

### 窗鉸變形生鏽

窗鉸有如人體的手腳關節，窗戶多年來一開一關都會令窗鉸勞損變形，用料較差的或會生鏽。王光宏表示，若單位樓齡達20年以上，一般建議更換新的窗鉸，價錢約160元至290元，視乎產品牌子及用料的純度。窗鉸應選用不鏽鋼材質，不鏽鋼型號304已屬靚料，更換一次可使用15年至20年，講究一點可指定用型號316的不鏽鋼。

另外，窗鉸要定期保養，以確保窗戶開關暢順，每半年就應用清水清潔窗鉸及鉸槽，抹去沙塵，亦宜在鉸位添加潤滑油。值得注意的是，不可以使用含腐蝕性的清潔劑及潤滑油，否則會令拉釘及窗鉸氧化生鏽。



■窗鉸生鏽拉釘氧化嚴重折斷(上圖)，更換不鏽鋼材質(右圖)可以使用15年至20年。



近年驗樓需求增加，以窗戶為例，驗窗師傅王光宏表示，10年以上的樓宇，其窗戶就有老化的機會。如果單位是近海，而窗鉸用的是鋁拉釘，更會快至5年就氧化，窗戶甚至有機會鬆脫，相當危險。師傅提醒，窗戶一般有六大問題，包括拉釘生鏽、窗邊滲水、窗鎖開關不順、窗鉸變形生鏽、窗框用釘不足及落地玻璃現裂痕，住戶察覺有異樣就要找師傅檢查修葺。 ■記者 曾敏儀

### 窗邊滲水

遇上打風落雨大家都會緊張地立即把門窗關上，但如果關上了還有雨水滲入，實在是惡夢。王光宏指，未雨綢繆，住戶可檢查窗邊牆身有沒有裂痕，防水膠邊是否變色或變得脆身，這些都是窗邊出現滲水前的徵兆。要更換內外膠邊的話，約需170元至310元。



■住戶可留意窗邊牆身有沒有裂痕，防水膠邊是否變色或變得脆身。

# 窗戶五年不用邊幅

### 窗框用釘不足

屋宇署規定每扇窗的窗框都要配上12口釘以固定窗戶，王光宏建議住戶，若察覺用釘不足，可選擇加釘或索性封窗，封窗的話費用一般包在整套驗查中，不另加收費。

裝置落地玻璃的單位，窗外景色一覽無遺，不過王光宏指，受風面較大，玻璃亦較易出現裂痕，尤其是遇上打風，或天氣忽冷忽熱導致玻璃冷縮熱脹。幸好，落地玻璃修葺收費與普通扇窗相若，因應即時收費，每50元一呎，未有特別收得貴。

### 落地玻璃現裂痕

### 一般驗窗及修葺收費市價

項目	收費
窗鎖	70-100元
拉釘	100-190元
窗鉸	160-290元 (標準12吋，每2吋加20-30元)
防水膠邊	外：80-150元 內：90-160元
玻璃	每呎50元

製表：記者 曾敏儀

### 拉釘生鏽

王光宏形容拉釘為窗戶的靈魂，因為拉釘是窗戶打開時的重要固定支柱，拉釘一旦生鏽或鬆脫，窗戶就有機會跌落街，後果嚴重。近10年樓齡的單位窗戶，基本上全選用不鏽鋼拉釘，正常使用下可用15年至16年。不過，10年以上樓齡的住宅，則有九成都用鋁拉釘，鋁質十分容易出現生鏽問題，近海單位5年就會生鏽，即使非近海單位，10年時間也會生鏽，因此屋宇署規定需更換不鏽鋼拉釘，費用約100元至190元。



■樓齡10年以上住宅有九成使用鋁拉釘，容易出現氧化及缺漏。

窗鎖即是關窗後把窗戶鎖實的手掣，與窗鉸一樣，日積月累的開關勞損，也會令窗鎖變鬆。王光宏指，舊製的窗鎖只會漆上一層滑油，較易變得難鎖，新製的窗鎖用多幾層滑油，較為耐用。更換窗鎖收費約70元至100元。

### 窗鎖開關不順

## 驗窗愈來愈平

強制驗窗計劃規定樓齡10年或以上的私樓業主，如接獲屋宇署通知就要找合資格人士驗窗取得檢驗證書。計劃實施4年，驗窗師傅王光宏表示，需求因而上升之餘，驗窗的費用愈來愈平，目前簽發檢驗證書連基本修葺，只需2,000元至3,000元。

王光宏表示，20年以下樓齡的，通常只需把鋁拉釘換走，20年以上的，窗鉸也需要更換。據多年經驗，他最平的個案只收300元，全屋窗戶均安全無需修葺；亦有客戶要求更換全屋整扇窗戶，最貴收3萬元。平均收費為5,000元，包更換拉釘、窗鉸及窗鎖。

不過，王光宏提醒業主切勿貪平，因為部分驗窗師「做啲唔做啲」，例如鋁拉釘因品質較差，屋宇署規定要全部換掉，他們則偷

工減料，有問題的鋁拉釘才換，結果導致窗戶很快又有損毀。

### 法團推薦 費用較貴

他又建議業主，應盡量選用同區的法團公司，因不少公司跨區要另加收費，即使無明文說明會加收，亦會在灰色地帶增加費用，並不划算。至於大廈法團推薦的驗窗公司，由於是投標的關係，大多比街外貴一成，他建議業主可自行格價。事實上，由於服務質素、用料、師傅技術及公司規模不同，各間公司的收費可相差一倍。

