

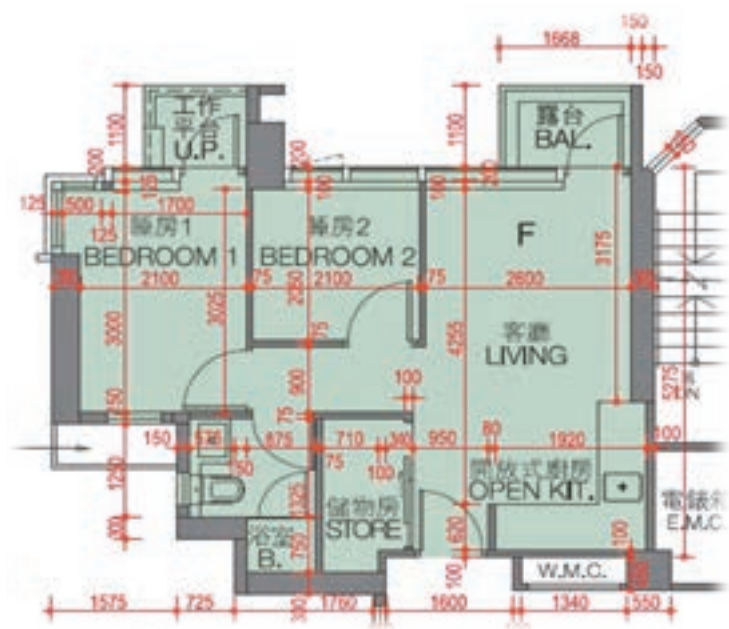
# 教你睇圖則避置業陷阱

## 牆身計面積

## 隨時佔兩成

## 戶外平台多

## 室內不見使



■一般牆身厚度佔單位約12%至15%。

資料圖片

本報以近期推售新盤中的一個開放式單位做例子。由圖則上可見，通常會清晰列明樓盤上單位的長闊，多數會以毫米來表述。假設大廳的長闊為3,000毫米(3米)及2,600毫米(2.6米)，兩者相乘便是它的面積，即7.8平米(約84方呎)。現在樓書的資料詳盡，除單位內的長闊外，結構牆及間隔牆的厚度，甚至浴室、廚房、鞋櫃等的闊度都有列明。

留心實用面積是連同結構牆及間隔牆一起計算，若與毗連單位共用結構牆，計算時就各佔一半，如果單位屬單邊或毗連電梯的話，由於沒有其他單位共同分擔，結構牆所佔實用面積就會全歸一個單位，所佔比例會相對較大，變相實際室內面積其實較預

想的細些許。一般牆身厚度佔單位約12%至15%，但何鉅業指，曾接觸過佔比例高達22.5%的單位。由於牆身計入實用面積，準買家要真金白銀去買，牆身過厚的話自然對準買家不划算。

### 橫樑地磚高度無顯示

結構牆與非結構牆的厚度有分別，一般結構牆約150毫米至400毫米厚，而非結構牆則一般在100毫米以下。

此外，單位的高度與樓板等則會於圖則下面寫明，淨高度空間就是單位高度減去樓板，可以大致量度傢俬的高度。但橫樑(一般約600毫米至700毫米)、地台批盪及地磚(一般約50毫米)等等則不會顯示。

露台被認為對環境有好處，有助單位通風，面積下限約2平米(約22方呎)；工作平台則功能較強，供住戶晾曬衣物，或者放置洗衣機等，面積下限約1.5平米(16方呎)。由肉眼去區分兩者，可留意工作平台的欄杆一般通風，不會圍封或用玻璃等，而露台就容許1.1米以下用玻璃或實心牆等圍起來。而露台的面積亦會較工作平台為大。

由於2011年政府收緊露台及工作平台上的豁免面積，由以前100%縮減至50%，並設有豁免上限，俗稱「發水面積縮細」，於是發展商於興建的露台與工作平台亦同樣縮小。但縮小不等於不興建，近年報章中不時見到迷你露台與迷你工作平台就是由此而來。

### 室外空間計入單位面積

何鉅業指，近年個別新盤推出的開放式單位，面積僅160方呎至200方呎之內，要留意會否同時有露台或工作平台，由於這些面積都計入實用面積之內，但又不屬於室內面積，尤其不便於放置傢俬。如果一個開放式單位同時擁有上述兩個室外空間，於室內面積上就要打一個折扣。

如果一個露台約22方呎，以一個200方呎單位去計算，已相等於11%單位面積。由於露台與工作平台的規定相距大約1.5米，如果一個長方形的單位同時有露台及工作平台，以最細面積計合共約38方呎，已相等於200方呎單位的19%。

此外，何鉅業亦提醒，買家要留意單位內的走廊面積會否太多。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年新樓越推越多，每個新盤都有一本厚疊疊的樓書，但相信許多準買家都對這本樓書有種無力感，因為翻開書後只會見到一堆又一堆專業名詞及圖表，而單位圖則滿佈紅線及黑線，深澀難懂。今期《置業安居》特別請來資深測量師、富匯測量師行董事總經理何鉅業，教大家看圖則的入門秘笈，尤其要留意實用面積與室內面積的分別，亦會提醒多項置業陷阱，讓讀者買樓時做個精明消費者。



