發展。

長遠治本增加供應穩定市場

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認同政府在初期應訂立一個較保守的最低單位實用面積要求，在供應穩定後才逐步加大目標，最終實現提升人均居住面積的理想。但他表示，「納米樓」的出現是由於房屋供應不足，樓價不斷上升，發展商為了遷就市民負擔能力而將單位建愈細。今次訂立最低單位實用面積要求只能治標，長遠治本的方法還是要增加房屋供應以穩定市場。

葉文祺同時提醒，在發展項目總樓面面積不變下，需要進一步觀察會否令單位的供應量減少，而最終的影響則要視乎發展商的開則。

舊樓重建暫不受最低面積限制

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府昨行出第一步，於旗下住宅官地及港鐵項目加入280方呎的最少面積限制，未來更有可能延伸補地價項目等。但今次的措施，仍有一個缺口未被堵上，「生產」最多「劏房盤」的舊樓項目，如果不涉及補地價，政府就無法規管。

就是否規管舊樓重建項目，發展局局長黃偉倫昨日如是回應：「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。」換言之，舊樓未來依然可以提供一百多方的迷你單位，「限呎」措施實際功效被打了折扣。

測量師：不換新契難加新條款

就舊樓項目應否規限，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示：「舊契如果你是舊樓，用返原本的舊契，例如港島區999年契，不用換新契的情況下，但無可能加新的條款進去，除非你合併或於新界取一個新批地等，先可以加入相關條款。所以是不容易於舊樓項目加入相關條款。」

供應減 樓價升 納米樓業主得益



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年前以380萬元購入一個位於大角咀、實用面積僅200平方呎的「納米樓」單位。對香港特區政府計劃限制「納米樓」供應，他昨日接受香港文匯報訪問時形容，新措施好壞參半，因為始終有不少人無法負擔銀碼較大的大單位，「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。

380萬購置200呎蝸居

陳先生本來與父母及兩名弟弟同住，有感年漸長，希望有一個屬於自己的家，為未來成家立室作準備，而「上車」後將來換樓也較容易，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，具保值甚至升值潛力，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。

陳先生直言，其單位就像一間酒店房間，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，活動空間的確有限。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，加上單位在市區，交通方便，我又在同區工作，所以買到這個單位都算滿意！」

無法負擔大銀碼單位

對特區政府限制「納米樓」的供應，陳先生認為，任何措施都可能有人受影響，但反之也會有人受惠。他解釋，香港樓價仍然高企，很多人根本無法負擔銀碼較大的單位，只有能力購買面積小而銀碼細的「納米樓」，如果限制「納米樓」供應，將令他們無法「上車」，以後難以靠換樓來改善居住環境。而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。

但他認為，若此做法成為趨勢，不再有更多「納米樓」供應，在物以罕為貴原理下，屆時可能會出現求過於供的情況，「納米」單位的樓價或會上升，「納米樓」現有業主或會有更佳的回報。

●香港文匯報記者 高俊威



▲陳先生對單位感滿意。受訪者供圖



●陳先生形容單位就是一個正方形，沒有間隔，只有一個浴室連廁所，廚房也是開放式。受訪者供圖

旺角納米樓「雋菁」對比增大面積後樓價及供款情況



●納米樓「雋菁」示範單位。資料圖片

	面積	樓價	首期	每月供款	通過壓測之月收入要求
目前	152方呎	338.8萬元	33.88萬元	12,542元	30,039元
倘按政府要求	280方呎	624.1萬元	62.41萬元	23,303元	55,811元

變化：面積增加128方呎、首期增加28.53萬元、每月供款增加10,761元、每月收入要求增加25,772元

* 假設供款年期為30年、實際按揭利率為2.5%、按揭成數90%、月供按揭保險費

註：以上例子以「雋菁」最細單位面積152方呎計算，並比較假設最低面積增至280方呎後情況。

製表：香港文匯報記者 黎梓田

業界回應

限呎樓「兩得四失」短期無助置業

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，業內分析指有「兩得四失」。「兩得」：1，為市民日後居住面積帶來保證；2，長遠能改善住屋環境。「四失」：1，提高上車難度；2，將更多人由私樓市場推向輪公屋及抽居屋；3，同時令納米樓供應減少；4，細價樓將更搶手，短期無助市民置業又推升樓價。

居住面積有保證 惟上車更難

戴德梁行董事及香港研究部主管陳健珩向香港文匯報表示，賣地條款引入最低單位面積，估計對於樓市影響有限。他指，最受影響的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，由於「物以罕為貴」，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。

不過，陳健珩認為此舉「有得亦有失」，至少能理順置業階梯，如能為更多地皮引入最低面積標準，日後合適面積的單位供應就會增加，市民的居住面積就有保證。另一邊廂，政府未對其他私人項目例如重建項目等引入最低面積標準，發展商會想辦法滿足這方面的需求，甚至增加細單位數量，因此「納米樓」不會消失。

另外，發展局宣布在下一季度推出的屯門住宅用地，落實加入單位面積下限措施，最低面積為約280方呎，亦同時對地皮單位數量作出估算，料提供2,020伙。陳健珩估計，日後政府會對每一幅加入面積下限措施的地皮進行單位數量的預算，未必

影響政府增加房屋供應的目標。陳氏預料，政府今次為屯門住宅地引入最低面積屬「試驗性質」，日後不排除有進一步的政策及配套，例如增加地積比或放寬按揭成數等，成效有待觀察。

入場價提升 壓力測試難通過

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚向香港文匯報指出，「限呎樓」產生的新問題主要是購買力和壓力測試，日後單位的入場價相應提升，私樓2萬元一呎的話至少560萬元起跳，而這些差距並非單純增加數十萬的首期就能解決，而是市民的每月收入也要有相應增長，以通過壓力測試。在市民整體收入不變的前提下，有能力上車的人將愈來愈少。

他補充，政府昨公布引入新條款的這幅屯門住宅用地面積較大，伙數較多，加上發展局局長黃

偉倫表示，過去五年的私樓，實用面積小於280方呎的單位只佔13%，今次的影響不足1%，相信對於發展商的投地意慾影響不大。

若不放寬地積比 等同減供應

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，從改善居住環境方面看，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，在設計上難度較高，不宜設單位面積下限。

王兆麒亦認為，設立單位面積下限等同於提升買家上車門檻，削弱市場部分購買力，對發展商入標出價有一定影響，但對整體樓價表現沒有太大影響。

●香港文匯報記者 黎梓田