

香港人居住環境狹小，如何將空間變大，就要靠室內設計師來「變魔術」。今期《置業安居》請來Zinc studio設計師吳曉華(Shin)介紹如何「變出空間」。他以牛池灣曉暉花園一個497方呎單位作例子，原來只要將單位內各個生活區重新佈局，於牆色落功夫及選用趟門，再利用窗台、地台與櫃的互相配搭，便能夠大大提高空間感。「蝸居」其實都可以住得好闊落。

■文：記者 顏倫樂 圖：Zinc studio

# 整色拆牆玻璃門

## 蝸居變安樂窩

■拆走洗手間與客廳之間的牆身，改裝成電視櫃，既可踢走大走廊，又可擴闊客廳空間。



### 拆牆

變走大走廊 拆牆造櫃擴客廳

Shin表示，曉暉花園單位裝修前的生活區佈置並不理想，客飯廳、房間大床等全部直向式，變相令客飯廳與洗手間中間的空間浪費掉，形成一條大走廊。因此於全屋裝修的時候，Shin將單位佈局徹底改頭換面，全部直向式的分區變成橫向式，之前「大走廊」空間則盡數納入不同生活區內，客廳面積即時大增，沙發與電視之間的距離亦更為寬闊。

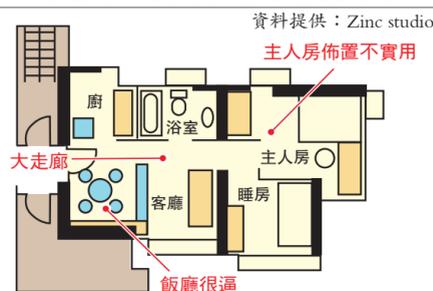
Shin說：「之前門口一入去望到最入就係梳妝枱，客飯廳在右邊，洗手間廚房在

左邊，整個空間因為個走廊變成上下兩份，空間好唔見使，喺家將每個分區打橫，無咗條大走廊，開屋變成6個分區，活動空間都多咗。」

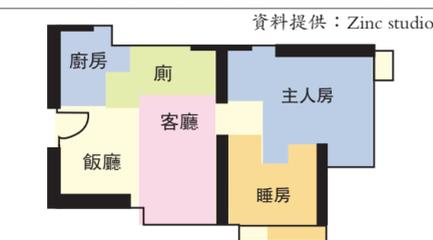
為了達到空間利用的目的，設計師將原先洗手間和客廳之間的間隔打掉並重新建立，目的是利用騰出的空間作為電視櫃，擴大客廳。

戶主喜歡收藏公仔，重新佈局後，電視牆、飯廳的L形大櫃等，都變得有更多凹位方便戶主展示公仔。

### 牛池灣曉暉花園單位裝修前圖則



### 牛池灣曉暉花園單位裝修後圖則



■妙用玻璃門關出衣帽間，慳位又新潮；廚房用玻璃門方便監察孩子。

### 玻璃門

棄用大衣櫃 玻璃門關衣帽間

曉暉花園樓齡已20年，單位兩房一廳間隔，戶主為一對夫婦，育有一個一歲半的小孩。單位的另一個大改動在睡房內，設計師將窗台改成梳妝台，睡床因此變成可以三邊落床，方便戶主半夜起床餵奶時不會影響另一半。睡房內的衣櫃變成開放式衣帽間，與睡床位置以玻璃門隔開。另一個房間則未有作太多裝潢，等待小孩長大時再慢慢添置傢俬。

裝修設計要因地制宜，由於單位樓底不高，因此設計時多處用天花射燈代替大型燈飾，避免太過壓迫感。

另外，為了讓單位空間感更加大，廚房與飯廳之間亦改用玻璃趟門，洗手間的門與旁邊牆身則用上水泥板，只要關上洗手間即與旁邊牆身融為一體，各生活分區變得既各具功能性之餘，又整體統一。



■窗外綠意盎然，室內用白色牆身，再配木系傢具，增添家居暖意。

### 整色

用木系傢具 配樹林景夠天然

戶主喜歡工業風，所以單位內不乏工業風元素，例如上述的水泥板牆身、黑木飾面的電視牆、飯廳的大吊燈等等。但顧慮到家庭成員中有小朋友，因此單位走工業風之餘亦會運用一些溫暖色調去作出平衡，全屋主色調為白色，只有洗手間與廚房位置用上

