

381呎戶「由頭執到腳」變出大空間

住得越細，就越要善用空間。今期《置業安居》帶讀者來到西營盤一幢逾40年樓齡的單幢樓，一個面積僅約381方呎單位，戶主將大部分間隔牆都拆掉並重劃空間，藉着玻璃趟門擴闊空間感，還塑造了大量儲物空間，巧妙地隱藏在牆身及升高地台，善用斗室內的每吋空間，並兼顧溫和工業風設計，配以一屋智能電子家電，反映出戶主對現代化型格生活的追求。

■文：香港文匯報記者 蘇洪鏗

圖：莫雪芝

是次介紹的單位，位於西營盤恒裕大廈中層一個兩房戶，戶主是一對年輕夫婦。AT Home Design設計師Kodi介紹，單位走溫和工業風路線，採用不少暗啞色元素及觀感粗糙的材料，包括原木地板磚、水泥色牆身、反差色調的訂造櫃等。由於大廳原來的天花板橫樑外露，Kodi特意加設一個燈槽加以修飾，從而營造層次感；而天花板亦裝有多組新型燈膽，可透過手機軟件操控變色和調校光暗。

重新規劃 能拆的牆都拆

單位實用面積雖然僅381方呎，但已是該廈面積最大的戶型。對於不少設計師來說，越小的空間越需花心思去設計，而今次這個單位可謂「由頭執到落腳」，幾乎將可以拆掉的牆都拆掉，重新劃分門口闊度，將洗手間和2個房間原來的牆向大廳推進以「偷位」，卻沒有令大廳感覺更擠迫，而被「偷」的空間則騰出成為新的儲物空間。

在廚房，枱面採用訂自意大利的暗灰色天然原塊石，上方的空間則是白色的製訂儲物櫃，並讓抽油煙機完美融入，牆身以白灰二色方磚鋪砌營造反差觀感。值得一提是，戶主特別提出為雪櫃面覆蓋上磁石膠門板，可隨意貼上兩口子的相片和便條，亦令原先雪櫃面更簡約，「屋主唔想見到個雪櫃面，好核突。」Kodi笑說。

廚廁外擴 大增儲物空間

廚房向外推進的牆身原來內有玄機，可拉趟出隱藏儲物架，收納調味料、廚房雜物等，由於與樓底等高，收納空間可謂不小。然而工程之大牽一髮動全身，被拆掉的不只是牆身，「鋁窗、煤氣喉要走過晒、拆晒，而原先單位係無冷氣機位，我幫佢裝過。」Kodi將細節娓娓道來。

同樣地，廁所的牆身亦向大廳推出近一呎，騰出的空間，可收納毛巾、污衣籃等雜物。外牆採用俗稱「穀倉門」的材料，特點是用得越久，留下的痕跡顯得越有味道。

工程費明細

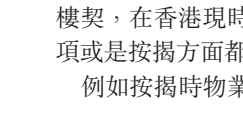
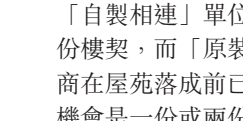
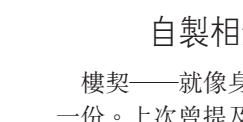
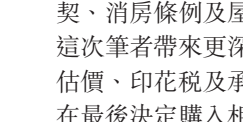
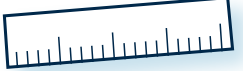
清拆、水電	105,000 元
泥水、油漆	180,000 元
鋁窗	30,000 元
木工、傢俬、雜項	180,000 元
總數	495,000 元



▲浴室騰出空間用來收納毛巾、污衣籃等雜物。

▲廚房設有儲物櫃並融入抽油煙機，牆身則以白灰二色方磚營造反差。

偷位全示範



妙用雙面衣櫃分隔兩房

書房拆掉了原裝的鋁窗而採用一體化玻璃窗，引光量充足，而間隔牆拆掉後改為落地玻璃趟門，巧妙地達至引光入廳；同時受益於較薄的玻璃門身，騰出了更多空間來儲物。由於採用內趟式趟門，拉趟時並不會被牆外的梳化阻礙。

睡房設地台增收納空間

毗鄰的睡房，與書房「一牆

之隔」並非一個具體描述，事關兩房之間的牆拆掉後，設計師製造了一個灰色的雙面衣櫃作為分間，兩間房皆可使用。睡房製造了及膝高的地台，以排列有序的櫃組成，揭起隱藏在地台面的櫃門，戶主可輕鬆將睡房內的雜物分類收納。戶主只需在地台上放設床褥及被鋪，而不採用床架，讓每一吋空間得以善用。

高級電器烘托輕工業風

斗室不大，戶主堅持對生活質素的追求，除了大刀闊斧地重劃單位空間，更投放不少於科技用品，光看客廳的音響擺設，不難想像戶主對視聽享受相當有要求。牆身掛着最新款的弧形闊屏薄身電視，電視底下及兩邊均設大型喇叭；置於電視對面的梳化，後方左右邊各豎立着一座喇叭，安坐在「皇帝位」，便可享受環迴立體聲佈置。

設備落重本 現代感洋溢

廚房內就設置了電子米缸、咖啡機、蒸餾機，同時洗衣機、洗碗機、焗爐等大型電器均採用嵌入式。大門口設電子門鎖及電子



■單位設有大量科技用品。圖為新式電子剃鬚鏡。

電眼，門外掛有鏡頭，門後設顯示屏。即使連插座用料亦毫不馬虎，採用不鏽鋼面，並提供USB供電埠。一屋洋溢着現代感，與工業風裝潢相輔相成。Kodi引述：「屋主當時診，設計咁咁靚喇，用啲嘢就唔好咁差啦。」

