

新派豪宅設計，除了要奢華，更加要有時尚感，而非一味追求金碧輝煌。今期《置業安居》為讀者介紹的真豪宅，坐落於東半山司徒拔道34號的紀園，全屋1,800方呎，業主相當有品味，單位內以大量對比顏色帶出整個設計，散發摩登成熟的韻味。業主是一名單身貴族，因此原則的三房改為兩房，變成一間超級主人套房及一間「雪茄房」，空間感登時變得非常闊落，再加上全屋智能控制、洗手間地熱系統等，盡顯生活態度。

■文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：「有米室」提供



客廳設有書桌，方便與公司夥伴聯絡及辦公。

司徒拔道1800呎 IT新貴200萬打造新派豪宅



是次介紹的單位全屋加強抽氣功能，並於洗手間設地熱系統，裝修費未計傢俬電器已要200萬元。

全屋智能控制 洗手間設地熱系統

「有米室」設計總監何勵琪表示，業主是一名外國返港的男士，現時正發展初創公司，涉足科技行業，本身對生活有追求，因此對單位的設計亦相當講究。好像單位特地設計一間「雪茄房」，又於客廳度身訂做酒櫃，方便他展示及品嚐各類美酒。全屋用上不同顏色作出區隔，客廳以黑白灰為主，飯廳為白色及木色，較為溫暖，廚房則以純白為主。

風格簡單舒適 大量黑白灰

何勵琪續說，屋主於用料上亦落重本，且因為喜好雪茄，全屋加強抽氣功能，又於洗手間設了地熱系統，以及全屋智能控制系統等，埋單未計傢俬電器已經要200萬元裝修費。雖然單位花費不菲，但整體風格則走簡單舒適為主，業主喜歡簡單，故單位內充滿大量黑白灰的元素，屋主同時喜歡顏色對比強烈，例如全屋淺白色，傢俬地毯就會用較深色，感覺對比感較強。

由於屋主隻身一人，是名副其實的「鑽石王老五」，所以當初設計時亦將原則三房變為兩房，主人房由兩個房間合併，空間感十足，另一間為雪茄房。而全屋的儲物櫃大部分置於飯廳內，由於屋主一個人居住，幾組大櫃已足夠其收納之用。

三房變兩房 床邊放鋼琴

主人套房的设计相當獨特，半圓形的洗手間，原因是想房間內太多角位，亦可以隱藏原先的走廊位置，圓形浴缸剛好位於彎位上，落地玻璃的設計，讓屋主於沐浴時可以望到房間內的電視機，主人房一隅為衣帽間，睡床旁有一架鋼琴，除此之外沒有太多櫃子或其他傢具，令房間空間更加闊落，凸顯大宅氣派。

雪茄房是另一個休憩及放鬆的空間，設計亦花了不少心思，內置一張啡色沙發，亦有電視機等，幾乎已等於一個小型客廳，但擺設顯得更為休閒。顏色搭配上以深色為主，顯得更為成熟沉穩。

客廳辦公 可開視像會議

客廳設計上講究顏色對比，深色地毯配上灰色沙發，襯以白色地板及天花，沙發後面為一張書桌，方便他於客廳辦公，並透過視像接受新資訊或與公司夥伴聯絡，書桌後方為一面大牆及兩排書櫃，為客廳添上不少書卷味。飯廳則主要用木色與白色為主色調，雖然戶主一個人居住，但他朋友眾多，因此飯廳放置一張五人圓形餐桌，方便與親友一起進餐。

廚房顏色以純白為主，與單位其他地方的用色有明顯分別，設計師將其變成一個半開放式廚房，做了一個玻璃趟門，旁邊酒吧枱上設有三個屏風式的玻璃窗，與趟門外觀類同，並可以往旁邊推開，方便戶主在廚房內將食物遞送給飯廳的客人。廚房後為工人房，有獨立洗手間及洗衣房等，面積較時下劃房大得多。

■單位改動後平面圖



雪茄房顏色以深色為主，顯得更為成熟沉穩。



主人房由兩個房間合併而成，空間感十足。



廚房設有屏風式玻璃窗，方便將食物遞給飯廳的客人。

設計師有Say

單位越來越細 × 用盡每寸地方



「有米室」設計總監何勵琪
香港文匯報記者潘達文攝

何勵琪為一名八十後年輕設計師，記者訪問時，自然不忘向其取經，一探年輕人對於香港室內設計的看法。她表示，近年香港的建築設計越來越接近日本的小型住宅，因為單位越來越細，如何增加儲藏空間、靈活運用每寸地方，最為考驗設計師功力，不同空間的用途要放在同一個地方去做，「房唔止係房，客廳唔止係客廳」。

