

本報記者直擊 新居屋裝修搶先睇

東涌裕泰苑 驗樓 甩漏多

收樓入伙對於不少新晉業主來說，開心之餘亦是一種學問，最近東涌新居屋裕泰苑剛收樓不久，不論是業主還是「抽籤落空」的市民，各人都對於新居屋收樓質素有各種好奇。今次特意趁業主 Shirley 收樓，香港文匯報記者邀請資深驗樓師賴達明（賴 Sir）為單位進行驗樓，了解新居屋的交樓質素。

●文：香港文匯報記者 黎梓田
●圖：香港文匯報記者



▲是次驗樓單位為最近東涌新居屋剛收樓不久的裕泰苑。

這個單位大約400多呎，位於高層，坐向望北，外享開揚東涌市景及機場，而且還可以遠望海景及港珠澳大橋。當驗樓師賴 Sir 踏入單位，便覺得單位「好特別」，原因是這個居屋單位附設了露台。

20多方呎露台 現7空心磚

他指，居屋單位附設露台的作法少見，不過相信因為噪音問題及建築標準等因素，所以露台及單位的窗戶裝上了吸音板及隔音窗，而且房署規定業主不能作出改動，變相這個露台及隔音設備亦佔有一定面積。業主 Shirley 亦表示，露台大約20多方呎，換言之她至少用了20萬元為這個露台「埋單」。

雖然單位「特別」，但並非完美。賴 Sir 不忘提到，單位露台窗及隔音窗出現不少污漬，而且露台花槽位置更有地方崩花，影響外觀。經過一輪「敲打」動作，細心的賴 Sir 發現露台地板出現7塊空心磚。賴 Sir 又指，空心磚雖然不影響外觀，但不理會的話，打風落雨時雨水便很可能透過空心磚的空隙流到上層的露台，亦是露台最大的問題。

窗戶未裝實 增漏水風險

大廳方面，賴 Sir 指不論是大門及浴室的門框都沒有做好「收口」，空隙大小

剛好可以卡一個「2蚊銀」，建議用防水膠邊把它「封實」。而大廳地台亦見不平衡，部分位置的上下高低差高達3毫米，剛好是一個「5蚊銀」高度，建議鋪地板前通知裝修公司先「盪平」地台。

賴 Sir 指，大廳窗戶的問題主要是出現污漬和黑點，窗框也有刮花的情況，但最大問題是，個別窗戶在上鎖後仍能打開，反映窗戶安裝未做好，如果不留神窗戶被吹開，有機會增加單位漏水及水浸的風險。

座廁板鬆脫 安裝太馬虎

至於浴室部分，賴 Sir 亦發現了一些問題，包括窗口出現污漬及窗邊膠出現破損等，而窗邊膠出現破損的話，會出現滲水漏水之風險。他也提到，座廁水箱「無法上水」，相信是上水掣完全失效無法儲水所致，而座廁板亦出現嚴重鬆脫，並出現在一個全新交樓的浴室，反映安裝上比較馬虎。

賴 Sir 指出，浴室與露台一樣出現空心磚問題，而且位置就在企缸牆磚位置。雖然去水位無問題，但長久使用下，洗澡時水會滲進磚底，導致磚底積水，輕則磁磚變色或開裂，重則水乾時會令批盪開裂，令防水層出現破損，增加企缸漏水的風險，漏水情況有機會蔓延至大廳甚至下層單位，建議這情況最好更換牆磚。



●大廳大門的門框沒有做好「收口」，空隙大小可卡一個「2蚊銀」。



●廚房對出公喉用作固定喉管的「喉碼」已出現明顯生銹的跡象。



▲座廁水箱「無法上水」，而座廁板亦出現嚴重鬆脫的問題。



▲賴達明指，居屋單位附設露台的作法少見，不過相信因噪音問題及建築標準等因素，所以露台及單位的窗戶裝上了吸音板及隔音窗。

廚房天花現空鼓 或「跌灰加料」

廚房部分，賴 Sir 指該單位的廚房並沒有任何空心磚或漏水情況，卻發現牆身近天花位置有一處批盪「空鼓」，並且開裂長度超過20厘米。他解釋，批盪「空鼓」會導致批盪鬆脫，有機會在戶主煮食時出現「跌灰加料」的情況，如果是大面積的「空鼓」，更有機會出現整塊批盪鬆脫的危機，戶主亦應優先處理。

喉碼生銹 需夾錢維修

賴 Sir 特別提到，注意到廚房窗對出的公喉

（包括糞渠及污水渠）位置，其用作固定喉管的「喉碼」已出現明顯生銹的跡象，並且流出大量銹漬水，在颱風季節有機會出現喉碼鬆脫導致糞渠擺動的情況。

他指，喉碼位置屬於公用部分，並牽涉整個屋苑，引伸的問題包括漏水、「爆屎渠」、糞渠晃動導致同柱單位座廁移位等問題，如出嚴重問題時可能整個屋苑的業主都要「夾錢」進行維修。特別在疫情之下，作為一個全新入伙的屋苑，喉碼生銹是不可接受的，建議業主盡快通知房署處理。



●廚房牆身近天花位置有一處批盪「空鼓」，並且開裂長度超過20厘米。

疫下趕工 居屋質素遜2019

賴 Sir 總結指出，該單位問題比較多，特別在一個「空裝」的居屋交樓單位裏，部件亦比起私樓新盤少，每一個可用部分如出現損壞或問題時，扣分會較重，最後他給予這個單位48分。

