

簡約裝修增空間感

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓價高企，今年樓價更上升逾一成，上車客買樓預算又要再預鬆點，變相可以用於裝修的金錢就捉襟見肘。今期置業安居就為大家介紹兩個平價裝修，分別位於馬鞍山錦龍苑及屯門市廣場，簡單的裝修，配上一點特色的小擺設或特色牆，30萬元至40萬元就將全屋煥然一新，增加空間感之餘，更可以大增單位收納空間。

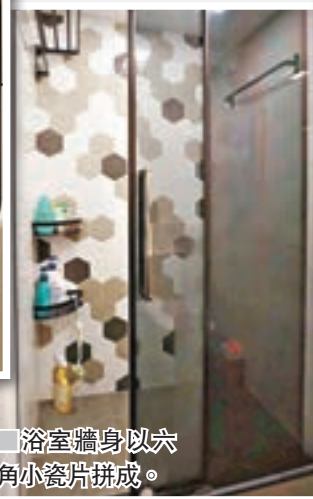
■淺色木紋磚搭配粉綠色及白色牆身，使室內空間明亮光潔。



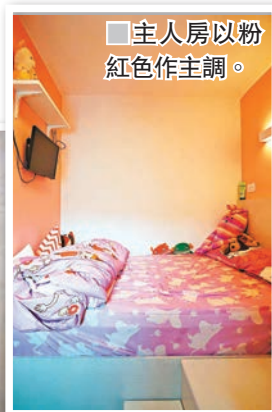
■木製掛牆陳設掛上一些小物件，突出戶主個性。



■廚房以實用為主，地下及牆身都鋪上水泥磚。



■浴室牆身以六角小瓷片拼成。



■主人房以粉紅色作主調。



■儲物式地台盡量創造更多儲物空間。

錦龍苑單位裝修費用

項目	金額
清拆	約1萬元
水電	約8萬元
泥水油漆	約9萬元
傢俱木器	約10萬元
代購其他	約7萬元
總工程費	約35萬元

錦龍苑色彩搭配添暖意

是次錦龍苑單位實用面積約401方呎，間隔為2房1廳，由「和生設計」負責裝修設計。設計理念以簡約舒適為主，設計師未有為單位作太大改動，大廳設置簡單為主，讓人感覺不會太局促，但細節上則盡顯設計師心思，令單位不會顯得過於單調。

單位地板鋪上淺色木紋磚，搭配牆身的粉綠色及白色的牆身，室內空間顯得明亮光潔。大廳一隅放置一張木質餐桌，配搭三張分別藍色、黃色、粉紅色的靠背座椅，令餐桌色調不會太沉悶。餐桌位置的天花裝置兩盞吊燈，配以黃色及白色燈罩，與餐桌融為一體。而由於一入大門望向左邊就是餐桌，

色彩繽紛的設計會令人感覺更愉悅。

善用牆身突顯個性

客廳空間不算大，擺設簡單自然，木質的地櫃，白色的電視矮櫃，電視牆用文化石圖案的牆紙，牆身更有一個特別的木製掛牆陳設，可以掛上一些小物件，亦可以作展示牆，一物二用。布質沙發則用上黑灰色，同樣是為了避免單位的色彩太過單調。而沙發旁設置一個梯形的陳設架，上面放上一些屋主的公仔或擺設，讓單位更能突出戶主個性。

洗手間亦重新裝潢，設計一絲不苟，除了地

台及牆身鋪上雲石紋磚，洗手間內的浴室牆身，用上「earthtone」(大地色)的六角小瓷片拼成。至於廚房方面，同樣以柔和的大地色系作主要色調，佈局清晰，以實用為主，地下及牆身都鋪上水泥磚，防滑及容易打理。

主人房以粉紅色作主調，配搭白色及淺木材質，以及儲物式地台，睡床的顏色同樣較鮮艷，一來配合戶主性情，亦令房間感覺更為溫暖，不會因色彩單一而顯得「過冷」。雜物房則簡單刷上粉藍色牆，設置一張木質書桌。整個單位埋單只需35萬元的裝修費，但給人感覺卻相當有設計感，每樣裝修均以實用及配合戶主需要去設計。

