

新樓會所售樓廠音響工程王者

每個人都聽音樂，但又並非每個人都懂得聽音樂。今期《置業安居》訪問一位影音界前輩甄敬業，香港近十數年的新樓會所、售樓廠，許多音響工程都是出自他的手筆，為樓盤增值。音樂與建築之間如何組合，裏面原來大有學問。

文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：香港文匯報記者



甄敬業指買家在售樓廠聆聽音樂的時間有限，所以要著重如何令其停留長一點。

臂王 X 東邪

甄敬業：我品牌就係靚聲

甄敬業又有「臂王甄」之稱，這稱號不是說他的武功，而是在講他調校唱臂的高超技術，但他又的確有另一個聽上去「很武俠」的外號——「東邪」，講的是他恃才傲物。縱橫江湖幾十年，由黑膠唱片玩到今天的互聯網時代，他當得起這名號。訪問時他冷冷地說：「無七人敢喺我面前扮嘢，其實有乜好扮，音樂係咁就咁。」

一般人走到會所，想到的是運用它的設施，好像健身、游泳、球類運動等等，但其實會所裏有一樣東西，你一直在享受卻渾然不覺——音樂。

「音樂是流動的建築」

音樂與會所之間如何組合，這裏面大有學問。百仲有限公司創辦人、影音工程師甄敬業多年來為

不同會所設計音響部分，在他眼裏，音響放哪個位置音色更靚、入牆否、如何隔音、放哪種音樂，甚至戶外音樂的設計，每一樣都馬虎不得。他向記者分享兩句說話：「音樂是流動的建築，建築是凝固的音樂。」

甄敬業早年自恒隆合作的君臨天下，以至近年新地屯門站瓏門、南昌站匯璽等，會所內的影音系統都出自其手筆，而嘉里的多個項目，包括沙田玫瑰山、何文田皓政、屯門滿名山、跑馬地紀雲峰等，亦都由他負責會所影音部分。

音樂一樣有「售後服務」

提到2003年的君臨天下，甄敬業說，物業為當時少數具備數碼影院的會所，而24小時全天候泳池都有音樂陪襯。此外，項目72樓以上的60個單位內，每個單位都各有一套完備的音樂重播系統，他說：「差不多去到邊

按到邊都有音韻。」

表面看，甄敬業好像只負責設計安裝，但其實他極重視用家視聽享受，與建築師與設計師的合作細節無間，而在項目入伙後亦要提供「售後服務」。他舉例，2017年與沙田玫瑰山會所合作，在中央草坪舉辦露天音樂會，負責提供全部音樂節目，包括器材，而管業處向居民派發地毯，居民自備酒水到場，他負責做導賞。

此外，不少售樓廠的音響亦出自其公司：「我哋做售樓廠，買家聆聽音樂的時間有限，對音樂要求亦高，所以要著重點樣令佢停留長一點。」甄敬業合作的發展商近年不斷在增加，從一開始的信置、恒隆、嘉里、新地、新世界等，近年也與萬科、保利、合景、碧桂園、騰君等有合作機會。

難怪他能牙擦擦：「我品牌就係靚聲。」



營商之道

感情分行先 只有朋友無「客仔」

可能讀者會覺得，一個音響發燒友、有堅持又有傲氣的商人，是否適合做生意？記者當刻也有這個疑問，但甄敬業自有一套營商哲學：「唔係個個買得起我嘢嘢，但買咗就個個都係我朋友，我從來唔會話我啲客人係「客仔」，我都叫朋友，因為畀得我哋提供服務，梗係賺錢多過我，有乜理由叫人做客仔，就算幫襯買條電線都係，其他網購都有，點解要幫襯你？梗係有感情因素，實際環境因素及其他各方面。」

重情、念舊、認真，是對甄敬業最好的形容，對傳統熱愛，擁抱新科技。訪問當日，他向記者從上世紀六十年代來港讀書的回憶，講到初出茅廬在銀行業打滾，再講到後來八十年代後期夥拍黎小田開設音店百仲的奮鬥史。70歲的他，往事歷歷在目，每每講到酣暢淋漓時，他都會翻箱倒櫃向記者展示一些紀念物，像廿年前幫樓盤會所打造音響設備時的書桌、八十年代幫雜誌拍攝的音響照片，時光彷彿回到少年時。

熱血不減 永不言休

能把興趣作為事業已經困難，能把事業做到成功就更難。雖然年事已高，但對音響他依然不減當年的熱血，除親力親為幫公司找生意、設方向，未來更打算打入內地市場，尋找更多發展空間。最近他粉墨登場，幫汽車音響等拍片介紹，變身KOL，亦關注新能源汽車的動向。記者問他何時才退休，自言成世人都不斷進修的他笑笑說：「我哋無得退落嚟，我唔進步，會落後。」



▲辦公室內的「音響界法拉利」名為仲裁者(Arbitrator)，價值高達600萬元。

更打算打入內地市場。雖然年事已高，但甄敬業



▶「臂王甄」的書櫃中陳列了多個古董收音機。

辦公室音響值六球 貴過法拉利

記者當日走進影音工程師甄敬業的辦公室，一排書櫃中陳列多個古董收音機，聽他娓娓道來每一個收音機的運作方法，感覺如同去一座影音博物館，經歷一次時空之旅。前方偌大的空間只放着一套音響系統，外表樸實無華，但聽甄敬業介紹，這套音響價值竟高達600萬元。他笑道：「要享受呢套音響帶來的音樂味道感受，勝似法拉利。」

