



■客飯廳長方形採用淺色牆身，有效提升空間感。

俗語有話「上屋搬下屋，唔見一籬穀」，買樓後所剩資金不多，但又想單位裝修得靚一靚，是許多人買樓後會遇到的共同難題。誠思設計的設計師 May Kwok 教路，其實只要在線條上多花心思，在不同地方利用追線的技巧，搭配燈光和顏色提升空間感，讓整體感覺變得整齊連貫，單位看上去就已經非常美觀。如配上特別的燈飾，單位看上去更會顯得與別不同。

■文：香港文匯報記者 吳靜儀／圖：誠思設計

今次用作示範的單位是大埔嵐山二期2座低層B室，實用面積928方呎，三房一廳兩廁。連同傢俬在內，裝修費用約48萬元。May指屋主一家四口，兩位小朋友分別是3歲和4歲的小女孩，另有兩位工人姐姐同住。設計風格上，男戶主要求簡約，女主人則喜愛英式或歐陸式設計。為迎合女主人喜好，主人套房走「簡約英式風」，整個單位設計則按男主人的要求走簡約路線。



■兩名女兒的房間用了較活潑開心的粉紅色。



# 慳錢裝修考心思

## 活用追線

### 淺色牆身提升空間感

單位客飯廳長方形，傢俬或牆身用上白色或蝦肉色，只有部分地方如電視櫃的門框用上啡金色作點綴。淺色牆身，令整個空間的亮度提升，空間感亦較大。

長方形的客飯廳在採光上會不平均，飯廳較客廳暗，因此飯廳的燈飾會按需要增加一些。對於小空間而言，應盡量避免使用會喧賓奪主的大型光源如水晶燈；一盞造型簡約別具風格的吊燈足以烘托出氣氛，如果覺得光線不足，可以在吊頂中適當佈置射燈或隱藏式的照明補充。

### 空間小忌用花巧燈飾

May指今次嵐山的單位，客飯廳面積其實不算細，但因為要配合白色的簡約風格，沒有選用大盞或花巧的燈飾。飯桌之上掛了一個圓球吊燈，客廳如果再加一盞飾燈，就會變得累贅，因此只簡單用了兩盞長方圓角的散仔燈照明。

另外設計師在客廳天花的三邊造了假天花及燈槽，在夜晚開燈的時候，燈光會非常平均及柔和；假天花亦可以將冷氣機隱藏。

除此之外，May在設計上非常注重線條的整齊及美觀。她形容假天花在這個單位中，就好像將客廳的長方形「裙邊」一樣；將冷氣機包住的那一面「天花屏障」，亦特意選就櫃的厚度，將整個單位的天花線條「追齊」，令線條感更強更整齊，延伸的效果亦可令空間感變大。

### 櫃底裝射燈減壓迫感

飯廳的一邊有一排落地高櫃，大門前亦有一個高身的屏風櫃連着鞋櫃，儲物空間充足。不過，這亦令單位產生少許壓迫感。May指為了解決這個問題，她在電視櫃及屏風櫃的櫃底裝了一排射燈，營造出凌空懸浮的效果，令感覺放輕。晚上亦可以當作夜燈，加上整個客飯廳的傢俬不多，這樣的效果有點綴作用。



■主人房的衣櫃用了復古花線。



■單位的所有窗口及露台出口均加設了隱形蚊網。

## 窗台設衣櫃 更連貫整齊

主人房亦可以見到追線的痕跡，床尾的大衣櫃背後其實是靠着一排窗。因為外面對着其他樓宇，加上房間內可儲物的地方不多，原來的間隔只夠地方放置兩個衣櫃，所以May就利用了窗台的位置，在上面設置了衣櫃，與旁邊衣櫃延伸至更長的一排衣櫃。設計師同時在窗台下面做了「假門」，令人驟眼看像是落地衣櫃，更連貫整齊。

衣櫃花紋方面，用了簡單帶復古味道的花線，營造鮮明的歐陸風格。May指，單位主調仍是簡約，因此花線的紋路不會太花巧，更沒有其他英倫風的設計如田園風味碎花牆紙等，不然就會與單位內其他位置看起來格格不入。

如果單位設計要簡約的話，一般最要注意線條和顏色，若三間房間顏色不一的話，窗簾就盡量用該空間的同色。例如在淺藍色的主人房，窗簾就可以用灰色、白色或暗藍等同色。

## 裝修費用明細

水電	38,000元
木器	67,000元
傢俬	289,000元
油漆	63,000元
防水及其他	26,000元
總數	483,000元

製表：記者 吳靜儀



■內藏分體冷氣機的天花屏障，有追齊線條效果。



■電視櫃旁邊設計了一道暗門通往房間。

## 走廊裝暗門 整體更美觀

講到追線，May在這方面下了不少工夫，屋內多處可見其心思。「有無發現客廳客廳驟眼睇好似無咗通往房間嘅走廊？」其實電視櫃連住的一排落地櫃不全是櫃子，May於其中設計了一道暗門，偽裝成一個有兩面玻璃的櫃，一來會令人感覺整齊，二來中間不會凹入一個走廊位，整體看起來更美觀。

此外，May指單位靠山，附近環境為郊野叢林，比較多蚊，因此單位的所有窗口及露台出口均加設了隱形蚊網。一般家居如考慮加裝防蚊網，可先觀察附近環境，如果附近有山，但

四圍皆是高樓大廈，蚊患相對不會太嚴重。

### 房間顏色無須貫通

進入房間，記者發現與客廳用了不同的顏色。May指其實時下家居設計中，整間屋不一定要統一設計主題，幾個房間與客廳的顏色不一定要貫通或一樣，可按屋主喜好及需要上色，只要感覺不太違和就可以了。例如兩名女兒的房間用了較活潑開心的粉紅色，主人房用了淺藍色，書房則以黑色為主並點綴少許金色。



