

香港人追求生活品味，單位裝修自然馬虎不得，今期《置業安居》為大家介紹的瓏門兩房單位，不單止設計師要求高，連戶主本身對於生活質素的要求都相當高。全屋裝修設計走摩登時尚風格，黑色、白色、木色的深淺色對比下，加上部分傢俬牆身用上不鏽鋼及雲石等材質，每處都流露出高貴典雅的味道。

■ 文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：劉國權



顏色材質配搭有計

高貴時尚 品味UP

瓏門設計單位平面圖



有片睇



設計師 Kodi 稱，是次位於屯門瓏門的裝修單位在間隔上未有太大改動。



櫥櫃設有拉架，只需要拉下手柄，就可取得上層櫥櫃的東西。

屋主 Jessie 表示，連同今次，她已是第三次為自己的單位進行裝修，所以相當清楚知道自己想要的是什麼，亦願意花重本由日本訂造整組櫥櫃來香港，單單櫥櫃便已花費她約 17 萬元，若連同廚房其他裝修，單計廚房的裝修費用已高達 20 萬元。她自豪地說：「呢啲先叫櫥櫃，一般普通廚房裝修啲叫叫櫃桶。」

屋主最愛人性化櫥櫃

Jessie「牙擦」亦有道理，該組櫥櫃除外觀有型、用料高檔外，更重要有拉架，讓戶主於拿取上層櫥櫃的東西時，不用再爬高去拿，只需要拉下手柄，就能輕鬆取得上層櫥櫃的東西，非常方便。她說：「因為我成日下廚，所以廚房要以容易清潔及容易取物為原則，以前都要喉櫥櫃入面放一個置物架或盆仔，方便擲嘢，廠家就好人性化，所以好鍾意廚房部分。」

屋主本身亦對生活品味有追求，所以單位內除了設計師的用心外，亦處處可見戶主的心思，好像沙發亦是日本訂購，價值高達 4 萬元，特點在於其帶有日本榻榻米的效果，盤膝而坐時相當舒適。牆身的掛飾亦是戶主聽設計師意見後添置。經過設計師一輪巧手設計，加上戶主 Jessie 自己的心思，難怪 Jessie 亦向記者笑說：「呢度我最少住 6 年。」



戶主特意由日本訂購的沙發，帶有日本榻榻米的效果。

位於屯門瓏門 1 座的高層單位，屬於一個面積 487 方呎的兩房戶。AT Home Design 的設計師 Kodi 表示，今次裝修單位在間隔上未有太大改動，只是拆除廚房門，令客廳更寬闊。甫入玄關，左手邊為一個小屏風，作用是令全屋分區更加清晰。得悉男戶主喜歡收藏模型，設計師特意在玄關附近的位置設計一個飾物櫃，以淺木色與仿雲石膠板製成，與整個單位設計風格一致，供男戶主擺放心愛的模型，亦可存放不同雜物。而櫃前一盞科幻感十足的圖形燈飾，更為整個設計畫龍點睛。

妙用假天花 添視覺效果

由於單位樓底較高，故設計師當初設計客廳有條件棄用吊燈，並選擇做假天花來製造氣氛。假天花為黑色，中間襯以銀色條子來營造層次感，減少壓迫的同時，視覺上反而顯得更寬，更帶出一種時尚感，呼應整個設計風格。另一個考量是，假天花可以令單位視覺上更豐富，由客廳望往其他方向都有不同的視覺效果，可觀性大大提高，生活變得不再單調。

客廳觀感高級，用料佔了很大功勞。Kodi 介紹，單位採用特厚的木地板，配搭黑色、白色、木色的深淺色對比下，加上部分傢俬牆身用上不鏽鋼材質，營造時尚摩登效果。好像矮身電視櫃就做了黑色拉絲不鏽鋼設計，突出線條和時代感，襯托電視牆的白色雲石效果非常理想，電視櫃物料用上反光亮面的焗漆與不鏽鋼，提高



玄關附近設有飾物櫃，可供男戶主擺放心愛的模型。

物品立體感，亦令 58 吋電視機變得更有趣，成為屋內一個焦點。

不鏽鋼線條 提升層次感

另外，客廳進入走廊的位置亦用了不鏽鋼包邊，修飾牆身摺口位，突出線條之餘亦可提升層次感。此外，屋內的屏風、飯桌都用上仿雲石物料，電視牆身則用真雲石砌成，而沙發後的牆身鋪上卡其色皮面的牆紙，與地板顏色相襯。雲石與不鏽鋼的配搭，令單位更顯時尚高貴。

細心留意的話，會發現單位少了飯廳的位置，Kodi 解釋，由於單位面積不大，放置一張餐桌會佔去不少位置，兼有壓迫感，所以當初為其添置開合型餐桌，平日收起來，到需要使用時再拉出來，令空間更見靈活。

單位工程費用明細

項目	元
清拆及水電	55,000
木工	50,000
不鏽鋼/雲石	60,000
泥水	22,000
油漆	33,000
鋪柚木地板	45,000
傢俬	130,000
雜項	5,000
總費用	400,000

註：不包括櫥櫃及沙發



單位面積不大，故添置了開合型餐桌，令空間更見靈活。



廚房有足夠空間放置一個細雙門雪櫃。

主人房風格樸素，地台床的設計更見實用。



廚房

亮面磚紋呼應大廳

廚房方面，上文提到設計師做了一個無廚房門的設計，令單位更加通透，並有足夠空間放置一個細雙門雪櫃。廚房牆磚採用了特別的菱形花紋圖案，亮面設計亦與大廳的不鏽鋼設計相呼應。進

