



色彩搭配掌握奢華高貴

家居設計其中一個重點在於顏色與物料的搭配。今期《置業安居》就帶讀者到訪九龍啟德1號2座一個高層單位，欣賞設計師如何利用各種物料與色調營造出奢華高貴風，如玫瑰金不銹鋼邊、雲石特色牆的搭配，英倫風與深木色的配搭等。AT Home Design的設計師Kodi說：「不是簡單地把各種高級產品放入單位內就叫做靚，這樣做不用設計師了，設計師的作用是要把各種東西配襯得宜，好似要營造大宅氣派時，單位入面的地台就不要太多。」

■文：顏倫樂 圖：曾慶威



AT Home Design 設計師 Kodi 表示，要營造大宅氣派，單位的地台就不要太多。

啟德1號今年落成，物業由大堂開始已相當有氣勢，配置大量雲石，連電梯走廊都有。走入單位內，發展商的交樓標準不差，原則的洗手間與廚房裝修走簡約舒適路線，因此當初業主亦無意改動它們的裝修。設計師於上述幾個基礎上進行整個單位的裝修設計，於單位內大量運用雲石設計，將原則裝修融入新設計之中。

玫瑰金點綴白色雲石廳

單位面積525方呎，兩房間隔。記者到訪單位，一入屋已感受到一種走入高級酒店的奢華感，但卻不落俗套。大廳以白色為主色調，用上大量白色雲石物料於電視後的特色牆、電視下方的石托、地板。Kodi介紹，特色牆與石托是用真雲石，地板則用仿雲石。為免單位看上去太單調，設計師加入玫瑰金色的不銹鋼邊條作襯托。

環顧整個大廳，白色雲石與玫瑰金色的配搭貫徹整個空間的設計。好像裝飾櫃的包邊、行入走廊前的包邊、神櫃的裝飾條等，全部都用上玫瑰金色，飯桌亦以仿雲石桌面配玫瑰金椅腳，茶几更全張為玫瑰金色的不銹鋼打造，整個感覺統一連貫。

除大量運用上述兩種物料及顏色，沙發後及飯桌旁都有一面偌大的特色牆，設置射燈照射，未來會添置掛畫，為家居增添個人品味。由於單位樓底不算非常高，故大廳天花不設大型吊飾，改以假天花代替，色調以白色及香檳色為主，配以玫瑰金色不銹鋼邊條，天花設射燈，再由燈槽滲出燈光效果，令整體感覺更柔和，更襯出全屋高雅品味。

有片睇



啟德1號2座高層面積525方呎

單位裝修明細

項目	費用
清拆水電	6萬元
木工	18萬元
不銹鋼/雲石	12萬元
泥水	6萬元
油漆	4萬元
傢俬	18萬元
雜項	4萬元
總費用	68萬元

製表：記者 顏倫樂



■電視機的大小及神櫃的用料都配合整體設計。



不銹鋼神櫃設計兼重實用

單位細節不能忽略，設計師連電掣都用香檳金屬色，客廳的冷氣機用外加箱形百葉罩修飾，避免外露影響外觀。另外，電視機特別揀選60吋大細，目的是想「靚得起」單位的設計，就連神櫃都用不少不銹鋼物料，一來配合整體設計，二來亦方便日後清潔熨灰等。

Kodi認為，今次單位設計的重點在於把各種物料、顏色、傢具襯得好，而不是把一大堆高檔產品放在一個空間裡叫做高級。「好似組合櫃咁，如果你全個用雲石打造都唔會覺得高級，要懂得配搭先可以襯出感覺。」

主人房燈槽營造氣氛

走入主人房，色調偏深色，設計處處流露奢華高貴，黑色衣櫃用上碳纖維膠板打造，配以深木色牆身及深色雲石，睡床的摺布板用湖水藍絨布。衣櫃特別訂造，用盡整面牆身，雖然位置闊落，但設計師只用兩扇趟門去作為衣櫃門，感覺大宅氣派。

不同物料調和整體感覺

主人房只安裝盒仔燈，反而用燈槽來營造氣氛。Kodi說，這種設計曾經與戶主溝通，由於單位只住一個人，戶主會想享受高級酒店的效果，因此對這種設計相當滿意。Kodi說：「我鍾意嘅設計入面加入不同物料，好似用木、石、摩登質料等等，好似今次睡房的摺布我就加入吃英倫風格設計，調和整體感覺。」



■主人房色調偏深色，感覺位置闊落。

■全屋收納空間主要由數組大櫃組成。



櫃子做足唔靠多

另一間客房設計簡單，設計師於客房一邊設計一個小地台及幾個大櫃，用來放置雜物，戶主閒時亦可把房間用作休憩，相當寫意。記者留意到，整個單位外觀上櫃子數量不多，全屋收納空間主要由數組大櫃組成。Kodi解釋，這是因為如果櫃子太多，會令人感覺失去高檔感，如果想走高貴奢華的路線，櫃子數量不可以過多，適量足夠收納已經可以。