樓市八卦陣

柏天心

一般人每天大約有8個小時在睡房裡度過，睡房的風水佈局變得相當重要。若以春夏秋冬出生的人士去區分，一般夏天出生人士命裡火旺，睡床面向北為佳，因為北面屬水；冬天出生人士水旺，則面向南為佳，因南面屬火，這樣水火才得以平衡。春天與秋天出生人士則沒有明顯的側重方位，即使面向東亦可。

### 睡房顏色忌選黑灰金屬

話雖如此，香港單位面積細小，不少睡房是長方形內籠，先天設計上已大概定了睡床的擺位，若為了遷就方位擺放睡床，就會顯得相當突兀，反而有礙風水。另外值得注意的是，睡房顏色的運用上，應少用黑色與灰色，以及金屬的顏色。因為黑灰色於中國傳統上會帶來較差的運氣，金屬色則在傳統上屬利器的一種，不利於身體健康。夫妻睡床一般男左女右，男士睡

在床的左邊，床頭位置可放置紫水晶球，因為紫色帶開心喜慶熱鬧。女士睡在右邊，床頭可放粉晶球，代表人緣桃花。床頭放紫晶與粉晶，亦可以令夫妻愛情運、感情更融洽，有助家庭更和諧。

### 全身鏡宜裝衣櫃門背面

女士的梳妝台，最好不要對正睡床，以及不要對正房門，因為鏡子在傳統上歸類為利器，帶煞。如果設計上無法遷就，戶主可於鏡前放一杯水化煞。衣櫃方面，用玻璃門亦不宜，若是磨砂玻璃則問題不大。同樣，用鏡子做櫃門亦不利風水。房間如要裝置全身鏡，建議裝在衣櫃門的背面，又或是睡房門的背面亦可。

### 小孩房書桌不建議面壁

小孩的睡房方面，所有床、書桌、椅子的角位建議盡量選用圓形，房間亦不適宜裝玻璃門。即使

## 解構睡房風水佈局

磨砂玻璃、鏡面門等亦不建議，顏色可以盡量選擇較鮮艷的色彩。小孩房間一般會放置書桌，若書桌面向東南就最理想，因為東南為文昌位。若設計上無法面向東南，則宜選擇面望窗的方向，不建議書桌「面壁」。

擺設方面，有些人為了讓小孩專注讀書，會於書桌枱頭放置文昌四寶、文昌塔，均帶有象徵意義，為心理風水的一種，對風水亦有幫助。若由五行風水上看，則可選擇於東南位置栽種一棵水養植物，催旺文昌。

要提一提，香港因單位面積細，不少住戶會把睡床放到窗台上，盡量利用空間，但卻會產生橫樑壓頂的風水問題，睡在窗邊亦不利健康。建議寧願用碌架床增加空間，亦不應用窗台作床。曾經見過有家長將兩個小孩的碌架床以L形擺放，下格床小孩的腳正好位於上格床的下方，亦同樣有橫樑壓頂的影響。



經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



## 發展商按揭的轉按處理

管管局實施新「辣招」加強銀行風險管理，以及調低第二個按揭物業的按揭成數。銀行隨後因實際環境上調H按按息及鎖息上限，但仍無阻新盤熱賣。這與發展商提供多項優惠有關，自從管管局下調按揭成數後，發展商提供的高成數按揭便應運而生，令買家以較低的首期入市。這類型按揭計劃不受管管局規管，按揭成數往往較銀行提供的高，現時發展商連財務公司提供的按揭成數可高達八成半，有一按、一按加二按組合及首數年供息不供本，其後才供本金等選擇。這些按揭計劃的共通點在於首數年的供款利率介乎兩厘至三厘，餘下年期的供款利率則上升至最優惠利率P，如買家欲以低首期入市，再透過轉按方式避免捱貴息，有幾點需要注意。

### 完美轉按四大條件

假設買入的是一個價值1,000萬元的單位，選擇使用發展商高成數一按計劃，承造八成半按揭，還款期25年。首兩年以較低息供款，利率為2.15厘，之後的利率升至P(5.25厘)，買家首兩年共支付879,638元。低息供樓即將結束，買家希望以轉按方法避免高昂利息，轉按至銀行，必先要有數個先決條件。首先持有的物業要有一定的升幅、銀

行的按息不會大幅上升，轉按的按揭成數不得超越管管局的規限，最後當然是買家自己的財務狀況穩健。

以上述例子，買家一按揭借850萬元，首兩年還款後，尚餘7,975,128元，轉按至銀行，最高的借貸只達樓價的五成，即最多可借500萬元，買家需要面對按息上升，否則要另外預備2,915,128元提早還款。當然買家可借兩年來樓價有所升幅的有利條件轉按，上述例子樓價需有59.4%的升幅，才可令買家在無額外資金的投入下，借貸與按揭餘額相若的金額，以償還發展商按揭計劃的貸款。如買家購買1,000萬元的單位，選用首三年供息不供本的按揭計劃，按揭成數達樓價的八成半。首3年僅付利息，以年利率2.15厘計算，共付548,244元，由於首3年並未支付本金，所以3年後欲轉按，按揭餘額維持850萬元不變。買家轉按至銀行，最多只可借貸500萬元，除非樓價有七成的升幅，買家才不用額外「拾錢」，否則便要繼續支付高利息。買家需要注意轉按的其中幾項條件，包括樓價上升及按息不會大幅上升，以及轉按的按揭成數不得超越管管局的規限，均取決於當時的實際環境，亦是轉按的時候可能存在之變數。