

迷你戶裝修有計

黃競強調：「設計師唔係純講設計，係講緊一個功能與生活，點樣設計完呢個功能後，再帶俾屋主一種生活。」



長住求貯物
「衣食」需取捨

香港住屋面積出名細，近年樓價飛升，情況就更變本加厲，最近何文田及北角新盤驚現160呎超迷你單位，令市場嘩然。面對如此狹窄的空間，如何裝修令人頭痛，今期《置業安居》請來知名設計師黃競教路，原來只要捉緊四個裝修要訣，分別是淺色牆身、淺木色材質、開揚對角線、窗簾沙發及裝飾則深色作對比，再選用一些合適的變形傢俬，迷你戶都可以變身潮人家。 ■記者 顏倫樂

「你點樣可以設計到一個200呎單位，但望落去唔止200呎呢？其實最主要就係顏色、對角線。」黃競認為，一個迷你單位的設計重點，是當所有東西都收納好後，仍有空間可以活動。「難度係邊？就係空間細，所有傢俬肯定買唔到返嚟，要訂製。」

設計要淺色 牆身要用盡

「如果你有睇日本的设计大師，佢哋做小戶型只有幾個簡單概念，第一係要用淺色，第二係用一啲清淡的木色，第三對角線一定要開揚，因為咁樣你開屋睇落會大啲，第四係點樣可以有風格，天地牆一定要淺色，固裝傢俬因為佔牆身太多，都係盡量淺色，所以窗簾、沙發、裝飾就應該有顏色，咁樣開屋就會煥然一新，變咗好有個人特色的屋企。」

他指，迷你戶由於可用空間不多，設計首先一定要用盡所有牆身，由你開門後的牆身，到窗台都要好好利用。「香港好多單位都有大窗台，所以你見唔少傢俬舖都會有窗台系列，就係唔想浪費咗個空間，家居可以因為你每個城市的變化而產生改變。」

除牆身窗台可以利用，善用天台進行收納亦是小單位必備的小技巧，「如果當兩面牆的空間都不足時，我哋都可以用類似榻榻米的方式做一個小地台，而下面全部做收納空間，走上地台的梯級要做到好自然，令地台與成間屋融為一體。」不過地台的設計，前提是單位的樓底要夠高，而地台之上，天花燈不宜做吊燈，否則會令單位感覺變得更矮。

高樓底創造「居住面積」

地台重點在於樓底要高，但要注意不能全間屋都做地台，睡房較適宜，因為當你在床上時，理論上不會站立，樓底變矮亦不會太大影響。「樓底高仲有個好處，有啲小複式會偷左半層樓用，當然都係好細，但當樓底去到3米幾，人行過大概2米3，上面仲有1米幾可以整到張床，我想講的係，唔可以用單位面積去衡量居住面積。」

變形傢俬是迷你單位的「必須品」，黃競說，其實變形傢俬發展至今已非常成熟，但要留意變形傢俬較易損耗，最好選擇一些出名堅固的外國品牌，同理設計師於設計這類傢俬時不能太馬行空，「你認完個設計圖後，要搵有信用品牌的工程師夾，確保產品的配套、質素係好。有時做完個設計出嚟好過癮，但認深一層其實係做唔到。」

其實，當空間越來越細的時候，變形傢俬的重

要性就變得更大。黃笑說：「因為我哋要啱咁細的空間之中，去得到更大的空間，好似張床可以變咗張枱，以前我哋會叫呢啲做跨界設計，慢慢跨界都變得越來越模糊，因為大家都已經做緊，所謂跨界的設計根本唔需要認有呢件事的存在，只要認如何整合資源。」

傢俬要求忌天天馬行空

問到最近加多利軒的設計，他不諱言：「加多利軒個洗手盆設計在廁所門外，絕對有問題。設計有時最重要係講功能，唔代表你有呢樣物品就叫有功能。當大家都覺得個設計有問題，就一定係有啲地方唔得，好的設計一定要以用家為主。」

