



北角南方大廈

香港市區舊樓林立，因為入場費平，成為不少上車一族的置業選擇，但望着殘舊的內籠，大量的陣柱、橫樑等，確實會令不少人打退堂鼓。今期《置業安居》帶大家來到北角區一個樓齡超過50年的舊樓，教大家「翻新寶典」。設計師Sam教路，舊樓陣柱、橫樑較多的確是缺點，但只要適當利用設計去修飾、遷就，例如將陣柱變身櫃子或飾物櫃，既美觀又實用。不僅去掉了舊樓味，單位亦更顯個人風格。

■ 香港文匯報記者 顏倫樂／圖：曾慶威



■ 設計師Sam指，舊樓單位陣柱、橫樑較多，內籠的鋼筋、水電等亦需大執。

有片睇



■ 掃描QR Code看本集設計單位精彩影片。



■ 客廳設有灰鏡，既實用又可延伸空間感。屋內又設有飾櫃，可用作展示名酒。

舊樓大翻新 空間大變身

今次帶讀者參觀在北角南方大廈中層一個實用面積約380方呎的單位，泓尚設計項目經理兼高級設計師Sam Chuang表示，大廈建於1963年，至今樓齡已經55年，舊樓的缺點是陣柱、橫樑較多，而內籠的鋼筋、水管、電線、窗門等亦需要大執或重裝，間隔不清亦是一個問題，所以當初於設計單位時，間隔上做了很大改動，令細小的面積盡量延伸空間。

Sam表示，業主一家大細長期不在香港，一年大概回來幾次，所以單位設計上感覺有點像旅舍，一屋有兩張雙人床，連客廳的沙發亦可以拉動機關變身為一張沙發睡床，重點在於增加收納空間及提高實用性，讓戶主於外地回來時，有地方可以擺放行李及方便生活起居。由於業主長期在外做生意，今次單位由阿Sam全權負責，主要按照戶主喜歡簡潔的生活態度去進行設計，小至傢俬電器都一手包辦。

廚廁互換 延伸空間感

走入單位，絲毫不見舊樓的殘舊感，取而代之是光鮮明亮、空間寬闊的感覺，原來設計師在間隔上花了一點小意思，將洗手間與廚房位置互換，兩者空間的大細亦作出調整，主要是將洗手間空間縮細，預留更多空間給廚房。Sam說：「因為我想拉開個廳的空間，所以我將廚房調去前面，做吃開放式，客廳空間即時大咗，而且屋主不常下廚，變成開放式廚房亦無問題。」

洗手間空間雖細，但五臟俱全。開放式廚房色調上則以溫暖的木色為主，與客廳色調融為一體，但地板採用了防水磁磚，與客廳的無縫木地板做了一點小區分，而用上斜木紋可以令整體不會太單調，希望做到各個區域既分開獨立，又可以一體視之。

陣柱設飾櫃 怪位又實用

開放式廚房與客廳中有一張可以移動餐枱，除方便戶主招呼客人及要樂外，枱下亦有櫃子可以放置物品，十分方便。枱下的櫃子用淺木色，與廚房櫃子的色調統一，外觀感覺更整

體。而餐桌上的位置裝上三盞吊燈，與客廳位置作出進一步區分。

單位內有許多陣柱，為了解這個問題，設計師將陣柱變成櫃子，又或於旁邊嵌入裝飾櫃或其他擺設進行修飾，令牆身或天花不會凹凸不平，視覺上變得更方正。好像客廳沙發旁就有一個陣柱下做了櫃子，上面鋪上仿雲石作修飾，仿雲石亦可以對應客廳的設計風格。而環視屋內有不少展示用的飾櫃，Sam指業主愛好品酒，展示櫃可用作展示名酒。

灰鏡添品味 黑白時尚格

客廳中有一面灰鏡，Sam解釋安裝灰鏡的用意，一來可以掩藏後面的陣柱，二來可平衡單位的淡色調，三來可增加空間感，亦方便戶主出門時可以打扮照鏡。用灰鏡而棄用清鏡，是因為清鏡會予人感覺較低廉，整體視覺亦較欠美感，用灰鏡可提升格調。

客廳內的主色調為白色，配合業主喜好，亦可以令單位感覺更明亮。但為免太過單調，設計師適量加入黑色及灰色作出對比，感覺更時尚亦更耐看。例如沙發就用灰色，襯上一點點藍色花紋，沙發後的牆上亦有一幅圖畫點綴。而房間做了暗門，整面牆身用了日本的深灰色仿布質牆紙，質感舒服，關上房門，客廳就儼然是一個獨立空間。

工程費明細

清拆工程	28,000元
泥水工及磁磚	85,000元
水電工及材料	53,000元
木工工程	57,000元
油漆連牆紙	35,000元
傢俬訂造、床褥	160,000元
搭棚、鋁窗其他雜項	45,000元
電器	80,000元
合共	543,000元



■ 沙發可拉動變為睡床，增加實用性。房間則做了暗門。



■ 單位洗手間雖然空間縮細了，但仍然五臟俱全。

設假天花 避免「橫樑壓頂」



■ 業主於傢俬電器上落了重本。圖為廚房煮食爐具。

◀ 房間天花設有橫樑，故特意加上假天花隱藏。



至於兩個房間風格相似，都有一張雙人床、床頭櫃及一個衣櫃，分別只在於假天花裝飾用的不鏽鋼條，一間用玫瑰金色，一間用銀色，兩個房間內都有一個窗台伸出去，設計師利用該位置設置櫃子，增加房間儲物空間。

