

■單位裝潢後平面圖



室內設計中，顏色的運用相當重要，即使室內的基調色定了較沉的Earth-tone 色系，若適當地滲入較鮮的顏色作點綴及調和，就可以令整體效果截然不同。今期《置業安居》就請來品宅室內設計的設計師 Ivan Tsang，為讀者介紹一個特色單位，展示如何將淺藍色混和在啡色中，再配合其他擺設及裝飾，將單位搖身一變，令人感覺身處在外國特色的咖啡廳之中，再將室外的風景及顏色用到單位的設計內，做到「偷用空間」的效果。

■文：香港文匯報記者 吳靜儀／圖：品宅室內設計



■單位室內主色調為較沉的Earth-tone 色系，並適當地滲入鮮色作點綴及調和。

簡約色調



■客廳的鳥裝飾令室內充滿活力。

■飯廳採用球狀吊燈，感覺如置身咖啡廳內。

裝飾

花紋撞色 增添活力

外國特色咖啡廳的感覺是如何營造出來的呢？Ivan笑言，玄機就是在不同地方撞鮮色，以及挑選有小小復古的燈飾和花紋圖案。他指，在廚房的牆及客廳的窗簾布都用了「花花碌碌」的淺藍花紋圖案，另外在沙發前放一張海洋紋的藍色及紫紅色地毯，與較暗較沉的Earth-tone 系成強烈對比，這樣將整個空間的色調改變，加上屋主本身喜愛在客廳擺放植物、細幅的掛畫、鳥的裝飾以及相框等，整體的搭配令客廳變得很有活力、很有特色。

最後，再為客廳挑選了一盞吊扇燈，而飯廳則用球狀吊燈，令人身處其中就恍如置身休閒放鬆的咖啡廳內。Ivan笑說，除了這兩盞吊扇燈及球狀吊燈外，整個客廳的其他地方都用射燈，「這樣可以控制燈光效果」，營造入黑後的格調，並保證氣氛不會與設計出入太大。

大廳

落地玻璃 引景入室

是次設計單位位於愉景灣11期海澄湖畔一段的天澄閣頂層，實用面積777方呎，兩房一廳，原則有兩個廁所，連同傢俬在內，裝修費用約80萬元。Ivan表示，屋主為一對情侶，嚮往優哉悠哉的生活格調，周不時會去旅行，而且經常邀請朋友到家裡作客吃飯，所以希望單位的设计「簡約得嚟有大自然的感覺」。

雖然屋主要求設計要「大自然」一點，但Ivan並沒有只做自然風，驟眼看，整個客廳的設計令人感覺有如身處在外國特色的咖啡廳之中，但用的卻都是大自然的「元素」，包括以Earth-tone系的色調作為整個客廳的基調色。

淺色傢具 提升亮度

Ivan說，客廳及廚房是呈長方形的，本來空間就很寬敞，加上開揚的

露台，所以用Earth-tone系的色調都不會令人有壓迫感或空間變小的感覺，但為了讓色調不會太單調或暗沉，除了地板、電視櫃及飯桌用了較深色的啡色外，其他地方包括沙發、廚房的牆色等都用了較淺的米啡色，這樣一下子整個空間都亮了一度。

Ivan又指，單位面向海景及部分山景，景觀相當開揚，且採光明亮，加上這個單位最大的優點是擁有以落地玻璃摺門分隔的寬闊露台，除了可讓屋主和朋友們在假日時一起燒烤外，在設計上其空間還可「錯覺地帶入屋內」，令屋內的空間感大大提高。另外，在選色上都巧妙地將屋外的顏色用到屋內傢俬及牆身，例如大自然的Earth-tone 色系及海洋的藍色，令屋內外融和在一起，亦有助整個空間感覺上更加寬敞和舒服。



■愉景灣海澄湖畔。 資料圖片

裝修費用明細(單位:元)

清拆：	70,000
水電：	102,000
泥水：	130,000
木器：	82,000
傢具：	250,000
油漆：	70,000
防水及其他：	102,000
總數：	806,000