水泥板牆身。由於單位外望綠色樹林景觀，單位設計時亦會着意不阻擋景色，盡可能令景觀開揚，而傢具亦以木質居多，一來配合室外自然景色，二來實用美觀，三來木料質料對於有小朋友的家庭來說亦更安全。

### 曉暉花園單位裝修費用

清拆工程	30,000元
泥水工程	85,000元
木器工程	160,500元
水電工程	49,500元
雜項工程	54,000元
全屋物料、傢具及電器	70,000元
設計費用	55,000元
<b>總工程費用</b>	<b>504,000元</b>

## 櫃精不櫃多 變走鑽石廳

鑽石廳本身用意是避開樓望樓，並可以望到更好景色，但缺點卻令單位傢俬難以擺位。Shin近期進行裝修設計的屯門怡峰園527方呎單位，不僅客廳為鑽石廳，連廚房都為鑽石形，稱得上「三尖八角」，因此Shin於設計單位裝修時的重點，變成放在如何令角位回復平衡。

### 客廳做三角矮櫃平衡

他說：「鑽石形單位，好多時遇到個問題係客廳度，由於並非正方形或長方形，好多時戶主被逼要斜住睇電視，因為張沙發通常唔係正對電視，係側埋一邊，所

以我哋係客廳做個三角形矮櫃，解決鑽石廳問題，平衡返單位的角位，同理拉平返個沙發同電視位置，廚房我就做做一個高櫃，功能性強啲，將洗衣機、雪櫃之類放晒入去，令廚房變大。」

### 通天飾櫃展示收藏

其他生活區的佈局亦有改動。由於戶主為一對夫婦，沒有生兒育女的打算，所以單位的整體設計亦由此出發，例如細房變成書房，主人房與細房之間的間隔會拆除，再以高身櫃牆代替間隔，方便收納亦更實用。而為了讓單位有更多收納空間，

房間用巨型地台床，騰出更多空間走動。

而又因為戶主喜愛收藏公仔，設計師於單位內的靠牆櫃設計了一個巨型玻璃飾物櫃，電視櫃及旁邊的高身櫃亦有多個展示公仔的凹位，並用黑框同木面的組合營造摩登時尚感覺，就連書房的高櫃亦是用來放置公仔的包裝盒。

至於女主人喜愛花紋磚、手繪磚等，故此單位內有不少地磚都用上花紋圖案，例如小走廊就用花紋磚作區隔，玄關位亦利



Shin表示，鑽石廳着重平衡角位，令佈局回復四正。

用不用的地面物料及牆身顏色來達到分區的作用。為了突出這些特色階磚，單位的牆身以白色為主，避免單位色調整體觀感太過凌亂。

### 怡峰園單位裝修費用

清拆工程	45,000元
泥水工程	80,000元
木器工程	140,500元
電力工程	65,500元
雜項工程	54,000元
全屋物料、傢具及電器	180,000元
設計費用	55,000元
地台費用	30,000元
<b>總工程費用</b>	<b>650,000元</b>



## 評新居屋風水 啟朗苑煞氣大

房委會早前推出新一期合共約4,400居屋單位，包括啟德啟朗苑、長沙灣凱樂苑及東涌裕泰苑，幾個屋苑風水如何呢？

先說一說位於九龍的兩個居屋盤。九龍城之龍脈，由筆架山經又一村、何文田出尖東成為主龍脈，再由獅子山經廣播道再直出九龍城。坐正龍脈的九龍城，將有沙中線路經，帶動車流人流。「水」乃水路，沙中線是火車，能收聚人流，帶旺丁財。在建造中的啟德郵輪碼頭，乃郵輪停泊之地，將財聚啟德坐龍脈，未來九運後可人財兩旺，有利啟朗苑升值。

九龍城所坐較次之龍脈，大利專業人士，或是藝術專業的人士居住。啟朗苑北望獅子山，南接維多利亞港，但九龍城煞氣較大，所以有不少廟宇聚集此處，以作鎮壓，加上九龍城屬窮困之區，所以

