

香港人普遍居住面積已經不大，但偏偏有些樓宇的單位內籠佈局不合理、實用性低，令人非常頭痛。為了解決問題，不少人都會請設計師幫手，好像今期《置業安居》參觀的兩房單位，戶主請來角度室內設計裝飾公司設計師ALEX幫忙設計，透過大幅度改變單位空間佈局，好像廚房與洗手間的位置調換，增設小走廊令沙發更易擺位等，令空間變得更闊落實用，再加上各種小心思和大膽新穎的設計，單位頓時變身型格家居。

■文：香港文匯報記者 顏倫樂  
圖：香港文匯報記者 莫雪芝

**室**雅何須大？只要裝修佈局得宜，細單位都可以住出品味。記者早前來到葵涌1幢超過30年的舊樓，參觀由ALEX設計的一個兩房單位。單位實用面積約378方呎，戶主為一對年輕夫婦及一隻布多利犬，今次設計重點是想令室內空間佈局更加合理，提升空間感。又因為戶主對生活有要求及追求品味，所以設計時加入個人元素，整體感覺個人風格強烈。

**廚廁換位 空間更好用**

ALEX介紹，單位間隔上的最大改動，是將洗手間與廚房位置調轉。他表示，原則的洗手間位於客廳旁邊，呈長方形，空間相對狹窄，而廚房則位處大門右邊，面積較洗手間大接近1倍。改動間隔後，洗手間改到原來廚房位置，空間變得極之寬敞，足夠放置女戶主的日常護理用品之餘，更有空間設置一個面積較大的企缸及一部洗衣機。

而廚房則搬到原來的洗手間位置，並且變成開放式設計。由於設計師將部分客房面積變成小走廊，廚房亦因此得以延伸空間，再加上拆去原本的分開洗手間與客廳的牆身，令廚房面積感覺上不減反增，更有位置擺放嵌入式焗爐。裝修上亦花心思，廚房走歐陸風格，牆身磁磚亦與灰色廚櫃相襯，櫃門用復古金屬手柄，顏色層層疊加，與客廳風格互相配襯。

**雪櫃同時是灰鏡放玄關**

細心的讀者可能會發現廚房沒有雪櫃這個重要家電，原來設計師將其放在玄關附近，雪櫃面為一面灰鏡，正好給戶主夫婦穿衣出門前照鏡之用。這裡提到玄關，其實單單玄關位置，設計師已花了不少心機，一入屋左面為一面閃石牆紙，直望為一個玻璃飾櫃，供擺放戶主心愛的飾物。飾櫃背面就為電視櫃，可說每寸空間都好好利用。



有片睇

**單位裝修明細**

| 工程項目      | 金額              |
|-----------|-----------------|
| 清拆工程      | 25,000          |
| 泥水工程      | 79,000          |
| 水電工程      | 50,500          |
| 木器工程      | 85,000          |
| 油漆工程      | 28,000          |
| 其他工程      | 5,300           |
| 訂製傢俬      | 85,000          |
| <b>總數</b> | <b>357,800*</b> |
| *打折不至35萬元 |                 |

設計師ALEX

製表：記者 顏倫樂

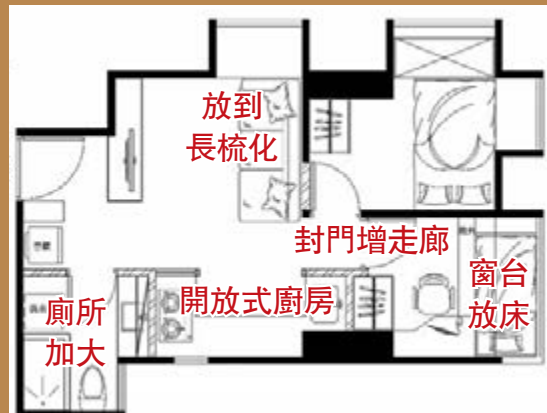
■設計師心思見微知著，封門增走廊、廚廁調位，增加客廳「實用」空間，放得下長梳化，需要時又有飯桌用。



**見微知住**

大手術增實用度 小心思提升觀感

**設計單位平面圖**



**客廳 封房門 放長沙發**

單位原為「眼鏡房」，當初為了讓客廳可以放一張長形沙發，ALEX再次改動間隔，封了主人房出大廳的房門，利用客房空間設計一條小走廊，兩個房間的門則由小走廊步入。而新增的走廊位，天花亦做了些小心思，可以見到有兩組不同高低天花，做了兩層不同的燈槽效果，避免天花感覺太過單一的情況。

客廳的設計風格大膽前衛，沙發背的牆紙圖案為一個灰白色的大型樹輪，外觀上有型之餘，亦令客廳的視覺效果更為豐富。由於牆紙色調較沉，相對地沙發顏色就用一種較鮮艷的藍綠色配襯，加上圓形黑白地毯，更增對比效果。而電視櫃亦有特別設計，以黑色焗油為主，用金色亮面六角形做點綴，並有滲光效果等，感覺不會太沉悶。

