



■設計師 Heiman 指，因屋主育有小兒，故在設計時特意在佈局作出遷就。

有片睇



Deco Farmer Studio 室內設計師陳熙文 (Heiman) 表示，屋主是一對夫婦，育有一個約兩歲大的小兒，因此在當初設計時，單位佈局亦為此作出遷就，好像客廳的榻榻米設計，就為了一家人親子樂而度身訂做，由於家庭需要大量的貯物空間，故設計師在全屋一半以上的位置都做了地台，包括客廳與睡房，地台及櫃門的開關亦貼心地用了油壓式，防止大人夾傷或弄傷小孩。

地台榻榻米 盡顯日本風

除了以上改動外，單位整個佈局亦大執位，各生活區分佈井然。甫入大門，左方為一整排灰色大櫃，以便業主收納。大櫃中間有一個位置特意鏤空作展示擺設之用，由於屋主喜好品酒，大櫃一隅更特別闢出一個地方放置小型紅酒櫃。走進木質地台及榻榻米設計的客廳，設計師只放置簡單的咕啞及地蓆，白色電視櫃配上一張特色地毯，整個大廳充滿日本簡約風。

客廳與睡房以一道木質玻璃趟門分隔，玻璃刻意選用有凹凸花紋的圖案，有設計感的同時亦具實際用途，因為當趟門關上時，可以讓客廳及睡房的人士都享有私人空間，如果用清玻璃就會變成單調兼無私隱。睡房陳設簡單，同樣設有地台，方便業主貯物，地台高度與電動油壓睡床一致，外觀上就好像將床褥放在地台之上，旁邊設有一張嫁妝櫃作梳妝台。

趟門玻璃窗 引入自然光

走到睡房另一邊，為了節省空間，設計師將熨衫板收納入櫃內，需要時再拉出使用，而旁邊的大型衣櫃中，足以擺放大件衣物，甚至特設空間放置首飾、腕錶、領帶等，亦有一面長身鏡方便業主試衣。由於戶主夫婦有一位小朋友，所以特別要求設計師於睡房內設置一張變形床架，供小孩睡覺之用，變形床架平日拉起就像一個櫃子，拉下來就變成一張床。

睡房的色調與客廳一致，均為淺木色，睡床旁邊為一面超大型玻璃窗，外望廣闊的屯門山景，相當開揚。Heiman 說，正正由於客廳沒有窗，而睡房則有巨型大窗，所以當初於客廳與睡房之間設計趟門，亦是希望方便戶主平日將睡房的陽光引到客廳。

屯門兆軒苑 單位裝修費用

分類明細	裝修費用(元)
訂做傢俬	18 萬
木工、門及油漆	7 萬
清拆及泥水	9 萬
水電及鋁窗	7 萬
雜項	3 萬
設計費	5 萬
總數	49 萬

香港住屋面積細，要在蝸居住出「Life Style」，就要靠設計師幫手「妙手回春」。今期介紹的特色設計單位在屯門兆軒苑，面積只得300多方呎，單位的裝修走簡約風，但其實內有乾坤，設計師於不同細節地方設計「機關」增加貯物空間，電動油壓床已經是最基本，伸縮熨衫板、活動式廚櫃、摺疊式餐枱、變形床、大型地台等等，為了讓空間更實用可謂較盡錙銖，單位除空間感大增外，人性化設計更令戶主生活品質大大提升。

