

# 納米戶驗樓 4大重點

## 專家實地教路：注意浴室廚房去水問題

早前一份代理行報告，揭示今年將有近1,700個納米單位落成，按年激增三倍。《置業安居》為此到訪了紅磡區一個剛落成的納米單位，驗樓師向記者傳授了「納米單位驗樓必睇四大重點」。首先戶主必須要細心觀察單位有否漏水問題，因為開放式單位一旦漏水影響會很大，其次是空心磚及批盪「空鼓」問題，因為會造成安全隱患，更甚者空心磚剝落會影響途人安全。另外，納米樓的玻璃窗亦特別要注意，因香港經常面對颶風天災，如果玻璃出現問題，「匠都無得匠」。

◆文：香港文匯報記者 顏倫樂、黎梓田／圖：香港文匯報記者



掃描二維碼即可觀看相關影片。



露台有8塊飾面磚出現空心磚，另外底飾面磚也有裂痕、掃口鏽縫及污跡等。



駁位有鑄縫漏水入地櫃。沒有加防水膠邊，因此與洗手盆的接浴室的水龍頭未安裝穩固，亦

資深驗樓師賴達明表示，納米戶型通常是以開放式設計，需注意窗戶有沒有滲水問題。

目前市面上對於納米單位的共識，大概是實用面積低於20平方米(215方呎)的單位。資深驗樓師賴達明(明哥)表示，這類納米戶型通常是以開放式設計，驗樓時首先一定要檢查浴室、廚房的來去水情況，以及注意窗戶有沒有滲水問題。因為納米單位一旦漏水，將影響全屋範圍，比其他類型的單位影響更大。

如果放洗滌用品或廁紙等，很容易就會沾濕報廢或產生異味。除了水龍頭有漏水問題外，浴室企缸的浴屏門邊亦有漏水、露台門框有膠邊破損及滲水跡象，都相當不理想。另外在空心磚的問題上，單位也是大量扣分，首先在露台天花有1塊飾面磚有裂痕、8塊飾面磚出現空心磚，這都是必須處理，否則日後鬆脫剝落，隨時可能傷及途人，至於底飾面磚也有裂痕、掃口鏽縫及污跡等等。

單位，竟在4個地方出現批盪「空鼓」，其中兩個出現在牆身，而天花橫樑底也有兩處批盪空鼓及裂紋。明哥說，無論是上述的空心磚、抑或是批盪「空鼓」，在近期的新盤裏都已經很少見，而這次的批盪「空鼓」造成的裂痕，有兩處更達1米以上。他說：「根據標準，所有批盪如發現有開裂，而任何方向超過200毫米(20厘米)長度，已經超標。」明哥指，一般新樓出現的牆身裂紋，大多屬於油漆不均的收水裂紋，並非「空鼓」做成，「執油」可以處理，批盪「空鼓」所造成的裂紋，是將鬆脫或爆裂的批盪剝走重做，工序上較執油複雜，執修時間要預多一個星期以上。

### 批盪「空鼓」執修或逾一周

這次驗樓最大的問題落在批盪上，小小的

### 檢查玻璃有否崩花裂紋

明哥說，批盪「空鼓」的話，牆身有可能出現裂紋，一開始不會有問題，但長久下來，牆身有機會「跌灰」出現鬆脫，整幅批盪掉下來更可能會對人造成傷害。第四是檢驗玻璃，尤其是香港有颶風問題，納米單位必須檢查玻璃有沒有崩花、裂紋或氣泡等，以免日常曝曬下出現爆破，最擔心是遇上颶風時，玻璃承受不住而碎裂，到時候「匠都無得匠」。

記者帶明哥來到這次驗收的單位，位於紅磡曼翹一個186方呎的單位，評分只有55分。上述的四個問題，除了玻璃的表現值得一讚外，其餘三個問題全都出現，包括浴室水龍頭漏水、牆身出現批盪「空鼓」、露台有空心磚等。他相信，由於今次項目由小型發展商發展，承建商或許經驗不足，造成用漏較多。

### 浴室漏水可引發濕霉

一進屋，明哥先到浴室檢查來去水，檢查的第一項已出問題，水龍頭未安裝穩固出現鬆脫，亦沒有加防水膠邊，因此與洗手盆的盆面接駁位有鑄縫漏水入地櫃。他直批這是「低級錯誤」，在全港範圍也近乎「絕種」，因為屋宇署早就有相關指引。他表示，一旦放任不管，櫃子內就會出現濕霉，

