

香港淪為「納米」之城

單位面積設限未能治本



納米樓是香港樓市一個獨特名詞，形容面積非常細小的住宅單位。近年納米樓有增無減，反映港人愈住愈細的可悲事實。有鑑於此，港府今年2月24日公布限呎條款中最低單位面積(26平方米，即約280平方呎)將擴至所有政府賣地項目、鐵路物業發展項目、市區重建局項目，及私人重建項目。只是僅僅依靠為新建住宅單位面積設限，又能否阻止香港淪為「納米」之城？

香港商報記者 周吉田

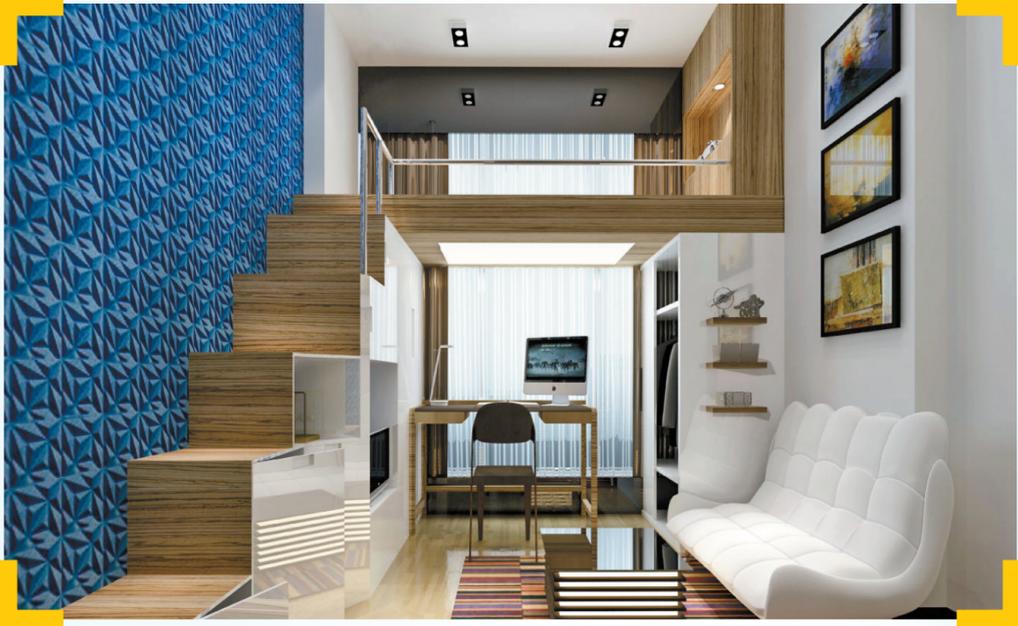
納米(Nano)原本是長度單位，衡量十億分之一的極細微的事物。近年香港新落成的住宅單位面積愈來愈細，過往香港習慣用迷你(Mini)單位來形容細小的住宅，已不足以形容單位有多細小，改用納米樓似乎更貼切，但究竟住宅面積多細才算納米樓？市場並未有一統一定義。根據本港差餉物業估價署定期發布《香港物業報告》當中的分類，最細的住宅單位類別為215平方呎以下，但市場較多人認同面積大概260平方呎以下可稱為納米單位。

有研究機構在2020年底發表名為《納維之地，香港納米樓研究報告2010-2019》的報告，發現本港面積為260呎以下的納米單位，近年數量明顯急增。2010年時僅有21個納米單位推出，2019年時有1805個，十年間急增85倍。而且納米單位佔總住宅供應的比例愈來愈多，2010年納米單位只佔住宅供應0.2%，到2019年比例增加至12.9%，代表每8個住宅新盤就有1個是納米樓。

