

對不少置業人士而言，買樓後的首個考慮往往是如何裝修，不過睇樓僅僅幾次，未必夠戶主完全摸熟屋內「騎呢位」，往往在裝修期間才發現隱患而超出預算，甚至收樓良久才發現「手尾」。今期《置業安居》找來專營公屋居屋室內工程的裝修師傅教路，以大圍指標居屋雲疊花園一個即將交樓的兩房單位為範例，指點裝修前和工程中的留意事項。

■文：香港文匯報記者 蔡競文／圖：彭子文 攝



今期介紹的單位範例位於大圍雲疊花園。



■ Gary稱，裝修前最大考慮是留意有沒有滲水。

裝修師傅教路

不論是打造自己的 Dream House，還是想將單位執得「靚靚仔仔」務求租得好價錢，不同要求的業主各有豐儉取捨，但同樣要做的是，買樓後業主準備收樓前，宜先了解單位本身狀況，否則可能大失預算。處理過不少公屋、居屋單位的重生室內裝修高級營業經理王浩賢 (Gary) 指，很多時裝修前最大考慮，莫過於留意有沒有滲水。

牆身滲水須由外牆處理

「如果大廈太舊，最常見的問題是牆身滲水。」 Gary 指，如果牆身出現滲水，要找業主立案法團解決，問題一定要由外牆處理，就算業界有所謂「打針」的灌漿工程，亦只是治標不治本。「如果做完大維修，你仲見到水漬，其實係唔需要擔心；最驚係未大維修，你又未裝修，咁就要同法團溝通。」

同時，業主買樓後考慮是否要更換鋁窗，需留意窗邊位置有否滲漏，如果出現滲漏的話就大機會要換。記者走訪的單位，裝修前一直維持屋苑落成以來裝修，今次業主幾乎全屋翻新，將地磚完全剷起，廚廁格局重新設計，就只剩原裝鋁窗沒有換掉，「因為佢又真係無漏，keep 得幾好。」

發現隱藏問題或需加錢

不少業主關心裝修期間會否忽然加錢，Gary 反映，一般情況是源於業主及師傅都沒有及時發現隱藏問題。「例如師傅入屋睇樓時，如果見到廚房所有假天花，一般會推上去望，通常係拆咗之後先發現原來內裡有漏水，導致尿屎剝落。又或者要進行大規模清拆，好多嘢我哋唔知，因為啲喉與線入牆，我哋又唔了解下一手師傅點整，拆牆時唔小心打穿喉管，屆時又可能多一筆費用。」



◀◀ 如廚廁有假天花，一般需拆後才發現內裡是否有漏水等問題。



留意加錢陷阱

戶主自訂要求計落成本



■大門走廊位，一邊牆身用白色磚紋鋪砌，上方則吊着型格燈飾。

裝修預算因人而異，有人選擇全屋翻新，斥資數十萬元，亦有局部整理，例如只處理牆身或地板，數萬元即可搞定。「廚房廁所一般屬於大工程，因為要涉及電箱、水喉。以雲疊花園為例，屋苑近30年樓齡，戶主剛買入時是原裝裝修，水喉電線已見老化，今次全屋重新走線，起碼一勞永逸。」 Gary 指，假如不及時處理老化問題，日後一有問題就要大執，「電線老化有機會跳 Fuse，水喉老化，到時先搞又要全屋重新執一次。」

玩轉走廊 營造氣氛

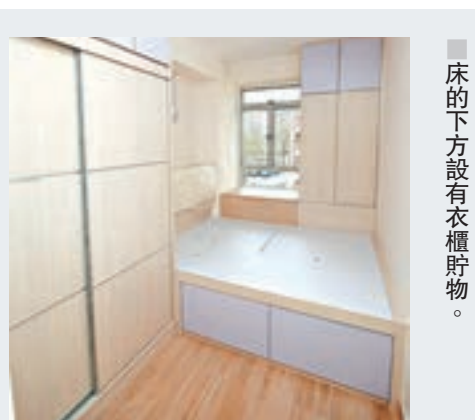
戶主有個特別要求，就是插蘇位特別多，全屋約有60個。Gary 提到，一般裝修師傅報價，是假設單位一般

20個電掣位，比如今次戶主要求多裝，故具體費用難免與報價時有差距。今次走訪之單位，戶主要求採用柔和色調，牆身採用淺粉色，地磚用木紋磚，天花採用白燈。特別的是大門走廊位，一邊牆身用白色磚紋鋪砌，上方吊着型格燈飾並採用黃光。「由於走廊較長，入門後睇唔到廳，不如做返啲特色野，區分兩個空間營造氣氛。」

由於戶主即將迎接第二個小生命，其中一間房就特意訂製了兩張床，其中一張床下方為衣櫃，故較高身；另一張為「子母床」，即可從床底再敞開多一張床的設計。原來戶主希望未來可容納家中長輩或工人，協助照顧小孩。包括這項組合床，全屋木器傢俬均特別訂製，共計支出約9萬元。



◀◀ 今次單位幾乎全屋翻新，只剩原裝鋁窗沒有換掉。



■ 床的下方設有衣櫃貯物。



■ 戶主特意訂製了「子母床」，以迎接第二個小生命。

自助除甲醛 未必用貴嘢



■ 即使全屋採用兒童漆、木器採用E1板材，都不能徹底避免甲醛。

不少住戶為家人健康着想，會關注減少裝修時所產生的甲醛。Gary 指，近年有漆廠推出兒童漆，具無味、除甲醛之效，備受不少客戶歡迎，其價錢較一般油漆貴一倍。以5公升計，業界常用某大廠油漆約350元，兒童漆就要700多元。不過他笑言，如非急切入住，其實未必要用「貴嘢」，關鍵在於讓單位空氣流通。

