



■鄧世民稱，一套清晰的制度及溝通方法，乃裝修防中伏的關鍵所在。

好多裝修公司話也都做，通常唔係真嘅



■裝修平台辦公室內放滿各種裝修工具。

在全民爭上車的年代，許多港人或已成為侃侃而談的「樓市專家」之一，但面對需要體力勞動的家居裝修，大多人卻停留在「幼兒班」水平，就算找到有經驗的裝修公司，仍出現「口同鼻拗」的情況，裝修中伏個案頻現。近年專門教授裝修的課程導師鄧世民表示，戶主除了要掌握裝修知識之外，改變心態也很重要，一套清晰的制度及溝通方法，乃是裝修防中伏的關鍵所在。

■文：香港文匯報記者 黎梓田
圖：香港文匯報記者 攝

裝修佬教路 免戶主中伏

裝修佬平台聯合創辦人鄧世民表示，市場上很多人對「裝修」的認識不深，包括價錢、工序、材料選擇等。例如一些簡單的工序，明明可靠自己「DIY」解決，無需找裝修公司代勞，而前者的成本只是100元，不過後者可能是數十倍以上。

提防滲水等後期損失

裝修有兩種目的，第一種是用最低的成本解決所有問題，為的就是單純解決家居的問題；第二種就是花額外



■圖為裝修佬平台時間牆。

的費用「整觀佢」，例如改善間隔、採光、舒適度、方便度等，為的就是讓單位能「增值」。鄧世民說，裝修中伏其中一個主要情況是，戶主在「增值」的同時，選用最貴的材料，卻用了最差的方法，雖不算是被騙，但亦是中伏。

中伏的損失也有分兩種，分別是即時的損失及延後的損失，前者包括戶主發現貨不對辦、偷工減料等；後者就是使用了錯誤的方法或材料，在戶主驗收時未能即時察覺，之後卻出現缺陷及造成其他損失，例如漏水、滲水等。

鄧世民稱，裝修涉及大量範疇及工序，其中質量、時間、價錢、公司責任範圍、戶主權利等，在業界卻沒有統一標準。對裝修沒有認識的人，一般會先找多家裝修公司報價，從中選擇一個價錢合適的進行工程，待施工過程出問題時才要求調整，這些程序



「DIY」解決，成本只是約100元。鄧世民指一些簡單的工序可以自己

及想法看似合理，但鄧世民強調，這些心態亦正正是裝修中伏問題所在。

中斷工程需進行賠償

當一個裝修工程展開，戶主及裝修公司雙方已進入合約狀態，在這個合約關係的前提下，即使裝修公司「做錯晒嘢」、「全部嘢亂嚟」，但戶主如要中斷工程便會變成單方面違約，或需賠償對方損失，不僅是撻訂般簡單。如戶主只是隨便找一間公司做裝

修，做得好只是僥倖，做得差亦「無嘢可以做」。

裝修往往涉及建材公司，在建材選擇方面，亦會有很多中伏位，鄧世民舉例，有時裝修工程涉及買磚部分，如遇上磚塊質素不佳，即使建材商講明有壞包換，但換磚的時間可能長達一星期，泥水師傅「企喺度」但「糧照出」，戶主承擔的額外開支可能過萬，因此裝修公司、建材公司及業主的溝通協調也很重要。



■戶主可在坊間的裝修公司平台中尋找商譽較好的裝修公司。

勿心存僥倖玩「一次性遊戲」

平台配對

面對多種裝修陷阱，大部分人找公司做裝修只心存僥倖，僅希望無事發生、受害者不是自己。鄧世民認為，戶主應有防中伏的意識和知識，畢竟裝修是「一次性遊戲」，中伏或被騙後難以懲治對方，故建議戶主找一些商譽較好的裝修公司，如仍無法比較公司商譽，則可在坊間的裝修公司平台中尋找。

鄧世民指，裝修公司的平台會記錄每間裝修公司的往績、擅長哪些工序，在一定程度上反映出該公司的可靠度。市場上很多裝修公司都會說自己「乜都做」，但通常不是真實，如能因應不同裝修公司的擅長工序及往績作出配對，則能減低受騙中伏的機會。而業主亦可透過平台的協助，與裝修公司訂立「高效仲裁條款」，即使在過程中出現問題，亦能以公平方式解決爭議。

主動搜集資料了解細節

除了透過平台尋找裝修公司外，戶主亦應自己做功課，例如認識更多建材，「愈知得多愈慳到錢」。鄧世民指，即使上互聯網，所接觸到的建材知識往往來自推廣工作做得最好的公司，大至材質、價錢，細至花紋、顏色，要提高性價比，最好都是親自到建材公司搜集資料，戶主亦可參加坊間的裝修課程或工作坊，有系統地學習裝修知識及家居設計，了解必須知道的細節。



■戶主應自己做功課，認識更多建材和設備，了解裝修過程的細節。

纖維地板免打拆工序

慳錢有計

鄧世民舉例，以鋪地板來說，裝修公司一般會推薦打拆、盪平、鋪磚的工序，因為裝修公司的專業就是做泥水，不過如果戶主懂得使用纖維地板的話，除了廁所瓷磚的防水層須特別處理外，纖維地板可直接鋪在舊瓷磚上，省去打拆工序，亦可節省支出。

