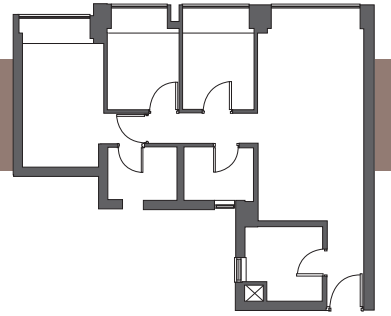


港人對生活質素有追求，但本港的高樓大廈間隔幾乎倒模般一式一樣，所以在裝修的時候，不少人會落足心思，在有限的空間中重組單位，以切合個人需要及提升品味。今期《置業安居》介紹的特色設計，單位間隔做了翻天覆地的改變，原則三房改為一房。設計師運用設計上的三大概念：空間、線條及顏色，加上善用室內所有走廊，大增單位的空間感，令整體感覺顯得更為整齊簡單。本次介紹的單位，連工包料整個裝修費用約60萬元。

■文：香港文匯報記者 吳靜儀
相：Studio Half Design Limited

有限空間追求生活質素

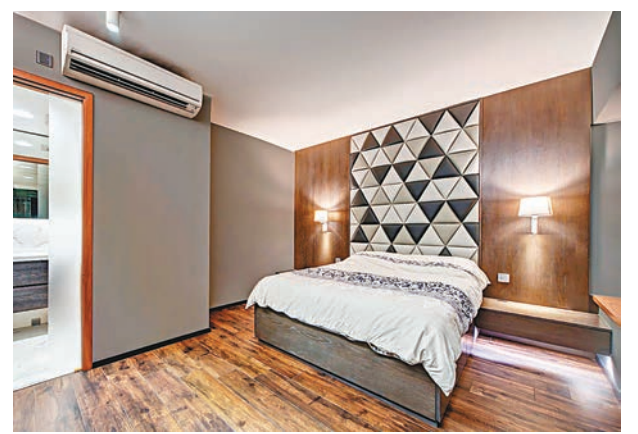
房間三合一 簡約風 品味Up



客廳加建的半高牆，是沿廚房與客廳的延伸。



主人房的洗手間原則只有不夠70方呎，設計師於是從客廳偷位，將其擴至逾100方呎。



主人房選用較暗的床頭燈，配合灰色牆身，營造酒店格調。

單位是葵涌雍雅軒2座低層K室，實用面積656方呎，原則3房間隔，另有兩個洗手間。Studio Half Design Limited設計總監李家浩（Karson）表示，屋主為一對情侶，主要希望設計上能夠提升整體空間感；由於喜愛下廚，亦不時會在家中招待朋友，因此特別要求擴大廚房及客廳面積。另外，他們不需要那麼多房間，反而希望打通另一個房間，將三房變身為一房，主人房擴大約1.5倍，單位即時顯得闊落。

減間隔牆 偷通道位

單位改動這麼大，難度一點也不低，Karson說：「設計這個單位的時候，在客廳同廚房所花的心思最大，所有機關皆在此處，主要技巧就係『偷位』，意思是減少用牆作間隔，以及除去所有通道。」

單位原間隔一入屋的左手邊為廚房，通過一道小型走廊再進入客廳，Karson指：「廚房和客廳都不大，所以第一步就先偷吃原來屬於飯廳的位置給廚房，做一個開放式廚房，再在一入門的位置加一道牆，前面可以放鞋，不會浪費通道的位置，同時亦可以做廚房的工作空間。單位男主人本身收藏了很多威士忌，所以特別在廚房放了一張雲石吧台。」

Karson特別將吧台設計成可以伸縮，拉出來後能延伸至雪櫃前，同時亦可用作飯桌和下廚時的工作枱。廚房變大了，Karson需要考慮怎樣設計一個假天花，以遮擋廚房上面的喉管，但遇到不少問題：「這個樓盤的樓底只有8呎，較一般單位矮，所以

