

■ 豐景園房間粉藍色牆身加上雲朵圖案，增添生氣。

卡通入屋 童趣大釋放

■ 豐景園單位牆上加裝多個木托，讓屋主可以放置珍藏多年的布偶。



兩單位工程費用

工程	豐景園	窩打老道8號
清拆水電	約10萬元	約7萬元
泥水油漆	約10萬元	約12萬元
傢俬木器	約20萬元	約24萬元
代購其他	約4萬元	約7萬元
總工程費	約44萬元	約50萬元

整理：香港文匯報記者 顏倫樂

▼ 窩打老道8號單位衣帽間設有Hello Kitty外形掛牆架。



人長大了，總會懷緬小時候的歡欣日子。有人喜歡在家中收藏布偶玩具，既可為家中增添一點童真玩味，亦是一種童年回憶。然而若擺放不當，這些卡通擺設隨時在視覺上變得雜亂無章，令單位的品味下降。今期《置業安居》帶讀者參觀兩間以童趣擺設為主題的單位，設計師會教你如何於單位內適當佈置。例如天花燈飾不宜過大，卡通擺設要適當收納，讓公仔由一件普通擺設，變成提升個人品味的裝飾物。■文：香港文匯報記者 顏倫樂／圖：和生設計



■ 窩打老道8號單位廚房與客廳之間以玻璃趟門及玻璃窗分開。

善用顏色分隔功能

另一個位於窩打老道8號的單位，實用面積446方呎，間隔2房1廳，甫入家門便能體驗到溫馨柔和的感覺。全屋以淡啡色作主調，客飯廳的部分空間則運用了暖色系，包括綠色地磚的玄關、Tiffany Blue的廚房和吧枱，以及淡綠色的梳化，色調與全屋感覺合襯，既能為平淡中增添視覺效果，亦有分隔空間之功能。

值得注意的是，廚房與客廳之間以玻璃趟門及玻璃窗分開，外接吧枱，有效阻隔油煙擴散，令空間視覺更廣闊，以及方便住戶將剛煮好的食物透過室內玻璃窗提供給家人朋友享用。大廳設有兩個靠牆而置的淺木色高身儲物櫃，加上窗台櫃，令儲物空間大大提升。

由於住戶喜歡公仔，如何將公仔融入家中成為設計重點，一些細節上的搭配變得相當重要。客廳內的吧枱椅與梳化在色調上特別與單位主色調配襯過，梳化後的牆身沒有任何裝飾，以免令單位看上去太過眼花繚亂，毛公仔於單位不同位置適當擺放，如梳化及窗台邊等，配以Hello Kitty地毯，令每個角落均值得細味。

天花採用射燈減壓迫感

進入衣帽間，更是走進了屋主的幻想世界。純白色的環境，配以粉紅色的擺設和窗簾，把童心與成熟取得平衡。各項以Hello Kitty為主題的擺設和精品，例如



■ 窩打老道8號單位大廳天花以射燈代替大型豪華燈飾，有助降低壓迫感。

Hello Kitty外形掛牆架、Hello Kitty梳妝鏡以及心形的椅子等，均將單位的「可愛值」大大提升，但又不會因此拉低品味。

大廳天花以射燈代替大型豪華燈飾，避免給人壓迫感，亦與單位的童趣溫暖感覺更為合襯。洗手間是最隱蔽的私人空間，這個單位的洗手間面積闊落，空間相當足夠，色調與全屋搭配。浴室牆壁特別加上一個凹陷空間，用來放置清潔用品；整個廁所雜物甚少，令空間顯得更為整齊。單位裝修需時3個月，裝修費大概50萬元。

第一個要介紹的單位在屯門豐景園，設計主題是「讓童真融入家中」。充滿童真的夢每人皆有，長大後有了自己的家，正好將這個夢想實踐出來。

單位實用面積489方呎，由於屋主鍾情迪士尼卡通人物，設計師花心思將卡通人物的足跡遍佈在家中每個角落。同時加建藍色燈槽以配合藍色牆，以營造一份柔和感，亦可充分照明室內空間。

大玻璃面櫃展示布偶

單位原則2房間隔，設計師將其改為1房1廳。由於屋主喜好收藏大量公仔和模型等，設計師特別在家中多處擺設大型玻璃面櫃或加裝玻璃牆櫃；牆上亦加裝多個木托，讓屋主可以放置珍藏多年的布偶，方便覽之餘亦可裝飾房間。為免因此失去收納空間，將房間內木紋地台升高，增加儲物位置，亦可以令視覺由客廳延伸至房內，空間更感闊落。

公仔和模型在裝修上要作出相應配搭，才不會太過突兀。設計師除了在房間牆身髹上粉藍色外，特別加上雲朵圖案，增添生氣；天花的燈飾線條簡潔，用上米奇老鼠圖案。採用米奇老鼠圖案的燈飾

淺色大櫃能突出公仔

客廳中有一張多功能梳化床，可隨意按心情更換，日後若換上卡通人物的床鋪被單，亦會令客廳多一份趣味童真。當有朋自遠方來，這張梳化床又可即時轉換為臥床使用，下方更設有儲物櫃，方便又節省空間。

此外，睡房的兩個大衣櫃、大型玻璃面櫃，以及客廳的入牆櫃等，顏色均以淺色為主，由白色與楓木色互相搭配，既能突出公仔，又與單位淺色風格連貫統一。睡房地台中間設有升降小茶几，可因應屋主需要時才升起。

