



NEXT DIGITAL

香港 台灣 北美



新聞

我要訂閱



搜尋



要聞港聞 娛樂 兩岸 國際 財經 果籽 體育 總覽

# 林鄭推限呎限量 放寬開放式廚房 納米樓10年增75倍 滿城蝸居

7小時前



屯門菁雋被稱為「龍床盤」，最細單位面積僅128呎。

A A A

【本報訊】林鄭月娥治下的香港，人民言論空間越收越窄，居住空間也越縮越細。傳真社報道，分析過去十年香港私人住宅的面積，發現納米樓數量不斷上升，由2010年13個單位增至去年982個，升幅約75倍，「蝸居之城」的重要功臣之一，就是當年掌管發展局的林鄭月娥。

**相關新聞：單位越細租金越貴 173呎索價1.2萬**

坊間普遍視實用面積低於20平方米（215平方呎）的單位為納米樓。以去年底入伙的屯門菁雋為例，大部份樓層有多達29個單位，其中23個為納米單位，最細面積僅128呎，比標準私家車泊位面積135呎更小，被稱為「龍床

盤」。

## 廚房三寶取代耐火門

納米樓數量飆升，可追溯自2014年。傳真社引述屋宇署數據，2013年獲發施工同意書（俗稱動工紙）的納米單位僅有222個，2014年突然增加五倍至1,385個，2017年達到高峯2,945個，過去兩年則稍微回落，但仍維持過千水平。早年動工的納米樓近年陸續落成，運輸及房屋局最新數據顯示，納米單位去年落成量達982伙，創紀錄新高，佔去年整體落成量13,643伙的7.2%。

傳真社分析，納米單位數量飆升與政府引入限呎限量地及放寬對住宅開放式廚房要求的政策有關。

2010年時任財政司司長曾俊華在財政預算案中宣佈，為增加中小型住宅供應推出「限呎地」，透過賣地條款限制地皮可建住宅單位的數目及面積。翌年6月時任發展局局長林鄭月娥再宣佈推出「限量地」，出售條件指定最低單位供應量，但並不限制單位面積。

兩項政策推出後，開放式廚房設計限制隨即放寬。《2011年建築物消防安全守則》就住宅建開放式廚房列出詳細的標準設計要求，容許以俗稱「廚房三寶」的裝置，即煙霧偵測器、消防花灑頭，以及一道不少於600毫米闊的半小時耐火牆，取代以往對廚房設半小時耐火門及一小時耐火牆的要求。

根據消防處紀錄，2011年獲批並落成的開放式廚房住宅只有120個。屋宇署同年9月頒佈《2011年建築物消防安全守則》後，開放式廚房住宅數目翌年隨即飆升至1,020個，增加逾七倍。截至今年3月，本港住宅入伙時採開放式廚房設計的單位約有38,070個。

雖然開放式廚房設計放寬，但《建築物（規劃）規例》規定，住宅廚房必須設窗，與現時大部份納米樓開放式廚房的無窗設計明顯有別。傳真社翻查資料發現，2011年消防安全守則頒佈後，屋宇署再於業界論壇上進一步指示，接受將開放式廚房視為客飯廳的一部份去處理，令設計限制再度放寬。





菁雋室內空間極少，廳位擺放睡床位置僅長約六呎。

## 牆貼牆用盡所有面積

開放式廚房因此可採用無窗設計，整個客飯廳的照明及通風則只要求窗戶「最少有相等於房間樓面面積的十六分之一的面積能開啟」。

此外，現時規例亦容許廁所無窗，納米單位都設計成「長方形盒子」。香港測量師學會前會長何鉅業解釋，「如果我們看舊式設計，很多時候有個凹的

井位是用作廚房採光，有個獨立窗戶，有此便利後就可以不需要了。」

何鉅業指，省卻留作通風及照明的光井位置，單位之間能夠完全牆貼牆，密度提升可做到一梯多伙。「譬如地盤單位全幢樓有50米闊，基本上50米可以分開全部單位的房間、客飯廳，隔壁（單位）再有房間、客飯廳，這樣併起來單位（數量）比起如果加上廚房位的，一定會較多，這樣的情況下，我們每一層樓可增加到的單位數量就會大了。」



[納米樓](#) [龍床盤](#) [施工同意書](#)

## 相關新聞