■資深測量師何鉅業認為：「開放式單位兩個人瞓真係太逼狹，但有咩人為咗上車都無辦法。」

香港文匯報記者劉國權攝



■從圖則上，除須留意洗手間及廚房有沒有窗戶外，亦需留意單位內的走廊面積會否太多。



■冷氣機喉管在室外或牽涉公用地方，破壞公用地方要由住戶負責，成為維修時的隱藏費用。



■近年個別新盤推出的單位同時存在露台或工作平台，佔用大量單位面積。



■一層逾30伙的情況以往在私宅較少出現。



■示範單位有時或用迷你傢俬，令買家感覺夠空間，從而忽視圖則的資料。

單位是否有足夠空間擺放傢俬亦非常重要，讀者於了解單位面積如何計算後，就要開始思考傢俬的擺位，不要因為圖則上「感覺」夠空間，又或參觀連裝修示範單位就以為夠用，有時發展商會用尺寸不標準的迷你傢俬，令你有錯覺單位空間足夠。市民應該要按圖則列明的大細去計算未來是否有足夠傢俬空間。

以近期某樓盤開放式單位為例，客廳(或者睡房)闊3米、長2.645米，大小約85方呎。按坊間單人床標準為0.9米乘2米、雙人床標準為1.5米乘2米，還要放置儲物櫃、桌子、椅子及電視機等，空間捉襟見肘。另外亦要有空間由單位大門走出露台或窗邊位置，所以幾乎所有開放式單位都難不開摺疊式傢俬，以盡量利用空間。

### 拆房打通 窗戶不足犯法

何鉅業指：「開放式單位兩個人瞓真係太逼狹，但有咩人為咗上車都無辦法，但兩個人住真係太勉強。」

此外，要留意法例要求睡房必須要有窗戶，沒有窗戶只可以叫作書房或雜物房等，雖然單位內的非結構牆可以自行拆除或加建，但窗戶面積與睡房面積比例大約一比十，若住戶將睡房與書房等合併後，卻導致房間的窗戶面積不足，即屬違規。此外，窗台與露台不可同時於房間內並存，只能二選其一，工作平台則可以與窗台共存。另有一點要提醒，日後住戶拆牆還好，如果加上結構牆，例如一房變兩房就屬小型工程，因為涉及單位負重。

### 「黑廁」礙衛生礙價格

洗手間方面，要留意是否「黑廁」(沒有窗戶)，廚房亦然。黑廁氣味難以散去，要長期開抽氣，亦會有衛生問題。座廁位連旁邊的空間一般闊度要有750毫米，座廁長度則建議700毫米，離門的位置再400毫米，這個距離最為舒適。買樓還有其他細節，如留意樓層垃圾房位置、後樓梯位置、電梯位置等，單位對正這些位置都會影響樓價。

## 蠱惑傢俬 模糊空間大細

## 冷氣機平台 維修好襟計

冷氣機平台的位置經常被人忽視，何鉅業表示，如果冷氣機平台位於窗台下方，又或是有遮陽設施或裝飾設施等，維修及更換冷氣機時都會相當複雜及昂貴，亦有些冷氣喉在室外，牽涉公用地方，破壞公用地方要由住戶負責。上述這些同樣要注意，因為屬日後維修時的隱藏費用。

同樣需留意維修成本問題是玻璃幕牆。現時絕大部分新盤愛採用玻璃幕牆，一來感覺高檔，二來亦增加單位空間感，而且其為預製組件，安裝上較一般石屎外牆更快速。但要小心入伙後出現漏水問題及裂痕，新樓入伙首年的雨季必須留意，有問題要通知發展商進行維修。而玻璃幕牆日後維修或更換費用亦相當高昂，花費時要4萬元至5萬元以上，除因玻璃造價貴之外，工程上亦相對更複雜及困難。

### 細單位當道 升降機未跟足

此外，讀者或許會發現現時新樓往往一層20伙至30伙，繁忙時間等升降機都等到傻，反觀舊時的私宅較少這類建築。何鉅業解釋，現在不少地盤呈長方形，而且兩幢樓宇與一幢樓宇的升降機數量、走火樓梯數量都不同。舉例，如果兩幢樓宇要四部升降機、四條走火樓梯，合併成一幢可以根據情況要求減少，升降機可以減至兩至三部，走火樓梯亦可能減至兩條。再者，現在單位面積劃得更細，兩個單位面積等於以前一個，一層的單位數量可能由以前8伙變16伙，亦令市場有一層更多伙的感覺。

## 樓市八卦陣

柏天心

## 讀懂通勝如何擇日

買樓、入宅、裝修等等，許多人都會擇吉日進行。其實何為擇日呢？一般是按通勝去看那一天宜忌等，以前有所謂御用(即皇家用)六十七事，民用三十七事，分成兩本書，但至今已合併為一本書，由當中選取六十件事。以前叫通書，但因為「書」與「輸」同音，所以改叫「勝」，亦即今天廣泛應用的「通勝」。

