



買樓前切莫懶惰 按揭環境查清楚

張太：我的女兒快出生了，需要一間較大的屋，而且地產代理說樓市向好，物業有升值潛力，所以我打算買一間新樓，再將現居物業放租。

樓師傅：其實物業和其他投資工具一樣，價格可升可跌，在入市前應衡量投資風險，更要了解自己的供款能力。買樓前最好先向銀行查詢能否獲得按揭：自僱、非固定收入和退休人士都較難獲批貸款。

張太：地產代理向我推介一個600呎全海景單位，屋邨附近環境又清幽，更說必定做到九成按揭。我打算再視察物業一次後就立即「落訂」，以免走寶！

樓師傅：且慢……首先要知道，單位的「全海景」可維持多久，日後會否被遮擋。你可以參考樓盤周邊地區的規劃資料、留意樓盤前面會否有大型發展項目。要注意交通配套、有否堆填區、垃圾站等影響附近環境的設施。

另外，要知道批核按揭並不是地產代理的工作範疇，你先生的收入不穩定，作決定前應該先向銀行查詢可否獲得九成按揭貸款。

張太：原來如此。如果我們獲批九成按揭，你說我出價多少才好啊！

樓師傅：你可以參考附近物業的成交價和銀行的估價，這樣就不會買「貴樓」。當然，有時千金難買心頭好啦！

地產代理監管局電話：2111 2777
www.eaa.org.hk