

聽到美國減息，相信對供樓及準備買樓市民應該是利好消息！其中，不少市民趁減息物色筍盤或心水單位，但記緊睇樓時看清楚單位的狀況才作決定。究竟睇樓注意地方有幾多？睇樓時實質要睇清什麼以防中伏？點樣先唔會買錯化妝樓？以下為大家總結睇樓防伏招數，供各位準買家參考。



# 睇樓防中伏

## 睇樓參考

### 辨別凶宅直接問

要辨別凶宅，最簡單直接的方法，是問業主或是地產代理，因為地產代理有責任將物業之前發生過的資料告訴準買家。建議準買家問事件時要簡單直接，如「單位之前有沒

有自殺，或他殺」，如有，可以再問自殺方式或是他殺方式，以及涉及人士是否真的死於單位內，或是在送院途中，因為有關死亡方式都有機會影響到估價，以及之後轉售的價錢。其次，可以請地產代理為物業做查冊。在物業查冊中，可以查看業主有沒有死亡紀錄。買家亦可查閱網上的一些記錄凶宅的凶宅網，或在網上搜索有沒有單位的事務新聞報道。



■睇樓時所有角落也要驗清楚。

### 睇樓注意部分事項

#### 一手項目

1. 參觀示範單位，了解間隔。
2. 閱讀樓書及售樓說明書，先篩選心水單位。
3. 多部署擬購單位數目，在可控範圍內彈性處理。
4. 前往樓盤地點，了解區內環境。
5. 前往心儀單位附近，視察單位坐向及日後景觀。
6. 分段時間前往，了解日夜情況。

#### 二手項目

1. 簽「睇樓紙」保留紀錄。
2. 了解單位間隔，特別是有否僭建。
3. 留意單位景觀和坐向。
4. 檢查單位水電供應開關。
5. 進行查冊以確認物業資料。
6. 了解大廈未來需否大型維修。

### 不要左右逢源約睇樓

準買家跟物業代理睇樓後，通常都會被要求簽署一份「地產代理協定」（分買與租兩種），即是俗稱的「睇樓紙」。協議上會清楚列明準買家參觀的日期、具體單位位置、佣金條款等資訊，而該協定一般會簽署三個月有效期，準買家要留意的是，在簽過協議後，若要買或租入所參觀過的單位，一定要跟你已簽協議的地產中介公司辦理，如在有效期內經另一間中介公司或自行向業主洽購，原本已簽協議的中介公司則有權向簽署人追討應得的佣金（一般為樓價1%）。

### 留意單位間隔有否改建

物業代理帶客戶睇樓時，一般都會提供單位相關的資料資訊，如單位原來的平面圖、單位的樓齡、實用面積等。準買家可以從原單位平面圖中看到該單位是否有改建過，間隔結構有否改動，有否違反建築物條例、物業是否佔用公用地方等。如有懷疑可以要求代理協助查詢，代理是有責任告知客戶樓盤單位的相關資料。若真的涉及改建，那麼準買家在簽署房屋交易合同前，有權要求業主將單位還原至原本的間隔。

### 必問主力牆及外牆問題

單位的使用面積是以整體計算，包含了外牆、間隔牆身在內。因此睇樓時需要詢問單位內有多少「主力牆」。如何判斷牆身是否屬主力牆？現時一般主力牆厚6至16吋，而非主力牆只需要4吋，亦能做到足夠承托力以及隔熱、隔音功能。因此越少主力牆，單位空間便越多。

### 注意大廈短期內是否有維修

買舊樓一定要注意大廈維修保養問題，準買家需清楚留意整棟大廈是否有計劃或在短期內進行全面維修，如更換電力裝置，升降梯電纜、油漆外牆、防水工程等，這些都有機會導致準買家購入單位後有一筆額外的開支。當然，你也可以在簽署交易協定前與業主協商好，大樓的維修費用是由哪一方負責。

### 留意景觀坐向

有人說坐北向南、冬暖夏涼最好。卻有人鍾愛坐南向北，認為風水上有利財運。其實鹹魚白菜各有所好，各種景觀坐向都各有利弊，睇樓時最重要是細心比較再從中取捨，不要人云亦云！

### 檢查電源開關及漏水問題

為了避免遇到「化妝樓」（即利用翻新裝修來粉飾單位的瑕疵地方），準買家需逐一檢查屋內所有電源開關能否正常運作，輕搖插座檢查有否鬆脫。另外，還需檢查水龍頭及沖廁，看看水喉有無問題，因為水喉壞了，維修成本是非常高。另外，大雨過後更是檢查漏水位的好時機，連場暴雨可起「卸妝」之效，足夠雨量可令漏水位無所遁形。

### 選不同時間睇樓

準買家睇樓時，應選擇不同時間去，盡可能睇兩次以上，分別在晴陰天各睇一次。晴天時，可以看清楚樓盤的外觀和單位景致；雨天時，則可以查看單位是否有滲水問題。

### 簽約前先查冊

睇樓後，準買家可以要求中介提供一份最新的該單位的土地註冊處資料，查看有關大廈業權分配、入伙年份、原業主姓名、歷史成交紀錄及按揭情況等。了解清楚單位是否已有按揭、抵押、法庭命令、建築命令、租約、訴訟或其他登記為產權負擔的專案。