

重視私人空間 床位月租3700元起

旺角毓成樓打造復古x文青風共居空間



掃描二維碼即可觀看單位的相關影片。

近年香港興起不少共居項目，大多標榜讓住客能享有私人空間，但諷刺的是，這類項目通常把更多的空間放在共用空間上，真正住客的私人空間卻少得可憐。不過，今期《置業安居》拜訪的旺角毓成樓共居項目，每個單位自成一格，擁有廚房、洗手間等設施，感覺更像一班朋友分租單位，而房間及床位的空間分配合理，不會有侷促感，床位月租水平由3,700元至6,300元，對剛出社會的年輕人來說尚可負擔。項目最近進行翻新，以復古工業風打造懷舊電影及懷舊音樂主題，為單位注入全新形象外，更添文青氣息。

●香港文匯報記者 顏倫樂

毓成樓位於旺角的「邊陲地帶」，雖然走幾步便到旺角港鐵站，但卻可稱為旺中帶靜，因為遠離最熱鬧的西洋菜南街，附近相對安靜。記者當日走進這個剛翻新後的共居項目，第一個感覺竟然是「大」，這在一個市區共居項目中屬於相當罕見。

房間最細60平方呎

環顧目前市場上大部分共居項目，營運者都會投入大量資金去把裝修弄得很高級，會有一個得體的公用空間，甚至有各種遊樂設施。但細心一看，會發現真正給使用者的私人空間卻相當壓縮，目的只想取得更多單位或床位，賺取更高租金。而毓成樓卻顯得更實事求是，樓高11層，每層4個不同戶型，設不同類型的單人間或雙人間，房間面積60至100平方呎，可供148人入住。

記者向營運者安怡居了解過，項目並沒有一層是全幢共用的空間，也沒有其他共居項目常作招徠的遊戲室、運動室，取而代之的是每個單位都有共用的廚房、洗手間、客廳等生活設施，而房間空間盡量簡潔寬敞，裏面有簡單配備，像衣櫃、書桌等，感覺更像是來自五湖四海的朋友，一起在分租一個單位。

這樣的房間月租要多少呢？據了解介乎3,700元至6,300元，對於大多數年輕人或一般在職人士來說，都是一個可以負擔的水平。讀者可能會好奇最平的月租3,700元是怎樣，根據資料，項目有一種標準雙人間，裏面有兩個床位，上述3,700元的月租，就是其中一個床位的價格。毓成樓目前全部床位都已租出，大部分為學生，預



計從7月底開始入住。

翻新成復古工業風

而最近毓成樓迎來全新外貌，項目至今已運營了6年，由於不少設施已有耗損，營運者安怡居逐步為項目進行簡單翻新，其中6個單位剛翻新成復古工業風，並設計了兩個特色主題，分別是懷舊音樂和電影，仿古傢具及燈飾，一幅以卡式帶為特色牆、一張仿黑膠唱碟、一個復古電話、一幅舊電影海報，一盞油燈，為住客構築一個充滿文化氣息的共居空間。

安怡居創辦人曾慧莉(Venny)表示，公司在2012年創立，一開始是學生宿舍，後來慢慢形成共居模式，也為短期訪港人士提供住宿服務。現在是香港6間大學的認可供應商與私人機構的合作夥伴，主要為來港留學生提供住宿服務，佔了住客比例的七成。公司目前於港島、九



▲◀ 旺角毓成樓共居項目最近進行翻新，以復古工業風打造懷舊電影及懷舊音樂主題。香港文匯報記者 攝

龍及新界均有受業主委託管理之物業出租，來自7至8幢物業，服務約500個住客。

租管或是擴張商機

最近政府落實劏房租務管制措施，包括保障租客可獲「2+2」、共4年的優先續租權，規定租金加幅以15%「封頂」。Venny表示，新措施對部分劏房業主會有影響，但對於他們則影響輕微，因為他們的租金加幅一直克制，而租客大多是學生，一般都不想簽約太久。她笑說，這次租管反而可能是商機，讓她有更多機會與那些劏房業主接洽，合作改裝共居項目。



