



對於普羅市民來說，房型開則愈簡單愈實用，最好的就是四四方方，不過世事往往沒有十全十美，發展商開則亦然。香港文匯報記者歸納出開則最為奇特的「十大奇則」，有專家指出，由於受到地盤剪裁限制，中小單位往往容易出現「奇則」，例如「電鑽則」、「三角則」等。而個別豪宅開則設計走向奔放，近年更陸續出現「米奇老鼠則」、「吉普車則」等等標奇立異式的開則。 ◆香港文匯報記者 黎梓田

吉普車則

南區深水灣道6號洋房A

除了卓能集團旗下的荃灣壹號九龍山頂「米奇老鼠則」，其實香港處處有奇則，去年就曾經出現過一個「吉普車則」。資料顯示，太古地產去年8月就曾經就南區深水灣道6號，向城規會申請略為放寬地積比率，以興建2幢3層高洋房，總樓面1.5萬方呎，提供6個車位。而最令入眼前一亮的是面積較大的「HOUSE A」，總樓面預料約萬呎，4房4套房設計，連花園及泳池，地下層看不出什麼乾坤，就是停車場及車道。1樓及2樓的圖則俯瞰則如同一架「吉普車」，相當吸睛。該申請最後在去年9月獲通過。



作為超級豪宅，其配備亦自然超班。1樓屬於全屋生活區，「後車輪」位置是一個圓形飯廳，估計會放置中式圓桌；右邊「前車輪」則是健身室，健身房對出的「車頭」是SPA及浴室。「車窗」位置是一個休息室連化妝間，有出入口連接花園。「後車箱」為廚房，分為中式及西式，更有酒窖。1樓其他配備還包括圖書室、電梯、工人房等等，客廳外面是陽台、大型泳池等，盡收深水灣景致，相當奢華。2樓是寢室區，左邊「後車輪」、「後車箱」是一個超巨型主人房，「後車輪」會放置超巨型睡床，另有一個工作空間；「後車箱」則是巨型洗手間，按摩浴缸及大型衣帽間，另有一個大型貯物室。右邊「前車輪」及「車身」，分別是三個房間及家庭廳。「車頭」是平台，附有天窗引入光線。再走上去就是天台層。另一幢「HOUSE B」樓面較細，5房4套房間隔，亦附設花園及泳池。上述用地前身為Rocky Bank，原為6幢兩層高洋房，樓齡41年，每幢面積介乎約2,586至2,692方呎。

香港十大奇形怪則

米奇老鼠則

荃灣壹號九龍山頂特色戶

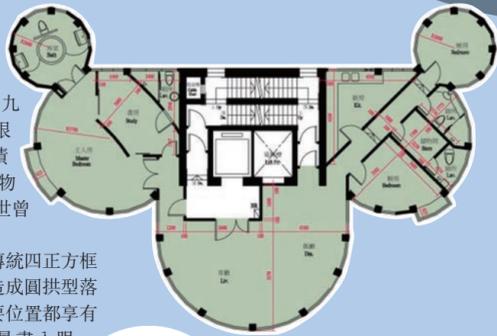
豪宅市場則注重設計多於實際，走奇特路線方顯創意及氣派。要數怪宅則，必數位於荃灣油柑頭的壹號九龍山頂特色戶，設計間隔首創以數個圓球形拼合，外形酷似卡通人物米奇老鼠，被市場稱為「米奇則」，賣點是讓業主可在全屋180度無死角環瞰海景，連如廁沐浴都有海景作伴。

趙世曾親自操刀設計

壹號九龍山頂位處油柑頭半山上，居高臨下飽覽藍巴勒海峽、汀九橋及青衣一帶景觀。「米奇則」僅限物業最高兩層的特色單位，實用面積1,777方呎，頂層19樓則連天台，由物業發展商卓能集團創辦人兼主席趙世曾親自操刀設計。

為盡享地理優勢，特色單位打破傳統四正方框的窗戶設計，將全屋大部分牆身改造成圓拱型落地大玻璃窗，增強透視感，屋內主要位置都享有海景，讓人恍如置身觀景台，美景盡入眼簾。單位霸氣之處，是連工人也不虧待，工人房的廁所都有全海景。缺點是單位內部設計多為圓形線條，景觀優先，落地玻璃牆身不作擺放傢俬之用，傢俬需要置中擺放，浪費空間做通道，減低實用率。

