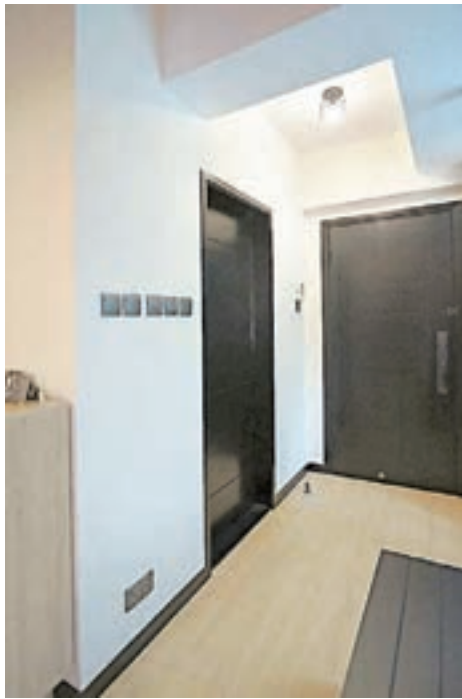


■全屋採日系簡約路線，配合輕工業味，基本色為木、灰及黑色。



戶主梁小姐表示，今次裝修的唐樓位於旺角，是家中長輩的物業，實用面積521方呎，原本間成3個房間，但裝修後已改成2房間隔。單位目前由她與男友居住，待數年後覓得新居所便會搬走，日後則變成家族中其他年輕成員的臨時居所，因此在單位的裝修陳設上會以簡約為主，方便日後有設計上的變動。不過說到底也是新居入伙，身為現任住客，亦希望在簡約的裝潢之中滲入一些個人風格。

正常尺寸傢俬輕鬆入屋

梁小姐說，單位所屬唐樓已經50年樓齡，加上空置了3年至5年，單位內充斥着生鏽、剝落和物件老舊等問題。為了徹底根治上述痼疾，清拆、水電、泥水及油漆等工序缺一不可，佔整個舊樓翻新工程總成本亦最多，涉及25萬元；冀能全力修補之前已經剝落的石屎，同時亦須更換全屋鋁窗，提高單位的安全水平。

此外，單位在高層，由於沒有電梯，裝修費本來已較其他單位高，再加上已花費大量金錢於基本翻新工程上，其他裝修項目便需要盡量節省。梁小姐舉例全屋用上木紋膠地板，傢俬大部分是在大型傢俬店購買的正常尺寸產品，甚至「連燈飾都係網購」，唯一訂做的傢俬是廚櫃。幸好舊樓空間寬闊，正常尺寸傢俬可以輕鬆放入，亦無須建地台等。

黑白灰色貫通全屋氣氛

全屋裝修風格最後定調為日系簡約路線，配合少許輕工業味，基本色為木色、灰色及黑色，門及地腳線均為黑色，以貫通全屋氣氛。單位間隔由3房改成2房，主要是將之前廚房旁邊的一個房間拆去，改為飯廳，令客飯廳的空間更顯闊落，亦能從窗口增加採光。



