

今年27歲的Jacky，一個土生土長的香港人，一家人居於屯門，學歷不算高，踏入社會工作已7年至8年，收入尚算可以，總算靠自己的努力為自己在同區覓得一處安身之所。諷刺的是，「安身之所」是由「劏房」搬到細絕全港的「龍床盤」菁雋。到底現今單靠「有手有腳」，是否如老一輩所講就能有瓦遮頭過活？

■文：記者黎梓田 圖：記者黎梓田、顏倫樂



Jacky(見右圖)稱，菁雋不會是自己最後的理想居所，下一個目標是買入御半山380呎2房單位。

本報記者特別邀約主角Jacky到家中訪談，了解其居住情況及心路歷程。記者甫步入單位，感到單位「無比精細」，牆上掛着與女友的合照，為空間增添亮點，但比起以往參觀冷冰冰的示範單位感覺更「接地氣」，不禁感嘆原來這就是一對青年情侶居住納米單位的情況。

「一眼睇晒」傢具用盡算盡

Jacky與女友共住，由原來的60方呎劏房「升呢」至這間169方呎開放式單位，方位向東望山，遠眺屯門景峰區新盤御半山。單位佈局雖「一眼睇晒」，但每件傢俬亦能在狹小空間內充分發揮功能，如床邊與露台走廊之間的櫃，除儲物外亦能充作間隔，而走廊處亦擺滿物品，同時還有他們的寵物刺蝟及倉鼠。

Jacky帶記者參觀單位時，有如睇樓團般介紹每件電器器的位置，為的就是讓記者了解它們如何「藏身」在這169呎空間內。以使用率最高的廚房電器為例，Jacky指電飯煲使用時就放在床腳地台位置，兩口子用膳時就坐在床上，而洗衣機及冰箱則藏在廚櫃內等等。

有趣的是，Jacky向記者展示一樣有如「太陽能電筒」般的發明，就是那個嵌入式抽油煙機，神奇的地方不在於它能如何藏身，而是它的出風口竟然裝在抽油煙機的正上方、廚櫃頂上，而不是排出窗外，油煙只是單純從下方抽上天花板，最後要戶主「自己食返晒」。

昔劏房噩夢 寧多花錢搬走

參觀畢Jacky便帶記者到會所聊天，他分享指自己並不抗拒住開放式單位，因為本來的劏房環境更糟糕，更偏促，甚至造成失眠問題，而且他們所處的劏房更是全屋污水最後流經之處，經常有「水浸之患」。Jacky稱，以往住劏房租約4,800元，搬到菁雋後月租要7,300元，月租雖然加了2,500元，但居住素質的提升卻不止這2,500元。

露台「撐枱腳」有空間養寵物

Jacky舉例，床位由劏房的3呎擴闊至現在5呎，兩口子睡得更舒服，失眠問題得到改善，而且床架是特別訂造，可

貯存更多物品。勿看露台面積細小，原來也是Jacky跟女友「撐枱腳」的地方，只要展開一張細枱，加兩張椅子，就可以兩口子一起燭光晚餐。

Jacky笑指，入住這裡時已當是酒店，但對比酒店來說卻更有「家」的感覺，因為能與自己的女友、寵物及物品出現同一個空間內。而且，自己每天上班時長，除睡覺外，每天逗留在家的時間也不多於8小時，因此不覺太侷促。

被問及家人及朋友如何看待，Jacky坦言當然朋友起初對他入住菁雋的反應就是先取笑一番，但後來得知該盤租金急速上升，個個就大讚他「醒目」。至於家人則表示支持，對他能自己負責起生活感到安慰。

Jacky稱，菁雋雖然不錯，但不會是他最後的理想居所，他指着窗外的新盤御半山稱，自己下一個目標是買入該盤的2房單位，面積約380方呎，理想是生兩個小朋友。他強調，單靠自己能力一定上不到會，首期要靠家人幫忙。記者翻查資料，該盤2房單位至少要600萬元至700萬元，真要「公一份，婆一份」的話，也不是那麼多年輕人可以自食其力上車。

居屋講運氣 過渡房似「遊牧」

如果不用自食其力，他還有什麼選擇呢？首先是公共房屋，Jacky認為公屋輪候條件已是相當嚴苛，幾乎無一份全職工作的月薪可符合條件，措施僅對「無業遊民」有利，但無助於自力更生的年輕人。居屋方面，他指自己抽了5年也不中，基本上運氣成分居多。

至於未來的過渡性房屋，Jacky指受惠者數目其實有限，自己亦未必能符合申請要求，更何況住幾年就要搬走，跟「游牧民族」無異，本質上不能解決居住問題，所以不會在他考慮選項內。



劏房搬「龍床」微波爐放床頭頂

港人情侶 169呎也算家



抽油煙機單純將油煙從下方抽上天花板，而不是排出窗外。



露台加張細枱及兩張椅子，就成為燭光晚餐地方。



廁所同需用盡每吋地方放置物品。

愈住愈細愈霉 年輕人悲劇旋渦

香港文匯報訊（記者 黎梓田）前中文補習天王、現是資深投資者的吳賢德向本報記者分享時表示，香港有「兩大悲劇」，一是香港人「愈住愈細」，二是香港多年來毫無進步。在香港這個國際城市生活，一個年輕人循正常途徑讀書、找工作，直至建立事業，無父幹的話都逃不過要與家人共住，或者租住納米樓的命運。當這些年輕人缺乏自主而且足夠的空間時，等於他們的創作空間被壓縮，創新理念變成奢侈品，拖累香港進步動力，這就是「兩大悲劇」之間的關係。