另外，王光宏提醒，業主應在檢驗進行前，確認該檢驗人員是否能代表其公司(獲授權簽署人)，以確保檢驗過程能按照屋宇署的規例進行。



■強制驗窗公司由於服務質素、用料、師傅技術及規模不同，彼此收費可相差一倍。

## 長者維修政府津貼

驗窗及修葺的費用有平有貴，若損壞嚴重動輒近萬，對小市民尤其是長者而言負擔不輕，因此60歲以上有需要的人士可考慮申請「長者維修自住物業津貼計劃」，每位合資格人士最高可獲4萬元的津貼。

有關計劃可用於多種單位及外牆的檢驗及修葺，包括檢驗、修葺或更換破損的窗戶。需要留意的是，申請人必須為單位自住業主，並需符合入息及資產資格，單身及已婚人士資產限額分別為43.8萬元及66.4萬元。

### 樓市八卦陣 區仲德 風水命理開運師

## 高壓電塔 風水大凶

今期繼續談談景觀對風水的影響。有所謂開口煞，公寓大樓多數具備電梯，電梯門開關似老虎開口想吃人一般。如果自家宅門打開時直接面對電梯那就是犯了開口煞。凡住宅犯了開口煞，家運不濟、守不住錢財，家中成員容易生病、易得血光之災。化煞方法可放置銅製咬劍，或八卦小凸鏡，或切面水晶球化解。

至於路沖及巷沖則帶暗箭煞、槍煞，在T字形的道路末端或是死巷的末端，就是一般俗稱的路沖之所在，這種風水形體，道路恍如一隻長槍迎面射了過來，如對準大門就叫槍煞，如對準住宅後面或側面則稱為暗箭煞。

### 大門路沖 愈長威力愈多

如果正對大門有路直來，便叫路沖。隨了特定的條件外，大多數情況都會令人破耗財富、精神困擾。一般來說，路愈闊愈短威力愈小，但如果是又長又窄的路便要小心處理了。凡犯暗箭煞或是槍煞宅運不濟，住宅成員容易發生血光之災，店面或家宅財運不聚。化煞方法可放置山海鎮或放置一對化煞麒麟。

### 現代都會遍佈尖角煞

此外，亦有尖角煞。現代都會大樓遍佈，不少大樓建築物

造型銳角多邊，常會形成尖角對正鄰居大門、窗口的景象。凡住宅犯尖角煞，對家庭成員的健康有極大的干擾，對於一些長期的慢性疾病，尤其是疼痛性和出血性的病症，更是容易引起反覆發作，同時也容易引起扭傷、刀傷流血之各類跌打損傷。化煞方法可在窗口放置銅製咬劍或凸鏡。

電磁煞，則是指風水是建築在空間所存在的能量之下，而一個空間所聚集的磁場就是這股能量的總和。因而整體磁場的配置，直接影響了人類身心狀態及人生際遇，運用得宜即能為人趨吉避凶。

而高壓電塔之類的電器設施不僅直接干擾了居所原有的磁場，更會影響了人體本身自然和諧的心理及生理狀況。鄰近高壓電器設施附近的居宅就是犯了電磁煞，凡居家犯電磁煞，家人脾氣暴躁、精神不濟、容易生病、頻招血光、破財連連，為風水之大凶。化煞方法可放置化煞大銅葫蘆。

有些人非常重視家宅戶外景觀，看見某些場景就不舒服。但其實住在這樣環境的附近，並非一定無運行，以香港為例，薄扶林、跑馬地的豪宅區，有不少都是鄰近墳場或醫院，九龍塘也有不少宗教建築物及老人院，但並不影響樓價。世間事，都只求心之所安，福人住福地，怕就不要住，住就不要怕，對不對？

### 按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 安老按揭需求增加

根據2016至2017年度政府財政預算案，政府除繼續增加土地供應外，建議按證公司擴展安老按揭計劃，涵蓋未補地價的居屋或房協資助單位。根據經絡按揭轉介研究部及按揭證券公司數據顯示，2015年全年安老按揭申請368宗，較2014年的204宗，大幅增加八成，亦創有紀錄以來新高。截至今年2月，安老按揭累計申請宗數1,175宗，單月數字為32宗，而最多人採用終生每月收取年金(42%)，其次為10年年期(29%)，而平均每月年金為15,000元。

### 銀行承做個案年升54%

去年初，按揭公司推出四項優化措施，包括可抵押多於一個物業、共同借用人增至三人、接受額外抵押個人壽險保單，以及抵押物業不需作為借款人的主要居所。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊署數據，去年銀行承做安老按揭宗數急升54%至248宗，料升幅除與優化措施有關外，亦有可能因申請人認為樓價見頂，趁機鎖定年金以應付現金需要。今年首兩個

月，銀行承做安老按揭宗數52宗，已佔去年全年宗數的21%。

安老按揭計劃有助長者「套現」，合資格業主可以抵押物業，於固定年期內(10年、15年或20年)或終身每月收取年金至百年歸老，亦可提取一筆過貸款以應付特別需要。若相關計劃套用至資助房屋，市場料本港未補地價的資助房約40萬伙，相信將會吸引部分合資格業主借款補地價，繼而將單位出租，料將進一步刺激安老按揭申請再破紀錄。

### 貨比三家 留意估值差異

不過，申請人要留意銀行利息將會滾存到出售物業時，以及牽涉各項開支(按揭保費、輔導費、法律費用及手續費)。由於終身年期變數較少，所以較其它年期受歡迎，而當計劃終止時，繼承人可優先全數清還貸款以贖回物業，若選擇不贖回，銀行將出售該物業以償還貸款並歸還餘額。因申請安老按揭時的物業估值，會影響申請人的每月年金及一筆過貸款上限，而銀行估值亦存在差異，故要貨比三家。