製表：記者 吳靜儀

舒適自然

間隔

設假天花 避免發霉

Ivan說，單位的間隔變動不算大，業主將原則的兩個廁所打通，改成套房，並將原本一進大門右邊的雜物房改成書房。但他坦言，頂層單位一般比較多設計以外的問題要處理。上一手業主將原則所有牆拆掉，改用以木材的間板，按屋主喜好分隔空間，但因為露台的去水系統不完善，屋內地板曾經試過水浸，加上天台有水缸，令屋內地板、牆身以及天花的白蟻蛀蝕情況非常嚴重。新業主吸取教訓後，決定將所有木板拆掉，並找來滅蟲公司將屋內徹底清潔，改用瓷磚做牆重新分隔空間，而全屋的天花都多做了「一層假天花」，以免再出現發霉的情況。

打通了兩個廁所後，屋主索性將洗衣機及乾衣機搬到套房內，而主人套房有兩個門口，一個通往主人房，一個通往客廳。

白色企缸 感覺乾淨

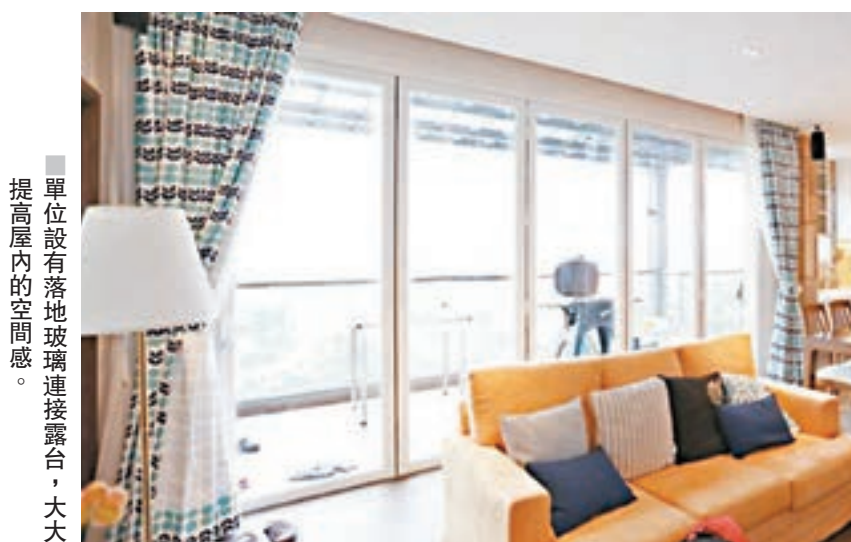
Ivan形容，廁所內除了企缸的位置用了「感覺較乾淨的白色牆」外，其餘地方都用了和屋內其他地方一致的Earth-tone 色系，連地板都是用與客廳一樣的深啡色。他解釋，這樣是不希望屋內感覺有太多東西，因為套房連着客廳和主人房，當客廳的設計已經這麼豐富的時候，廁所的地板或整體顏色又變白，可能就會有點格格不入，加上屋主本身也喜歡廁所保留溫暖的感覺，但認為洗澡的地方應該用白色，感覺「乾淨一點」，他們還特意去挑選自己喜歡的白色格紋瓷磚做企缸牆身。



■主人房以淺色為主調，並可通往套房。



■廁所企缸採用了白色牆。



■單位設有落地玻璃連接露台，大大提高屋內的空間感。

樓市八卦陣
風水命理開運師 區仲德

上期分享了吉祥物「龍」的擺設於家居中的寓意，今期跟大家分享其他吉祥物的意義。龜與龍一樣，屬於吉祥的「四聖」之一，是長壽的象徵和代表。一些特殊的形煞，可以使用龜來化解，以柔克剛。假如你在窗前看到對面有尖角射向你屋內，或者對面大廈有人掛上八卦、三叉之形煞，可在窗前養一缸龜(數隻也可)以作化解。

擺放獅子宜雌雄成雙

市面常見有貔貅擺設，貔貅是一種獨角獸，身有長鬚捲起，被稱為「天祿」，而兩角的則稱為「辟邪」，亦即「貔貅」。貔貅具有旺財的作用；擺放貔貅要注意的是：頭必須向門外或窗外，貔貅食四方財。

