

Text:鍾美莉

▼泓都開售時「寶虛」之場面，收樓時「觸目驚心」，套套都是大製作。



# 泓都收樓

都曾是有錢都買不到的搶手新盤，上週友人請來專業驗樓師傅濟南齊齊收樓，更帶同美莉見識一下，感受一下歡樂氣氛，豈料只是得啖笑。

首先，發展商派專人陪同業主到達收樓單位，當專人將鎖匙插進大門的一霎，各人心情相當興奮。但事隔五分鐘，大門竟然仍未開啟，最後整個鎖心更掉了出來，連見慣大場面的詹師傅亦嚇了一跳！收樓專員有見及此，即時召兵支援。結果再搞半句鐘，大門才告打開。

入到單位，詹師傅拿出「照妖鏡」，即時照出主人房的窗外，殘留着未清理的石屎。師傅話，若然跌落街，分鐘鐘搞出人命矣。到浴室

再照一照，又見洗盥盆後有一條裂縫，水由此浸落貯物櫃，大件事也。另外，廁所水箱滿水後，仍不自動關掉水喉，而牆上更發現懷疑是早前水浸造成的黃色水漬。

歷時個多小時的驗樓過程，詹師傅發覺單位紙漏甚多，足足寫滿四大頁紙。詹師傅結論如下：若一百分為滿分，最多只值七十分。友人則愈驗愈心寒，直指牆身凹凸不平，雪櫃門凹陷，廚房假天花又有虛位，露台則有空心磚，單位多處牆身更有裂痕，簡直無眼睇咁話。



▲驗樓師傅詹濟南表示，整個鎖心甩掉，非常罕見。

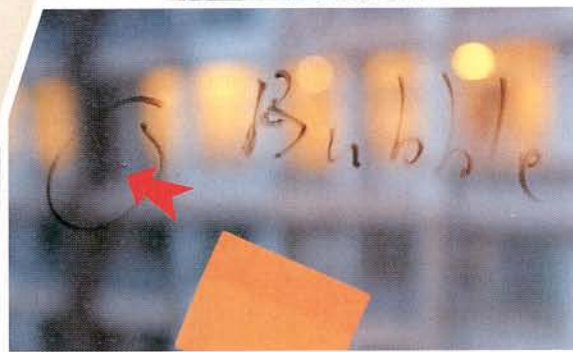
# 驚險百出



▲洗手盆的虛位，「照妖鏡」一出，便無所遁形。



▲牆身大片黃色水漬，顯示單位曾經水漬。



▲玻璃窗上有氣孔，日久暴曬後可能會爆裂，非常危險。

2005 12月4日  
資本週刊  
Capital weekly

**入場費二百萬**  
新界屋苑毫無睇頭，市區居屋又如何？且看鑽石山嘉峰臺，是最後一個私人發展商參建居屋，外型、用料，應當較佳，還自備停車場及商場，條件似乎非常吸引。

二千五百元。」  
縱觀區內，呎價二千五百元左右的私人屋苑比比皆是，如花園城、河畔花園、碧濤花園，及富豪花園等。莊氏便說：「唔少原先打算買愉翠園大單位嘅買家，最後寧願選擇沙田第一城，約五、六千方呎嘅兩房單位，或加碼至二百五十萬元，買一城嘅大單位。」事實上，沙田第一城每月平均都有四、五十宗成交，呎價大上太落，更合炒家胃口。



▲龍蟠苑交通方便，故長期受炒家們追捧。

不過，美聯物業助理區域經理連達輝卻說，區內炒家反應十分冷淡。皆因區內居屋不論樓價或成交，表現向來不算突出。「以采頤花園為例，同樣係新世界參建嘅私人居屋屋苑，樓齡五年，成交少之又少，當中仲要



多數係居屋第二市場轉手。事關未補地價，每呎都要二千四百元，以最細嘅四百三十方呎單位計，就要成一百零三萬！依家淘大花園四百八十幾方呎，都係賣緊一百一十萬元，仲要好近地鐵站添！」

采頤花園樓價也如此高昂，業界相信，嘉峰臺開價亦不會輪蝕。連達

輝說：「屋苑二千零伙中，有四分之一能望海景，政府定價必較進取。我估計就算綠表申請，呎價都要四千二百元，入場費最少二百六十萬！」

價貴不特止，最慘是附近還有大把供應，包括只有數百步之隔，部分單位曾於沙士時期充當醫護人員宿舍的瓊軒苑、房協黃大仙啟德花園、爪哇蒲崗村道單幢項目、新地牛池灣豪宅等，排山倒海相繼登場。嘉峰臺屆時四面受敵，樓價要幾級跳，可謂阻力重重。

由是之故，炒家要炒居屋，寧選鑽石山地鐵站旁的龍蟠苑，樓齡雖然高達十二至十八年，但自由市場呎價只需二千三百八十元，難怪今年共有一百四十九宗成交，晉身全港成交最多的居屋屋苑頭五位。

事實上，今年成交最多的居屋，如麗晶花園、兆康苑、穗禾苑、康華苑、龍蟠苑及翠竹花園等，都有相同特徵。除了坐落市區，樓齡還需超過十年以上，更要有大部分單位已補地價。零七年居屋重售時，若要炒得起，相信房委會要再續領匯作風，賤賣資產還富於民了。 [END]



▲零二年居屋重售反應一般，零七年再售貨尾，反應拭目以待。