

# 拆牆裝鏡用燈 設計師三幾招

## 裝修費用一覽

清拆及水電	60,000元
泥水油漆	68,000元
木器傢俬	115,000元
其他及代購	30,000元
合共	273,000元

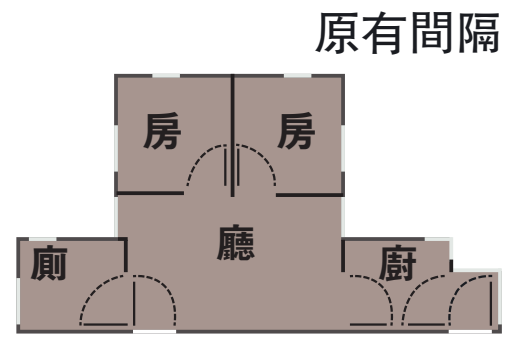
製表：記者 顏倫樂



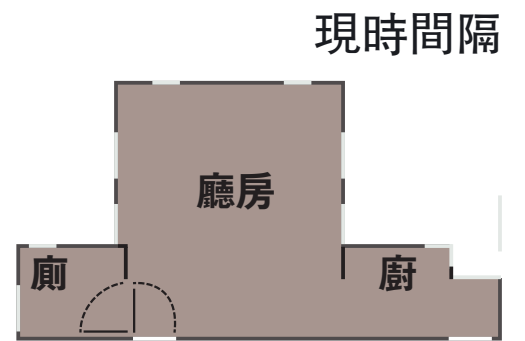
香港樓價高企，年輕人上車預算不足，第一個選擇很多時會是一房單位，甚至開放式戶型，但這類單位可用空間不多，如何裝修實在令人頭痛。今期《置業安居》就教讀者如何將單位「細變大」，例如運用地台收納、牆色的運用、灰鏡的好處等等。室雅何需大，只要運用一點心思，其實開放式單位都可以好好用。

■文字記者 顏倫樂、攝影記者 張偉民

和生設計總監助理梁紫寧表示，單位設計着重自然風，大量採用木質材料或木紋樣式的設計。



原有間隔



現時間隔

# 287呎單位大變身

和生設計室內設計師羅凱茵帶記者到西營盤嘉盛閣一個中層單位。先說一說這幢物業的背景資料，建於1994年的嘉盛閣，屬於單幢式樓盤，一梯兩伙，每伙實用面積287方呎，原則間隔兩房，房間面積細小。羅凱茵表示，業主為一對廿多歲的年輕夫婦，早年已購入單位，因為新婚所以想重新裝修，最希望的是將單位的空間擴大。

## 地台分房廳藏雜物

她說，當初與屋主傾談後，羅氏提議將單位的間隔牆全部拆除，全屋變身開放式。但這只是為單位「變身」的第一步，由於單位本身面積不大，拆除間隔牆後，如何盡量利用空間，而又不令整間屋感覺逼狹才是真正的考驗。為此，羅凱茵將屋內的一半空間設計地台，由客廳要步行一級樓梯才到床沿，一來區分客廳與睡房，二來地台亦可收納雜物。

記者當日入屋絲毫不見開放式單位的侷促感，一眼望去，單位空間偌大，屋內除衣櫃內，再沒有設置直坐坐地的雜物櫃，空間感即時提升，而靠牆衣櫃放於地台之上，但內裡空間其實深入地台內，盡用所有可收納的地方外，亦方便業主於地台內拿取東西。大床設於地台之上靠右的位置，床板下亦是另一個大型收納空間。

單位設計走自然型格風，地台與衣櫃都選用木質材料，牆身則選用白色，感覺溫暖，地板用上仿木紋的地磚，方便打理清潔外，設計師特意不將地磚齊地排好，以隨意併合的方式反而營造出動盪活潑的效果。電視機後的牆身為黑色仿皮材質，與洗手間的大門顏色一致，當洗手間門關上後，整幅牆身變得一體化，與其他白色的牆身形成對比，感覺時尚摩登。

## 「藏燈納鏡」必備學問

設計師亦大量運用鏡面去提升空間感，包括在衣櫃上亦用上大幅鏡面，洗手間內亦設有全身鏡。但為免屋內太多鏡對屋主造成壓迫感，設計師特意用上「灰鏡」效果。羅凱茵說：「灰鏡有反射感，但亦唔會白得滯。」屋內窗簾都用上輕微透光的紗布料，並用捲簾向上收納方式，慳位之餘，亦可增加採光。