通書內容中列明每天宜忌吉凶，包括「祭祀、祈福、求嗣、納財」等，亦有「入學、結婚、納采問名、嫁娶」。不過，現今世代已很少再仔細分開，一般看見婚姻、嫁娶，便會作為結婚吉日看待。

此外，「拆開、起基、架馬、動土、蓋屋、豎柱上樑、作灶、作廟、修造」等等，都是於建築或裝修時使用，「移徙、入宅、置產、買宅受田」等等則與買樓入伙搬屋有關。其餘像「開市」等就是商舖開張，而「破土、安葬」則是與喪

事相關。以上所說是大部分較常接觸到需要擇日的日子，如果於通勝中看到當日有上述的字，就代表較適宜做這件事。

### 宜忌與「建除十二客」

除此之外，亦要留意通勝上會見到一些紅字或黑字寫上「建、除、滿、平、定、執、破、危、成、收、開、閉」十二個字，其實這是「建除十二客」，最初象徵十二辰，關於月的吉凶，後來轉化為日的吉凶。

以下說一建除十二客的宜忌，開日進行婚姻、開業等百事皆吉，但安葬破土、收殮，及伐木及其他不淨的事則凶。閉日一般來說萬事皆凶，但築堤壩、補垣塞穴之類的事卻很適宜。危日萬事皆凶。成日宜開業入學、結婚、上官赴任、移徙等，但不利訴訟。收日意味事物的終結，因而收五穀財物倉庫、收殮等都有利，但若剛開始

的事業則不利，忌旅行、葬禮。平日萬事皆吉。定日宜宴會、協議、忌醫療、訴訟及將出師。執日宜新建、種時、捕捉，忌移居、旅行、開市、出財貨。破日萬事不利，只能幹破壞垣屋之類的事。建日為吉日，但修造動土之類的事還是不做為宜。除日去舊迎新，是吉利的，很少不宜的事。滿日只宜祭祀、祈願，其他都有不吉，特別是上官赴任，問名納采結婚。

### 留意每日生肖相沖

除留意當天宜忌，亦要留意日子會否與那些生肖相沖，相沖就要避開，如果相沖又必須於當日開張，就要掛平安符。此外，一般農曆三月清明節、農曆七月鬼月、九月重陽節都較為避忌，這些拜祭的月份不宜做喜慶熱鬧的事情。另外還有注意吉時，如果能於吉日吉時進行就最理想。

記者 顏倫樂 整理

## 按揭熱線

網絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

## 低於市價之特殊物業成交(下)

上回簡單說明在特殊成交之中較常見的「缺契」物業。這類單位的成交價因有可能低於市價，所以在這個樓價高昂的市場之中，亦有零星成交個案。但始終樓契不齊全的物業亦有其潛在的風險，所以已於上集向大家介紹過於銀行申請按揭時的限制。承接上回的內容，這集就讓筆者與各位一起再探討其他「非一般」的樓契，例如「半契」或「無契」物業，有可能會遇上的各種問題，以實際經驗教大家應如何處理。

### 「半契」物業只能借財仔

「半契」物業可以劃分為碎契的一種。而碎契又以「半契」最為普及，但亦有如3分之2、5分之1等的業權分佈，價錢較一般市價低逾4成至5成。單這樣解釋可能不易理解，用例子來解說，假設有夫妻合資購入物業，以聯名方式買入一個500萬元單位，他們分別擁有物業50%業權，因男方欠債未能還款，被拍賣行拍賣半份契以抵償債務。在此情況，新買家即使買到半份業權，亦不能持有該單位的居住權，折衷的方法是自行與手持餘下業權的業主溝通，將業權統一，或共同租出單位並將租金分半。此外，碎契樓多數為不交吉單位，所以購入前不能「睇樓」，買家便無法知道單位的狀況。

風險方面，銀行一般不會為「半契」樓承做按揭，買家除需要足額現金作一次過付款，更要到律師樓簽署一份負責聲明。如果必須要做按揭，亦有可能透過財務公司敘做，但按揭利息一般較高。現在銀行提供的按揭利率大約2.15厘，而財務公司則可能出現20厘，甚至更高的利率。此外，建議買家在購入單位前，必須知道原本整個單位的購入價，以及現時銀行對其的估值，才能因應業權的分佈以計算出價。假設不能接收全部業權的話，碎契樓轉手的流動性風險甚高，不是太多人願意購入業權不完整的單位，故每年亦只錄得零星交投。

### 「無契」樓恐涉隱含負債

與「缺契」、「半契」物業相比，銀行對「無契」物業可謂更加小心，因物業本身有可能是逆權侵佔所得，或單位可能涉及一些隱含的負債，例如前業主在未「贖樓」前拖欠債務，最後單位被拍賣抵償等原因。事實上，有多種情況都可能令單位涉及法院令，例如原業主欠債被入稟要求還款，或者是原業主未有繳付訴訟費用等。部分物業由於原業主失蹤、去世，或者賣方因不同原因未能取得樓契，單位亦會「無契」。「無契樓」單位由於難以證實原業主的身分，亦有可能涉及訴訟風險，銀行未必肯承造按揭。