

### 置業秘笈（二）

置業人士在評估自己的需要及負擔能力之後，就要準備好「做功課」，收集資料，分析及選擇最能滿足自己需要又可以享受最大的「性價比」的心水單位。

在物業投資行內有這麼的一句術語：「『位置』、『位置』再『位置』」。意思是說如要保證投資的物業可享有最高的長遠價值，必先要擁有良好甚至「上佳」的位置，例如中環、金鐘一帶的寫字樓必是最「值錢」的。

購房置業亦然。但對於「位置」的考慮，可能並非止於是否可令物業「最值錢」；家庭因素、生活習慣、工作區域、子女上學安排等往往是置業者對揀選物業所在區域的一籃子考慮因素。有些年輕家庭為了便於照顧長者，縱然要買樓自住，另覓安樂窩，但仍希望住得與家中長者近一點，同區置業是其先決條件。近年「房協」推出一些樓盤採用了「長幼共融」的概念，有出售單位之餘亦設計了一些樓層以出租予長者居住。而購買普通單位的業主，可優先租用這些長者單位供家中長者居住。這類擁有長者出租單位的樓盤可能成為這一群置業者的首選。

#### 選擇區域 須考慮生活習慣

有些人士喜愛購物方便或習慣夜歸，他們可能鍾情市區樓盤，那怕是一些單幢「迷你」單位，也絕不介意。如他們特別重視空氣環境質素，關注健康多一點的，可能偏愛一些不大受空氣污染及綠化空間多一點的地區。工作地點遠近當然亦是很多要長時間工作或經常要晚歸人士的抉擇因素之一。筆者認識一些在金融界工作的朋友，因要長時間在辦公室工作，他選擇的家居要貼近辦公室，方便他中午或下午時段可回家小休。有小孩的，對於住處是否便利小孩上學或居處是否有「褓母車」路綫亦同等重要。對於一些要為孩子安排入學選校的父母來講，物業所處的校網則更是「重中之重」之因素。

但是，大家都知道，就算是同一類型單位在同一座大廈，高低層與坐向的差別，都會令樓價不同。同樣道理，就算身處同一地區，有關大廈坐落於大街或小巷之別，都直接影響樓價。同時，亦對實際居住質素構成分別。所以，我們還要對大環境多作觀察。

尤其是在市區揀選單位，不論是新樓還是二手樓，我們都要查閱城市規劃相關的「分區計劃大綱圖」，從而確實周邊地段可容許之發展用途、建築物高度及密度等資料數據。這樣，準業主便可以評估在可見將來，相關樓盤的周遭情況以及對本身單位有沒有不良影響，例如阻擋景觀、陽光、通風等問題。其實，就算鄰近地盤的大廈天台剛低於自己的單位，如果對方大廈天台裝了大型冷氣機或其他通風設施，這些裝置產生的噪音可能更會直接對自己造成滋擾。所以，有些業主寧願選擇低一兩層或高數層的單位，避免對日後生活造成干擾。

## 實地視察 親身體驗實況

當然，如果是買現樓或二手樓，則更應親身實地觀察環境，看看附近大廈的情況，會否存在一些意想不到的東西。譬如有否大型廣告牌在附近大廈的天台或外牆，對相關單位造成阻擋；對面大廈有沒有閃閃發光的外牆燈飾，晚上影響家人休息；會否有一些餐廳酒樓、小販食肆的排氣通風槽出口安裝在左右；低層單位又會否被街上高高的路燈照個正着呢？這些種種都是要親身觀察才知。

同時，查看規劃圖則亦可知曉附近的社區設施是否足夠，例如有沒有公園、休憩空間等方便小朋友或老人家使用。

同樣是港鐵沿綫，但港鐵站出口的位置當然要看清楚才知是否便利出入。縱然有巴士站在附近，但亦要小心研究所經路綫是否配合自身交通的需要。很多時，在新發展的區域，樓盤附近尚未發展，又沒有公共有蓋行人通道，要從家處走到港鐵站或巴士站經過的盡是「冇遮冇擋」的地方，那準買家就要小心考慮自己的接受及適應能力了。下期再續！

vincentho.**hkis**@gmail.com