他說：「我訓練設計師的時候，成日都會問一句：『你做完個設計，接唔接受？』『你願唔願意俾錢落去？』如果你發覺其實自己都接受唔到，咁代表個設計不可行。」至於怎樣設計才是最好，他坦言加多利軒的「硬件」本身有問題，由當初發展商興建時就應該要知道單位以後會好難設計。

面對越來越細的單位，不少港人都感到無奈，但站在設計師的角度，黃競說：「設計師其實毋須要定義一個最細的可居住面積要幾大，對設計師來說，設計不同的面積都是一個挑戰。我反而覺得開發商點樣嘍佢嘅角度，覺得個單位適合到消費人口，呢個先緊要。」

本報委託黃競幫忙設計兩個160呎左右的迷你戶，他提到幾個重點：

「設計呢啲細單位，長住與出租公寓差好遠，長住的單位至少要多30%貯物空間，所以空間會窄啲。而且由於單位實在太細，你會留意到兩個單位我哋都無放入洗衣機，主要是室內無空間曬衫，出街洗衣會更實際，反而焗爐與微波爐等較適合時下『無飯一族』。至於洗手間及廚房由於發展商已做好硬件，可變動地方不多。」

尚譽6樓E室 面積163方呎



■屋內以北歐淺木色為主調。



全屋以北歐淺木色為主調，門口左面位置放置鞋櫃、衣櫃，正對洗手間用上啡色的磨沙玻璃門。由於單位樓底3.17米，故洗手間頂部空間會造貯物櫃以放置季節性用品，但須注意做好防潮濕的工序。

大廳右面是大型組合櫃，有區分功能，右面是廚房，包括洗碗盆、雪櫃，左面是移動式櫃門，移左移右，分別出現電視機及鏡子。鏡子另有路軌，可以再移開，避免睡床與鏡直沖。睡床集睡床、書櫃沙發於一身，可以摺疊，將沙發拉下即變成睡床。

■洗手間頂部設置貯物櫃。



■睡床集睡床、書櫃沙發於一身。



加多利軒3樓J室 面積161方呎



■睡床為摺疊式，拉上床板即與組合櫃融為一體。



加多利軒與尚譽多用吊櫃的概念不同，加多利軒單位用地台作貯物空間，全屋用上較深的意大利木色，設計概念是「微電影院」，以窗簾作為螢幕，書櫃設有兩張隱藏式坐椅，單位即搖身一變「電影院」。

睡床為摺疊式，拉上床板即與整個組合櫃融為一體，拉下床板則變成睡床。至於衣櫃、鞋櫃設置在大門後，與尚譽一樣，由於樓底亦有3.125米，洗手間以上的空間會做貯物。



■單位用地台作貯物空間。



■全屋用上較深的意大利木色。



辦公室風水定位談(上)

打工仔，每日花在辦公室的時間至少8個小時，有些甚至10個小時或更長，辦公室風水對於其運勢的影響不可謂不大。本欄將一連三期跟讀者分享辦公室應如何佈局，增加財運、事業運及桃花運(人緣)。

首先讀者要知道辦公室內分成「大太極」與「小太極」，「大太極」是一個辦公室或部門的總體格局，是以「河圖洛書」排列為九宮圖，配合上八卦形成一坎、二坤、三震、四巽、五入中宮、六乾、七兌、八艮、九離，再附以「玄空飛星」(現時地運為八運)去計算，主要因為辦公室的整體佈局不宜年年改變，而河洛與地運的變化均極小。

而每個辦公室的座位則會看地運為、配合「流年飛星」(每年的玄空飛星圖)去計算，稱之為「小太極」，農曆計每年的佈局都會有變化，洛書加上流年運盤，就可以去推算出辦公室座位今年要如何擺位佈局了。