●曾慧莉

共居裏的小故事



●每個單位都有客廳等生活設施，令租客可像來自五湖四海的朋友，一起分租一個單位。

訪問期間，記者隨口問Venny聽過的共居小故事，Venny想了想，笑着向記者說，由於「朝見口晚見面」，而住客又年紀相仿，所以共居的住客不時傳出愛情故事，但由於他們規定每個單位的房客都是同一性別，而晚上又禁止帶朋友過夜，所以曾聽說有男女在入住後變成情侶，為了能一起生活，在完約後就出去租其他單位，「係一件好開心的事」。

此外，因為共居的住客來自不同地方，單單食物文化上的融合就可以製造好多笑料，像最近有個單位住了來自摩洛哥、印度、內地、韓國和香港的年輕人。韓國人喜歡吃泡菜，但摩洛哥人不太喜歡，而摩洛哥做飯用許多香料，其他人就覺得味道很怪等等，都在生活裏有過磨擦，不過一群男生很快就在打遊戲的過程中相處更了解彼此，這種文化交流也挺有趣的。



疫情下共居

疫情下，共居生活令人多了一重衛生考慮。Venny表示，公司因應疫情亦提高了衛生意識，好像要求公共地方戴口罩，同時亦加強了清潔服務，例如U型渠要加水，用漂白水殺菌等。而剛來港的租客需要隔離，會特別為他們準備食物、教他們叫外賣，也會提供床品給住客，讓他們隔離時能更容易料理生活所需。Venny預期疫情緩和後，香港與其他地區的旅遊往來會恢復，對往後行業發展有信心。

毓成樓部分住宿規則

- 1.同一單位內只能容許同性別的住客入住
- 2.住客不可邀請訪客逗留在物業內過夜(晚上11時至早上7時)
- 3.住客需負責賠償房間和單位及天台內公用地方的損壞(自然損耗除外)
- 4.不可在單位內吸煙及賭博
- 5.不可於晚上11時至早上7時於單位內發出不合理的噪音
- 6.不得擅自與其他特許佔用人交換房間
- 7.不能向其他人透露大門及房間密碼，或在未有同意下擅自更改房間或單位大門的電子鎖密碼
- 8.不能把指定危險物品帶進單位及大樓內
- 9.住客每天須於早上11時之前把單位內的垃圾收集好並放在收集點
- 10.清潔公司每星期會清理一次單位內的公用地方(包括浴室及廚房)

註：住客=特許佔用人，上述僅為部分規則，仍有其他規則未有列出。製表：記者 顏倫樂

毓成樓小檔案

地址：上海街657-661A號
共居樓層：11層
每層戶型：4種
房型：單人間、雙人間
房間面積：60至100平方呎
每月租金：3,700至6,300元

- 備註：
- 1.租金已包差餉、地租、管理費及每周清潔費
 - 2.所有單位設共用客廳、洗手間及廚房
 - 3.會盡量按住客背景及要求分配室友
 - 4.翻新裝修包括兩種主題，分別為懷舊電影及懷舊音樂

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



▲◀ 公司因應疫情加強了清潔服務。香港文匯報記者 攝

樓市八卦陣

呂法博

農曆七月將至，正是華人既驚又愁的鬼月，近來收到不少朋友查詢，在農曆七月內是否可以搬遷、開業或者結婚，如果剛好要收樓又怎辦？大家都擔心在鬼月或接近鬼月的時間內進行喜事，擔心會招惹靈界，或發生不如意事件。

