

香港男性與女性平均壽命皆為全球之冠，港男港女平均年齡分別高達81.24歲及87.32歲。60歲對於港人來說只是「新中年」，除心境年輕外，還身壯力健，但若因此忽略家居安全，隨時會樂極生悲。為了避免意外發生，近年香港愈來愈多人在家居安裝便利長者的設備，更有公司專門為一眾老友記維修及翻新家居。今期《置業安居》請來「長屋設計」的室內設計師巫永充(Mo)，向各位讀者介紹長者屋設計上的特點。

■文：香港文匯報記者 吳靜儀
圖：莫雪芝



■大部分老人居意外發生在浴室，所以長者屋非常注重浴室的設計。



■巫永充指，長者屋的設計視乎客戶需求，不能一條教條走天下。



■設計師把廚房的門框加寬，避免因通道狹窄碰撞受傷。

長者屋設計首重實際

長者家居的工程規模有大有小，包括廁所翻新和廚房改裝，以至全屋的翻新及傢俬設計等。Mo說：「長者屋的設計視乎客戶的個人需求，沒有一條教條走天下。」比如對於行動不方便或日常需要醫療器材輔助的長者來說，在改裝上要考慮的地方就自然會再多一點；因應長者的身高不同，傢俬設計亦要相應配合。

浴室最危險 籲重點改裝

Mo直言：「浴室為長者屋設計的關鍵，一般而言，如果客人選擇局部裝修的話，會強烈建議為浴室進行改裝，因為很大部分的老人家居意外發生在浴室。」浴室的設計通常會將浴缸轉為企缸，以及改鋪防滑地板等，以大大減低長者洗澡時跌倒的風險。浴室的門不建議做掩門；另外雖然趟門較安全，成本亦不是太高，但其最大缺點是防水能力低。因此，有需



■長者屋設計當中，浴缸通常會轉為企缸，並改鋪防滑地板。受訪者供圖

要的話可以做趟門，其物料為鋁，具防水功能，尤其方便輪椅人士使用。

症患者需要隱形門，以防推門走失，睡房衣櫃也會採用不同顏色和材質，刺激記憶。」



■長者屋的燈型多設於較低位置。

加裝浴室寶 降中風風險

由於長者的免疫力會逐漸轉弱，建議在浴室內安裝浴室寶，可避免冬天洗澡時因溫差太大導致着涼或中風。另外可再按需要加裝坐式沐浴器、扶手、加厚坐廁等無障礙設備。

浴室以外，長者屋設計上着重減低通道阻塞，且傢俬宜盡量用圓角設計，以減低撞到受傷的機會。至於行動不便的輪椅人士，由於需要較多活動空間和避免使用門檻，會多做加寬門框及翻新地板等工程，甚至度身訂做較矮的傢俬，以及把燈掣調到較低的位置。「若然客人有使用醫療器材，就會再因應個別個案去諮詢對策。」

進行翻新工程前，Mo會到客人家中實地檢測及報價，亦會徵詢醫務人員及治療師的意見，以便進一步了解長者的需求，衡量工程是否可行和切合到客人的需要。他說：「為年輕人做設計的時候，他們一般可以明確告訴你要，例如兩年後計劃生小孩，但長者則未必知到自已有哪些需要。例如認知障礙

助申請津貼 減長者負擔

裝修費用方面，Mo透露廁所的改裝工程約為6萬元，如果主要裝修廚房和廁所，便要花費20多萬元；若加上醫療設備可能要花費40多萬元。不過很多長者退休後「用一蚊就無一蚊」，乍聽來，這裝修費用一點也不低。Mo亦坦言，費用的確不是每個長者也能負擔，多接觸長者客戶後才知道，很多老人家生活在很差的環境，部分人退休後以畢生積蓄用來買房後，流動資金不多。因此公司有協助部分有需要的長者申請政府為長者提供的津貼。

Mo無奈說，很多老人家身體出了狀況，家人立即就會想起安老院。「不過比起安老院，你問十個長者，九個都會答你較喜歡住在家裡，事實上住安老院一年也花上10萬元，為什麼不花來弄個舒適安全的地方頤養晚年呢？」Mo又說，香港老人院床位其實不夠支持人口老化，現有的床位僅能滿足5%的老人，認為長者居所才是長遠舒緩人口老化的方案。

老友記養老 裝修宜趁早

採訪當日，設計師約了記者到黃埔花園9期百合苑低層一個單位參觀，該單位正在進行長者屋的翻新工程。單位業主是一位70多歲的退休教授，其妻子則是60多歲。Mo指，男業主剛剛退休，希望重新翻新家居。「其實都鼓勵長者提早規劃10年至15年後的家居需要，準備退休或剛退休就裝修。一來是趁流動資金比較充裕，二來就是如果到身體出了狀況的話，工程亦未必能在短時間內完成，到時會帶來很多不便。」

的工人房改更衣帽間，並將女主人房間內的衣櫃搬進衣帽間，令其房間可活動的空間增多，確保通道暢通。另外，Mo又說由於單位的空間許可，所以亦把廚房的門框加寬，並因應業主的身高設計家中的傢俬。業主計劃退休後會一直在这个單位養老，因此設計時，會有較長遠的考慮，如預留一些空間可供日後加裝。埋單計數，據Mo所指，由於是全屋翻新，數額會較為高昂，達到70萬元。

