



■外國從事裝修工程對工人要求較高，有時戶主更要遷就其上班時間，行業受到社會尊重。



■余錦雄慨嘆，香港稱呼裝修工人為「裝修佬」，予社會形象相對負面。香港文匯報記者彭子文攝



# 裝修佬

# 華麗轉身「工匠」級

坊間裝修公司多不勝數，市民裝修知識不高，近年不時聽聞有市民於裝修時遇到「黑店」的新聞，要選擇一間合適公道的裝修公司，對於小市民可謂難度極高。一班裝修行家於2017年底成立香港工程裝飾商會，銳意提升行業專業化，提升公信力。香港工程裝飾商會副會長余錦雄表示，希望政府能夠設立監管部門或機構、訂立標準合約、推出發牌制度，長遠將一班「裝修佬」升級為「工匠」，甚至是「裝飾營造師」。

■香港文匯報記者 顏倫樂

余錦雄接受香港文匯報訪問時，提到商會的具體目的是希望將行業規範化，首先建議政府設立監管部門或機構。他指出，現時香港沒有法定部門或機構專門處理與裝修相關的事宜，而屋宇署下的小型工程監管制度亦未有包含一些複雜程度及安全風險較低的工程，如一般家居裝修工程如髹漆、室內灰水、批盪、牆紙工程和改動室內非承重牆等。

### 籲政府設法定機構監管

他指出，當局應考慮設立法定部門或機構監管和規範裝修業界，例如小型裝修工程監管局等，甚至可考慮設立發牌制度，分不同級別的裝修工程師提升整體水平。

余錦雄慨嘆，香港稱呼裝修工人為「裝修佬」，給社會的形象普遍較為負面，缺乏社會認同感和尊重，令年輕一代對投身裝修行業卻步，但其實外國從事裝修工程，收入分分鐘較工程師更多，例如加拿大、美國、澳洲等，由於對工人要求較高，有時戶主更要遷就其上班時間，行業受到社會尊重。

### 分類發牌確認其專業性

他認為，香港長遠必須提高工程裝修行業的專業形象和服務水平，透過進修課程、各類型訓練、考核和發牌機制，將一眾「裝修佬」升級為「工匠」甚至是「裝飾營造師」。他說：「即使裝冷氣都係一個專門技術，都要受尊重，佢哋

要兼顧埋啲喉位、電線位等，要小心唔滴水等等，要考慮的東西亦不少，裝窗口機、分體式的技術要求亦不一樣。」

他續說：「每樣裝修工程都有佢嘅專業性。你可以分門別類去單一發牌，例如髹漆、裝冷氣機等等。此外亦可以發出一個綜合的裝飾營造師牌照，這類專業人士的知識層面可以更闊，可取代現在替新樓進行驗樓的人士，但未必樣樣精通，但佢識睇識驗。」由於目前坊間稱呼的「驗樓師」並沒有發牌制度，如果概念行得通，日後就可以正名為「裝飾營造師」。

### 訂立合約規範工程細節

此外，商會亦提出要訂立標準合約，除了要訂定工程項目及費用外，其他重要資料如竣工日期、按工程進度分階段列出的應付金額、保養條款、保險責任及項目更改等條款，甚至訂明工期延誤的賠償方案，均須詳細列明在合約中，有助業主和裝修公司了解工程各項細節，同時減少因裝修工程引中之爭拗，提高透明度。

余錦雄說，雖然目前坊間一些專業商會、工程商會等都有裝修標準合約，但政府並無一份裝修標準合約，小市民亦不知道當中細節，所以希望政府可考慮採納一份標準合約作行業指標。他表示，目前商會已有相關課程培訓，網頁亦有一些參考的合約、標準合約等可供下載，期望2至3年內可以有機會向政府提出發牌制度。

## 揀裝修公司有咩要留意？

■近年「驗樓師」的存在令市民對於樓宇有過高期望。



小市民要如何選擇一間好的裝修公司呢？余錦雄表示，一般市民揀選裝修公司，都是經由社交平台、朋友推介等，選擇前要注意公司的規模、目前有沒有工程進行中、過去有哪些作品。而到到簽約時，要有合理付款安排，訂金最好為10%，避免一下付太多訂，然後被不斷加價。