家中燈飾的選擇亦有學問，羅凱茵說，由於地台已經令樓底變矮，故此地台之上不會再安裝大型吊燈，睡床位置的天花只設有一個小型的兩燈射燈，造型簡約，而地台及床頭都有隱藏式燈槽或射燈，全屋運用這類隱藏式LED燈槽的地方還有很多，好像廚房、洗手間等都有用，慳位慳位外，亦為時下流行摩登家居的必備設計。

提到屋內的梳化，雖然只是兩座位，但原來扶手可以轉動，變成一張單人梳化床，晚上看電視看得累時可以睡覺，客人來時亦可以將其改為單人床給客人睡覺，可說是開放式單位必備的另一有用家品。

## 年輕人棄房換空間感

羅凱茵說，該單位裝修設計連裝修費用大約27萬元。一開始與業主溝通時，由於業主剛新婚，亦為年輕人，所以希望單位自然時尚得來，又要有空間感：「如果要問一個房都唔難，但會有壓迫感。」大廳內亦有不少屋主的創意，好像大廳的復古風扇吊燈，牆身的木製時鐘及擺設等。

大門後亦有一些小心思，設計師安裝了一個不規則圖案的木條裝飾，原來是一個掛鈎，給屋主擺設一些小物件，如雨傘或手袋等。大門用電子鎖，羅凱茵說：「通常而家都會用電子鎖，因為可免卻忘記帶鎖匙的煩惱，而家接受程度高好多，比傳統的鎖貴一倍，大概4,000元。」

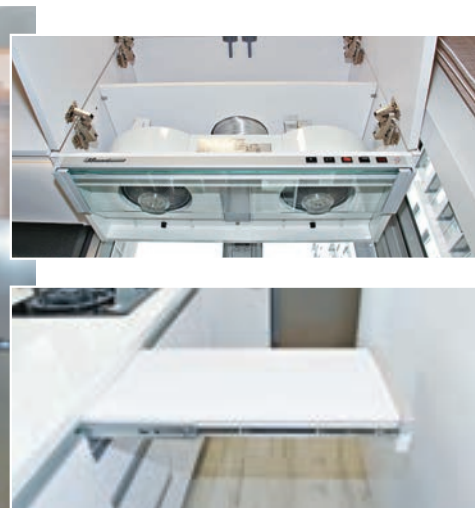
今年推出的新盤中，不乏單位以開放式或一房設計，好像明天推出的南豐屯門豐連，又或本月將推出的宏安馬鞍山蒼蔚等，大家買入單位後，不妨參考一下本篇文章提到的裝修小技巧，提高單位空間感之外，亦可以增添生活情趣品味。



全屋無論地台、廚櫃都用上油壓門鉸，設計師介紹，這樣可以提供緩衝，保護櫃門。由於床褥太重，為免屋主每次開啟床下收納空間要費力揭開床板，設計師特別加入電動式設計，相當人性化。而為避免睡房與客廳沒有任何區分，給人一種壓迫的感覺，設計師除設置地台外，於睡床與梳化的位置亦設置了一塊深藍色的透明玻璃，用作區分睡床與客廳空間。



單位地台與衣櫃都選用木質材料，牆身則選用白色，感覺溫暖，電視機後的牆身為黑色仿皮材質，與洗手間的大門顏色一致，整幅牆身變得一體化，與其他白色的牆身形成對比。



廚房為開放式，設計師先以假天花作遮擋天花橫樑，令其整齊劃一。而爐灶上有一個大窗，為盡用空間，又不失美觀，抽油煙機選用薄身設計，將「機膽」收藏在廚櫃中，令該窗不用為選就抽油煙機而被逼封閉。由於



空間不多，設計師除使用活動式放置台外，電器亦多用上述迷你型號。至於洗手間方面，面積亦同樣細小，雖以灰鏡提升空間感，不過業主亦特別安裝「浴室寶」這類細單位必備配件，方便乾衣抽濕等。

## 樓市八卦陣 柏天心

# 開放式單位要注意什麼？

香港單位面積越來越細，近年開放式更大行其道。入住這類單位，風水上須留意，以西營盤嘉盛閣單佔為例，設計上算有心思，雖然傳統上一開門見到鏡不是太好，但因為設計師選擇灰鏡，這方面的影響就降低，而單位的橫樑亦沒有位於睡床之上，吊燈亦置於床邊位置，吊燈體積細小，設計上亦合乎風水。