如想作大型投資的人士應避免選居於此。相反，從事娛樂藝術專業人士則可加強事業運勢。

### 凱樂苑望海單位易發財

長沙灣之龍脈，由筆架山經蘇屋村旁的小山而下，而轉往長沙灣凱樂苑近海地段。凱樂苑由5座大廈組成，整體的區苑猶如一條梯形。下元八運而論，東北發山，有山則可旺丁。奈何，凱樂苑面向東北方，此方見連翔道與西九龍行車天橋，見車路，車路為急水，煞氣甚重。就貼近車路的B及C座而論，會直接受到影響。車輛流量急，呈現聲聲，必需作出適當化解，否則入住後，易損人丁。提議在窗台位置上加防聲玻璃最宜。

至於地運方面，八運大利西南發水，能在西南方納取水氣最佳，故

朝向這方的A、D及E座，若能望海景的單位最易發財，可在此方放一吸水大象，或魚缸有利增財氣。

東涌裕泰苑的來龍源自鳳凰山落脈到東涌，背靠兩座山，較高的叫「薄刀刀」，右方稱「婆髻山」，填海後前方明堂寬敞。以前方機場南面小山作朝案，形狀似「巨門山」，稱之為「巨門財星」，佈局得宜，入住後可自創業而致富。

東涌裕泰苑位處北大嶼山醫院對面，松仁路及裕東路交界，面對北大嶼山醫院在風水學稱為獨陰煞。獨陰煞是指屋宅接近見醫院陰煞之地，形成一獨陰煞。容易導致屋宅內人多暗病、運氣差、常做噩夢、而且容易造成婚變或戀人感情不好，故陰氣甚重。雖然裕泰苑的地運在下元八運容易得財，但防損丁，提議在家中放置佛菩薩以保平安。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁  
劉國圓

去年樓價攀升14.8%，不過租金升幅則只有7.9%。根據差餉物業估價署數據，租金回報率持續受壓，去年12月份細單位租金回報率跌至2.7厘，創紀錄新低，而超過1,722方呎的超級豪宅回報率僅2厘。有業界人士表示，以現時供款利率為P，即2.15%計算，如加息50點子，其資金成本已經等同租金回報率，相反投資在美國10年債券息率可達至2.7厘至2.8厘水平更為理想。究竟投資物業是否仍屬精明之選？今次我們來一起探討。

所謂的租金回報，其實定義廣泛，最簡單的租金回報就是以每年租金/購入時樓價計算出來。假設購買時的樓價為500萬元，現時放租租金為每月16,000元，租金回報即是16,000元×12月/500萬元=3.8厘。不過，此計算方式沒有將固定支出如差餉、地租及每年增加的管理費計算在內，因此亦有人會以淨租金回報的方式計算回報率，即每年租金-支出/購入時樓價，將這些支出一併計算在成本的話，每年淨租金收入約為10個月。以剛才例子再計算，即淨租金回報約為16,000元×10月/500萬元=3.2厘。

從上述例子可見，由於回報率是以當時購入價計算，如業主於數年前置業，由於當時的購入成本較低，現時的租金回報或仍可達10厘以上，因此現時仍有很多業

## 磚頭仍屬投資首選？

主惜售不賣。不過，自從政府不斷加辣以打擊投資客入市，投資者需要衡量15%印花稅、按揭成數及供款入息比率下降一成等因素，對投資者來說未必太吸引。因此現時樓市多是用家主導市場，特別是豪宅回報一向較細單位低，自用率一向高企，此類用家未必着眼于租金回報，反而較看重樓價升幅。總括而言，差估署公佈的租金回報只反映當時購入物業的收益回報指標，如買家一早入市，租金回報亦可能非常可觀，或與差估署公佈的回報率存在頗大的差別。

### 今年樓價料升10%

筆者認為，住宅物業仍然有潛在的升值空間，預測全年樓價比去年仍有10%的升幅，加上今年一手單位供應不絕，預計整年的新取用按揭貸款金額及宗數可達3,400億元及87,000宗水平，再創出歷史新高。在現時剛性需求殷切的情況下，物業租務及買賣市場仍然活躍，而且有自住需要的人毋須擔心租金回報的問題，仍然是入市的好時機。另一方面，現時租務市場仍然熾熱，而置業的風險仍普遍比其他投資為低，但考慮到現時入市的投資客仍需要評估其租金回報的吸引力，建議考慮自身的投資目標、可承受的風險程度及其他因素作出決定。