傢俬多用圓角免撞傷

Mo指，由於該單位的兩位業主身體非常健康，現階段亦無使用任何醫療輔助器材，因此裝修上的考慮就主要是避免跌倒及碰撞，主要處理的地方是洗手間及廚房。浴室方面，Mo將浴缸轉為企缸，且把U型隔氣彎管放出屋外，令沐浴的位置不需要升高，並預留合適的空間加裝其他設備，如扶手等。全屋傢俬多用圓角設計，且把原來



■工人房改更衣帽間。



■安裝浴室寶可避免長者冬天洗澡時因溫差太大導致着涼或中風。

樓市八卦陣

柏天心



夫妻宮坐貪狼 情變幾率高

今集我們繼續探討感情中的貪狼人格。美國人氣天后 Taylor Swift，其感情生活一直是媒體的焦點，身邊對象有如走馬看花。Taylor Swift 與 Calvin Harris 分手後極速搭上 Tom Hiddleston，放完一輪閃光彈又旋即分手，成為全球傳媒熱話。回顧一下，從2008年至今，在這8年多時間，Taylor Swift 就曾傳過10段戀情，感情生活一直精彩。這是由於她夫妻宮坐極重的桃花局，貪狼在子名為「泛水桃花」的命格。此星特性桃花多，婚前婚後不乏裙下之臣，出軌的幾率較高，一如荷里活明星離離合合的婚姻。不過，人總會疲倦的，就算是天后也想安定下來結婚。Taylor的命宮顯示，現時十年大運（26歲至35歲）命坐天喜照會紅鸞，有結婚的意象。雖然主官宮仍是殺破狼的局勢，凡事

進取，桃花不斷。她的十年夫妻宮坐武曲天相，到了後五年（31歲至35歲）行天相星運程，感情開始轉穩定，加上三方四會紅鸞，好事近機會大。下一個十年的夫妻宮是天梁雙化科，可保婚姻穩定。一如荷里活離離合合的明星婚姻，加上 Taylor 的桃花本質，在追求者不斷下，婚姻很大機會出現變局。她在46歲至50歲的夫妻宮是七殺又坐寡宿，離異的機會率高達八成。人無完人，世事沒有十全十美。人紅自然是非多，她的朋友看似滿天下，但敵人也不少，更有好姊妹如今反目成仇。Taylor 曾透露讀書時期遇欺凌，憑歌寄情更激發她的創作靈感。她的奴僕宮無主星，坐擎羊天刑。借對星天同巨門，天同落陷，巨門又主口舌是非，也可反映 Taylor 愛恨分明，討厭 Katy Perry 的

程度到了出歌唱衰。近年又與 Kanye West 夫婦交惡，鬧得沸沸揚揚。

殺破狼命格 好創新事物

另外，值得一提「殺破狼」這種紫微斗數命格，香港警匪電影也曾以殺破狼為片名。當七殺、貪狼、破軍在命宮的三方四正會照時，就是所謂的「殺、破、狼」格局。基本上，殺、破、狼意味着開創的態度/格局，象徵不墨守成規的習性。喜歡創新的事物，不願意繼承既定的規模與格式，要自行開拓出一個新的局面，引領潮流開創一個新的時代。電子科技業的比爾·蓋茲，其整體的生命就呈現出殺、破、狼的形態，以不斷突破、創新與完美主義的人生態度，開創了電子資訊的時代，幾乎改變了全世界的生活形態。 ■記者陳楚倩 整理

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



今年一手樓續成主導

近期樓市出現小陽春，一手新盤銷情理想，變相拖累二手市場成交。過去周末十大屋苑成交較農曆新年期間理想，錄得9宗成交，但仍長期徘徊單位數字記錄，加上二手業主採取觀望態度，二手盤源減少。土地註冊處數據反映，今年1月的一手住宅註冊宗數達674宗，較去年同期的451宗，大幅增加近五成；截至2月14日，一手住宅註冊宗數已經有811宗，相反去年整個2月僅錄得233宗，對比強烈。預計今年有兩萬多個一手單位推出市場，反映發展商看好後市，積極推出新盤。由於買家反應熱烈，加上銀行為爭奪按揭市場，一手新盤較二手盤吸引。

多因素支撐樓市

根據經絡按揭轉介研究部資料顯示，去年1月一手物業佔市場比例為29.81%，二手物業為43.6%。今年1月一手物業佔市場的比例大幅攀升，升至50.13%，反映今年年頭一手市場較去年理想。一手新盤主導市場源於多項利好因素，除了因辣招積累一段時間的購買力外，發展商及銀行亦相繼推出優惠吸納客源，低息環境亦是利好樓市的

其中一個因素。最新一個月期的銀行同業拆息報0.49厘水平，較去年12月的0.75厘水平高位大幅回落，銀行調低H按的「H加部分」，又擴大現金回贈。二手業主叫價進取，令二手物業在價格上的相對優勢一再減低，令一手新盤更見吸引力。

內地客佔比看升

內地客南下買樓對一手市場亦有一定支持作用，從經絡按揭轉介研究部的數據反映，過去內地客戶的比例（月度）大約佔整體的7%至8%，其中去年11月份更佔整體的13.4%。美聯儲主席耶倫表示若通脹符合預期，有必要繼續加息，對人民幣有下行壓力，預料今年本港樓市繼續發揮資金避難所作用。內地客買樓避險，部分新盤雖然提價加推，但仍然備受追捧，今年內地客戶佔整體市場比例有望進一步升至10%。總括而言，在一手新盤的價格與二手盤價格相若，加上發展商及銀行推優惠吸納客戶、市場剛性需求增、低實質按息環境及內地資金湧港，對樓市發展起到支持作用，一手新盤將主導樓市發展，其成交量貼近二手市場。