

置業家居

034 | 置業家居 | 樓市講場 | By 何鉅業 香港測量師學會資深會員 | 2015-02-28

置業祕笈（一）

新年伊始，首先恭喜各位讀者羊年大吉，身體健康，家居安全，事事順景。

新春之際，不少傳媒朋友都問：「今年春節樓市會否開個紅盤呢？」對於樓市走勢，筆者就不敢隨便預測。

觀乎馬年樓市，不少新家庭及年輕一族都緊盯市況，伺機而行，希望可覓得一個「價廉物美」的筍盤。可是，香港始終地少人多，隨著高度城市化的發展，以及市區居住發展空間已達「超」飽和程度，置業安居已不是易事，想覓得「物美」居所亦難以「價廉」了。當市民要傾畢生積蓄去購買一個安居之所的時候，又是否懂得如何去仔細分析及思考欲購單位是否真的「物有所值」以及「符合所需」呢？

身邊不少親友、同事在入市買樓的時候或收樓之後都遇到各式各樣的問題。在此，筆者將以連載方式，為各位讀者提供一些置業小貼士，希望各位可以了解一些買樓置業的竅門。

一般置業過程中，準買家須特別關注下列各個環節：

- (a) 了解需要，評估負擔能力；
- (b) 選擇區域，研究交通環境設施；
- (c) 決定所需面積大小，比較間隔設計；
- (d) 對比圖則資料，查看有否違規；
- (e) 查閱病歷，明白樓宇現況；
- (f) 交樓驗收，細看遺漏缺陷；
- (g) 平衡實際影響，跟進執漏工程；
- (h) 了解建築設計，選擇裝修方案；
- (i) 聘用專業人士，評核裝修設計；

(j) 委託註冊承建商，進行改動裝修工程；

(k) 安全施工，入伙大吉。

筆者將順序與大家討論以上各環節應要留意的地方。

了解需要 評估負擔能力

買樓置業是一個重大決定與投資，準買家應當詳細了解本身對生活空間的實質需要，例如居住人數、生活模式對室內設施的要求、可否接受近來流行的開放式廚房設計、房間數目、是否需要露台空間、浴室數量等細節都應清楚明白。同時，準置業人士亦要清楚自身的經濟能力，客觀評估首期及將來供樓供款的最高承擔水平。大家更要小心核證買賣物業的各種費用，當中包括政府徵收的各式各樣印花稅（特別要小心針對遏抑樓宇炒賣的多項特別印花稅率）、買賣中介費用、律師費、銀行按揭手續費，甚至物業估價的專業費用等都應一一計算。

很多時，準買家都忘記查詢相關的物業管理收費，導致入伙後的開支失了預算。如涉及購買「二手樓」或者近年常見的「一手舊樓」（即由原發展商保留收租多年才推出市場出售的一手樓）更應查問「病歷」，看看有沒有重大的潛在維修支出負擔。大家可能都在報章電視聽說過「天價維修」的個案，根據報道，有些極端個案曾涉及每戶分攤三、四十萬維修費之巨。如準買家在落訂及簽署臨時買賣合約後才發現所購物業的大廈屋苑已決議進行這巨額維修翻新工程，除非原業主承諾負責或補償有關費用，否則新業主仍有責任承擔相關開支。對於不少已「搵搵緊」的小家庭來說，這很可能令他們置業美夢泡湯之餘，甚至乎迫使他們「躉訂」告終，損失重大。

下期再與大家分享其他置業「祕訣」。

vincenthohk@gmail.com