■廚房改動較大，放棄明火煮食改成電磁爐。

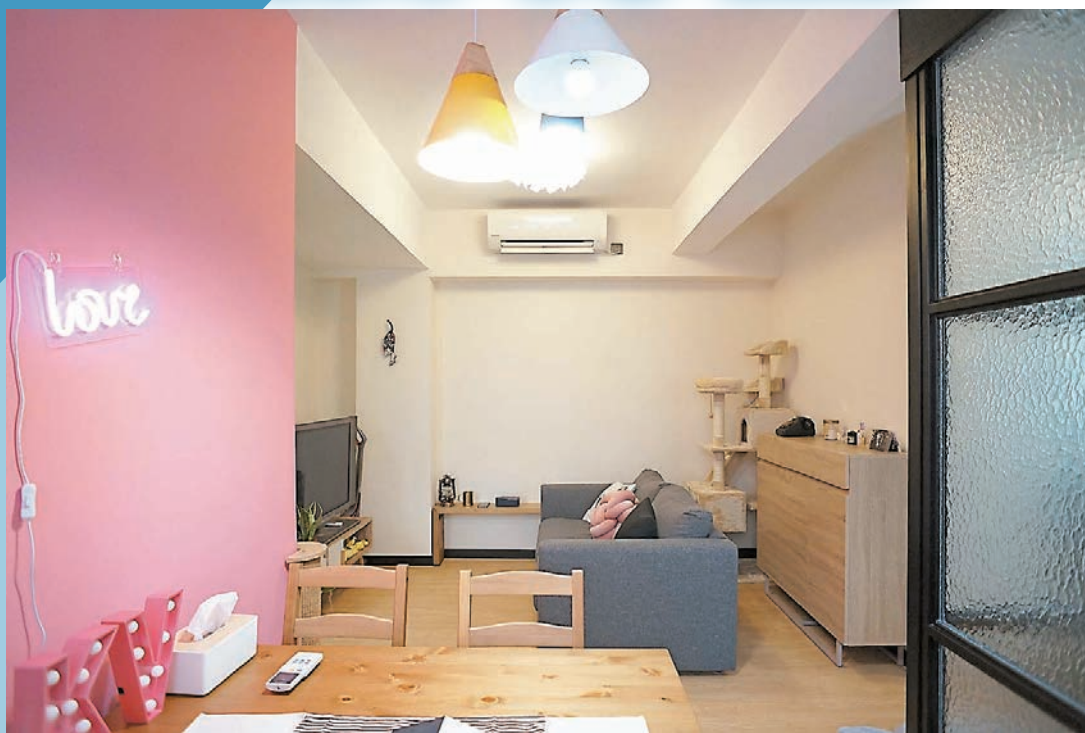
50年樓齡的唐樓，外觀可能已經非常殘舊，但勝在內籠闊落，若懂得運用裝修技巧，設計彈性可以變得很大。今期《置業安居》帶大家參觀一間位於旺角的唐樓單位，由於清拆、水電、泥水及油漆等已花去一筆開支，戶主於是巧妙運用各類傢俬木器等，加入小量工業風點綴，相互配搭下，整個單位的「質感」大幅度提升。雖然並非豪裝，但簡單的擺設，卻令破舊的內籠瞬間變身型格居所，更重要的是總裝修費僅43萬元。

■文：香港文匯報記者 顏倫樂／圖：和生設計公司

唐樓大翻新

內籠闊落

傢俬易觀

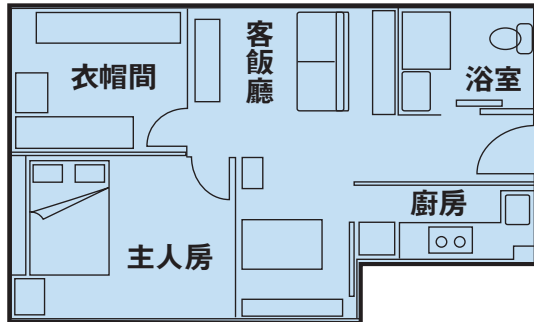


■客飯廳的粉紅色牆身與全屋工業風格色調產生一種衝突美。

雖然傢俬並非全部訂做，只要配搭得宜，好像灰色的沙發配上木質材料的桌椅和櫃子，就可以令整體感覺不落俗套。由於屋主為愛貓之人，單位內有不少飾物以貓為造型，大廳亦放了不少供貓跳躍伸展的裝飾。全屋大型燈飾不多，主要於飯廳設有一盞，其他區域則以射燈或貼天花的燈罩代替，以免造成壓迫感。

值得一提的是，戶主保留了一些家人以前的家品作留念，包括舊式木枱、舊式鐵製衣車及鐵風扇等，放在其中一個房間（用途為衣帽間或雜物房）內，不僅與新裝修沒有違和，反而透出另一種懷舊工業味。主人房的床架亦用上鐵床，加上木製衣架、白木梳妝枱和木衣櫃等，感覺溫馨之餘，亦與全屋風格連貫。

