大公報
責任編輯：龍森娣　美術編輯：蕭潔景
2019年3月3日　星期日

裝修物業 網約配對服務可取

助戶主擔當監管者 減低超預算機會

香港人置業困難重重，然而仍然有很多人成功上樓。但成功上樓又能夠有個符合個人預期的安樂窩還要「過五關斬六將」。在置業或新樓住舊後，最令人頭痛的，十居其九是裝修事宜。而裝修往往容易失預算，所以預先「做功課」至為重要。

悠閒理財

大公報記者　陳玉蓮

►裝修佬平台聯合創辦人鄧世民(左)與顧問劉天生　大公報記者蔡文豪攝

▲▼市民進行室內裝修前記緊做足功課　互聯網圖片

裝修佬平台聯合創辦人鄧世民表示，大部分戶主裝修前都欠缺做功課，主張「見步行步」，即裝到那部分才作出處理。然而，事實是這樣做的戶主往往是大失預算的一群，而且大部分都因爲裝修的事而激到一肚氣。他一再強調，裝修前做足功課非常重要，因爲可以避免很多不必要的開支，另外，戶主在裝修時要擔當什麼角色亦非常重要，不要全依賴裝修師傅。

明確每個步驟是要點

事前做足功課，包括戶主要先想清楚，衣櫃用什麼物料？每種物料的好壞處等。不要以爲裝修師傅會爲你決定，做足資料搜集，然後自行作出選擇，可以減少被裝修師傅主導。鄧世民表示，由於明白到裝修時會遇到的各種問題，故希望可以預先教育戶主在裝修方面的小知識，其實戶主在裝修前多上網觀看各類有關裝修的影片，或是上網尋找相關的文章便可以大大減低中伏機會，亦免卻大失預算的情況。

戶主可以事先計劃整個裝修的預算，每個步驟也要明確，不要太籠統，例如電掣位的數量要準確，而不是大約。另外，油漆要用什麼顏色，那一類的色彩需要額外加錢也要計算在預算之中，不要屆時決定，因爲再更改，便會花費額外費用。另一方面，換窗及窗花的費用亦是由於計劃不足而引致超出預算的原因之一，只要事前做好功課，不要在急急忙忙之下作出決定。

由於太多人裝修的經驗不足，很多時候都是找熟人裝修，心裏的如意算盤是熟人不會欺騙而且手工亦會比較好，然而最終不但裝修不滿意，更加無法作出「反拒」，畢竟「大家咁熟」，最終賠了夫人又折兵。因此市面上亦有不同的裝修平台，提供中介的角色，讓戶主在相對客觀的層面上處理裝修的事宜。

平台提供配對服務，爲戶主與裝修公司作出配對，同時間亦助戶主監管裝修公司，平台會看裝修公司的往績，例如有沒有準時交屋，較專長哪種類型的裝修工程，這種情況下，戶主可以減低了失預算的情況出現。因爲平台與裝修公司是合作關係，平台與裝修公司亦有制約關係，因爲客人是由平台推介的，只要裝修公司的質素好，客人的評價好，會爲平台帶來更多的客人，而客人「中伏」的機會亦相對會減低。

訂明合約防止故意拖工

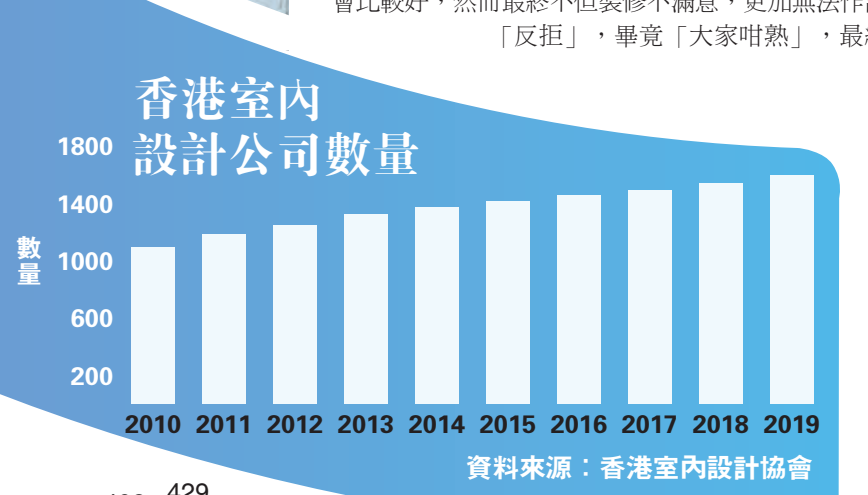
很多人在裝修期間，亦遇過另一個很煩惱的問題，就是遇上有部分師傅故意拖工，結果人工的開支又超支了。鄧世民表示，其實戶主可以與裝修公司在簽訂合約時，在條款中加入罰則，例如裝修公司會清楚列明交貨日期，若不合理的情況下延遲，便要罰款，這樣可大大減低不合理拖工。另外，亦要多注意魔鬼細節，例如有部分條款會寫明若房主最終決定不裝修，除兩成訂金不退還外，亦包括公司損失。曾有案例是，戶主30萬的工程，最終卻被裝修公司追討90萬費用。