有限樓底不作累贅燈飾

事實上，單位收納空間並不少，已足夠戶主所需有餘。Kodi又說，由於單位樓底不高，因此當初進行設計時盡量不想太累贅燈飾，全屋只得客房一盞天花燈，燈飾方形貼頂，以免有壓迫感。



■洗手間維持簡約舒適路線。



■廚房擁有齊備煮食家電。

樓市八卦陣

呂法偉

商舖供奉財神有規有矩

很多商舖都會有供奉財神，或者放置招財靈獸。最常見的，莫過於供奉關聖帝君。雖然供奉者眾，但各位知不知道應該如何正確在商舖內供奉財神，今天就為各位讀者介紹一下：

一、造型

首先看看關帝像的造型，市面上流通有幾種，有站立的，也有坐着看書的，到底該如何選擇呢？首先講一下坐着看書的，不是什麼行業也可以放，因為坐着的關帝，代表關雲長千里送嫂，無驚無險，只適用於運輸及押款行業。其他行業則不宜亂供奉，會有反效果，減弱客人流動。另外，站立的亦有顏色之分，警察或公職部門多供奉紅鞋造型，偏門人士多供奉綠鞋或花鞋造型，而一般商業人士應供奉黑鞋造型，不要隨便供奉綠鞋或花鞋造型，易惹人誤會。

二、放置關帝像方法

1、關帝像手持的關刀，為煞氣，刀鋒不能向屋內，只能向屋外方向。
2、供奉關帝像不能面朝正東或正西，因為關帝死於東吳，心繫西蜀主公，最好不要正向東西

兩方。因很多時帝像都會正向大門，如門口為正向東西，可稍為移動關帝像方位。

3、不要把招財貓這一類造像放在關帝像旁邊，這是不合規格。貓亦為虎，其屬性對肖猴朋友亦沒有好處。我們往往見到很多關門的店，都是放置招財貓像，這正是一種錯誤招財樣本。

三、其他財神

其實除關帝爺，中國傳統還有文財神比干，武財神趙公明。惟因清朝外族入主中原，為貶低岳飛等忠臣形象，減低反清思想，故提升關帝神格，所以供奉關帝的人愈來愈多。

從事正財的生意人可以考慮供奉帶有強烈商業色彩的五路財神趙公明，其包含招寶、納珍、招財及利市的寓意。趙公明身騎黑虎手執金鏢及聚寶盆，但供奉者謹記留意不能供奉騎白色老虎者，白虎在玄學上是煞神，會帶來不安。另外，宜選擇不開口老虎的神像，如有開口可用錢幣或紙幣將其口塞住，以收招財之效果。

今次從造型、放置方法及其他方面去解構商舖如何拜財神，希望能令大家更加求財有道。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

「分契」的好處與應用

自去年4月，政府宣佈收緊住宅物業印花稅機制，凡以一份文書購買多於一個住宅物業，須按每個物業繳付15%新住宅印花稅，以杜絕投資者利用「一約多伙」方式迴避繳付新稅率，市場上「一約多伙」的成交隨即大幅減少。而在「一約多伙」實施前，以同一張契購入多個單位的人士，雖然3年後將單位出售便不需要繳交額外印花稅 (SSD)。不過，若業主直接將所有單位出售，由於涉及「一約多伙」相關條例，新買家便需要繳付15%的從價印花稅 (AVD)，加上較難在市場尋找將數個單位一同接手的買家。假如你是業主，你會如何拆招呢？

其實現時不少人會用「分契」的方式將多個物業拆售，分契即是把一個業權分拆為幾個業權。除「一約多伙」的例子外，住宅連車位的業權亦可分拆為住宅與車位各一個業權，而

整棟村屋亦可以透過分契將不同樓層分拆為數個業權。分契可令業主更容易找到新買家，除非新買家已有物業在身，否則亦無須支付15%印花稅。

如要做分契，需要透過律師行辦理，並於土地註冊處登記。一經辦妥，各單位便擁有獨立業權，可以有效文件為依據自由買賣或出租。委任律師辦理分契手續的時間及費用會因應不同律師行及樓價等因素而有所不同。因此急於放售的業主，建議先向律師行查詢辦理手續所需的時間，不然便有機會牽涉到其他法律責任。

另一方面，不少人容易將「分契」與「劏房」混淆。其實劏房是指一個單位被分間成兩個或以上的獨立單位，每個單位沒有獨立業權，而分契則牽涉單位業權上的分割。由於劏房多數是不影響樓宇結構的輕度改裝，業主未必會向屋宇署申請，因此或會牽涉僱建問題。相反，分契樓涉及在間隔上較大規模的改動，務必要取得屋宇署的批准，並且符合《建築物條例》的規定，如走火通道、防火、排水及通風系統等規定。

勿與單位「劏房」混淆

另外，若有大廈公契存在，要留意有關的改動工程是否符合公契的規定。因此，與劏房比較，分契樓的處理程序嚴謹得多，並受到法律約束力，但對於承接按揭的銀行而言較為有保障，通常可以做到跟市面上其他物業相同的按揭計劃。