間隔改動後圖則



■浴室牆身上用灰色水泥磚，配以白色潔具；同時改成企缸，增大空間。

粉紅色牆誘發衝突美

小記留意到飯廳的粉紅色牆身與全屋顏色有所不同，向梁小姐問及這一細節。原來在裝修前該區域本身是一幅粉紅色磚牆，戶主於孩提時期已對其有極深刻印象，因此保留粉紅色作留念。出來的效果不僅未有影響設計感，反而更與全屋工業風的色調產生一種衝突的美感。

梁小姐笑說，其實一開始是想全屋皆走工業風，做開放式，令單位的空間感更大，但家人並不接受這種新潮的設計。再者單位亦不會長住，家人希望保留房間間隔，所以最後改成現在的設計。不過她與男友對工業風設計情有獨鍾，故於單位一些裝修細節上，加入了不少工業風元素。例如全屋窗框用上黑鐵、廚櫃門柄亦用黑鐵，以及主人房睡床用鐵床等。

善用趟門增空間感

新的間隔偷了少許原來廚房的位置，雖然廚房面積比較原來小，但戶主於設計上花了心思，特別於廚房與客廳走廊之間用上花紋玻璃配以黑鋁框作牆身，能作間隔之餘亦能在視覺上增加空間感。廚房門用上趟門，亦增加了可用空間。廚櫃配搭則沿用黑白灰，以配合全屋其餘的輕工業風格。

梁小姐坦言，廚房的改動是今次裝修上花費較大的地方，例如放棄明火煮食，改成電磁爐，抽油煙機改為抽氣扇等，希望能一洗之前舊式廚房的陳舊印象，日後住得安全舒適。洗手間面積則較原來為大，亦以趟門取代掩門，增加了不少可用空間。洗手間牆身上用灰色水泥磚，配以白色潔具，灰調感覺明亮得來不會太刺眼；沐浴的地方改成企缸，增大空間。

更換窗戶亦為今次裝修成本上花費較多的項目。梁小姐說，單位的窗戶相當多，「成個L位都有窗」，今次裝修需要將全屋窗戶改成鋁窗。由於單位在旺角先達廣場附近，環境相對嘈雜，因此亦要將面對街道的窗戶改成雙層玻璃，幫助隔音，費用是一般窗戶的一倍。加上換窗需要搭棚等，全屋鋁窗亦特意加上鋼網以保障寵物的安全，因此僅僅在冷氣鋁窗棚架一項裝修費用上，花費就高達4.86萬元。

裝修費用一覽

項目	支出(元)	支出百分比
清拆及水電	15 萬	35%
泥水及油漆	10.11 萬	24%
傢俬木器	9.03 萬	21%
冷氣鋁窗棚架	4.86 萬	11%
代購其他*	約4 萬	9%
總額	43 萬	100%

*包括磁磚、大門鎖、浴屏及電器整理；香港文匯報記者 顏倫樂



柏天心

2017年屬丁酉年，年柱天干「丁」於紫微斗數中帶「陰同機巨」，巨門化忌。巨門星一方面主管精神系統，亦主管口舌是非，會令人精神緊張，睡眠質素欠佳，較容易失眠。同時亦會使人脾氣暴躁，容易與人爭拗。

除流年天干影響人的情緒，下半年流月亦不利。農曆八月（9月20日至10月19日）為己酉月，天干己，主「武食梁曲」，文曲星化忌。由於文曲主管思考邏輯，文曲化忌會令人精神狀態差，思考邏輯會表現不佳，易做錯決定。由於流年流月均較差，這個月份人們普遍睡得較差，過去可能睡八小時已足夠，但現在睡八小時仍然不足，容易引致有交通意外。