最近到一個辦公室看風水，可以作為一個例子去解說。首先，

員工座位分成向東、向西兩個方向。今年四綠文昌剛好位於西面，員工向西面本已放置有電腦，而文昌可使人變得更充滿智慧，建議可放置一個綠色的盈石，或放置水養植物去催旺。

水養植物催旺 黃晶催財

流年財位坐落在西南面，留意財位分兩種，想旺桃花人緣，財位要放粉晶球，如果單純想催財就放置一個黃晶。此外，北面為七赤，代表少女，與八白少男合，可以旺男士的桃花，男士可放紅紋石催旺，至於東北面為病位，可以放金色的利是封，或放一個散紙瓶，散紙瓶要常滿。須留意，由於流年的九紫位在東面，但東面對於座位向西的同事來說卻屬於背面，因此九紫位要改看八運的飛星圖，坐落在西北面，放置紫水晶可以帶來開心喜慶。

至於辦公室內面向東面的座位，今年的流年飛相向西的座位為差，首先因電腦位置向東面，變成西面的文昌位與西南面的財位都在座位的背面，於是文昌位可以用東南一白官星位去作替代，放置水養植物，財位亦要用次一級的財位去替代，即東面的九紫位。而同樣地，東北的病位建議放置散紙瓶。(下期會講2017年的辦公室風水) 文字整理：記者 顏倫樂

辦公室風水佈局

東南巽卦 / 七赤 / 一白	南面離卦 / 三碧 / 六白	西南坤卦 / 五黃 / 八白
東面震卦 / 六白 / 九紫	五入中宮 / 八白 / 二黑	西面兌卦 / 一白 / 四綠
東北艮卦 / 二黑 / 五黃	北面坎卦 / 四綠 / 七赤	西北乾卦 / 九紫 / 三碧

*排列順序 洛書 / 八運 / 2016 流年



按揭料續高企

按揭熱線 劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

根據金管局及經絡按揭轉介研究部數字，本年8月按揭貸款申請按月急升近三成至13,300宗，連續兩個月打破萬宗水平。9月初市場亦一度出現新盤單日售出逾千伙的紀錄，而9月整體新盤已累計售出近3,500伙，較8月宗數大幅增加逾四成。雖然二手交投有見放緩，但亦追貼上月整體數字，「金九」氣氛熾熱，筆者預料9月按揭申請數字仍會高企萬宗水平以上。

新取用按揭跌幅收窄

8月新取用按揭貸款額增加一成，追貼該數字於本年6月的最高水平。雖然新取用按揭貸款額首八個月累計仍只錄得1,151億元及36,067宗，依然按年減少三成，及累計宗數為1997年以來有紀錄新低，但相比其首七個月累計的價量跌幅均收窄超過十個百分點。

而首八個月新批按揭貸款額累計按年大減兩成五至1,613億元，宗數亦跌24%至48,666宗，跌幅亦較首七個月累計數字均收窄六個百分點。但預料下半年利率仍處於低水平，銀行維持積極放貸態度，隨着今年第四季新盤大

戰展開，市場對低息按揭計劃之需求將更趨殷切，樓市交投及按揭貸款量均可看好，預料9月新批按揭貸款額仍會按月上升。

銀行增優惠刺激轉按

轉按方面，金額按月急升四成五至72億元，創2011年3月後的五年新高。而首八個月累計宗數及金額均為2012年首八個月累計後最高位，錄得398億元及14,466宗。加上近日銀行推出更優惠的按揭計劃吸客，最新按揭利率低至H+1.35%，轉按及加按貸款活動已連升三個月，預計低息環境將可令9月轉按貸款數字保持高位。

至於對樓市的觀望，隨着下半年一手交投強勁，一手註冊金額已超越上半年。由於年底仍有不少全新項目部署登場，加上持續銷售的貨尾盤，料下半年一手金額有高機會突破千億元，屆時將會是自1996年來的第二新高。市場焦點仍然會集中於一手市場。近期買樓保值心態湧現，投資者紛紛入市，購買力傾向一手市場，展望樓市交投持續造好，反而二手交投氣氛仍會被拖慢。