

裝修設計可以天馬行空，今期《置業安居》介紹的粉嶺花都廣場單位，可說改頭換面得相當徹底。設計師大刀闊斧，將原則的廚房變雜物房、飯廳變洗手間、細房融入大廳、窗台變大櫃等等，改動位置多到數之不盡。



有片睇

此外，更大膽起用少女系的粉紅色牆身，襯以藍綠色開放式廚房及花紋地磚，風格跳脫但不失時尚感。原則的兩房已經了無痕跡，重新佈局後的一房單位感覺生趣盎然，歐陸色系流光溢彩。

■文：記者 顏倫樂
圖：記者 曾慶威



改動前

改動後



改動前



改動後

單位客廳大幅度改動後，空間感亦登時大增，可添置更多傢俬。



改動前

巧手變魔術滿足3個願望



設計師吳曉峯表示，第一次於單位內用粉紅色做牆身。



裝修前睡房



裝修後睡房



裝修前洗手間



裝修後洗手間

單位在粉嶺花都廣場10座高層，面積413方呎，看一看單位原本的圖則，是最傳統的兩房模樣。一入屋左手邊是廚房，再入是「長方形」的客廳及飯廳，之後是一條長走廊，兩側分別為一個洗手間及兩個房間。

Zinc studio 設計師吳曉峯(Shin)表示，接到這個單位的设计時，女戶主講出三個要求，首先希望單位牆身不要白色，因為她經常留於家中，每天對着白色太過單調，希望家中顏色較豐富。第二，她希望櫃子要多，因為她喜歡收藏模型，需要相當多空間收納。第三，單位與旁邊單位太接近，她希望透過裝修設計改善這個問題。

「正方形」客廳增空間感

Shin 就在以上的基礎上開始其變魔術似的裝修設計，經改動後，全間屋基本上改頭換面，客廳位置由原來的「長方形」變為「正方形」，方法是將拆去客房的位置，變成大廳的一部分，原來的走廊位不再浪費，並融入大廳空間成為一體，而單位亦由原來的兩房則變成一房則。洗手間位置壓縮拉長，偷去了之前屬於飯廳的位置，變成長方形。雖然大廳失去原則的飯廳部分，但拆去客房的面積已足夠彌補。

配合生活 廚房「瘦身」

至於廚房亦大執位，原本位於大門旁邊的廚房變成雜物房，改動後就變成開放式廚房，位於大廳一隅。Shin 解釋，這個想法亦是與女戶主溝通後的結果，因為她並

不喜歡下廚，不需要一個大面積廚房，反而她喜歡模型，需要更多空間收藏珍品。再者，女戶主家人都居住新界北，她閒時會乘車去與家人食飯，變相花都廣場的單位就只需應付一些簡單的煮食或清洗水果等等。

單位間隔經大幅度改動後，不僅空間更加實用，空間感亦登時大增。本來長方形廳的缺點是令人感到壓迫的沙發與電視機距離，經改動後距離變得非常寬敞及合理，雖然佈局上無再區分客廳飯廳位置，但大廳有足夠空間容納一張沙發、一張飯桌、一張工作桌等，甚至還可添置更多傢俬。

裝修工程花費

項目	費用
清拆工程	30,000元
泥水工程	85,000元
木器工程	160,000元
電力工程	55,000元
雜項工程	54,000元
設計費用	60,000元
全屋家電	65,000元
總計	509,000元

粉紅牆身 地磚助融合

改動前



單位轉用簡單開放式廚房，原有廚房改為雜物房。

改動後



由於住戶是一名女士，因此單位的用色相當女性化，粉紅色牆身配以花紋地磚，這隻花紋地磚亦同時應用於大廳開放式廚房的牆壁上。

善用色彩劃分區域

Shin 說，他也是第一次於單位內用粉紅色做牆身，屬少有的新嘗試。

至於開放式廚房的顏色用上藍綠色，並延伸至走廊位置，與另一面粉紅牆形成對比，並與客廳等作出區分，令單位各區域更加分明。

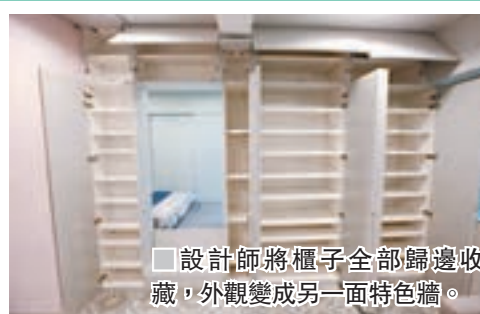
Shin 表示，曾考慮用木紋地板，但發覺與粉紅色牆身不相襯，所以最後轉用花紋地磚，即使花紋地磚比一般地板貴一成。

傢俬擺設亦花不少心機，雪櫃為名牌 SMEG，價值不菲，但外形非常有型，與開放式廚房配襯更增品味，餐桌等則用木質材料等，整體感覺予人一種歐陸色彩。洗手間位置在大廳一旁，設計師將洗手間融入粉紅色牆身內，關上門的話，整面粉紅牆身便成為一體。

珍藏模型 櫃精亦櫃多

上文提到，女戶主喜歡收藏模型，家當不少，因此設計師於單位內大量設置櫃子，尤其大廳旁的一整排淺灰色大櫃，連進入房間的梯級都設計成櫃子，不浪費一吋空間，將櫃子同時開啟的話，景象都相當壯觀。雖然單位櫃子數量極多，但整體感覺並不壓迫，因為設計師將櫃子全部歸邊收藏，並用淺灰色，外觀變成另一面特色牆，與房間顏色相配。

