

地產代理：
「雲姑娘，好抵呀！『剝光豬』就是這個價。」

雲姑娘(謫怒)：
「賤格！你當我是什麼人？」

地產代理：
「Sorry！我是說樓盤的折實價，真的很便宜，地產商大出血，麵包平過麵粉，絕對買得過。」

雲姑娘(疑惑)：
「地產商又不是開餅店，什麼麵包麵粉？」



財經 Cafe

趣味樓市地產術語篇·1

地產業是本港經濟重要支柱產業之一，經過多年發展及時代演變，一如其他行業，逐漸衍生出一套行內術語及專有名詞。這些用語，部分雖略嫌粗俗，不過生動傳神、幽默有趣，亦體現粵語的活潑鬼馬。由於術語繁多，加上不少如樓花、樓書、價單、凶宅、鑽石廳、納米樓、牙籤樓、大細訂及捷訂等用語已廣為人知，在此不再贅述，此篇《趣味樓市》會分兩集，從置業者的角度，介紹與他們息息相關但可能一知半解的地產術語，方便將來睇樓或買樓時，容易了解和溝通。

大公報記者 林志光



▲樓市經過多年發展，在新盤、代理、發展商按揭等方面都有不少有趣術語。

新盤市場

發展商推售新盤前，會上載售樓說明書（樓書）及價單，詳細列出樓盤資料、推售單位的面積及售價、銷售條款及其他注意事項，這些資料有正式的名稱，不過業界自有一套術語，既簡單又傳神。

面價：價單價 光豬價：折實價

自從2013年一手私人住宅銷售條例生效後，發展商賣樓前一般會公布推售單位的價單，列明當中的售價或訂價，這便是「面價」。然而，發展商為吸引買家，通常會提供多項優惠，例如即供期付款、建築期付款、發展商會籍折扣等，扣除所有優惠後，直接寫在買賣合約內的成交價，

便是「光豬價」，亦即「折實價」。粵語中，「剝光豬」形容脫掉全身衣褲，赤裸示人，「光豬價」便是借用此意思。

不過，個別情況下，成交價也不等於「光豬價」，部分發展商或在成交後，才向買家提供現金回贈，此便不會反映在成交價內。

麵粉價：地價 麵包價：單位售價

「麵粉價」是指發展商買入地皮的地價，如同麵粉一樣，是原材料的成本價；「麵包價」則是單位的售價，即買入地皮經常多重工序建成的樓序，如同麵粉加工製成麵包。

一般情況下，「麵包價」是製成品，必然貴過「麵粉價」；但遇上經濟逆轉，樓價下跌，發展商被迫蝕本賣樓，便會出現「麵粉價」貴過或與「麵包價」相若的現象，最經典例子是1997年3月金融風暴前，信和置業（00083）牽頭財團以118.2億元投得小西灣藍灣半島現址地皮，計及增加後的地積比率，每方呎樓面地價

（麵粉價）近4100元，但樓盤於2000年開售時，單位呎價（麵包價）僅4000餘元，個別更低至3500餘元，即代表未扣除建築成本及利潤，發展商已「蝕大本」。

▲藍灣半島在千禧年開盤之時，發展商以蝕本價出售。

入伙紙／滿意紙：交樓入伙許可

「入伙紙」正式名稱為佔用許可證（Occupation Permit），由屋宇署發出。簡單而言，只要樓宇依足建築規劃及防火等條例興建，完工後經驗收合格，適合居住，便可獲發入伙紙。

至於合約完成證明書（Certificate of

Compliance, CC)及轉讓同意書（Consent to Assign, CA），坊間一律統稱為「滿意紙」，由地政總署發出，獲批的時間一定後於入伙紙。新批地契的土地，發展商必須取得「滿意紙」才可交樓，舊契重建項目則只須取得「入伙紙」便可。

預計關鍵日期：落成交樓時間

大家閱讀樓花盤的樓書時，會發現項目資料部分有「預計關鍵日期」一詞。這個日期是發展商預計所賣樓花盤落成交樓

的時間，會寫在買賣合約之內，如發展商未能依時交樓，除非有充分合理的理據，否則便要給予買家賠償，買家甚至可以要求取消交易。

近年最著名例子有新世界（00017）旗下大圍站上蓋項目柏傲莊Ⅲ，於2021年7月因建築質量問題而須拆卸重建，當時發展商預計關鍵日期會推遲9個月，至2024年3月，但其後工程因疫情及天氣影響，於去年8月宣布預計關鍵日期再推遲12個月，至2025年3月。新世界就延遲入伙向買家提出全新補償安排，買家可獲一筆過額外津貼連利息。

▲柏傲莊Ⅲ於2021年7月宣布，因建築質量問題而拆卸重建。

港人一擲千金買安樂窩，事前要做足工夫，小心買了「化妝樓」，外表亮麗，內有「隱疾」。另外，不少人希望購得海景單位，其海景的觀景闊度有不同叫法，你又知幾多？住宅頂層叫頂樓，頂樓之下一層為什麼叫作「鳳凰樓」呢？

黑廁：浴室無窗

「黑廁」是浴室及洗手間無可開關的窗戶，只是靠中央抽氣系統通風。此種仿如酒店的浴室設計，是近廿年來特區政府因應建築技術進步及提倡環保建築後，修訂相關建築條例的結果。浴室設有窗戶，則叫「明廁」。



▲現時不少新落成私樓以黑廁設計。

樓宇

鳳凰樓：頂層之下一層

「鳳凰樓／鳳凰層」是指大廈頂樓之下一層的單位。市場對此層單位的名字來由有不同解說，其中一個說法是因頂樓天台經常日曬雨淋，容易受熱及有較大的滲水風險，而且不少市區舊樓早年因受到舊啟德機場的高空限制，發展商建樓時為了用盡高度限制，不得已把升降機房設在頂層，令到頂樓單位住戶，要步行樓梯才可歸家，例子包括紅磡黃埔花園、荔枝角美孚新邨、土瓜灣欣榮花園等。因此，頂樓之下一層的單位，既無頂樓的缺點，又享有與頂樓大致相同的景觀，突顯其如鳳凰般尊貴，樓價亦相對頂層單位為高，故稱之為「鳳凰樓」。

至於形容樓宇形狀或屋苑規模有牙籤樓、蛋糕樓、屏風樓、粟米樓等。

海景：各類景觀俱不同

代理界有多種形容單位海景的用語。「凸海」的海景最為寬廣，因為單位凸出於周邊物業之中。「凹海」則因單位周邊有物業，兩邊海景被遮擋。「磚海」比「凹海」的景觀更窄。「一線海」是指只能在前方兩幢大廈之間的縫隙中，透出幼細如一線的海景。樓價亦現實反映海景價值，「凸海」單位最貴，「凹海」緊隨其後，「磚海」及「一線海」再次一等。



▲美孚新邨海景單位有凸海及凹海之分。

化妝樓：裝修掩飾瑕疵

二手業主及一些投資者，部分在出售物業之前，會花一小筆金錢為單位簡單翻新或裝修，務求盡量掩飾單位瑕疵，甚至單位如漏水、石屎剝落或鋼筋銹蝕等結構問題，令單位「睇落靚靚仔仔」，容易打動買家芳心，該些物業便俗稱為「化妝樓」。

五門歸心：五道門向廳

泛指單位間隔上沒有玄關走廊位，大門、廚房門、廁所門、兩間房的房門同朝向客廳，此類單位便謠稱為「五門歸心」或「五鬼拍門」。其他對單位間隔的術語還有鏡眼房、鑽石廳、日字廳、呂字廳及飛機則等。