每8個新盤就有1個納米樓

該報告並發現，近八成半(84.6%)的納米單位採用開放式設計，即沒有獨立睡房，同時間接近所有納米單位(94.7%)以開放式廚房取代獨立廚房，69.6%單位的廁所為無窗衛浴，簡稱「黑廁」。但納米單位室內空間不足的同時，不少納米單位卻備有露台、工作平台、特大空中花園、落地玻璃幕等傳統「豪宅」級室外配置，可謂奇則百出。

利嘉閣地產總裁廖偉強直言，納米樓是香港樓市扭曲下的產物，香港寸金尺土，地方細小人口密集，土地供應從來都是供不應求，發展商有見及此，將貨就價，建造細小的單位去迎合市場的需求，納米樓就應運而生。廖偉強又指，納米樓其實有很多支持者，因為樓價連年上升，確實令人難以負擔，入市的買家想有獨立的私人空間，於是只能



近年香港新樓盤中納米樓佔比確愈來愈多。

越住越細。

香港樓價貴當然是納米樓愈來愈多的主因，但港府的規劃政策，其實也助長納米樓成長。據地產網站千居的專欄，一篇名為《納米樓怎樣煉成？十年翻百倍成因、納米樓投資前景》提到，1997年本港屋宇署放寬《建築物條例》，容許新落成住宅單位的洗手間不設窗戶，無窗「黑廁」頓成主流，是開放式單位的常備配置。2011年屋宇署又頒布《2011年建築物消防安全守則》，詳細訂下了開放式廚房的標準設計要求，開放式廚房的批則變得方便簡易得多。2010年起，政府於個別地皮的賣地條款中，加入了「限呎地」及「限量地」條款，限呎限量條款下，個別地皮的住宅單位面積不可超出一定呎數，或不可超出一定數量，變相鼓勵發展商興建中小型單位甚至納米盤，大單位數量減少。可惜，限呎限量樓無限制售價！

高樓價下應運而生

今次港府定出住宅單位最低實用面積要求，對未來納米樓供應又會有多大影響？美聯測量師行董事林子彬表示，由於政府有意在賣地上加入條款，限制興建單位的最低面積要求，相信未來納米樓的供應與需求比例相應將減少，對未來住屋需求及居住



環境起正面作用。

未來5年納米樓難絕迹

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺預計，短期來看納米樓很難在本港絕迹，因為未來5年，還有約五成的納米樓會從重建項目工程產生，而政府目前要先追上建屋目標，否則會影響落成日期和供應，短期內難以顧全市民居住環境質量。

中大商學院亞工商研究所名譽教授李兆波指出，政府宣布新建的住宅最低的實用面積為280平方呎，這個標準確實可以改善居住的面積。但他認為整個問題的核心是香港地價太高，令住宅價格亦高昂，這個最低標準變相令這些物業的價格最少要500萬元，較近市區的更高，而納米樓買家財政實力相對較弱，但納米樓價卻動輒逾2萬至3萬港元實屬偏高。

中原集團創辦人兼主席施永青則指，政府提出最低實用面積要求，只能表示政府並沒有坐視不理，卻沒法真正幫到市民。他分析說，市民想看到的是，用現時納米樓的價錢，也可以買到一間大一點的單位，而不是市場上只有大一點的單位供應，從此沒有細一點的單位可作權宜選擇。

增加土地供應方能治本

廖偉強亦認為政府在未有足夠的土地供應之下，就想要讓市民擁有更大的居住空間是不切實際的，因為香港土地如果供應充足，足夠的土地地價有機會降低，發展商自然會將單位的面積提升，到時香港的市民才能皆大歡喜。

葉文祺也表示，長期而言港府還是要增加土地供應，包括落實北部都會區規劃，展開填海工程如明日大嶼，加快建屋進度，才能令市民「住大啲、住好啲、住平啲」。地產界普遍觀點指納米樓乃房屋市場必然產物，當一般單位的樓價難以負擔，細單位就自然出現滿足市場需求，只要私樓單位供應充裕，納米樓問題便會自然消失。