■文：香港文匯報記者 顏倫樂／圖：潘達文



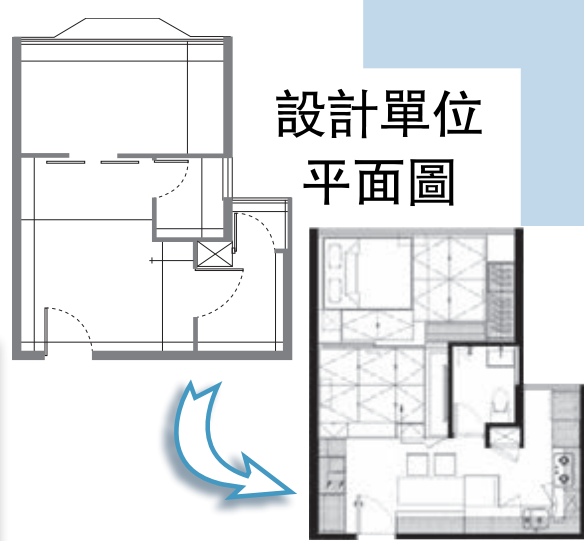
機關算盡300呎 收納無閉翳



■睡房地台高度與電動油壓睡床一致，感覺就像將床褥放在地台上。



■熨衫板收納入櫃內，需要時再拉出使用，節省不少空間。



設計單位 平面圖

大型磁石板 美觀又實用



■玄關位設有大型磁石板及小型紅酒櫃。

回到玄關位，旁邊劃有一個小型休憩區，深綠色的小型沙發配上黃灰白三種色調的咕啞，沙發下有層架可以放書或雜誌等，方便戶主平日休憩看書，或出門前坐下換鞋等。後面牆身則改為一面大型磁石板，業主可以用來放照片打造成回憶牆，亦可以用來記錄重要事項等。旁邊的白色伸縮餐枱拉出後，該位置就會變成一家人的用餐地方，足夠坐四個人。

休憩區或飯廳的旁邊，就屬廚房位置，設計師將其改為開放式設計，並偷了少許原來客廳的位置，加大廚房的可用空間，廚房內的工作平台則改為放置洗衣機及雪櫃，改動後的廚房，空間之大甚至能放大型焗爐及大體積鋒盆，用料相當講究。事實上，全屋有不少地方都做了改動，好像洗手間亦偷了少許客廳位置，並將入口由客廳改為廚房旁邊，令全屋分區更加鮮明。

休憩區

廚房

高低櫃機關 取物唾手可得

廚房主色調為白色，廚櫃則用灰色，與客廳的一排大櫃顏色一致，希望做出對比及設計感。廚房牆用上不同花紋牆磚，令整體顏色感覺不會太單調。最值得欣賞的部分是廚櫃內的設計，由於廚櫃位置較高，為了方便戶主日常取物，設計師於高櫃內設有機關，打開廚櫃拉下手柄後，即可輕鬆取得高櫃內的物品，非常貼心。

花紋牆磚撞出對比

而這個貼心的設計不只高櫃獨有，地下的廚櫃內亦有機關裝

置。讀者可能會奇怪，為何地櫃都要做機關？原來是為了取得較入位置的物件。相信各位讀者都會於廚房內的地下廚櫃放置雜物，為了盡用空間，有時會將東西塞得太入，放入容易取出難，要取出來就要整個人爬入去櫃子內，相當狼狽。今次單位內的廚櫃設計就完美解決了這個問題，因為戶主只需要在外面輕鬆拉開櫃門，機關就會自動將櫃子內較入面的東西一併透過機關拉出來，收納取物登時變得非常輕鬆。



▲拉下廚櫃手柄後，即可輕鬆取得高櫃內的物品。

◀地下的廚櫃亦設有機關裝置，以便取得較入位置的物件。

洗手間

設防水裝置 易照顧小孩

洗手間的設計亦有小心思，由於戶主子女年紀尚細，為了方便照顧，浴室內沒有企缸位，整個洗手間的東西都防水，連廁紙位都有防水裝置，設計師亦升高洗手間入門位防止沖涼水流出客廳，兩夫婦於浴室內幫子女洗澡

時，就毋須擔心會弄濕地方。單位經大翻新後，埋單裝修費約49萬元，據Heiman講，花費最多在傢俬的部分，因為大部分要度身訂做。

■浴室內沒有企缸位，整個洗手間都採防水設計。



樓市八卦陣

柏天心



辦公室風水佈局要訣

一般打工仔，一天有8個小時待在辦公室裡，辦公室的風水佈局自然相當重要，但也應盡量避免放太多風水擺設，否則過猶不及，今次本欄將會教大家如何把風水擺設融入辦公室佈置之中。

首先，如果想增強事業運，可以在辦公室放置水養富貴竹，代表節節上升。今年文昌位在南位，富貴竹一般擺放四枝，因為四綠文昌，六枝或八枝亦可，因為六白為武曲星，八白為財星。而要增強財運，今年可以在東南財位放散紙瓶、水養發財樹等。想加強人緣，在西北位置放置圓形擺設就可以，例如水晶球、玻璃瓶，或用圓形魚缸養魚等，因為圓形亦代表人緣。