入房間區域，主人房風格相對樸素，設計以實用為主，做了一個淺木色的地台床，天花掛有一盞無扇葉的風扇吊燈，外形相當獨特，特點是較為寧靜，款式亦比較時尚。

睡房

升高床架善用空間

由於戶主有一個讀小一的兒子，因此另一間睡房用作兒童房，除了顏色上相對鮮艷，用上天藍色窗簾外，天花亦掛上一盞設有垂掛玩具的吊燈，讓整個房間充斥一種兒童樂園的感覺。為了盡量利用空間，設計師將床架升上去窗台，令床底得以再有一個小小的貯物空間，收納玩具及

雜物等，房間天花亦設置一個長身飾物櫃，增加貯物量，目前則供男戶主擺放模型。



兒童房的天花掛有垂掛玩具吊燈，一旁則設有長身飾物櫃。

將床架升高至窗台位置後，貯物空間大大提升。

樓市八卦陣

呂法傳



如何增強孩童文昌運？

一命二運三風水，四積陰德五讀書，這個讀書二字，從古至今，也是父母養育孩子重點難題。現在的社會富裕，孩子學習路上反為更顯複雜，除了標準學業外，還必須身兼多項課外技能，才能順利升學。升學、成績、課外技能及考試等等問題都自然成為了一眾家長費心的問題。望子成龍，自古有之，今天為讀者分析如何利用各種風水佈局去催旺孩童文昌，及增進其學習情緒。

正南方放旺文昌擺設

本年 2018 年流年文昌星位置在正南方，家長宜在正南方放置催旺文昌的風水擺設。

- 1) 文昌塔**
如想加強文昌效果，可在孩子書桌或正南方放置一個文昌塔。若嫌傳統文昌塔老套，也可以放置青色或綠色的水晶文晶塔或水晶柱，同樣可以提升學業運。
- 2) 印章**
為孩子篆刻一個個人印章，既可加強孩子文

化氣息，又可以增強學業及事業運，放在書桌或正南方位置上即可。從前有文化背景的家庭更會為孩子篆多個印章，其中一個專用於學業上。

3) 毛筆及富貴竹

文昌星為木屬性，可以放置四支毛筆或富貴竹在正南方以利文昌。毛筆代表文化，毛筆須為木或竹所製，在五五行上亦有助旺文昌之利。水種綠色富貴竹有水旺木之象，富貴竹亦含有其步步高升及富貴之寓意。

4) 文玩

如覺得放毛筆富貴竹等方法老土，有心思的家長可以選擇各種文玩，更顯文化氣息，如墨硯或水晶玉石，在文昌意頭上的有，麒麟吐玉書、望子成龍、馬上封侯、節節高升等等，當然物品亦盡量以青綠色為佳，例如綠色玉石。

在風水學上，如果能好好配合文昌位置佈局，可以大大提高孩童的學習情緒，再加上其他方面的努力，相信孩童們一定可以取得不錯的成績，有助學業發展。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



為何銀行只加息 1/8 厘？

美國聯邦儲備局（美聯儲）於本港 9 月 27 日凌晨時分結束一連兩日的議息會議，及後正式宣佈再次加息 1/4 厘，此乃美聯儲自 2015 年 12 月開始，第八次加息 1/4 厘，合共已加息兩厘。而本港的加息情況，亦是全香港市民最關注的議題，一如市場所預期，本港銀行亦於同日宣佈調升最優惠利率（P），並由龍頭銀行匯豐牽頭，加息 0.125 厘，即 1/8 厘，其後各大小銀行亦相繼調升 P，分別加息 0.125 厘或 0.25 厘，為香港的按揭史上揭開新的一頁。

按揭業務壞賬率偏少

縱然加息周期已經落實展開，不過其加息力度卻令人感到意外，由於香港息口已落後美息兩厘，但今次香港銀行普遍只加息 1/8 厘，因此市場認為是次加息作用不大，甚至有人認為對樓市的不明朗因素已消失，並將加息對樓市的影響由負面轉為

正面。至於為何銀行只加息 1/8 厘？筆者認為，銀行受到內外因素影響。

內在方面，雖然 8 月初銀行已調升新造按揭息率 10 至 20 點子，實際息率至 2.25 厘至 2.35 厘，及增加定期存款利率，反映銀行資金已較以往緊張，特別是中小型銀行的銀根較少，邊際利潤極微，加息實際上對銀行有着正面的幫助。但即使銀行資金成本趨緊，由於按揭業務的借貸額較大，在樓市暢旺的情況下壞賬率偏少，銀行仍十分重視按揭業務，因此銀行希望以最低的按揭息率吸引買家選擇承造按揭，以保持市場份額及競爭力。

港美息差擴 套息交易增

而外來原因，自滙豐多次觸及弱方兌換保證，金管局連番入市，令銀行體系結餘由年初的近 1,800 億元降至現時低於 800 億元水平，減幅已達五成半。

若今次香港仍不跟隨美國加息，會導致港美息差再度擴大，套息交易有可能急速加劇，令金管局再度出手接錢，屆時銀行體系結餘有可能進一步下降至 500 億元以下水平。相信銀行亦受到某程度的壓力，必須盡快調整最優惠利率（P），才能使香港利率更趨正常化。

是次銀行象徵式加息 0.125 厘，以每 100 萬元貸款額計算，供款年期 30 年，加息後的每月供款只增加約 65 元，相信對業主的影響可謂相當輕微，亦即時減弱了市場對加息的恐慌。展望香港未來的加息步伐，基本上香港已具備充足條件展開加息周期，但筆者預期未來加息幅度仍相對溫和，預料今年年底香港的實際息率徘徊於 2.5 厘左右。至於明年，則要視乎全球有否重大的政經因素影響，如無特別情況，香港很大機會仍會跟隨美國的加息步伐，至明年底時實際息率將有機會達到 3 厘左右。