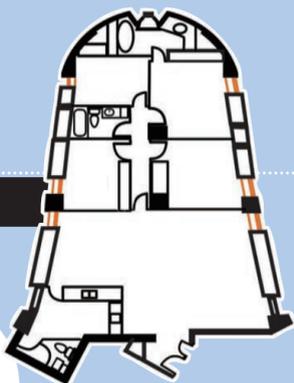
特色單位於2015年推出市場，當時折盡優惠後定價3,319萬元，每平方呎1.86萬元，貴絕青山公路一帶，雖成功掀起話題卻有價無市，2018年底發展商將物業轉售為租，當時招租價為6.5萬元。



吊鐘則

中半山寶樺臺

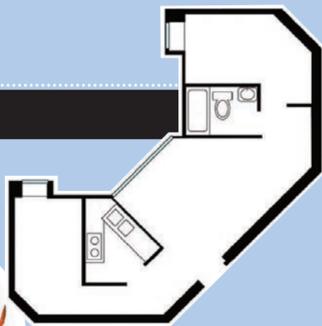
寶樺臺是位於中半山的單幢物業，每層由三伙逾千呎單位組成，外形有如三片風扇葉，每個單位卻並非傳統長方或正方形設計，反而用上吊鐘則，外形令人聯想起聖誕鐘。單位雖以吊鐘形開則，但有趣的是在客廳及飯廳各房間，內部設計卻甚為方正，不會因為弧度太明顯而影響傢俬放置。



螃蟹則

何文田欣圖軒

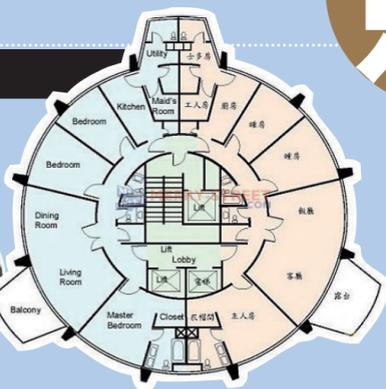
房協夾屋屋苑何文田欣圖軒個別坐向單位圖則十足「螃蟹」一樣，兩個房間分別在單位的兩邊，形狀猶如一對蟹鉗。單位實用面積有530多方呎，雖然看起來寬敞，但實質廳房三尖八角，廚房更呈三角形，只有浴室比較方正。



太空船則

中半山世紀大廈第一座

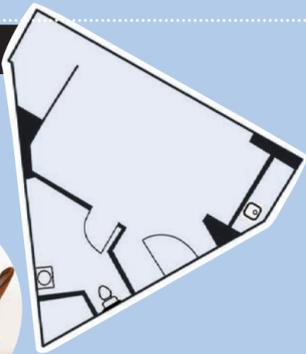
位於中半山的世紀大廈第一座，全幢以圓形開則，環迴360度落地玻璃，令每間睡房、客廳、以至廚房均能將外面景色盡收眼底。其平面圖及開則甚為玩味，猶如一艘圓形的太空船，並以左右劃分兩個單位，各逾2,000方呎，屬3房3廁連套房及工人房開則。



三角帽則

屯門 THE CARMEL

位於屯門青山公路大欖段的 THE CARMEL，開放式實用面積介乎259至279平方呎，當中位於第一座的2、3、5樓至8樓的E室開放式戶，夾在兩個單位中間，位處在大堂走廊的轉角位，開則呈三角形，三個尖端位置分別為浴室、露台及開放式廚房，雖然三邊牆角稍稍修平，在室內看並非尖角，但單位由闊而窄，仍有礙觀感，看起來似一頂三角帽，亦較四正則缺少一面牆身放置傢俬。



錘仔則

西環恆裕大廈

除了今時今日的新盤有「奇則」，上世紀80年代的西環恆裕大廈亦出現過「錘仔則」。其中E及F室的單位實用面積只得195方呎，算是當年的納米樓，但仍具備一條又長又窄的走廊，令間隔看似一個錘仔。