他補充，如以整體新居屋質素來說，2019年的居屋交樓質素比起2020年的都要高，相信是因為2020年疫情下趕工導致交樓質素下降。不過，近年房署在跟進「執修」工作上大幅提升，相信可改善相關問題。

單位質素計分明細

油漆	★★★★★	地台	★★☆☆☆
批盪	★★★★★	供水	★★★★★
石材	★★★★★	排水	★★★★★
鋪磚	★★☆☆☆	浴具	☆☆☆☆☆
門	★★★★★	廚具	★★★★★
窗	★★☆☆☆	供電	★★★★★

註：油漆及批盪以10分為滿分，其他工程以5分為滿分。

業主坦言：有晒心理準備



●雖然驗樓單位問題多多，但 Shirley 仍然認為很值得。

從事教育行業的戶主 Shirley 表示，是次置業是以綠表身份入市，新居屋在52折之下算是容易負擔，上車首期大約15萬元左右。她稱自己並沒有為此特別儲錢，只是抽到就買，首期亦本來是自己的積蓄。

她指，抽居屋之前「無諗過自己會中」，只是「開開心心填份表」、「當買個六合彩」，又指自己抽到的號碼不算很前，但相信是因為不少人放棄機會，所以

終於輪到她揀樓，但只餘下東涌裕泰苑有合意單位。

雖然驗樓師對單位給出48分的低分，但 Shirley 仍然認為很值得，一來樓價遠低於市價樓價，二來自己本來也居於東涌，加上單位配備露台及享有開揚景，相信住起來會頗舒適。對於空心磚及漏水問題，她坦言對於居屋的質素已「有晒心理準備」，因此不會期望過高。

樓市八卦陣

呂法傳

辛丑年化太歲妙法

轉眼間又到了庚子年末，上一期為各位讀者講解了如何正確酬還神恩，今次將會講解一下有關2021辛丑年犯太歲的生肖及如何化解。

太歲又稱太歲星君，由十天干與十二地支相配，共六十個組合，故稱六十甲子。太歲星君為六十年輪流人間當值，審查人間善惡，司本命禍福，因此又稱為六十太歲。辛丑年太歲星君是「楊信大將軍」，關於楊信的來歷，傳說為漢武帝派出匈奴的使者，性格剛強正直，不屈不撓，忠貞不二，因其堅守志節，後被尊為辛丑年太歲星君。

辛丑年犯太歲生肖

- 值太歲：肖牛**
代表該年流年太歲與所屬生肖相同，代表該年的運程有所變動，出現各種困難及病痛。
- 沖太歲：肖羊**
代表該年的運程可能會比較波動，易起易

跌變化大，年長者要注意身體健康。

- 破太歲：肖龍**
代表該年工作多阻礙。
- 害太歲：肖馬**
代表該年容易有小人作祟，易招口舌之災。
- 刑太歲：肖狗及肖羊**
代表該年煩惱較多，容易自作煩惱。

犯太歲化解方法

- 一)用吉祥物化解：**
犯太歲的人，可佩戴所屬生肖三合或六合生肖飾物。
- 二)留意忌諱：**
是年不要以牛，辛，丑，楊，信等字命名或公司名稱。
- 三)到廟宇拜太歲：**
2021辛丑年農曆正月或正月十五天官賜福之日到廟裏上香祈福，並進行拜太歲祈福儀式。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

談劇說樓按——首期篇

疫情期間因限聚令，筆者在家偶然看到一齣電視劇集，情節貼地寫實，當中亦道出時下年輕人買樓時遇上的難處，成為城中熱話。根據本公司的內部數據，2020年18至30歲的按揭申請個案按年升逾兩成，所以相信該劇集能引起不少年輕業主的共鳴。

買家宜多了解物業背景

劇中男女主角均為一般上班族。在地產經紀的推介下，看上一個合適的單位。在支付臨時訂金後，欲以首置人士身份向銀行申請八成按揭。臨門一腳銀行查到同層有凶宅單位，因此最多只能批出六成按揭，首期頓時急增一倍，須抬錢上會。戲如人生，現實中亦有類似例子發生。首期金額看似能掌握，但事實上同時取決於可承造按揭之成數以及物業估值。

銀行批出按揭成數時，須考慮多項因素，如借款人的財務狀況、信貸記錄、還款能力，以及物業的樓價、類型、樓齡、用途等。估價則是銀行批出貸款金額的重要指標，考慮因素包括同屋苑成交記錄、物業類型、質素以及鄰近配套等。

借貸作首期或被拒申請

得知銀行未能批出所預期的按揭成數後，劇中主角曾經想以各種方式籌集額外首期，先後分別向家人、親戚、朋友、同事，甚至考慮向財務機

構借款。
事實上，填寫按揭申請表格時，銀行及按揭公司一般會詢問首期資金來源出自於「儲蓄存款」、「投資」、「借貸」或「由第三者送贈」。要注意是，銀行及按揭公司均有規定：首期資金來源不能來自「借貸」。假設劇中主角成功向財務機構借取貸款，如銀行審批按揭時查出有關記錄，銀行可拒絕有關按揭申請。
買樓是人生大事，筆者建議有意置業之士不要模仿劇中的男女主角，凡事都計到盡。任何事都需要留一手準備，資金預算上要預鬆，以免遇上物業估價不足或銀行未能承造預期之按揭成數，最後廢盡心思籌錢上會。當然，尋找專業按揭轉介公司或銀行職員作詳細諮詢，更能令你計得準確、買得安心。