## 業主：能上車就很好了

### 納米樓日記

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)這次驗樓的曼翹納米單位，業主是從事影視行業的曹先生。他坦言驗樓後有一點失落，始終是第一次置業，之前收樓時看單位都很正常，沒想到驗樓後發現這麼多問題，尤其是牆身「空鼓」出現的裂縫很長，現在已把問題交給發展商跟進。他表示：「雖然驗樓師也坦白說了單位質量不好，但我還是覺得滿意，能上車就很好了。」

接近中年的曹先生表示，過去一直想置



業主曹先生坦言驗樓後有一點失落，現在已把問題交給發展商跟進。香港文匯報記者顏倫樂攝

業，但都被高樓價嚇退，覺得自己買不起，直到2021年初才下定決心了解各項買樓資訊。他回憶，當時上網搜索樓盤，發現標題都會寫類似「50萬首期買新樓、地鐵上蓋」等介紹，真正了解下來才知道都是「騙人的」，樓價可能是真的，但只是最便宜的戶型，根本不可能買到，而其他類型單位加上各種稅項和律師費等，根本超出預算。

### 切勿頭腦衝動下訂

他坦言，以他的收入和積蓄，選擇只能局限在新界，但因行業性質有時加班，距離上班地點太遠會很不方便，最後就鎖定市區納米樓。他笑說，一開始還想在港島置業，但後來中介大概也發現「他很窮」，於是介紹他一個位於九龍的新盤，並運用了各種銷售手法，例如常對他說「今天不買明天就沒了」。他氣說：「最後那樓盤也還沒賣完呀！」

曹先生透露，這次買樓付了一成首期，連雜費等只花了50萬元，都是自己的積蓄，過去也沒刻意儲蓄。他語重心長地說：「千萬不要頭腦衝動聽銷售那

一套，衝動下訂，最後還不起才糟糕。」去年9月，紅磡曼翹開售，他被項目的位置吸引，而且當時的第一張價單，價錢居然比屯門還低，不需要家人幫忙就可上車，身邊人當時都說「先上車再換樓」，最後他也決定入票。

### 買樓現場易受影響

買樓場合也讓他大開眼界，他抱着平常心進入買樓現場，身邊基本上都是年輕人。他說：「當時抽到我的號碼了，中介比我還要興奮。排隊選單位的時候，聽到其他中介一直在勸說另一名買家買某些單位，說能抽到號買樓已經很難得，但是買家很猶豫，應該是自己想買的單位已經賣完了。在那種環境下真的很容易被影響選擇不適合自己的單位。」

問到上車後的感覺，曹先生表示目前還挺滿意，雖然單位面積不大，但希望之後有能力可以再換樓，所以也不會進行複雜的裝修，以簡單裝修為主。對未來樓市看法？他說：「應該還會升吧，人工升幅都趕不上樓價升幅，能上車還是先上車。」

### 紅磡曼翹驗樓各項評分

工種	佔百分比	各項評分
油漆	10	0
批盪	10	0
地板	10	10
石材	5	4.06
鋪磚	5	0
門	5	0
窗	5	5
圍欄	2.5	0.62
假天花	2.5	2.5
地台	5	5
牆身	5	5
供水	5	0
排水	5	5
浴具	5	0
廚具	5	5
浴櫃	5	3.12
廚櫃	5	5
供電	2.5	2.5
電器	2.5	2.5
總評分		55.3



- 浴室企缸的浴屏門邊有漏水。
- 驗樓時首先一定要檢查廚房的來去水情況。
- 值得讚賞是露台玻璃門沒有出現崩花。
- 須留意牆身批盪有否出現空鼓。

## 樓市八卦陣

呂法傳

## 揀樓秘訣避不良因素

作為一名玄學家，經常會有很多朋友來詢問所揀的心水樓盤是好是壞，更有部分人會一次過把十多個樓盤盤資料發送過來，簡直令人眼花繚亂。筆者在此建議各位最重要的是「冷靜」，會令閣下減少很多不必要的損失，無論是準備買樓或租樓，也不要被廣告或地產銷售員所影響，細心找出樓盤有什麼風水缺點，方為上策。今天筆者就簡單講述一下，如何看出樓盤局勢上的風水缺點。