變形桌騰出收納空間

為了讓空間更加廣闊，設計師亦花了不少心思，例如房門與廚房門用上趟門設計；客飯廳並沒電視，取而代之以放映機投影。客飯廳有一張隱藏飯桌，抽屜可以拉出組裝成飯枱，需要時才「變身」，讓本來地方有限的客飯廳可以騰出更多空間收納不同物件。

洗手間和廚房的牆身均用上花磚作點綴，連地板亦用上舊式的馬賽克磚，令原本以單一色系為主的空間添上了點點復古懷舊味。今次以童趣為主題的單位，施工時間至完工約4個月，裝修費用約40萬元，但已可滿足業主收納公仔的需求，並將單位品味提升。

變形傢俬



▲ 豐景園單位中多處設有大型玻璃面櫃。



▲ 豐景園客飯廳有一張隱藏飯桌，抽屜可拉出組裝成飯桌。

樓市八卦陣

蘇家興



在分析2018戊戌年樓市之前，筆者想先與讀者分享有關「開運資產」的概念。

《易經》在經濟上的最強分析力，是能看穿在特定時段內哪種產品或商品能成為該段時間內之吉祥物。換言之，即能啟示大家只要在那時段內持有相關物品或商品，即能發揮其槓桿作用，令持有者提升賺錢的能力。即是說，該產品或商品之表面價值，絕對不是持有者之最終擁有值。

舉例，如在2004年至2023年（《易經》觀念上稱呼這20年為八運），人民幣是當旺物品，故這20年內其兌換率表現並不真正反映持有者之資產價值，但就直接令持有者得到運氣。因此可以說人民幣就是這段時間內之開運資產。

自置物業非開運資產

租樓還是買樓好？相信不少人正處於這個兩難局面，應否高價買樓？或是再

看看走勢，租樓也許是上策？2018戊戌年，用《易經》角度來看，是用《澤雷隨》卦來象徵整年整體運勢。《隨》卦，上金剋下木，欠水通關；加上戊戌年天干、地支皆是土，五行水被重重剋害，五行欠水。再加上在紫白卦理，2018戊戌年九紫「離卦」當旺，即火旺而水洩，可見五行之中，水實無處容身。同時，在五行學理中，「土」主自置物業，「火」主購買物業，「水」主租住，故在增強運氣角度來看，自置物業絕對不是開運資產，反宜應增強水運，令五行流通，故以租住單位搶運為宜。

加上《隨》卦主變動，不利興建新事、創業或置產，故變賣物業套現確合卦理。剛剛提及以九紫「離卦」當旺來看，由於「離卦」有中虛、依附、變居之象，故在樓市來說，無論樓價整體走勢向上或向下，展望2018年皆以放售物業，入住租盤為開運手段。

求事業運可租將軍澳

哪兒是租盤旺區？到底2018年又以哪區為租盤首選考慮呢？大家留意，當立春之後，想添丁的家庭可考慮租住元朗或西環區；想在事業上再進一步的可考慮將軍澳或觀塘區；單身想組織家庭者可考慮租住旺角和油麻地一帶。上述地區是戊戌年的租盤旺區。

除了簽約買賣等重要時機之外，值得注意的是，《隨》卦在上是陰金「兌卦」，在下的是陽木「震卦」；加上單數屬陽、雙數屬陰，因此，節氣雙數月如二、四、六、八、十及十二月特別有利於變賣物業，而不宜於當月購買物業。尤其留意簽署買賣重要文件或租約的日期，絕不能在丑、辰或未日。

祝各位在2018年穩奪先機，更上一層樓！

2018年入住租盤可開運

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓



加息周期至 定息需求增

全期不轉按較浮息貴

近日再有銀行推出定息按揭計劃，首年定息1.68厘，隨即引起市場廣泛討論。以現時的一個月銀行同業拆息計算，使用此定息按揭計劃比市上普遍可承造的浮息按揭計劃，首年能夠節省47點子的利息支出，慳息效果顯著。此外，市場普遍預期香港今年將步入加息周期，如使用定息按揭計劃，業主可鎖定首年，甚至次年的息率，無懼加息令供樓負擔增加。不過，究竟哪種計劃更適合自己？

首兩年慳息效果明顯

事實上，每當市場步入加息周期前，由於市場氣氛不穩，業主擔心未來供樓負擔大增，定息按揭的使用比例均有上升趨勢。例如在2004年，美國聯儲局於兩年間先後加息達17次，累積加息4.25厘。香港的定息按揭使用比例亦於同年大幅上升，最高峰有15.4%的置業人士選用定息按揭計劃。近月，定息按揭的使用比例亦有上升跡象，由2017年7月的0.8%，增加至11月的3.5%，相信短期內定息按揭的需求仍有上升空間。

如將最新之定息按揭計劃與市面上的浮息按揭計劃作比較，以每100萬元貸款，供款30年計算，定息按揭計劃的首年利息支出為16,601.5元，比浮息按揭計劃的21,264.5元節省4,663元，即22%。如遇上香港加息，利息的節省幅度將更為明顯。要注意的是，此定息按揭計劃由第三年起改為H+1.3%，上限為P-3%（P=5.25厘），鎖定上限比現時的浮息按揭計劃略高10點子，假設在首兩年沒有加息和罰息期後沒有轉按，整個定息按揭年期的利息支出將比浮息按揭高出10,722.3元，即3%。

不過，將整個按揭年期供滿並不普遍，因為業主中途有可能選擇轉按，或是出售物業等。另外，選擇按揭計劃時除了考慮息率外，還需比較其他的按揭配套優惠，例如罰息期、現金回贈、貸款金額的限制，以及是否設有存款掛鈎戶口等，從而選擇最適合自己的按揭計劃。