### 錄音機記錄可保障雙方

余錦雄提醒，選定裝修公司後，所有要求必須要講清楚，盡量多了解裝修細節、材料價格等，例如是什麼木材、石材等，現時網上已有相當多資料可作參考，最好能夠貨比三家。而

材料可由業主自己挑選自己買，又或與裝修公司一齊去買，避免偷工減料。「否則將來你要雲石，裝修公司畀咗佢雲石你唔知，廠家玻璃都可以壓到好似雲石出嚟。」

余錦雄認為，業主有責任界清晰的指示、圖片參考、材質要求給師傅傳知。為免口講無憑，可以使用錄音機記下，以保障雙方。但由於每個人的預算、要求、審美觀都不一樣，既然標準不一，就有必要一齊訂立一套雙方都認為合理可行的標準及協議。而亦因為近年「驗樓人士」的存在，令市民對於樓宇有不合理的過高期望。

但他強調，業主要明白驗樓是沒有統一標準，根本沒有一把尺，如果太過執着於一些細節，雙方就隨時會出現不必要的爭拗。他笑說：「業主留意不能對完作品有太多不合理的的要求，舉例山頂豪宅同一般住宅的裝修工程已經不一樣，好像有時雲石正常有小小裂縫，如果你用到放大鏡去睇，又要裂，又要所有紋理都一樣，咁不如畀塊膠板你。」

## 裝修出問題責任誰屬？

問到近期兩單裝修界熱話，有新盤業主出外旅遊期間家中爆屎渠，亦有裝修師傅將半部冷氣機封入牆身等。余錦雄表示，首先要判斷問題根源，是設計師問題？師傅安裝時出錯，還是本身條喉有問題？之後就要分清責任，是發展商當初設計出錯？判頭問題？還是管理公司失誤？另外亦可能是上下樓層業主傾倒屎渠等塞渠問題？

他形容，上述兩個都是低級錯誤，正常不會發生，指每一個行業都有良莠不齊的問題出現，所以商會才希望訂一套工作指引給業界去跟隨，避免再有這類錯誤。他說，其實裝修師傅亦要有同理心，將

裝修的單位當成給自己居住，同時業主有責任跟得緊些，不要覺得付完錢就什麼都交給師傅去跟，做裝修工程時，應該每星期兩至三天跟進工程進度。至於半部冷氣機封入牆身的新聞，他認為裝修師傅肯定有問題。



■近日有裝修師傅將半部冷氣機封入牆身，成為全城熱話。

余錦雄分享自己一次經驗，曾經有朋友屋企做裝修，去兩間裝修公司報價，一邊報價100萬元，另一邊報價65萬元，開價較平的公司，將服務說得天花亂墜，於是他沒有查清楚就落訂，誰知竟遇到無良裝修公司，不肯完成工程，更以資金不足及老婆絕症為由，反告朋友毀約。最後朋友被逼妥協，後來發現公司本身已有其他官司在身，亦沒有進行工程，「我同朋友講，呢間專業嘍人喇，你仲揀佢，真係打死無怨。」

### 先拆爛間屋再加價

余錦雄說：「現時坊間無良裝修公司的手法，例如原本裝修工程50萬，收你四成訂即20萬，之後用2萬蚊拆爛你間屋，然後再向你加價20%。跟住如果你取消合同，炒咗佢，佢會再告你，話你無理取消合同，未畀後面六成兼無故炒佢，要你賠償。佢會話叫咗你加多兩成錢但你唔肯畀之嘛，佢無走度喇。」

目前市場並沒有裝修公司的黑名單，余錦雄表示，小市民可以留意，如果一間裝修公司有官司在身就要有戒心，亦要注意公司的口碑。



■市民應留意裝修公司的口碑。

## 樓市八卦陣

柏天心



## 淺談今年新居屋風水(三)

房委會今年推出6個新居屋，合共4,871個單位，現暫定8月15日為居屋攞珠。之前兩期已提到何文田冠德苑、長沙灣凱德苑、馬鞍山錦暉苑及沙田旭禾苑。今期談談荃灣尚文苑、將軍澳雍明苑。相比其他屋苑，風水較為遜色。

### 雍明苑聚財能力偏低

首先講雍明苑，其位置在香港東面，屬於青龍位，無論八運、九運都屬於理想地區。屋苑東面有一條水道，傳統上水為財，本應對屋苑風水有利，可惜這條水道屬於人工開鑿，河道形狀筆直，玄學上稱為「割腳水」，易致財來財去，聚財能力不強。水道另一邊雖然曾經為堆填區，但已相隔多年，現為足球場，已經不會影響空氣質素。