吳賢德認為，迷你單位在市場上有價值，但只限於市區，原因是租賃需求強勁而且交通方便。不過一個正常收入的年輕人，拿着百多萬首期，卻無可能在市區置業，因此多數被迫在新界置業。

單位愈細負面情緒愈多

住在百幾呎的年輕人「無可能會開心。」吳賢德指，自己名下有各種戶型的收租物業，由開放式至4房都有，親眼見證開放式租戶是「愈住愈霉」，反而大單位租戶卻「個個發晒達」。他分析指，每個租戶住得久的單位都會有「污糟」，如長期近距離對着它，負面情緒就會愈來愈多；但大單位有較多空間走動，即使有「污糟」也影響不大，充足的空間亦會令租戶充斥正面想法。

吳賢德指，如果自己回到年輕時，相比起用7,000元、8,000元租住開放式或1房單位，個人寧願儲多點錢，買一間樓齡舊，但至少有2房的單位。吳賢德說，物業是長遠投資，要考慮下一個接手的買家，第一次出手必須小心。如無把握，最好就是「輕裝上陣」（暫不置業），這樣會開心得多。



資深投資者吳賢德指，充足的空間會讓人充滿正面想法。

資料圖片

樓市八卦陣

呂法傳

化解庚子年凶星佈局

一年容易又一年，農曆新年將至，相信大家都急不及待，正在計劃明年風水佈局，以下就為各位讀者簡略講解如何化解庚子年流年凶星的佈局。

流年凶星位置佈局：

二黑病星飛至正南方，代表這個方位容易令人產生各種疾病，如果落在家中睡房或長期坐臥位置上，必須化解。建議在該方位上放置有蓋的葫蘆，把蓋打開，才能把病氣收納，切勿買一些能打開的葫蘆，這起不了收病的效用。

如果怕葫蘆樣式古老土，可選擇窄口花瓶作替代品，把風水佈局藏在自然之中。

三碧是非星在正北方，是非星屬木，可用紅色或紫色之物品化解其力量，如紅色燈飾，或電子產品。



如果是年小人口舌嚴重，建議在該方位上放置一把鋸刀或剪刀，壓制小人。謹記不要在正北方放植物，否則加強是非星能量，又可能使之成為惡煞，更難化解。

五黃凶星在正東方，五黃凶星屬於巨大能量磁場，除非有師傅指點，否則一般人不宜利用，只能避之化之。此方位宜靜不宜動，凡會動之物品皆不宜置於此方位

上，另外亦可以放置銅器或銅錢化解。

有一點不得不每年提醒大家，在玄學上，立春當天才是進入新一年的第一天，並非農曆正月初一日，本次2020年2月4日為立春日，所以到當天才是正式進入庚子年的一天。

下一期將會為大家分析流年吉星佈局，敬請留意。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明

買樓花前做定功課(一)

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新的資料顯示，2019年現樓按揭宗數為103,644宗，按年下跌1.8%。相反全年樓花按揭宗數則為13,343宗，按年大增近一半（48.5%），並創下15年來有紀錄新高。樓花宗數創新高不無原因，空置稅迫在眉睫，使得發展商積極推盤，加上定價相宜，再配合政府新按揭措施及銀行減息的幫助下，刺激市民更積極入市。今年亦有39個全新盤推售，涉及單位約18,300伙，相信樓花將繼續受捧，筆者將會為各位準買家講解購買樓花時的事前準備及流程。

買樓是人生大事，首先當然要好好做足事前調查。準買家在樓盤開售前可到發展商的官方網頁，查看樓盤的詳情，如價單、單位間隔及面積、鳥瞰照片、關鍵日期、付款計劃、貸款

優惠及回贈等等。此外，亦可於網上查閱樓盤相關的新聞，及親身到樓盤所在位置，了解樓盤的交通配套、鄰近商場及校網等。樓花是指未落成的物業，所以準買家亦務必參觀由發展商提供的示範單位，發展商一般都會將示範單位分為無改動的單位（俗稱清水房）及已裝修的單位，以供準買家及公眾參觀。參觀前亦可向發展商索取售樓說明書，以便於參觀時可即時參閱及比較有關資料。

評估負擔能力按貨要求

了解後有意購入該盤單位，準買家可作簡單的資金預算，評估自己的經濟能力以及申請按揭貸款的入息及資產要求。如需申請按揭，建議可先瀏覽按揭轉介公司或銀行的網頁，有關網頁一般都設有多款按揭計算機，客

戶只需輸入樓價、按揭貸款成數、按揭年期等基本資料，便可即時計算出按揭開支、供款佔入息比率及壓力測試等實用資訊。如想再作更詳細了解，亦可致電按揭轉介公司或銀行作免費諮詢。

完成以上兩項步驟後，準買家就可跟指定代理行「入票」作登記認購，發展商須於樓盤開售前最少3天內公佈有關銷售安排及詳情，包括出售日期、時間、地點以及出售數目等。而每間發展商的銷售方式都各有不同，一般會以籤筒的方式來決定準買家的選樓次序，準買家於登記認購時需準備指定訂金（一般為十萬元，並以本票、支票或信用卡方式支付）。簽署臨時買賣合約時，入票訂金可用作扣除臨時訂金之款項，買家同時亦需支付臨時訂金之尾數。