其實這個問題，我們可以分別從「宗教習俗」及「玄學學術」兩個層面去分析，到底在七月進行喜事是否可行。在宗教習俗上，農曆七月分別是道教的中元節及佛教盂蘭盆節，即坊間所謂的「鬼節」，相傳由農曆七月一日鬼門大開，延續整整一個月，七月內大家會祭拜祖先或遊魂野鬼，所以當月大家會特別避忌靈界及夜間活動，若有任何喜事亦會盡量避免在農曆七月內進行。但如果以玄學學術角度而論，七月內一樣會有合適的好日子或黃道吉日，與鬼月無關。

由於現代社會生活緊迫，若真的必須要在七月內進行喜事或收樓，可以看看以下的化解方法：

鬼月辦喜事 4招化解

- 1) 盡量選用上午或中午時段內的吉時進行喜慶活動，避免在晚上進行有關活動或飲宴。
- 2) 找師傅為當事人配合八字選出吉日吉時，進行喜慶活動，扶補當事人之氣運，運勢強大，諸邪自然迴避。
- 3) 若七月內收樓，忌自己亂拜鬼神或四角，盡可能請專業師傅來淨宅化煞，可待過了七月後再行入伙。如果沒有請到師傅處理，可自己用海鹽灑淨全屋各大小門口位置，避免靈界進入屋內。
- 4) 雖然在喜事上，我們華人特別慣穿着大紅色衣服，但在七月的喜慶活動或收樓情況下，應避免穿着大紅色衣服，因為這種顏色光譜特別招惹靈界。

無論如何，筆者相信只要平生多做善事，諸惡莫作，自然眾神護佑，鬼邪不侵。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

「大叔之齡」買樓要留神

近期剛完結的熱播劇集掀起不少話題，主角之一的大叔上司情場失意，更被公司降職，甚為可憐。

「大叔」泛指中年男性，但每個人對大叔年齡的定義都不一致，在一個日本訪談節目上，亦透過街訪，得出「大叔」定義橫跨40至60歲。而男人四十為不惑之年，心態開始成熟穩定，亦有一定經濟實力，部分人或早已生兒育女，為家庭拚搏。此外男人四十亦是置業年齡，根據經絡按揭研究部的內部數據顯示，有多達四成客戶年齡介乎於41至60歲，成為當中最大群組。

按揭申請有年齡限制

雖然大叔沒有一個正統的年齡界定，但在按揭申請中卻有明確的年齡限制。根據金管局指引，銀行可

提供的按揭還款年期最長為30年，而銀行審批還款年期時，一般以「70或75減人齡」計算，而各間銀行取態略有不同。試舉一例，大叔A及大叔B各自申請按揭，而該銀行用「75減人齡」計算，大叔A現時45歲，申請按揭時，最盡可借75-45 = 30年。而大叔B現時55歲，申請按揭時，最盡可借75-55 = 20年，兩者最長按揭年期的差距多達10年。

雖然銀行一般會以「70或75減人齡」計算，但事實上，仍有個別銀行或會因應申請人自身狀況作出調整，如借款人的職業為老闆級以上、公務員或某部分專業人士，收入更為穩定，銀行或有機會以「80減人齡」計算最長還款年期。因此，雖然申請人的年紀是一項重要考慮因素，不過銀

行亦有機會因申請人的收入及工種穩定性而調節還款期。

香港寸金尺土，要上車很多時都要借到盡，包括借盡按揭成數或還款年期，根據金管局住宅按揭統計調查結果顯示，今年5月份的按揭平均還款年期為329月，即27.4年，近乎借到盡。而大叔申請按揭，有機會面對年期不足而導致每月供款額及供款與入息比率的門檻有所上升。如「一支公」申請按揭，或有機會未能通過入息門檻。有需要時，可找近親作擔保人，或銀行計算還款期的方法是以「75減借款人或擔保人之中較年輕的一位」，即如大叔B找弟弟作擔保人，弟弟為35歲且收入可觀，計算方法可以75-35計算，按揭貸款年期最長可借30年，最終批核情況以相關銀行為準。