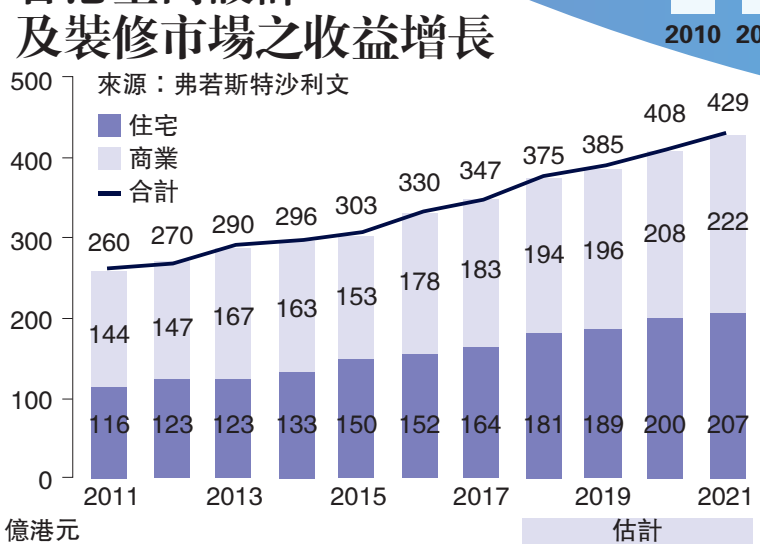
若是找熟人裝修更加不會寫條款，所以也經常出現「口同鼻拗」，也沒有結果，最後或許成爲了「熟悉的陌生人」。另一方面，亦有部分戶主會寫明最簡單的條款，但最後仍會中伏。因爲出事後，條款是什麼人去執行呢？若對方不遵從合約精神，戶主仍是無法可施。可是有平台協助下，或許可以幫助戶主作出揀選，若有事時亦可以在當中作出協調的角色。

裝修小貼士

- 了解自己的期望
- 多作資料搜集，收窄範圍，從而作出正確的選擇
- 部分項目可以自己動手做，例如藝術牆

▼鄧世民主要在公司負責教育的工作，包括開辦裝修防「中伏」課程





注意細節位 免失預算

裝修的支出往往令人有「驚嚇」，而且超支的部分是難以想像。對於裝修，相信是很多人都要經歷的事情。裝修有時會是一件「洗濕咗個頭，只好焗住付錢」的麻煩事，近年聽過不少裝修中伏事件，有人預算300萬完成整屋裝修，結果500萬找數等。但是，如在細節中多加注意，可以讓你的預算得到更好的控制。

裝修佬顧問劉天生表示，最容易出錯多是戶主對於電掣數量錯誤估算。一般人認爲有多少東西需要供電便需要多少電掣位，然而在裝修的角度並非如此。他又補充，一個電掣位其實並不只是一個，而是兩個，因爲另一面亦需要駁線等。他分享，有客人一開始預算約30個電掣位，結果裝修完畢共用60個電掣位，所需要的費用又加倍了。故此，在預算數電掣位時，不妨多作出資料搜集，便能夠更準確及合理地安排。

另外，他又提醒，找師傅上門度尺報價時，千萬不要只讓留家中的老人家接待。因爲老人家與師傅不一定能夠準確溝通，這些時候亦最容易「中伏」。他表示，見很多戶主爲了免請多一日的假期，便會留老人家在家等師傅。

另外，裝修時家住港島、九龍、新界等地區，師傅價格亦會有所不同，他們之間差距約10%，而且不同的住宅類型亦有所不同，例如沒有電梯，只有樓梯的住宅，裝修的費用亦會相對較高，因爲師傅需要將材料搬上單位，更需要留意的是，價格是以樓梯的級數而定，而樓梯與電梯的價格差別亦有近一倍。