呼吸磚有助平衡濕度

又以使用木地板為例，許多公司均對其有所保留，不外乎擔心容易受潮。鄧世民指，建材行業發展日新月异，不少廠商已就木地板易受潮的缺點進行改

良，一些質量較好、有防潮特性的木纖維地板，壽命可長達十多二十年，耐用性媲美地磚。不過，如果家中有養寵物的話，則建議使用易打理的地磚。

在「回南天」時或者開空調，牆身難免會有「倒汗水」，如想減少「倒汗水」，除了開抽濕機外，亦可考慮用呼吸磚或者硅藻土。前者可以用來吸收異味以及平衡濕度，理想面積是空間體積的十分之一，便能發揮理想效果；後者功能與呼吸磚相似，像批盪一樣，相當薄身，易有甩粉問題。

睡房是單位裡最重要的休息空間，所以燈光擺放也有講究，切勿把燈裝在睡床正上方，除了觀感不佳、易

吸塵外，亦容易影響戶主入睡，如非工作需要，睡房應多採用間接光，例如自然光、壁燈、床頭燈、企燈等。

二合一電掣節省空間

對於經常使用USB電器的年輕人來說，電掣位亦是其中一個重點，每個空間的電掣位有限，如能選擇一些USB插口及電掣二合一的電掣開關，不但可靈活使用USB電器，亦能節省USB插口及電掣位的空間。

如新搬屋入伙，物業樓齡有二十、三十年以上，水喉電線較為陳舊的話，可負擔的情況下應先把原有水喉電線重新鋪好，然後再委託公司進行



■香港近年新興裝修日式風呂，特別需要注意防水。

裝修，減少不必要的損失。

日式風呂是香港近年新興的浴室裝修，但主要問題是注水後水壓太重，容易令防水膜破裂，所以風呂的四邊必須重鋪新牆，再造防水，否則最壞可能要進行大工程清拆。另外，由於參考經驗不多，細節如出水位置、花灑水喉應否做伸縮、到風呂大小是否適合等，都是需要仔細留意的地方。

樓市八卦陣

呂法偉

辦公室「除日」大掃除

新冠肺炎疫癘嚴重，上一期已經介紹過家居防疫佈局，本期將會繼續為大家分析辦公室方面的防疫佈局及方法。

疫癘嚴重，最講究當然是衛生，所以辦公室應該找一日「除日」（除日可在《通勝》內查出），去進行大掃除，掃走厄運邪病。由於氣場為左入右出，宜以順時針式清潔，最後把垃圾用掃把，由大門之左方掃出公司。如果當事人怕有任何沖犯，掃出大門時，口中可以唸：「天無忌，地無忌，百無禁忌」。

化解正南方病星

本年流年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，如果落在公司大門，更必須化解。大門門檻上宜放置六帝錢擋煞，或使用大片銅片，以金之屬性洩去二黑病星土屬性。大門如果主色為紅色紫色或黃色，宜改變顏色化解。

由於燈火亦屬於火屬性，所以公司內正南方位置，可考慮改用現在流行的LED燈。由於LED燈

並沒有什麼熱力，可大大減低火性，以免火性生旺病星之力量。

辦公室必須注意辦公格佈局，尤其大型辦公室，一排工作人員可能多達幾十名員工，所以必須留意兩點：一為區域是否位於凶方，如果整個區域位於凶方，必須減低其動像，把會擺動的物品撤走。二為整排辦公格是否由凶方入氣，如果入氣方為凶方，多會影響整排員工，必須用屏風等物品阻隔入氣方，把入氣扭轉方向為佳。筆者經驗，常見有辦公室半排員工發病皆由此漏動而起。

希望防疫佈局能夠幫助各位，謹記保持個人衛生才是妙法。祝各位讀者百毒不侵。



按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

現時是轉按好時機?(一)

自上年年中開始，銀行調升轉按的封頂息率及縮減現金回贈，由於轉按的吸引力大減，以致往後新申請轉按的宗數開始有所回落。但近期筆者卻收到不少轉按查詢，可見不少人對轉按仍有一定興趣及需求。雖然現時轉按看似不是好時機，但筆者卻不完全認同，對某部分人士，現時轉按對他們絕對有很大的幫助。

現時部分業主申請轉按，一般原因是本身使用發展商按揭，在過了發展商提供的優惠期後（一般為2至3年），欲以轉按方式轉回銀行按揭，可選用較低息率供款，並且可享現金回贈，用以資助律師費。此外，轉按亦可更改其物業的按揭計劃如按揭年期、貸款額等，從而令業主更靈活地

進行財務管理。

低息供款減業主壓力

試舉一個例子，業主於兩年前使用發展商之高成數按揭購買一個1,000萬元的單位，向發展商借八成，該時使用發展商提供的優惠期利率2.5%。兩年後，物業估值1,200萬元，因轉按1,000萬元以下最多可做六成按揭，1,000萬元或以上最多可做五成，所以轉按後之貸款額為600萬元（如估價不足1,000萬元，亦可考慮使用由按揭保險公司擔保的高成數按揭計劃）。

因發展商提供的優惠期已過，期後利率為P+2%=7%，若果繼續使用，全期利息為770萬元，每月供款約40,776元；若果透過轉按使用

新利率P-2.5%=2.5%，全期利息則為235萬元，每月供款約24,848元，兩者利息及每月供款額相差達535萬元及15,928元，立即大大減輕業主的供款壓力，由此可見，對於相關人士，現時轉按絕對是一個好時機。

需重新進行入息審查

若果業主認為現時有轉按的需要，就必須要事前注意一些事項。首先，轉按需作重新審查，當中包括進行物業估價及對業主進行入息審查，業主要再次提供入息證明、現有按揭貸款合約及供款證明、以及個人資料證明如身份證及住址證明等文件，手續與一般按揭貸款申請雷同。如有疑問，亦可尋找專業按揭轉介公司或銀行作諮詢。