屯門市廣場與貓共住安樂窩

屯門市廣場單位的裝修設計則相對較複雜。因為設計師改動單位間隔，由原則2房改為1房，總裝修費用為41萬。據設計師指出，單位面積351方呎，是次設計概念為「『白』日夢」。設計師解釋，家是忘憂空間，甫開白色大門便進入純潔寧靜的境界，外界煩囂一掃而空。素淨而簡樸，同時帶來反璞歸真之感，透出純白的魅力。

此外，今次設計意念除照顧到2位屋主所好，也配合家中貓貓的需要。由於全屋以白色為主，自然光灑進客廳裡，頓時令空間變得更加亮麗。而文化石質感的牆身與光線的交織下，不但使景象

別具層次，還流露出淡淡的素雅。

簡約傢具一舉數得

至於傢具設計以簡約為主，電視櫃恰呼應仿文化石牆的線條，巧妙地令「單調」變成「格調」。值得一提的是，屋主希望夜晚關掉廳燈看電視，仍有燈光可滲出，設計師於是於客廳窗台木殼包陣加LED燈帶，既可以作書櫃及放置玩偶，亦可以滿足屋主需要，一舉數得。

白色環境增乾淨感

開放式廚房的一具一物，也不忘貫徹主題，大至廚櫃、牆身，小至龍頭潔

具，也運用白色。純色環境，配以利落的線條，使廚房增添乾淨感。大廳連接開放式廚房的位置更設有吧枱，吧枱暗藏拉趟式鞋櫃，節省空間之餘，功能性亦十足。

打開與牆身融合的房門便到達主人房，房間以實用為主，以木板代磚牆間隔，增加空間實用性。睡房衣櫃門用水晶砂玻璃，增加睡房空間感，亦令單位感覺更大器及有立體感，同時打造寬闊、自然明亮的格局。睡房有一個小空間設置書桌，由於屋主有收藏玩偶，所以在睡房亦特別設置一個陳列櫃。

睡房以天藍色配白色，儼如天空與

雲，營造令人安心的舒暢感。睡房設計亦同樣照顧貓貓的需要，除床鋪以塌塌米設計，增建台級，不但為房間點綴出小趣味，也方便愛貓跳進床上，躲到主人懷裡。

洗手間是全屋面積最細的角落，但並沒有被忽視，鞋櫃、廁門與大門設計更同出一轍，設計源於貓爪痕。而廁內簡單整齊的格局，也令空間感大增，讓愛貓也可在廁所遊走自如。而此前洗手間由於面積較細，坐廁及洗手盆位置不方便使用，設計師亦作出改善方案，包括拆卸巴士門，將門位置中，改動坐廁及洗手盆位置。

■床鋪以塌塌米設計，方便愛貓跳進床上。



■洗手間格局簡單整齊。



■開放式廚房設有吧枱，暗藏拉趟式鞋櫃。



■房間設有多個不同的櫃放置東西。

屯門市廣場單位裝修費用

項目	金額
清拆水電	約9萬元
泥水油漆	約13萬元
傢俱木器	約17萬元
代購其他	約2萬元
總工程費	約41萬元



■全屋以白色為主，素淨而簡樸。

樓市八卦陣

柏天心



有一些單位，住戶入住後會感覺「周身唔聚財」，可能因為受到煞氣的影響。今期跟大家分享香港住宅單位主要面對的不同煞氣。首先是光煞，光煞又分自然光與人工光。舉例，當單位「西斜」，導致下午陽光太猛烈，這種屬自然光的光煞，會令人容易疲勞。而當單位近水邊，水面反射光線入屋，亦為光煞，會令單位出現閃爍不停的光與影，會令人心神不得安寧。

霓虹光煞情緒難穩

至於人工光的影響，是指霓虹燈的光，人工光對住戶帶來傷害性較自然光來得更大，因為令人夜不能眠，情緒較不安穩。筆者曾經遇到一個情況，客戶住2樓，大廈招牌亦處於2樓，主人房的窗戶對正廣告招牌，住戶入住3個月後，發現即使落窗簾仍然解決不到問題，最後令免疫系統變差，最終全身皮膚受影響出現問題，後來被迫搬走。