2010-2019年納米單位(260呎或以下)的落成數目



施永青認為單位面積設限，可能令一些買家無法上車。



廖偉強直指治本之道應增加土地供應。



葉文祺坦言，未來幾年納米樓不會消失。



李兆波指出，納米樓成因源於香港樓價太貴。

恒地納米樓最多

資料顯示，從納米樓整體供應而言，在2010至2019年十年間，興建最多納米單位的發展商是恒基地產(012)，共2858個單位(佔整體33.4%)，另有96個單位與新世界發展(017)合資興建。其餘三間「四大地產商」之列的長實(1113)、新世界及新鴻基地產(016)只合計興建了624個納米單位。

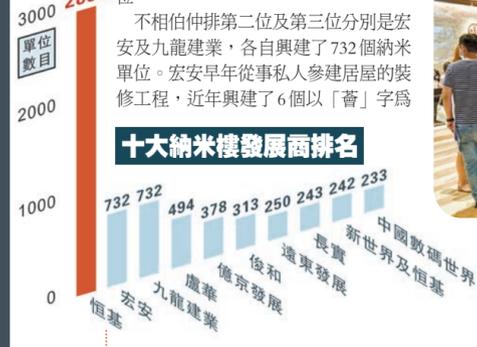
不相伯仲排第二位及第三位分別是宏安及九龍建業，各自興建了732個納米單位。宏安早年從事私人參建居屋的裝修工程，近年興建了6個以「薈」字為

頭命名的納米樓盤；九龍建業主要從事重建，是著名「劏房之城」——環海、東岸的發展商。排第四位是盧華家族，興建了494個納米單位，包括以「Ava系列」命名的納米單位重建項目。



恒地近年推出不少納米樓。

興建最多納米單位的發展商是恒基，共2858個單位(33.4%)，另有242個單位與新世界合資興建。



要解決港人居住空間窄小的問題恐怕仍相當遙遠。

買來收租有一定風險

另一方面，由於美國已進入加息周期，本港息口有上升壓力，納米樓今年沽壓可能持續增加。事實上，近期市場不時有納米樓半新盤業主蝕讓單位個

炒納米樓隨時損手

不少納米單位買家在3年額外印花稅的轉售限期過後，便立即出售單位，10年樓齡內的累積轉手率達八成，已轉手的單位平均持貨期只得3.48年，可見納米樓的市場，其實充斥大量投資家；然而，由於納米單位只能容納最多兩人居住，客源受限，租務市場並不吃香，買來收租其實風險較大。

案出現。據中原地產高級區域營業董事陳凱超披露，筲箕灣柏匯高層K室，實用面積209方呎，開放式間隔，近日以482萬元易手，實呎23062元。原業主2015年491萬元買入，持貨7年，帳面蝕約9萬元或約2%。若連同使費計，料原業主需實蝕約28萬元或約5%。美聯物業營業經理范浩軒講了另一例，鯉魚涌君豪峰高層N室，實用面積216方呎，開放式間隔，由於原業主欲急轉手套現，單位近日以553.8萬元易手，實呎25639元，實蝕近8%離場。上述單位原業主2018年5月以575.13萬元承接，帳面蝕讓約21.3萬元或3.7%，連使費計料實蝕約44萬元或7.7%。美聯分行營業經理陳嘉樂則介紹了南區一例，香港仔登峰，南岸低層F室，實用面積214呎，開放式間隔，近期獲外區上車客以345萬元買入，實呎16121元。原業主於2015年11月以約358萬元購入，帳面蝕讓約13萬元或4%。



薈藍是香港近年推出市場典型的納米樓盤。

2021年十大面積最細新盤排名

排名	樓盤名稱	地區	最細單位面積(平方呎)
1	尚宜	上水	138
2	千望	旺角	151
3	雋薈	旺角	152
4	CAINEHILL	西半山	169
5	薈藍	青衣	181
6	逸藍	鴨脷洲	183
7	海茵莊園	將軍澳	183
8	帝御嵐天	屯門	184
9	曼翹	紅磡	186
10	The Henley I	啟德	186