但值得注意的是，雍明苑的單位數量偏多，總數1,395伙，A座每層

有30伙，每層4部升降機，而B座每層更多達38伙，每層6部升降機。風水上，這類一層多伙的格局類似酒店，地方較嘈雜，失去家居寧靜空間，為人所不喜。而每層都有一條窄長走廊，造成穿心煞，財富由走廊頭到走廊尾早就散盡，因此走廊尾的單位財運較弱。

坐向方面，望東較為理想，因向河道景觀相對開揚，其他三面則可能會面對樓望樓問題，感覺較為壓逼，這時要盡量選擇較高樓層單位，例如20層以上。項目的單位間隔方正是一個優點，但面積偏細，適宜年輕男女、新婚人士居住，建議用色上選擇淺色，擴大空間感，並多用圓形傢俬及種植水養植物，可以平和心境。

### 尚文苑高層戶免噪音

至於荃灣尚文苑擬建1幢41層高住

宅大廈，提供494個單位。項目風水上相對遜色，因鄰近工廠區，附近又有天橋公路，空氣較混濁，未來又要面對車聲等問題。如果家中有長輩或小孩，要記得想方法解決，例如種植物，或索性買個空氣清新機，建議選擇較高樓層，可避開噪音問題。

屋苑整體佈局並不方正，導致戶主阻礙較大，亦不利健康，而且一層13伙，準買家揀樓時要同樣避開尾房，亦要注意避開中間1室、2室，因屋苑外形長方形，惟中間兩個單位凸出來，不利屋主進財或健康，因為並不方正，同時要注意1室、2室或會互相對望。

尚文苑大部分單位望德士古道天橋，最好揀選20樓以上樓層。東南面望屋苑山坡，本來東南屬文昌位，屬於較好風水位置，但仍建議選10樓以上單位，避免直對山坡。西南面望工廠區，屬較差的方向。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



## 荃灣新盤按揭通識

一如市場所料，上月底美聯儲宣佈減息0.25厘，是近11年後再次啟動減息，而香港銀行暫未跟隨，維持最優惠利率不變。根據美聯儲委員會於會後的聲明，當局會密切留意美國經濟狀況，以考慮息口的調整步伐。不過，日前中美摩擦再度升溫，美國總統特朗普再推新一輪關稅，並將中國列為「匯率操縱國」，中方亦立即宣佈停止購買美國農產品，可見兩國關係面臨破裂風險。

至於香港局勢，受中美貿易戰、人民幣匯價下跌、多個星期期的示威衝突、港GDP放緩、港股急跌等內憂外患夾擊，情況亦未見樂觀。近日有消息指出，多個地區的購樓量大跌，周末十大屋苑成交量僅錄得2宗成交，部分屋苑價位重返年初水平。

### 建築期付款或需補差額

不過，仍有發展商於荃灣區逆市推售大型新盤，折實平均實呎比同區二手屋苑更約一成，最細的開放式戶折實入場費只需381萬元，加上發展商亦為買家提供高成數按揭，1,000萬元以下單位可承造八成一按，1,000萬元以上單位則最多可承造七

成按揭，全期息率為P減2.7厘（P為5.375厘，實際按息為2.675厘），相信即使在政經氣氛不穩的情況下仍能火速售罄。

有意購入該盤的買家需留意，是次發展商提供三種付款計劃，包括105天即供付款、建築期付款及105天一按付款方法。若樓價下行時，選擇建築期付款的買家有可能面對銀行估價不足的問題，或需要在上會時補回首期差額，即舉例單位的折實價為800萬元，但入伙前銀行估價跌至750萬元，銀行只能借出750萬元的六成，比800萬元的六成按揭足足少了30萬元。

另外，有意選用發展商提供的高成數按揭的買家，部分發展商會有一套自己的借貸標準，或需通過三厘的壓力測試及入息審查等，但批核與否則視乎與發展商合作的財務機構作最終決定，買家宜有心理準備需有足夠首期作後備以應付在銀行承造按揭。另一方面，財務機構的按揭息率一般較銀行為高，要考慮若樓市調整時能否轉按至銀行優惠及賺取現金回贈。因此，如買家有足夠能力，在波動市時建議揀選即供付款方法，除了可享有較高折扣率之餘亦較為安心。