注重空間多功能性

如何將不同功能置於同一空間內？她舉例，之前曾於太古城設計一個600方呎單位，單位細細但住了7個人，5個大人和2個小朋友，所以設計時更着重空間的多功能性，例如飯廳與廚房合併起來，「連啲走廊空間都要轉化為

飯廳或廚房的一部分。」趟門因為節省空間，細單位必不可少。洗手間的功能亦做了分割，將坐廁、企缸、洗手盆獨立起來。何勵琪笑說，洗手間分割的設計，是希望照顧家人不同需要，如果沿用傳統設計，夜晚肯定大排長龍，但分開不同功能後，一家人就可以同時刷牙、洗澡等。此外，單位的大房升高地台，上置榻榻米，除儲物空間大大提升外，亦可以容納更多人一起睡覺。她笑說：「其實設計細單位都幾有挑戰性和有趣。」

不過她強調，並非鼓勵香港劃房化，但指出劃房於已發展城市實在無法避免，建議政府於市中心周邊地區，例如黃竹坑、杏花邨等物色地方發展青年宿舍，解決部分劃房問題。

市民品味提升 × 香港設計希望

何勵琪在美國的大學主修美術學系和建築學系，回港再讀建築學系碩士，曾經於則樓工作十年，四年前自行創業。她坦言，以往做則樓時，除各類建築設計外，亦有幫發展商設計示範單位，但覺得香港建築沒有新想法，缺乏挑戰性，所以幾年前毅然跳出舒適圈。

發展商多元化 政府帶頭

雖則如此，但她並沒有對香港建築設計的前景絕望，她認為現時市民品味有所提升，發展商亦知道市民不單想要豪宅鑽金，還

希望單位有設計感，所以整體情況正在好轉。

她續說，現時市場上不再只得幾間大型發展商，而且近年有更多財團或基金進場，他們都願意嘗試更多新穎設計，就連政府亦肯花心思，好像香港建築署興建的和合石橋頭路靈灰安置所和紀念花園設計就相當新穎，更奪得建築師學會年獎。她認為，香港建築設計的氣氛正在改變，整體設計空間較以往90年代為多。

何勵琪的公司兩年轉虧為盈，現時兵分兩路，旗下兩間公司各司

其職，一間名叫「有米室」(RICE STUDIO)，專攻家居裝修，另一間建築師事務所有限公司(Lot Architects)則專做商業項目、社區項目等等。現時公司以商業項目比重較大，未來希望擴大家居設計的業務。

取名有米室 寓意幸福家庭

問到「有米室」的名字由來，她笑說：「以前每一個幸福家庭，都會有一個米缸，寓意個個都過得豐足，係一件好事，所以我希望設計時，每一家都可以幫手提升居住質素。」

樓市八卦陣

柏天心



家居工業風「黑白灰」不宜多

現代家居設計流行工業風，不少人喜歡家居顏色為「黑、白、灰」，更會加入大量的鐵材、水管、原木、銅絲燈等等元素，令感覺更加「型」。但其實水面上並不建議家居中加入太多工業風元素，因為顏色上太過冷色調，令家居變得冷漠，失去開心喜慶的氛圍，而將工作的環境帶回家中，亦會令人在家中無法安心休息。

起角設計易招口舌是非

五行上，鋼鐵、水管等屬「金」，黑、白、灰色屬「水」，這種金水的佈局，春天或夏天出生的人士會較合適，因為夏天屬火，火較重，用水可以作出平衡。至於秋天及冬天出生的人士，本身金水已經重，家居再添金水就不合適。

而且傳統上工業風的「金」較多角位，曾接觸一個客人，將燈罩設計成一個很大的六角形螺絲帽形狀，這種易起角的设计於風水上帶煞，易招口舌是非。傳統上，家中應該多用圓形或橢圓形的設計，感覺會諧和一點。