事實上，當日參觀單位時，完全不覺得單位存在於一個50年以上的舊樓內，Sam表示，今次設計花了不少功夫在修飾橫樑陣柱上，好像兩個房間的天花都有橫樑，所以特別加上假天花改善問題，一來感覺美觀，亦可以解決風水上「橫樑壓頂」的問題。

傢俬度身訂做 所費不菲

今次單位的裝修費用共54.3萬元，其中亦有不少部分因為舊樓而需要額外加錢，有意買舊樓或裝修舊樓的人士要注意，因為單位本身內籠較凹凸，全屋傢俬大部分需度身訂做，另外亦有搭棚裝窗的費用等。而今次業主於傢俬電器上落重本，好像床架為電動油壓床、一屋名牌家電等，亦令裝修成本上升。

樓市八卦陣

呂法傳



新屋入伙注意習俗儀式

無論住宅、商舖或寫字樓，在裝修、搬屋、入伙三件事情上，相信大部分人都會擇吉日良辰進行，以求過程中順利平安，避開一切禍事，入伙後出入平安，丁財兩旺。那新居入伙時到底應該如何處理才對呢？又應該進行什麼基本儀式，才算合適呢？

「入伙」即是泛指入住新房屋的時間。一般是指已經選定吉日良辰，業主進入新房屋進行第一次傳統拜神或旺宅儀式的一個大日子。

引火入屋有助宅運

「入伙」一詞，在玄學上是有原因的，顧名思義，入伙入伙，就是與人及火有關係，由人把火引進了新屋之內。原因有二：第一個原因是為了「淨宅」，因為新屋可能是全新，也有二手的，古人相信利用火或太陽，燒去或趕走不乾淨及不祥的東西，所以古人會把火種引進新屋去淨宅。

第二個原因是「催動室內旺氣」，在風水學上家宅的氣流是重要的一環，當火在室內燃燒就會開始消耗空氣，把室外的氣流引進來，部分風水流派更會在選好的吉方燃燒，以期把吉方的旺氣大量引入

屋內，助催宅運。

拜四角需依次而行

解釋完「入伙」二字相信大家已經對入伙有一定了解，以下再解釋一下入伙的傳統儀式，一般人會叫「拜四角」或「旺五方」，其實就是分別向屋內東南西北中五個方位進行祭拜，在燃燒祭品時剛好得到以火旺宅的效果。

首先，要在屋之中央及四個角落，各放鮮肥豬肉一小件（連皮毛）及糖果五粒，花生一堆，生果一個，共五份，另外中央加放白酒三杯，並準備拜四角衣一套（衣紙店有售）和香燭。其次，是儀式依次而行：由新屋主先拿着點好了的廿一支小香，面向正門口，由左手邊開始，繞全屋走一遍，並且說些吉祥願望，例如：身體健康，財源廣進之類。最後，將香燭分別插於四方，最後九支插中央上，然後在屋中焚燒紙錢，化完紙錢後再用新掃帚掃除雜物，各樣祭品不再取回。掃除之方向由大廳之角落掃起，經中央掃出大門，象徵把污穢掃去，永不回頭。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁

劉國圓



購入相連單位注意事項(上)

香港市民住屋需求強勁，根據差餉物業估價署公佈，本港4月私人住宅售價按月上漲1.8%，連升25個月，同時連續18個月創新高。多個發展商近年積極打中小單位，雖能符合剛新婚家庭的居住需求，但隨着家庭成員數目增加或家庭狀況改變，搬遷的需求便應運而生。上次專欄已經提及過，在現時政府的房策下，想成功「樓換樓」亦有一定難度，因此有人將隔壁的單位買回來，打通成一個相連單位。但是，想自製相連單位並不簡單，能否成功獲批則改建亦有很多變數。

或涉及大廈公契問題

自製雙連單位並非只是把物業之間的牆壁打通，當中涉及的問題甚多，即使證明單位之間的牆並非結構牆或主力牆，亦未必一定可以成事，同時也取決於大廈公契、政府地契、消防安全條

例等。例如：一些樓宇有環保露台設計，但原來最初興建時已獲豁免其地積比率，當兩個單位打通擴建後，根據屋宇署的《建築物條例》，露台面積有機會超過地積比例上限，因而拒批申請。另一方面，有些單位經改動後，或會干犯大廈公契，例如令車位比例改變、影響公用空間等，亦不可以擅自改動大門位置。自製相連單位問題多多，事前一定要做好諮詢，才開始動工較為穩妥。話雖如此，相連單位在市場上佔比很少，如若跟足所有規條，無論是自住還是將來放售，還是其具吸引力。

自製相連需入則申請

既然自製相連單位困難重重，直接購買已完成的相連單位，亦不失為另一個解決辦法。不過，首先要弄清楚該相連單位屬哪一種性質。一般可分為「自製相連」及「原裝相連」兩

種。「自製相連」即上述的情況，是指單位由業主購入後，擅自在發展商的設計上，作出過改動，要注意一點是，「自製相連」原屬兩個獨立單位，因此有兩張樓契，購入前，最好先確認一下該單位有否向屋宇署或田土廳完成入則申請，如果有任何違規情況，業主除了將來轉售或承造按揭會有影響外，甚至有可能因觸犯法例而面臨法律訴訟。另一方面，「原裝相連」情況較簡單，顧名思義，是指單位在落成或發展商推出時，本身已經是相連，沒有作出任何改動，購入時亦只有一張樓契，購買此類型的相連單位風險相對低。

相連單位牽涉到的問題較一般物業多，下集會跟大家繼續探討有關「原裝相連」及「自製相連」兩種不同的類別，在樓契、物業估價及承造按揭方面要注意的事項。