藝術品放廳唔覺掙扎

在香港，小型單位放置大型裝飾物往往被視為掙扎（意即浪費空間），而在這個單位卻不然。戶主聽從Cody的建議，訂製一個飾櫃放置於客廳，空餘內擺設足球般大的雕塑、畫作等藝術品，令單位增添視覺上的活力，這有賴收納得宜，當然，戶主不會囤積家居雜物相信是更重要的因素。

細問之下，原來戶主唸大學

時有設計根底，難怪對視覺及空間規劃有相當嚴謹的要求。

二人飯桌變形擴至8人桌

而事實上，拍攝當日連同採訪團隊一行人，單位內共有8人，在屋內走動都不感到擠迫。而在飯廳，將可變形的飯桌拉長，由原先二人飯桌即可擴充至6至8人桌，得見設計師之功力。



■Kodi指，是次設計走溫和工業風路線。



約381方呎。設計單位處於西營盤一幢單幢樓，面積僅



■設計師以灰色雙面衣櫃巧妙地作為分間，兩間房皆可使用。



■書房採用一體化玻璃窗，光線相當充足。



■飯桌可變形拉長，由原先二人飯桌擴充至6至8人桌。



■藝術品，令單位增添不少活力。客廳的飾櫃擺設了雕塑、畫作等藝

樓市八卦陣

柏天心



股樓將轉勢 投資宜審慎

上半年港股和樓市表現皆旺，下半年能否延續上半年的旺勢，建議讀者宜採取審慎態度。農曆七、八月（公曆8月11日至10月8日）為庚申月、辛酉月，屬金，地產業屬土，由於土能生金，金多土變，令土洩氣。由此可見，該兩個月份，樓價升勢將會放緩。農曆九月（公曆10月9日起）正值戊戌年壬戌月，迎來「傷官」運，整體市況更為不利，樓市開始向下調，初一當日更是甲戌日，三戌加會下，入市需格外留意風險。農曆十至十二月（公曆11月8日至明年2月4日），由於沒有土、金出現，樓市、股市均會轉弱，建議讀者宜小心第四季的市況。

「傷官」運添變數 跌勢料更加劇

再看近期股市走勢，筆者上一期已提到，農曆戊午五月行「傷官」運，股市

會向下。而農曆五月（公曆6月14日起）至今，股市反覆向下，由31,500點水平跌至最近28,000點左右，跌幅達一成。預計到農曆六月（公曆7月13日）時，股市才有機會企穩止跌，到農曆七、八月有機會迎來一陣子的反彈，估計27,000點是關鍵位。

不過，農曆九月卻再度迎來「傷官」運，預料國際紛紛再為股市添更大變數，屆時股市有機會比本月的跌勢更劇烈，投資者宜留意。

水木當旺 利零售旅遊業

展望下半年利好的行業，由於水、木當旺，前者包括旅遊、美容、零售、酒店等行業，木者包括時裝、出版、文化等，期內相信有不俗表現；然而土、金、火則相對弱勢，火屬行業包括電子、能源等，下半年料出現較大波動。



按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



上回提到購入相連單位前，在政府、地契、消防條例及屋苑公契需要注意的事項，這次筆者帶來更深入的探討，從樓契、物業估價、印花稅及承造按揭方面講解，讓大家在最後決定購入相連單位前，清楚明白箇中的細節。

自製相連擁兩份樓契

樓契——就像身份證一樣，每個單位均有一份。上次曾提及過，相連單位分為「自製相連」及「原裝相連」，其最大的分別是「自製相連」單位原屬兩個單位，所以有兩份樓契，而「原裝相連」單位，因為是發展商在屋苑落成前已構思的建築設計，所以有機會是一份或兩份樓契。而樓契在相連單位的情況中，顯得尤其重要，因為一份或兩份樓契，在香港現時的置業環境下，無論是稅項或是按揭方面都有截然不同的處理手法。

例如按揭時物業估價方面，相連單位估價

浮動較大，售價一般較兩個相同單位分開售出的價值高一成至兩成，主要根據單位的景觀、樓層及坐向來定價，或以該屋苑及區份的成交記錄作為參考。售價較高，主要基於「物以罕為貴」的道理，一個屋苑內可以提供的相連單位、複式單位、連天台或連平台的特色單位十分有限，售價自然較高。特別近年市況極旺，這一類特色單位的呎價及成交價更是屢創新高。

而印花稅，部分「原裝相連」單位，只有一張樓契，與購入普通物業分別不大。但若購入涉及兩張樓契的相連單位，相對較為複雜，且需要支付15%的從價印花稅。以例子說明，倘黃先生手上未持有任何物業，以首置客身份購入相連單位（A單位及B單位），即A單位須繳交印花稅收費表（第二標準稅率），而B單位雖然同為自住用途，但因為屬第二個物業，所以黃先生要向政府繳交15%的從價印花稅。假若黃先生不欲支

付15%的從價印花稅，可以考慮以另一人的首置客名義購入物業，從而節省稅務支出。

按揭成數或有所限制

至於按揭申請，無論是哪一種相連單位，均可以向銀行申請按揭，銀行會根據物業本身結構改動的情況而決定是否提供按揭。「原裝相連」單位方面，牽涉的問題較少，向銀行承造按揭方面亦較少出現問題，但要留意單位必須要在同一間銀行內承造按揭，而且按揭成數亦有所限制。因為持有多於一個按揭物業的申請人，按揭成數會被下調一成，變相購買物業時，要拿出更多首期。相反，銀行在審批「自製相連」單位時，不僅會遇上以上問題，銀行更有可能要求業主補回消失的相連牆才願意為其承造按揭，甚至不願批出按揭貸款，因此，在購入相連單位前，建議先找銀行或按揭專員查詢，以免最後得不償失。