文曲化忌易生情緒病

此外，又因為文曲化忌會令人容易有情緒病，加上新學年剛開始，學生受壓力，社會就會出現個別輕生的事

件。之前的農曆七月（8月22日至9月19日）是戊申月，戊為天機化忌，天機亦屬於精神系統，主管思考，亦會容易抑鬱。農曆九月（10月20日至11月17日）為庚戌月，庚為「陽武陰同」，天同化忌，同樣令人情緒不安。農曆十月（11月18日至12月17日）是辛亥月，辛為「巨陽曲昌」，又逢文昌化忌。換言之，由農曆六月（該月為丁未月，亦有巨門化忌）至十月，亦即6月中下旬至12月中，全部帶思想或思考屬性的星皆化忌，影響人的情緒思維。

室內佈局得宜可避劫

由於社會多了輕生事件，最近不少單位成為凶宅，令人對凶宅這個課題多了關注。原來凶宅在玄學上是有跡可尋，通常玄空飛星的山星、向星是二黑、五黃時，所謂「二五交加必損主」，就會不利戶主的健康，二、五

落在大門，則家人健康不佳，落在廚房會不利女主人，落在主人房則不利男主人。不過，以上只是對身體健康有影響。有可能成為凶宅的單位，很多時因為流年的玄空飛星七赤或八白落入同一方位，當「二、五、七」、「二、五、八」出現時，問題就會進一步嚴重。除玄空飛星影響，單位的採光和通風等均非常重要，內在間隔佈局會影響戶主的情緒，佈局得宜或者可以避去一劫。

若單位有凶宅的「潛質」、二手凶宅，甚至為凶宅同層，不用慌張，首先將單位佈局煥然一新，亦可進行超渡儀式。單位大裝修後不要再暗黑無光，要光猛正氣，若窗外景色帶煞，就要留意擺放擋煞的飾物，例如水晶、細葉植物等。切忌放陰性植物（即大葉植物），不要放太多鏡。單位顏色亦不要選擇紅色或黃色，因為會令人精神緊張。

流年流月易致失眠



經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

美聯儲上週決定息率不變，惟宣佈下月開始「縮表」，意味着有加息的意思。市場普遍預期年底會再加息一次，與上世紀90年代的逾十厘利率相比，最新經絡按息（MMI）為1.85%，現時明顯是屬於低息周期。對上數次美國加息，因為本港銀行結餘充足，未有跟隨加息，隨着港美息差拉闊，本港加息無可避免，利率會漸趨正常化。自從金管局要求實施內平法的銀行，將其住宅按揭貸款風險加權比率下限，由過往的15%調高至25%，銀行的按揭息率戰戰似乎停下來，且在權衡風險後，將H按的「H加部分」，由1.3%調升至1.4%。銀行對按揭業務態度依然積極，暫時未看到「H加部分」有向上升的跡象。

今年轉按數字創新高

現時市場上普遍可做的H按息率H+1.4%，較兩年前的H+1.7%，明顯有30點子的息差，加上市場預期香港最終亦會跟隨美國加息，轉按是業主抗衡加息的明智選擇。兩年前置業的業主，按揭計劃的罰息已過，轉按可減輕利息支

轉按助業主即時慳息

出。根據經絡按揭轉介研究部及金管局的數據，今年的轉按數字創歷年新高，首7個月中，有4個月的轉按金額逾100億元，其中6月更高達143億元；首7個月的轉按金額錄得716億元，創有記錄以來新高。經絡數據顯示，今年的轉按比例明顯較往年高，最新7月、8月的比例更升至逾四成，數據反映在預期加息及現時H按利率較低下，業主踴躍轉按。

轉按前要留意罰息期

業主在決定轉按前，應先確定原有按揭是否仍處於罰息期。如果在罰息期內轉按，原有銀行就會向業主收取罰息，金額一般介乎貸款額的1%至3%，所以待罰息期過後才作轉按或會較划算。

由於轉按或會涉及業主與原有銀行辦理贖契及與另一銀行重新訂立按揭契，所以業主亦需支付一筆律師費以辦理按揭手續。一般來說，轉按銀行會要求申請人重新訂立罰息期，若果業主已經有計劃在短期內換樓或轉售單位，該單位便不合轉按，或需要選擇較短罰息期之計劃。