辦公室的座位最好揀有靠山位，不要背靠窗戶。不要選擇坐在橫樑底或冷氣機槽，不要有走廊直沖、不要近廁所、不要近出入口通道、不要近防火門、不要近影印機等。近影印機的問題，是因為影印機每次運行都會有燈光閃爍，有騷擾性，亦較嘈吵，會令人心神不能集中。

如果碰巧遇到上述問題，坐在這些地方附近，就需要化煞，有兩個方法可以做，可以在有問題

的位置放水養鐵樹或者養魚。化煞一般用圓形的樽會較好，裡面放水草亦可以化煞。另外，有些東西亦要小心不要亂放，好像會計部就不要放紅色資料夾，因為紅色代表赤字；萬字夾亦要小心放，因為當一大堆放在一起會太凌亂，如果放在事業位、財位與人緣位會增加障礙。

仙人掌帶刺忌亂放

有些植物亦不能亂放，好像仙人掌，因為仙人掌本身帶刺，令工作時有阻力，亦要避免種植攀藤植物，因為一路向下生長，代表工作不暢順，會拖拖拉拉。養鬥魚或銀龍等亦要小心，因為這類魚較好勇鬥狠，不宜在辦公環境內飼養，養魚宜選擇金魚、熱帶魚等，色彩繽紛會較理想。

工作時不時會遇到小人或惹口舌是非，許多人以為仙人掌可以防小人，其實並無此作用，要化解可以在今年的東北位掛一串紅辣椒或爆竹等裝飾，或者可種植炮仗蘭。如果要放仙人掌，一般會放窗邊或室外，例如窗戶外有地盤動工，就可以放仙人掌化煞，但切記不能放得靠近自己，因為對自身會有所影響。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



加重BSD無效 應杜絕印花稅漏洞

自特首的「娥六招」出台後，公眾普遍對新措施未有任何反應，而樓價自今仍未見回落，甚至於新居屋政策後二手市場出現膠着狀態，成交急跌五六成。在樓市「乾升」的情況下，政府不得不再想盡法寶，日前特首再次透露，若樓市「辣招不再辣」，將考慮其他方法，如進一步限制私人住宅售予非本港居民的措施。

6月三大辣稅收入破頂

受中美貿易戰的影響，人民幣持續走弱，由於磚頭保值，而且港元與美元掛鈎的關係，內地買家有可能將資金轉移至香港置業避險。根據稅務局最新數字顯示，6月份三大辣稅，包括額外印花稅 (SSD)、買家印花稅 (BSD) 及雙倍印花稅 (DSD) 的稅款收入共錄得56億元，成有紀錄以來的新高，當中針對境外買家的BSD金

額更按月升一倍，佔整體辣稅的比例達三成。據資料顯示，買家印花稅錄得17.2億元，成交宗數為340宗，即平均每宗稅額超過505萬元，以每宗交易境外人士須付15%的BSD計算，即平均每宗成交個案的樓價超過3,300萬元，絕對稱得上為「豪宅」的級別。

內地買家財力雄厚，喜愛投資物業價值較高的單位，但根據差餉物業估價署的私人樓價指數顯示，樓價升幅最大的並非「豪宅」類別，反而是40平方米以下（即430方呎以下）及70至99.9平方米（即754至1,075方呎）的中小型單位，升幅接近2%。因此香港政府即使調高現時15%的BSD稅率，相信對整體樓市影響輕微，甚至基於成本增加，境外買家有機會將原本打算購買較大單位的資金轉移至購買中小型單位，令中小型單位的樓價升幅加速擴大。

早前筆者已跟大家分享過，不少外地

買家或城中名人利用「公司股份轉讓」的方式，成功節省數百萬元的印花稅。最近亦有報道指出，由2010年11月至2018年5月期間，共有203宗轉讓持有物業公司股權個案，當中六成買家為外地投資者及內地移民。透過「轉讓公司股份」的形式進行物業買賣，買家只須繳付0.2%的印花稅率，相比起以公司名義或內地身份購入物業，可免繳付15%的買家印花稅 (BSD) 及15%的從價印花稅 (AVD)。可說是現時印花稅制下的一大漏洞！

宜增公司股份轉讓稅率

若政府盡快將以「公司股份轉讓」購得物業的個案由現時只須繳付0.2%的印花稅率提升至30%，雖然當中以以此方式交易佔整體比例不多，但由於物業價值相對較高，印花稅金額亦相當可觀，絕對可作有效的阻嚇作用。