進入房間，原來的窗台位置變成櫃子，房間內再設地台，旁邊再有一個衣櫃。單位佈局大執位，雖然空間更見使，但同時要解決面對的問題亦不少，好像與旁邊單位的距離近，需要用裝修設計去改善，開放式廚房須改用電子爐，單位樓底亦矮，因此設計師棄用大型吊燈，改用盒仔射燈。而拆房後亦有代價，天花會見到陣柱，亦需要作出遮擋。



設計師將櫃子全部歸邊收藏，外觀變成另一面特色牆。

樓市八卦陣

呂法傳

搬屋儀式要留神

今天會繼續和大家分析在新居入伙時候，還有哪些風水習俗及禁忌是須要特別留意。新居入伙，一般除了完成「拜四角」儀式之外，還須要做好陰契儀式及注意搬屋上的各種禁忌。

二手樓毋忘陰契通知

相信很多年輕業主可能未聽過傳統買賣樓宇，原來會做一種陰契儀式，現在就和大家解釋一下為什麼要做陰契儀式及應該怎麼去做。入伙安神（安置神位或祖先位）前，宜先做好陰契儀式，因為陽人把樓房賣出，並不代表前業主祖先之認同，所以必須要在新屋中朗讀出整份陰契，然後火化，上面詳細列明新陽人業主已經買下該單位，讓當地陰人知悉宅已易主，以免新業主受到滋擾。陰契一般可在香燭店買到，或請專業師傅去處理。

- 以下我們再來分析一下搬屋入伙宜忌：
1. 如家有安神(包括祖先、地主)，在人搬

進去之前，最好先把神位搬到新居。搬神位也要擇吉日良辰，有助新宅興旺，人口安康。

2. 一般忌在晚上搬屋，最好在清晨前將物品搬進屋內，如未完成可於第二天繼續，避免招惹陰邪之氣入新屋。
3. 忌有孕婦在搬屋現場，怕衝撞胎神。
4. 搬屋時候忌與人爭吵，也不要說些不吉利說話。
5. 搬入新屋時候，忌兩手空空，最好自己拿一桶米入屋，米桶內放兩封利是，代表搬入新屋後，大吉大利，豐衣足食。
6. 每人帶一套舊碗筷到新屋，以求家人飲食健康。
7. 入伙當日即使不在家裡開飯，但也要煲一煲滾水，開動一下風扇或冷氣機。
8. 在新屋應用新掃把開始做第一次清潔，勿用舊掃把。
9. 搬屋日子宜選擇通勝上成日、開日等吉日；勿用與屋主人生肖相沖的日子。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國園



借鑒獅城 投資者絕跡？

近日，香港及新加坡政府雙雙再為樓市出招，先有特首林鄭月娥公佈房策新六招，新加坡亦為已平穩數年、近年再現升溫跡象的樓市「加辣」。不少人喜歡將香港與新加坡的樓市狀況作比較，因為兩者皆屬彈丸之地，人口稠密，而經濟發展模式、文化背景等均非常相似。然而，早年新加坡的房策政策可謂相當成功，特別是組屋的規劃，有效將樓價控制在合理水平，反之香港樓價卻不斷創出新高。是次港府宣佈的新六招，多方面亦見早年新加坡房策的影子，現在來解構一下。

隨「組屋」步伐滿足用家

相信大家都不難感受到新六招中，政府加大公營及資助房屋供應的「決心」。其中，三大範疇亦圍繞着公營及資助房屋，包括：(一) 撥九幅私營房屋用地以發展公營房屋、(二) 修訂資助出售單位的

定價政策、(三) 將馬頭圍道重建項目改作「港人首次置業」(「首置盤」) 先導項目。從第一點可見，此舉令公私營住宅供應的比例由原來維持在6:4水準，或更改成7:3，亦意味着未來數年私人住宅量將會降低。眾所周知，新加坡居住於由政府建設的公共組屋的人佔整體市場約八成，餘下的兩成私人市場多由富裕階層及外國客擁有。有人質疑，減少私樓供應會推高樓價，筆者卻認為，如政府繼續加大公營及資助房屋供應同時降低門檻，滿足大部分有真正自住需要的人士，屆時私樓樓價上升的幅度亦會因需求減少而變得有限，因價格始終由供求主導，情況就如新加坡一樣。

新加坡政府在制定組屋的售價時，主要考慮人民的負擔能力，而不會與私人市場的樓價掛鈎。而當地購置組屋的門檻並不嚴格，基本上一般的打工一族都沒有問題，而且政府更提供不同的補貼及利率優

惠，更可以動用中央公積金購買組屋，可謂相對輕鬆。是次香港政府亦修改資助出售房屋的定價機制，參考最新非業主住戶家庭每月入息中位數3.95萬元，令居屋售價由約為市價7折降至約52折。

限售規則須無利可圖

面對着現時公屋輪候人數突破27萬，一般家庭的輪候時間高達5.1年，另有21萬個劏房居民處於水深火熱之中。是次香港政府不惜減少出售九幅房屋用地的土地收入，而房協主席鄒滿海日前亦表示，降低資助房屋定價估計令每個市區單位減少約一百萬元收入，可見政府亦有意助香港樓市重回健康發展之軌跡。筆者認為政府除繼續覓地外，必須將用家和炒家徹底分開，並在公營及資助房屋設立完善的限售規則，讓投資者認為無利可圖，才可以令真正有需要置業的香港市民安居樂業。