## 鏡面運用不宜過多

但亦有四點需要注意，首先是大廳的扇形燈體積過大，帶有些少煞氣；廚房爐灶靠牆位即為窗戶，沒有靠山；大廳與睡床之間區隔開的藍色透光玻璃帶煞，亦略嫌帶危險性；而第四點上面亦提過，就是單位雖然用灰鏡，但仍略嫌鏡面運用過多，傳統風水上並不建議。

開放式單位最重要是看爐灶，嘉盛閣單位相比其他開放式有個好處，就是一入門並不會即時見到廚房，如果一開門就見到廚房，於風水上的影響性會較大。除現實的油煙問題外，由於爐灶代表屋中的女主人，一開門見爐灶亦代表米缸內的米會給人拿走，都會影響聚財能力。而牆身方面，用上柔和顏色亦相當適

宜，可以增加單位的和諧感。

## 入門忌見爐灶睡床

嘉盛閣單位的設計亦有個地方較優勝，就是睡房設於入門的對角位，因為風水上不建議一開門就看見睡床，但許多開放式因面積太細而這樣設計，這是不對的。睡床一般上代表男主人，一開門就看到床會影響男主人的人體健康。

嘉盛閣於1994年落成，屬於七運樓(1984-2003年)，地運退氣，未能吸納最強地運。但以地區來看，西營盤位於西面，玄空飛星屬於西面，西面屬金，而八運(2004-2023年)屬土，故土生金，西營盤於八運期間有不錯發展。而九運時(2024-2043年)，九運雖然屬火，但火暖土，土又生金，故西面仍屬理想地區。

再回說單位的方位，大門正東，大廳窗戶向北，得官星之助，有利事業，由於向北五行屬水，故春天、夏天等出生的人士都合適居住於此。不過，單位的西北位為洗手間，由於西北為六白，屬乾卦，代表男主人；西南位為廚房，西南為坤卦，代表女主人。所以總括而言，單位是較利女主人，不利男主人。

## 按揭熱線 劉圓圓

# 下半年樓按市場前瞻

踏入下半年，發展商正醞釀推出多個大型新盤，新盤大戰即將開鑼，續以加佣、稅項回贈、高成數一按等作招徠，預期按揭貸款進一步回穩。

2016年可推售新盤估計約31,200伙。根據土地註冊處數據顯示，上半年一手住宅註冊宗數5,616宗，下半年可推售新盤估計約18,872伙，預計下半年一手住宅註冊宗數逾8,000宗。同時，目前轉按的誘因及需求大，可助套現周轉、優惠，以及賺取現金回贈，上半年轉按(8,361宗)佔新批按揭(26,276宗)數目逾三成。基於一手及轉按按揭額顯著帶動之下，預期下半年按揭貸款數字較上半年佳，惟受上半年數字影響，全年新取用按揭貸款金額按年下跌30%至1,707億元，但宗數跌幅較小，按年下跌20%至73,446宗。

## H按挑戰九成佔比高位

近期銀行進一步下調定按及H按息口，市場上最新定息已低至首年1.75%，而多間銀行H按息率亦低至H+1.5%，預期這兩類產品將會繼續成為焦點。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，3月定息按揭計劃使用比例創出9.2%的逾11年新高，惟浮息按揭計劃仍主導市

場，當中因目前H按實際利率低至1.74厘，P按實際利率維持2.15厘水平，息差拉闊至0.41個百分點，H按優惠效果明顯，故5月H按使用比例升至85.8%，重返去年6月水平；而P按計劃使用比例則跌至6.9%，為逾五年低位；定按亦跌至5.3%的半年低位。因H按已由維持多年的H+1.7%，減至現時最低H+1.5%，預期可刺激H按使用比例更上一層樓，挑戰九成高位。

## 港有條件延至明年加息

英國脫歐後，金融市場出現波動，金價連升6周、美股先跌後升、英鎊跌日圓升，幸港股企穩於2萬點樓上；而本港銀行體系結餘逾2,800億元，香港銀行同業拆息(HIBOR)處於0.24厘的低水平，除非資金突然抽走，HIBOR短期大幅抽升機會不大，本港有條件延至明年年初加息。另外，根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，2016年(截至5月)扣除本港通脹率後的經絡實際按息(Real M-rate)為-0.75%，已連續七年處於負按揭利率時期。以此推算，即使2017年香港上調按揭息，令Real M-rate重返正數，按息相比以往仍屬低水平。