◄會員可以在店內使用機器購得裝修用品

淘寶買傢具很視乎「彩數」

網上購物盛行，近年更有網絡紅人教導上淘寶買傢具，由於香港租金貴物料又貴，故此淘寶似乎可以節省一大筆的費用。更有人全屋裝修也是來自淘寶，由組合櫃至椅子，桌子等亦是淘寶。

這個方法又可行嗎？劉天生表示，這個眞的很視乎「彩數」，睇你好唔好彩，會否「中伏」，因爲他們眼見很多人由於在網上訂購木材然後請香港的師傅安裝，但其後發現空間不足，而且請人代安裝的費用更超出了原本打算在網上訂購省下的部分。

對於「慳錢」，建議戶主的思考角度要更開闊，因爲要考慮的範圍不單單是買材料的價錢，而是整個物品由運費至安裝完成等的費用亦應該包括在內。他分享個人裝修時，由於是從深圳購入部分傢具，師傅安裝時自己亦要在場留意安裝的情況，自己更因而請了十天的假期去處理事情，其時間成本亦相當高。

他再三提醒，在尋找裝修公司時，不要因爲師傅靚仔或是有禮貌等主觀的因素，而是從公司的商譽去選擇，並且建議戶主看裝修公司已完工的單位。例如可以向師傅要求看相同類型的單位，或是間隔的單位。他表示，看完成單位的程序非常重要，即使請半日假去睇都值！一般情況下，師傅會帶戶主去看，若拒絕，戶主便要小心。

配置不同資產 自製退休金

退休理財多面睇

林昶恆（Alvin）

進入三月，很快便是一個新財政年度的開始。這時候大部分市民關注的問題，可能是政府會有些什麼措施能夠協助減低支出及增加入息，例如有沒有退稅的安排，又或是可否有些措施可以幫助減少負擔，一些支出可以不用交稅，就像將於四月一日推行的自願醫保計劃，所交保費有機會享有扣稅優惠。普遍納稅人對政府寬減稅項和退稅措施都有期望，但可惜香港環境和其他地方比較很不同，不要有太高期望。

香港的個人薪俸稅採取累進稅率計算應繳稅款，2018至2019年度及之後的稅率將會由最低稅率2%到最高17%，而標準稅率是15%，應課稅入息越高，稅率亦越高。如果要從自己錢包拿錢出來交稅，當然越少越好，但期望政府退稅和稅務寬減，當然希望越多越好，但從以上的稅率來看，能夠減稅的空間根本不大，所以不要有太高期望。另外，參考其他地方，例如中國，個人所得稅稅率亦是採取累進方式計算，由最低應納稅所得額的3%到最高的45%。在不少西方已發展國家，個人繳納的稅率亦相若，美國是10%至37%，英國是20%到45%，而日本是5%至45%。

沒有打工仔喜歡被徵收重稅，但政府這種安排都是爲人民預先扣起金錢作儲蓄，爲將來打算。當付了這個稅率的稅款及符合其他條件，例如達到指定年齡及工作年資後，便能夠得到政府支付的退休入息及享受到退休福利。

當然，不少有全面退休及醫療社會保障政策的政府現在都面對挑戰，便是收取到的稅款可能並不足以支付社會保障的支出。傳統的社會保障制度都是依靠「隨收隨支」的保障制度方式，即是今天符合資格而正領取退休金的長者的收入，是依賴今天正在交稅的勞動人口支付，但是今天全世界都在面對人口老化的問題，因此，相信只會有越來越多符合年齡及其他要求的長者可以得到社會保障，代表政府負擔只會越來越重。但另一方面，隨着出生率下降，在職人士的數目反而有機會減少。因此傳統形式運作的社會保障制度，很大機會在未來會發生周轉不靈問題。事實上有些地方已經出現煩惱，就算美國本土上年度所收集到的稅款亦不足以支付當年的社會保障需要金額，以往發生過歐債危機的希臘亦同樣面對問題，而在大中華區的台灣的估算是到2026年時，年金制度便會破產。

所以當我們期望政府減稅和退稅的同時，自己亦應該認眞面對未來的挑戰。我會建議參考上列其他地方的稅率作爲儲蓄目標，爲將來的退休和醫療需要而做準備。例如，假設要繳交應課稅入息40%爲稅款，但現時在香港需要繳交的最高稅率爲17%，那麼便要將差額的23%儲起，配置在不同的資產，耐心等候，到進入退休階段時便是收成期開始。

（作者為獨立理財教練，著有多本個人理財書籍）