亦有情況是住戶居於頂層，而廣告招牌則設在頂層或天台，住於頂樓對落幾層的住戶於夜晚睡眠時都會受到影響。所以買單位時，一定要留意光煞的影響。解決方法最好於單位落窗紗或布簾，減低單位受陽光

化解煞氣 家宅安寧

或霓虹燈直射，又或者將睡床擺放遠離光源。

唯一可以不受光煞影響是改變作息，當單位受光煞影響最大的時候不在家中，或許可以避開，但這只是治標不治本的辦法，亦只是個人得以避開，家人仍然受到影響。此外，亦可以放置黑曜石球、黑曜石葫蘆，又或擺放金魚缸，可以有助降低光煞影響。

鬧市聲煞養魚調和

另一種常見的煞是聲煞。最近旺角行人專用區的噪音問題嚴重，已對附近居民商戶造成滋擾，讓人煩躁。加裝隔音屏、種植物等可以解決部分影響。香港近年有許多建築地盤動土，亦會有聲煞，但由於不可周末工作，其傷害性相對較小。靠近道路的車聲、學校的鐘聲、警車救護車的車聲等，都是聲煞的一種。

應對聲煞的方法，可以養一缸魚、種水養植物、種日本森樹等，擺放一些較平和的畫作亦有同樣作用，可以讓心境回復平靜。今期先分享兩種常見煞氣，下期會分享其他煞氣的情況與解決辦法，包括氣味煞、路煞、天斬煞等。

記者顏倫樂 整理

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



近年一手市場暢旺，發展商接二連三推盤應市，根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處資料顯示，首十一個月樓花按揭宗數高達10,811宗，比去年同期大升63.6%，創下歷史新高。然而，現時購買一手樓時多數是樓花物業，沒有「實物」對照，除參觀示範單位外，「售樓說明書」（簡稱：樓書）便是唯一列明樓盤細則詳情的資訊來源。厚厚的一本樓書，你知道隱藏了很多需要注意的事項嗎？

一、圖則

根據《一手住宅物業銷售條例》，地產商必須在樓書上公佈項目及周邊250米以內的鳥瞰照片、位置圖包括街道及附近建築物、建築物的橫截面圖。買家可按樓書上的規劃圖編號，前往地政總署、規劃署免費取得有關資料，了解該區的社區規劃會否對當區居民造成重大影響。另外，樓書內

保障自己 細閱樓書

亦有說明各個單位樓底及面積，並以粗黑線代表主力牆，即不能拆的牆。亦要注意示範單位內的裝修及傢具多為度身訂做，業主應以單位平面圖作參考為準。

二、實地考察

不少樓書內刊登的相片，並非現場實景，甚至只是虛擬的電腦加工圖片，準買家應親臨發展項目的所在地實地視察，以了解有關物業的四周環境，包括社區內外的道路交通情況，社區環境佈局是否理想，是否有足夠的綠化率與車位配套等。另外，噪音、空氣污染、衛生及人流等情況亦無法在樓書內看見，因此實地視察相當重要。

三、公契內容

大廈公契，簡稱公契，基本上環繞公共部分業主責任，包含的條文

主要有：物業管理人的名稱、管理人的委任年期、釐訂管理費的準則、營運或維修有關發展項目以內或以外的公眾休憩用地或公共設施的開支及發展商的保留權利等。例如業主是否需要負責維修斜坡、能否飼養寵物、傾倒裝修物料等費用，亦要注意樓書內列出的費用有可能於入伙後作出調整。

四、設施及入伙日期

示範單位內的建築物料，及樓書上列明附送的電器、裝置數量及牌子，發展商可保留權利，按實際情況以同等質素之建材或設施代替。

此外，發展商須公佈有關一手未建成私人住宅物業發展項目的預計完工日期資料。如預計完工日期有所更改，發展商只需於五個工作天內更新有關資料便可，心急入伙的買家便要注意其風險。