

新盤 Special

撰文：甘澤瑩 ▲ 攝影：車耀開 ▲ 編輯：阮詠儀 ▲ 美術：林美賢

新界洋房新供應充足，當中以元朗區最盛產洋房，於去年以樓花形式推售的四季豪園，物業剛於上月底始入伙，驗樓師詹濟南指交樓質素良好，惟洋房可用空間偏低。

元朗 四季豪園

驗樓師詹濟南表示，四季豪園交樓質素良好，但實用面積卻偏低，他身處的睡房只有6呎7吋闊。



可用率雖低 手工良好

▲四季豪園於上月起入伙，二手市場尚未成熟。



於05年「一Q清袋」的元朗四季豪園，物業於上月起入伙，記者日前隨同資深驗樓師詹濟南驗收單號屋的洋房，他認為，四季豪園的交樓標準良好，整個單位沒有重大問題，其中廚房及窗戶的安裝手工亦良好，沒有出現滲漏，問題以小瑕疵為主，如批盪有裂痕、門有崩花等，只需稍作維修便行。

業主心聲：設計不實用 自住改投資

業主黎先生現居於元朗加州花園，於去年斥資逾\$2,000萬購入四季豪園3幢洋房，計劃與家人一起換樓，可惜收樓後大失預算。他表示，洋房可用面積實非如想像般大，甚至有「縮水」的感覺，遂放棄自住的念頭，改作投資。他更指出，交樓標準欠佳，單位內多個小問題要執漏，部分設計亦很差，並不實用，加上發現私人花園被公用設施佔用，對收樓質素並不滿意。

直擊驗樓單位

單位：單號屋
 建築面積：1,386平方呎
 可用面積：約900平方呎（不包括牆身面積）
 可用率：約65%

四季豪園收樓後，被指實用面積偏低，記者於驗樓時亦邀請阿倉量度洋房的可用面積。是次驗收單位建築面積1,386平方呎，以1樓客廳廳的單位，連同窗台、樓梯等空間，全層可用面積約450平方呎（不包括牆身面積）。以一層450呎推算，即全幢共兩層洋房可用面積約900平方呎，可用率只有65%。（註：可用率與實用率有別，實用率包括牆身面積）。(圖)

交樓標準

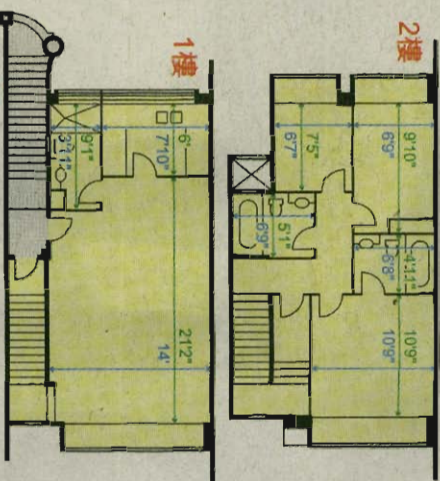


▲浴室設有水晶燈，並設有G焗氣爐。



▲廚房全採用豐澤家電，設備齊全。

▲每間睡房亦設有防蚊網。



1,386呎（另設車房及私家花園）

註：現場量度樓底高9呎3吋

二手未錄成交 最平租盤\$2萬

中原地產分行經理鄧重華表示，四季豪園尚有部分業主未收樓，市場上的放盤並不多，只有約30間，放售價與購入價相若，由\$500萬至\$700萬不等，但目前暫未錄得二手成交。另市場上亦有零星放租洋房，月租最平為\$2萬，若以實用面積1,083平方呎計算，即呎租高達\$18.5。

四季豪園

發展商：長實

地址：元朗錦上路

座數：104座洋房

單位總面積：2,463至3,798平方呎

間隔：3房2廳（連套房）

車位總數：每座設車房

設施：泳池

管理費：按業權份數計，每份\$20.7，每座洋房管理費每月

\$1,904至\$2,463

交通：往西鐵錦上路站約5分鐘車程

購物點：最近的購物點在新元朗中心，車程約10分鐘

校網：小學第75區；中學元朗區



▲四季豪園每座皆設有私家花園，但花園之間只以矮牆分隔，小孩子亦可輕易跨過，私隱度略低。



▲四季豪園設有休憩地方及泳池，但內裏卻包含由外界經營的花園（箭咀示）。



▲廚房內的雲櫃貼近滅火筒位置，阻礙開啟雲櫃。



▲廁紙架與廁板太過貼近，難以放置紙巾。



▲車房設冷氣及電掣，設計令人難解。



▲大門旁水管外露，影響外觀。