用了配合整個廚房色調的木條，做個半開放式天花，天花望落無咁矮，讓壓迫感無咁大。」

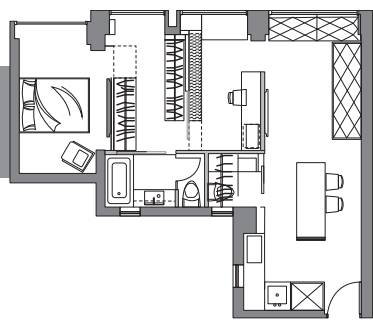
用色偏淺 光感大增

接下來，他打通了客廳旁的房間及走廊，變為小型書房和酒櫃，並沿着客廳的水平線，為客廳加建一道雲石製的半高牆。這樣一來可以區分客廳與書房，二來可以掛電視及放置各種影音器材。

Karson又於整個客廳與書房設置地台，方便業主收納雜物。由飯廳到L形沙發要上兩級樓梯，沙發亦經特別訂做，座墊下打通地台，增加儲物的空間。這樣的安排令樓底本來不高的單位，加強了壓迫感，因此客廳的牆色及傢俬以白色為主調，地台則選用淺啡色，偏淺的顏色除了令光感大增，讓人感覺樓底沒那麼低，更有助於分隔以木色為主的廚房和飯廳。

通過書房的門來到主人房，正如剛才提到，業主打通了兩個房間，令原來的主人房增加1.5倍的空間，原來細房的位置則造了一排落地的衣櫃。Karson說：「業主希望主人房可以營造一個酒店的格局，所以床頭燈選用比較暗的燈飾；牆身就用上灰色，所有物件都係黑白灰，再加少少啡色，感覺就會高級一點。」至於主人房的洗手間，原則不夠70方呎，但業主要求最細逾100方呎，所以Karson就「偷埋」客廳的部分位置，為其擴建。他更將洗衣機一併放在客廳，將主人套房塑造成「豪華的私人空間」。

重新打通整個單位後，木工連室內設計費及傢俬，裝修的費用約60萬元。



裝修後平面圖

「直線」有妙用 空間感大增

設計師Karson除了改變室內間隔以擴大空間，以及利用色調的互相配合之外，在整個單位的線條設計上亦下了不少工夫，令單位看起來比實際上要大得多。

「市面上有很多設計，在線條上會用很多花巧的東西，譬如幾何圖案，或者裝飾上的線條。不過如果客人的主要要求是提升空間感，設計上就不容許使用這類花巧的線條，因為會令到單位看上去不夠簡潔，成間屋望落又橫又矮。」他續稱：「在雍雅軒這單位，整間屋的線條運用統一為直線，在設計上叫『追線』。」單位內處處貫徹此一原則，在

客廳加建的半高牆，是沿廚房及客廳延伸所至的；客廳的門則改用趟門設計，避免不必要的凹凸位置；半高牆後面的酒櫃及主人房的門，亦與書櫃的櫃面「追平」。

傢俬的設計同樣配合「直線」原則，例如客廳內的洗衣機及放置影音器材的位置，均是嵌入式的設計，以便與周圍的線條成一平面。這樣的線條安排，不但令單位的空間感大大提升，更令整個單位變得非常整齊簡單。Karson笑說：「當然，線條只係一部分，要同顏色及空間相互配合，才可以提升整體空間感，同時給人一種舒服的感覺。」



客廳偏淺的色調除了令光感大增，讓人感覺樓底不矮，更有助於分隔以木色為主的廚房和飯廳。



客廳旁的房間及走廊打通，成為小型書房並放置了酒櫃。



玄關位置加設一道牆，前面可以放鞋，同時也可以做廚房的工作空間。

樓市八卦陣 柏天心

上回（見10月28日本報B4版）講到2016農曆年辦公室的風水擺位，今期繼續這個話題，會跟讀者分享一下2017農曆年的風水佈局。2017農曆年的正月初一，亦即西曆的1月28日，這天開始流年玄空飛星會易位。

以上次提到的辦公室做例子，辦公桌座位分成面向東面與面向西面。2016年面向西面的位置較有利，因為風水擺位較面向東面的容易，但到2017年則剛好掉轉過來，輪到面向東面的位置較容易去佈局。