要化解家中色調太冷的問題，最簡單莫過於增添彩色，例如彩色咕啞、彩色掛畫、彩色圖片、顏色較鮮明的地毯等，都有幫助。主人房宜用粉紅色或粉紫色，帶有和諧溫馨氣氛。曾經認識一位朋友，家中大量用黑白灰色調，連照片都用黑白，看上去的確復古，但家中其

實一般避免放黑白相，因為給人感覺如同先人，感覺並不好。

其實家中要盡量避免用太多黑色，因為黑色代表運氣不佳，更代表死亡。如果太多黑色飾物，如黑色燈罩、黑色牆身等就不建議，家中應多用淺色。而灰色亦應該用淺灰，棄用深灰。之前有個客人，床頭顏色用深灰色，無形中就變到運氣好黑，亦有個客於屋企掛愛犬的黑白相做牆上海報，相當不吉利。

磚牆感覺欠缺諧和性

此外，工業風亦不時運用到磚牆，其實亦不建議，紅色磚牆雖然相對溫暖一點，但磚牆本身給人凹凸感，並不平滑，感覺欠缺諧和性。用木材及原木傢具則本身問題不大。鎢絲燈的話，只要鎢絲不是太大或太繁複便無問題，如果鎢絲好密麻，就會讓人易生煩惱。

事實上，「工業風」顧名思義就是把類似工廠的設計風格帶到家中，用一些最基本的材料去做裝飾，玄學角度，工廠用這種設計無問題，因為人們習慣囉工作環境中要冷靜專注，工作時毋須溫馨開心。因此工業風不宜帶回家中。年輕人想要家中冷色調，專注工作尚可，但老人家希望兒孫滿堂，如果用工業風就會走向孤神寡宿，帶來負面影響。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓



「先買後賣」還是「先賣後買」好？

自立法會完成三讀通過印花稅修訂條例草案，並決定將換樓期限由6個月延至12個月，換樓買家有更充裕的時間在購置新物業後沽售原有物業，更可以節省額外租樓及搬遷的支出。不過，筆者仍收到不少客人的查詢，擔心「先買後賣」令他們多付辣招稅，而且操作上仍然疑問處處，在此為各位解答「先買後賣」時需要注意的事項。

一二手樓換樓期計法有別

是次新修定的退稅安排，若買家在12個月內完成「樓換樓」，即購買新物業後售出手上原有的唯一住宅物業，亦可獲退回購買第二個住宅多繳的稅款。換句話說，買家仍然需要繳付新物業的15%印花稅，待符合條件後，新物業的印花稅便可以第二稅率計算，多繳的稅款可獲退回。但注意，如買家本身已持有超過一

個物業，便不能夠以樓換樓的形式節省新物業的稅率。一手及二手樓的換樓期計算方法亦有不同，如新買入的物業屬於一手，便必須於新物業入伙後的12個月內將原有物業賣出，二手則是簽定正式買賣合約的12個月之內。由於購入新物業時仍當業主的第二個物業計算，按揭成數將下降一成。於購入新物業時仍當業主的第二個物業計算，按揭成數將下降一成。另外，雖然換樓人士有一年時間的賣樓期，但不要忘记若原有住宅物業持貨是少於36個月的話，轉售仍需繳納10%至20%的額外印花稅(SSD)。

過渡性貸款利率可低至P按

使用「先買後賣」的方式，如業主為新物業申請按揭時仍有現有物業的按揭在身，那麼尚餘按揭款額亦會計算在內，影響其供款佔入息比率。坊間亦有銀行提供半年期的「過渡性貸款」，

客戶提交現有及新購物業的臨時買賣合約後便可申請，其特別之處是新購物業的按揭成數不需下調一成，而過渡性貸款的供款並不會計算在供款佔入息比率內，故不會影響新物業按揭之批核，利率亦可低至P按。不過，此類計劃推行的銀行不多，如未有足夠資金又想「先買後賣」的另一個辦法，可以跟新購物業的賣家商量將成交期延後，並在期內盡快將現有物業售出。

由此可見，「先買後賣」可做到新舊物業無縫交接，毋須額外租賃其他地方暫住，但比較適合一些財力及實力較充裕的人士；相反「先賣後買」的好處是資金安排會相對輕鬆，而且不必承受買樓後急於將單位出售的壓力。建議「先買後賣」人士預早開始計劃及放盤，盡量將買賣物業之間的距離縮短。