獅子不但能辟邪，還能帶來祥瑞

龜飾以柔克剛化解形煞

之意。用來鎮宅治邪，趕走邪魔妖怪。擺放獅子一定要一對，一雌一雄搭配成雙為宜，宜對正大門，望向屋外；若是擺在窗口，獅頭亦一定要向窗窗外。中環一幢著名商業大廈的地面層就擺放了一對獅子，成為香港標誌之一。

豬在傳統文化中是財富的象徵。豬是最常用的旺財吉祥靈物之一。「豬送元寶」吉祥物，元寶錢堆之上，雙手拱送一枚大元寶，寓意財神護佑，旺財催富，吉祥如意。豬還寓意步步高陞，金榜題名。

狗飾品有助衝煞小人

此外，民間有「狗來富」之說，是吉祥的徵兆，表示會帶來財運。狗有除魔的本領，二郎神的肖天犬就多次為主人降妖除魔。所以在家中或辦公室擺放狗的飾件可以收到

鎮宅的功效。不少金融人士都會在枱頭放置鷹的擺設。鷹是一種目光非常犀利的動物，鷹的飾品可以使期貨證券從業者們在瞬息萬變的期貨市場能迅速找到致富的機會，提高自我正確的判斷力和果敢，在期貨市場立於不敗之地。如果住宅門窗正對蜈蚣煞，可擺放一件與鷹造型有關的飾品，即可化解蜈蚣煞對自身的不利影響。

如果周圍高樓林立，而本宅如「雞立鶴群」，從陽台外望似是被重重包圍而不見出路的困局，易屈居人下、仰人鼻息，難脫穎而出。在陽台擺放一隻昂首向天，奮翅高飛的石鷹。鷹頭必須向外，而雙翅切勿向下垂，可收到預期的功效。當然，吉祥物不止以上這些，下期會繼續介紹。

按揭熱線
經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

金管局上周五公佈三項措施壓抑樓市，首項關於提高銀行新造按揭貸款風險的下限至25%，加強銀行的抵抗風險能力，但同時亦會令銀行的借貸成本因而增加，銀行其他貸款生意亦會相應減少。銀行在平衡利潤回報下，不排除有上調按息壓力。現時H按息低至H+1.28%，相較去年初的H+1.7%，已經有相當大的跌幅，估計銀行難以再大幅度下調按息，但以銀行體系約2,595億元的結餘來看，銀行之間的借貸成本仍然低，未有即時加按息壓力，估計各大銀行仍然在審慎評估新措施帶來的實際影響，對是否上調按息仍持觀望態度。

高成數按揭吸引投資客

至於另一項新措施，要求銀行下調收入非來自本港買家的供款及入息比率一成。針對內地買家，但內地買家實力雄厚，料對其影響甚微，經絡按揭轉介研究部數據顯示，今年內地客戶的佔比持續錄得單位數，首季三個月的佔比分別為8.8%、6.4%及7.5%，內地客無懼港府實施雙倍印花稅及「一約多伙」徵收15%「辣稅」，繳付辣稅的內地買家比比

金管局新招無礙一手熱賣

皆是，預計受影響的規模有限。

另一項措施是將第二個物業按揭的按揭成數調低一成，對二手市場有即時心理影響，剛過去的周末，二十大屋苑的成交量較新措施公佈前，有明顯的跌幅。各大發展商無懼金管局兩週內連環「出招」，繼續推出新盤，新樓盤已經搶走二手盤購買力，再加上新措施的效應下，對二手市場影響相對明顯。調低第二個物業按揭成數對實力雄厚投資客影響有限，但對想承造高成數的投資客，新盤明顯較二手盤吸引。

發展商普遍可為買家提供高達八成按揭，首一至兩年利率一般約兩至三厘，其後利率提升至P(最優惠利率)，還款期二十五至三十年，無設罰息期，相較銀碼超過六百萬元的二手樓(超過按揭保險的樓價上限)，買家想承造高成數按揭，惟有向財務公司承造一按，利率普遍達5%，設兩年罰息期。發展商轄下的財務機構向買家提供高成數按揭及稅務優惠，不受制於金管局的指引，從買家角度來看較吸引，加上二手盤業主惜貨、定價進取，預料市場焦點將側重於一手新盤。