這個被喻為「錘仔則」的迷你單位，採用開放式間隔，雖然單位屬於方正，易於放置傢俬，但最大敗筆之處是入門要經過一條長約七呎、闊約三呎的走廊，單是走廊面積已佔有20方呎，以樓價計已經是樓價的一成首期，如果擺放鞋櫃或雜物，住客都可能要側身靠牆行。

電鑽則

九龍勝利道1號C室

九龍勝利道1號為單幢樓，5至27樓每層三個單位，最細開則為C室，實用面積226方呎，採用開放式設計。項目C單位開則三尖八角，形狀似電鑽或由七巧板砌成，當中包括五角形廁所，另沐浴間、客廳、露台全部呈梯形，全屋最方正的算是長方形的廚房。



由於是開放式設計，廳與房二合為一，客廳呈梯形長13.8呎，末端連接露台，加上四門歸心設計，要放置睡床實在有難度。唯一可取的是客廳有窗，再外接露台，以及廚房直通工作平台，令室內採光充足。

除了三尖八角的客廳外，單位另一個騎呢位於廁所。廁所位於客廳右方盡頭成五角形，當中沐浴位置呈梯形約7平方呎，範圍之細及奇形怪狀，令用戶沖涼時難以轉身。客廳左邊連接梗廚約23平方呎，呈長方形設有爐頭及盆，算是麻雀雖小，五臟俱全，外連工作平台。

天與地則

深水埗愛海頌第三座B室

剛入伙不久的深水埗愛海頌提供876伙，為區內其中一個較大型的新盤。不過該盤第三座的B單位卻出現奇則，一條超長約4.3米的走廊將客廳與三間睡房分隔成兩個區域，開則上將客廳與房間分隔成「天與地」，配以一條實用面積約42平方呎的走廊連接，以該單位實用面積786平方呎而言，已佔了5.3%空間，由睡房走到客廳恍如走進另一空間。



步步高陞樓梯則

何文田半山壹號1期

這個位於何文田的豪宅半山壹號，於2009年入伙，提供逾千平方呎的大宅，實用面積由1,107至3,297平方呎不等，單位達930多個。單看平面圖，其樓梯則形象十分突出，從主人套房的洗手間開始，以至3個睡房及廚房，組成了「一級級樓梯」。這款「樓梯則」設在半山壹號1期半山徑的9及10號，9至56樓單位。



善用設計 奇則也實用

DIC設計情報公司創辦人陳禮善表示，要對付「奇則」，首先是要「攻破」單位的奇怪位置，例如三尖八角位置，就可以用傢俬訂造的方法填補這些位置，一來增加實用性，二來又可以把空間拉成四方形，以便設計單位布局。如果是一些窄長的走廊，則可以用鏡增加視覺空間，又或者設計成時間牆、展示櫃等，再透過充足的燈光增強空間感。陳禮善以「電鑽則」為例，他指出其實整個單位

首先要解決的是「手柄位」，一般可以設計為睡房、休息空間，有一些兩個「手柄位」的「電鑽則」，另一個「手柄位」則可以用作雜物房，至於空間感不足的問題則可以透過加強燈光解決，如果是空氣流通不足則要增加空調解決。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，一般來說，細單位出現「奇則」，主要是受限於地盤剪裁問題，特別是地盤面積少於3,000平方呎的項目會

較易出現；至於大單位的「奇則」，則純粹是設計問題，可能是發展商希望帶出噱頭或亮點所致。

「奇則」盤轉售較難 不合投資

張翹楚指，目前《建築物條例》第123F章也對住宅單位開則有嚴謹規定，例如樓面到天花高度不得少於2.5米，樓面至橫樑底高度不得少於2.3米，玻璃窗面積不得少於房間樓面十分之一，廚房不能

是「黑廚」，必須有天然照明及通風等等的規定。

對於「奇則」單位的選擇，如果是比較細的單位，「奇則」因素已反映在價錢上，市民可按照其愛好及負擔能力而選擇。張翹楚認為，沒有絕對差的「奇則」單位，只有是否符合自己心水，當然愈特別的「奇則」單位，懂得「欣賞」的買家也會愈少，因此打算用作投資的買家，也要考慮下一手轉售的問題。