### 揀樓層單位前先揀「局」

風水有五大要素：「龍、穴、砂、水、向」，以後有機會逐一詳述。而未揀樓層單位先揀「局」，「局」就等於一個小區域，我們揀樓應先着眼整個屋苑樓盤範圍四周的局勢，左青龍右白虎，前朱雀後玄武，直接影響到我們有沒有左膀右臂，靠山錢糧。

現列出十個樓盤風水局勢不良因素，大家可一目了然：

1) 八風所吹：大廈四方八面皆來強風，四周並無遮擋，常見於舊區重建的單棟樓，四周皆是舊式低矮唐樓，唯有自己新建高出，必然受八風所吹，

既不聚財，又易出現心理問題，宜住在大廈不受風的低層單位。

2) 左右皆空：左方青龍右方白虎皆低陷或不存，令強風可以從左右兩方穿過。

3) 前後穿風：前朱雀後玄武方皆不存，前後直接穿風過堂，沒有後方靠山。

4) 青龍飛走：左方青龍方有缺陷，例如建築隧道或道路時，把青龍方的山脈打斷，尤其不利男性。

5) 朱雀消索：前方地形沒有朝拱起來兜住，或前方沒有一些比自己矮的建築物作為案桌。

6) 山飛水走：四周的山水無情又不能把屋苑包圍。

7) 山崩地裂：附近山脈崩陷，或工地環繞。例如一個新區域中，首先入伙的大廈，周邊必然被其他工地環繞，住此易生意外，宜延後入伙。

8) 水破直流：大廈屋苑有水從前方直下流走，破財損丁。

9) 潺潺水笑：附近水流有潺潺水聲或怪聲，皆不吉。

10) 大海無情：大廈屋苑向海方一望無際，沒有任何小島或山脈包圍，風景好但風水不好，過於浪蕩，像個浪子，什麼也留不住。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 加息前捉緊轉按低息尾巴

根據金管局住宅按揭統計調查，今年6月份轉按貸款額及宗數分別錄得131.99億元及2,898宗，按月增加27.6%及20.1%，金額及宗數連升4個月及創33個月新高。以首半年計算，金額及宗數比去年同期分別上升34%及23.2%。另外，6月份轉按佔新批出按揭宗數的比例按月上升至29%，創4個月新高，即每月10宗新批出按揭有近3宗為轉按，比例不少。今年轉按數字及佔比攀升，筆者認為主要有兩類人士支撐轉按市場。

### 兩大客源支撐轉按市場

第一類為早年選用發展商按揭之人士。部分發展商在推售新盤時，會與旗下或其他財務公司合作，提供發展商一按、二按等計劃，按揭成數可高達八成至九成，讓買家以較少首期入市。這些按揭計劃首數年的供款利率

一般約為2.5厘水平，然而在首數年的「蜜月期」過後，供款利率將會急升，可增至最優惠利率P，甚至P+1至2厘水平。而2月份「波叔Plan」推出後，推動不少買家趁「蜜月期」接近屆滿時，透過轉按至銀行的方式避免捱貴息。

第二類為欲以透過轉按賺取現金回贈之人士。現時銀行所提供的現金回贈有上升趨勢，回顧去年11月銀行所提供的現金回贈最多只有0.8%，現時已升至最高1.75%，回贈金額相當可觀。假設現時轉按及貸款額為500萬元，現金回贈最高可達8.75萬元，扣除轉按時的律師費用約數千元，足可抵消約4個多月的供樓開支。

### 轉按前留意物業估值變化

美聯儲今年連番加息，近日部分銀行已率先調升H按的封頂息率，

不排除將有其他銀行跟隨以作為加息前哨，預計本港加息周期開始後，轉按宗數將逐步減少。筆者相信，在加息前夕，仍會有部分客戶趕及最後低息尾班車轉按，考慮轉按之人士，事前有幾點需要注意。

第一，留意持有物業的估值變化，近期樓市調整壓力增加，交投量亦顯著下降，銀行對物業估價的取態或較以往審慎，特別是由發展商按揭轉按至銀行的業主，若轉按時遇上銀行估價不足，貸款額相應下調，業主或要動用後備資金拍錢上會；第二，比較新造及原有按揭計劃的息率及封頂位水平，如新造按揭的息率較高，則要衡量現金回贈能否抵消其利息開支；第三，申請轉按時，銀行需要重新對業主進行入息審查，業主應確保其財務狀況穩健，並可通過壓力測試。