這套「音響界法拉利」名曰仲裁者(Arbitrator)，原機主為建制派「班長」、商界(第二)議員廖長江。甄敬業說：「近年佢同我講話想換吓環境，所以我叫我搬走套音響，並活化佢。呢套中國全新買要600萬(不包括一對喇叭)。」問到這套音響是否他見過最貴，他笑說：「唔會有最貴，只有更貴。」

大讚德貨領先全球

甄敬業對音樂重播系統要求相當高，甚至趨於完美

主義。訪問當日他先請記者走到距離音響和喇叭一段特定距離坐下，表示這個距離後的任何地方都最適合欣賞及鑒賞音樂。甄敬業笑說：「我係發燒友之中算好發燒，我當唱盤係一個小提琴咁。」對於音樂的源起，他如數家珍：「日本細細件，氣派少一啲，德國出嘅音響會靚啲，意大利就創意夠但堅實性不足，丹麥手工靚，但通常德國研發，佢設計同機械電子都領先。」醉心研究音響的同時，他也樂於分享，曾於不同大學演講，也是美國音響工程師會、電影電視工程師協會成員。



樓市八卦陣

呂法偉

層樓賣唔出 解救有妙法

近期很多朋友正在放賣物業，但不是所有都順利，不順利的因素甚多，最常見的是放賣價格比市場價位高或位置不理想，價格方面業主其實還是需要多了解市場價位，偏差太多絕對難以出手。既然買樓有拜四角的事，賣樓當然也有法事去增加賣樓成功的幾率。

拜后土助賣樓

放賣物業，在傳統上就是放賣土地，當然歸屬於土地之神所管，那土地神又是誰？分別有后土、城隍、社神及土地等等，所以想賣樓成功，必先好好參拜掌管土地之神，在神格上最大的就是后土神了。后土神統轄所有土地，類似西方神話的大地之母「蓋亞」，轄下神州地祇、社稷、國社、山神、城隍、土地神等各級大地之神，后土神尊稱為「承天效法厚德光大后土皇地祇」，在道教中與玉皇大帝、天皇帝、紫微大帝、長生大帝及青華大帝共稱為「六御」，地位之高，並非一般地方土地神。

放賣物業之前，可以先找到后土神的廟宇，上香祭拜後，把自己名稱和物業地址上稟給后土神，亦可寫在紙上，和元寶一起燒給神靈，祈求后土神的幫助。如果找不到后土神的廟宇，可求助於附近之城隍土地神。從前各個地方都有自己的城隍神，有名有姓，亦有一些是真實人物，因功死後經皇帝敕封，十分靈驗。另外，香港圍村亦會有一些圍村土地伯公，放賣圍村物業記得先通報一聲，祈求買賣成功，合家平安。



▲放賣物業前，可先到附近后土神的廟宇參拜。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

影響安老按揭年金金額的因素

安老按揭是指借款人將擁有的住宅物業作為抵押品，向指定的銀行申請一次性或定期每月提取年金，用作生活上的開支。根據香港按揭證券有限公司的數據顯示，安老按揭的申請宗數一直緩緩上揚，截至今年10月份，申請宗數累計至4,267宗，而今年9月份新申請宗數為70宗，創下該行今年的按月新高。

用作計算年金的指定物業價值上限，會以物業估值計算。而年金金額的多少亦取決於不同因素。一般情況下，物業估值越高，年金越高。此外，借款人的年齡越高及選擇的年期越短，年金亦相應地增加。

借款人數愈多金額愈少

借款人的數目亦會影響年金金額。現時安老按揭最多可接受三位借款人

的聯名申請，當中最年輕的借款人年齡必須為55歲或以上。如超過一位借款人，年金將以最年輕的借款人年齡作計算。要注意的是，借款人數愈多，金額愈少。試以一個估值800萬元的單位為例，年年期為10年，選用浮息按揭計劃，假如借款人數為一人，每月年金/年金額為\$25,600/\$3,072,000；借款人數為二人，金額為\$22,400/\$2,688,000；借款人數為三人，金額為\$20,000/\$2,400,000。

選用定息按揭利率較高

此外，年金金額亦受按揭計劃所影響，以上述例子(一位借款人)計算，如選用浮息按揭計劃，每月年金/年金額為\$25,600/\$3,072,000；如選用定息按揭計劃，金額則為\$28,160/\$3,379,200。

雖然選用定息按揭的年金金額比浮息按揭高，但利率亦相對地高。現時浮息按揭計劃的利率是以香港最優惠利率(P)減2.5%，即2.75%。而以定息按揭計劃計算，首25年的利率為4%；其後為當時的香港最優惠利率減2.5%。因此，在決定選用哪一種按揭計劃之前，可考慮現時樓價及未來利率的走勢，而現時美國聯儲局基準利率處於接近0的超低水平，相信低息環境仍會維持一段時間。若供款人擔心利率波動的風險，則可選用定息按揭計劃鎖定利率。

有意申請安老按揭計劃的人士，事前可於按揭公司的官網所設置的安老按揭計算機上，輸入簡單的個人及物業資料，便能作出初步的年金計算。若想了解更多資訊，建議直接聯絡參與之銀行、按揭公司或專業轉介公司，以作詳細諮詢。