「最緊要打開晒間屋嘅窗，畀空氣入到來。其實你放茶葉、菠蘿就可以

吸裝修味，約3、4個禮拜就OK。」 Gary 續指，即使全屋採用兒童漆，即使全屋木器採用E1板材（歐盟甲醛釋放限量等級最高標準），都不能徹底避免甲醛，因為衣櫃、床等傢俬，不能避免採用膠水黏合。「唔少客人裝修時將單位門晒窗，始終好難散味。」

如果住戶十分急切入伙，Gary 指一定要找專門除甲醛的公司處理，過程一般約3至4小時，視乎單位面積。

工程費明細

分類明細	裝修費用(元)
清拆	50,000
水電	60,000
泥水	60,000
油漆	40,000
木器	90,000
門	30,000
雜項	20,000
總數	350,000

樓市八卦陣

呂法傳



家居風水如何妙用八卦

首先為讀者們簡單解釋八卦的由來，八卦源於中國古代，對基本宇宙生成、地球自轉關係產生的一個概念，應用於農業及各種哲學上，其中一門專業研究就是易學，現今大部分的風水學、命理學亦由此演化成。

八卦分別由天地、水火、風雷及山澤這四組八個元素所組成，概念分別是天地定位，山澤通氣，雷風相薄及水火不相射，形成陰陽水火，聲音萬物生機，傳說中周文王更把先天八卦演變成後天八卦等各種概念，以便實際應用。

八卦應用於化煞擋煞

在家居風水用品中，八卦鏡是一種專門化解住宅煞氣的風水物，走在大街小巷中，很容易就能發現懸掛在屋檐牆上的八卦鏡。下面為讀者介紹一下如何使用八卦鏡及八卦鏡的正確使用方式，八卦鏡的主要用途，是用來化解住宅周邊不利建築物或各種形煞，各種對住宅產生煞氣的東西，比如一些尖利刀形的建築物和電線桿、變壓器、道路、鐵塔、臭水溝、煙囪等等。如果你的住宅正對這些建築物的話，你就要用到八卦鏡來轉換氣場，化解煞氣了。

至於八卦鏡的鏡面基本又可以分為三類，不同的鏡面

有不同的作用：

(1) 平鏡：平面八卦鏡其作用為可收可反射，用於屋外有對沖煞氣或上下樓梯等上，忌用在屋內，因鏡片是需向着外面來化解形煞所使用。

(2) 凹鏡：凹面八卦鏡其作用為收為吸，例如家中大門對着向下樓梯的話，是一種泄氣之象，即漏財之屋。這時在大門上掛凹鏡可收回泄出之氣。

凹鏡另一用途就是收財，把街中之財氣收為己用，收財只適用於商業性質之場所，否則容易影響宅內人的健康，用凹鏡收財就必須掌握一定之風水知識才可運用，否則就弄巧反拙了。

(3) 凸鏡：凸面八卦鏡一般為化煞、擋煞之用，其作用是把煞氣反射、化散、緩解。即遇到路沖、反弓、角煞等都可採用凸鏡，這樣轉凶為吉。如宅外環境沒有煞氣的情況下，在自家大門掛了凸鏡，這極可能會把煞氣反射出去，影響對面的人，尤其將八卦鏡對着人家的大門，這樣不討好，還隨時惹來厄運或對方的反擊。

用者謹記三項：1、八卦鏡的擺放方法，乾卦（三條陽爻）在上；2、請師傅開光聚神；3、若發現鏡壽已盡，立即更換。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



不吃不用 19年可買樓

眾所周知，香港樓價多年來一直處於巔峰狀態，早前有國際調查機構公佈，香港連續8年成為「全球最難負擔樓價的城市」冠軍，以香港家庭收入中位數計算，港人要不吃不喝用超過19年才買到樓，情況令人吃驚。

供樓負擔比例創99後新高

而根據經絡按揭轉介研究部資料所得，最新6月份的供樓負擔比例已超越六成，達到62.3%，創1999年7月後近19年的新高。供樓負擔比例的計算方式，是以

(每月供款/ 居於私人住宅的家庭入息中位數) × 100% 計算所得，而每月供款數字，則以每月平均實用呎價，乘以實用面積500方呎，並以七成按揭、樓按20年及該月最優惠利率 (P) 為基礎計算出來。

不過，心水清的朋友或會留意到，隨着金管局不斷收緊按揭成數，最新規定600萬元以上樓價只能承造六成按揭，但由於此計

算方法是自1997年起沿用至今，主要目的為反映普遍市民的供樓負擔比例的變化，因此仍以七成按揭計算。

加息周期將至 入市宜審慎

除此之外，根據金管局6月份住宅按揭統計調查結果的公佈，港人的平均還款年期增至320個月，即26.7年，反映不少業主為了能夠通過壓力測試，普遍將按揭年期延長，以減輕每月供款開支。筆者呼籲市民，考慮入市前應量力而為，加上香港加息周期將至，屆時供樓利率亦會隨之上升，令負擔越見沉重。

長遠來說，政府當務之急要加速尋找住宅供應的步伐，令市場的住屋需求達至平衡，解救香港市民於水深火熱之中。