首先，辦公座位要先設一個「小太極」，上回已有解釋何謂小太極，即是地運加上流年飛星，今趟亦會以此為基礎去分析。首先說一說面向東面的電腦座位，由於明年的東面剛好是八白財位，即你面朝放置電腦的位置，故建議於電腦正中放置一個黃晶，催旺財運。

辦公室風水定位談(中)

辦公室風水佈局

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

*排列順序 / 洛書 / 八運 / 2017流年

製表：記者 顏倫樂

明年東北宜放水養植物

明年的東北位置屬流年四綠文昌位，建議放置一棵水養植物。明年的九紫落在東南面，建議放一個紫水晶球，可以帶來開心喜慶。

至於面向西面的座位，明年的流年飛星較難佈局，因為與面向東面的座位剛好相反。流年玄空飛星的財位、四綠位、九紫位通通在座位的北面，變相上述提到的紫水晶、黃晶球、水養植物全部只能放你背

後的位置，擺位上會有難度。流年五黃病位在南面，建議放置一個散紙瓶，散紙瓶要常滿。

男女催桃花置石各不同

女士要催財又催桃花，可於明年的財位，亦即上述提到的東面放置粉晶；男士要催桃花就要於西南的七赤位放紅紋石催旺，因為七赤為少女，與八白少男合，可以旺男士的桃花。

(下期會講辦公室整體佈局風水) ■記者 顏倫樂 整理

按揭熱線 劉圓圓

經絡按揭轉介市場總監

加息憂慮消化 供樓影響料微

特朗普當選總統，加上美聯儲主席耶倫的表態，美國多個經濟數據造好，道指有望升至2萬點，年底加息的機會率已經達百分之百。上年本港無跟隨美國加息的步伐，市場憧憬美國加息已近一年，六個月期的銀行同業拆息，在本月21日已經突破一厘水平，創7年新高，一個月期的拆息則維持0.36厘及0.37厘高位，創4年新高。料加息對市場的心理影響已大致消化，大部分業主已將加息因素計算在內。

六個月拆息創7年新高

根據經絡按揭轉介研究部及金管局的數據顯示，自從今年5月開始，拆息持續上升，其中六個月期息衝破一厘關口，是繼2009年的1.23厘後，再創另一高位，相差只有約四分之一厘。至於一個月期息，則是繼2011年0.4厘後的第二高位，最新的息率徘徊在0.36厘及0.37厘水平。

有市場人士憂慮指，一旦美國加息而本港又跟隨，會大大增加業主的供樓負擔及風險。不過筆者相信，現時選用H按的買家高達九成，「H加部分」低至1.35厘，以最新Hibor為0.37厘為例，供樓息率約1.72厘。最新的M Rate（反映最新市場之平均息口）為1.72厘，是4年來的低位，反映市

民現時供樓的息率已較之前的2.45厘及1.95厘低，預料即使加息，步伐亦將會溫和，影響屬可接受範圍。

以一個700萬元單位為例，假設單位承造六成按揭，供款年期為30年，買家選用H+1.35厘按揭計劃，實際利率為1.72厘，每月供款額為14,943元。假設即使銀行同業拆息升至0.6厘，屆時選用H+1.35厘計劃的買家，實際供款利率為1.95厘，每月供款只是多了496元。

再者，買家在購入單位之前，便要通過供款壓力測試，計算一旦按息上升3厘，供款不能超過月入的六成。以現時加息的幅度及速度，3厘已是足夠的假緩衝，充分評估買家是否有能力承擔加息周期的風險。港府月初加辣以來，已為熾熱的樓市起了冷卻作用，發展商叫停項目銷售，二手物業交投比辣招前大減近四成。臨近年尾，銀行為彌補上半年淡薄的按揭生意額，下半年急起直追，除了下調按息外，最近又攻轉按市場，推出更優惠的現金回贈計劃，除了可享全期H+1.35厘低息外，更可享高達1.4厘現金回贈。如果購入的單位已經過了罰息期，轉按可享現金回贈及優惠的利率，可抵消加息增加的負擔。