**飯廳 伸縮餐桌 藏身廚櫃**

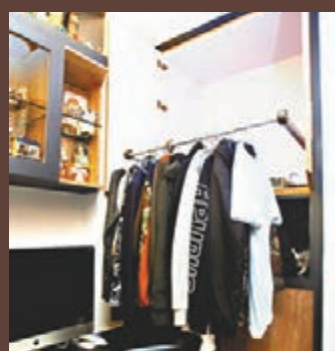
飯廳在哪裡呢？這裡輪到變形傢俬的登場。ALEX表示，廚櫃中有一個多功能機關可以輕鬆伸出摺疊形餐桌，足夠2至4人享用食物，整套機關由意大利製造，價值高達8,000元。戶主並另外採購了幾張特色紙製摺椅，方便自用及招呼客人，平日亦容易收納，招呼朋友時亦可以成為一個話題，一舉三得。

**客房 巨型牆紙 呼應客廳**

來到客房位置，設計師亦利用窗台，於其上置有一床。房間其中一面牆身用一幅巨型牆紙做裝飾，圖案為一個巨型古式門環，與客廳的樹木年輪牆紙相呼應。房間內亦有一張電腦桌，顏色外觀與客廳的電視櫃相同，上格有一個飾物櫃及紅酒櫃，房間內亦有一個衣櫃，同樣有油壓晾衣功能的衣架，方便戶主取衣。

**主人房 地台床 增收納空間**

主人房方面走日式簡約風格，設一張淺啡色地台床，一來增加收納空間，二來方便戶主的寵物犬可以上床，床頭偷了窗台位置做衣櫃，並做了斜邊滲光效果，類似酒店式設計，好處是光線不會刺眼，而這種滲光效果亦有種高級感覺，更顯時尚。值得留意，由於主人房的高身衣櫃太高，所以戶主特意使用一隻意大利嘍油壓晾衣功能的衣架，可以把衣架拉下，方便拿取較高的衣物。



■油壓晾衣功能的衣架，方便戶主取衣。

■窗台上置有一床，牆身巨型牆紙與客廳相呼應。

■廚櫃中機關可伸出摺疊形餐桌，足夠2至4人坐。



■改動間隔後，洗手間變得極之寬敞，有足夠空間放置日常護理用品之餘，更可放大企缸及洗衣機。

■地台床既可增加收納，亦方便戶主的寵物犬上床。

**樓市八卦陣**

呂法傳

不孝有三，無後為大。傳宗接代對於華人社會族群來說，一向是重中之重的事情，加上近年中國地區二胎政策，求子成為一個熱話。年輕夫妻生育當然比較容易，但年長夫妻或身體較差，難以受孕，近年更有很多夫婦因不明因素導致胎死腹中。不少人為求一子，重本到各地專門醫院以科學方法去嘗試，輕則數十萬，所以今天我們嘗試分析在玄學風水方面有什麼方法求子，又如何生出入中龍鳳。

計劃生育的夫妻，首先要考慮到自己的實際身體情況，盡可能在最佳年齡內生育。如果身體正常而多次不育，就應該留意有沒有玄學上的問題了。可觀察兩個方向：一是陰宅，二是陽宅。由於陰宅方面比較複雜，所以建議讀者只觀察墓地是否有損毀或倒塌為主，當然如果

金錢許可，就請專業師傅實地勘察為佳。陽宅方面，我們就從室外室內來看看有關求子保胎的方法：

**室外：**  
首看大廈周邊，因為周邊室外風水大大影響室內的磁場好壞，直接構成能否生育及生男生女的比率。

1. 觀察大廈是否前後高，動靜適宜，不能單高我低。  
2. 大廈坤方位置（即西南面），須要有實際建築物包圍保護。

**室內：**  
1. 家居室內是否動靜適宜，入氣口是否向吉方，由於進入二元八運中的九運，所以吉方分別位為正北、正東或西南及東南四個方位。  
2. 家居室內如有南北通風，則須用佈局將其錯開。  
3. 廚房灶向須向吉方，不煮食可以煲水工具作準。

4. 臥室大床向須要向吉方，床後方要有靠山。  
5. 臥室不宜放置魚缸，水太多影響五行屬性，容易導致陰陽不調和難以受孕。  
6. 臥室勿擺設過多鏡子，鏡子帶有煞氣影響懷孕。  
7. 臥室床頭不宜擺放太多電器品，如電話、收音機等等，亦不要放置太多水晶飾物，放置這些物品容易干擾正常磁場以及影響睡眠，導致夫妻難以懷孕。  
8. 床要安穩，臥室的床要四平八穩，不要用圓形大床，床下也不能塞太多雜物，做好傳統安床儀式。雖然室內風水可以調整，但若室外風水動靜顛頭不佳，必定難以懷孕，所以各位計劃生育之夫妻，在買或租屋之前就應多作準備，祝各位求子成功。

**按揭熱線**

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



**負資產不一定成為銀主盤**

大家最近若有留意地產新聞，都不難感覺到樓市正在降溫，因為基本上每天都可以看到二手估價不足、成交額下跌、銀主盤及負資產趨增的消息，而最近幾個一手樓盤的銷情亦未見以往般熱情。樓市負面消息不絕於耳，最近筆者收到不少查詢，問及在樓價下行的情況下，會否導致負資產及銀主盤增加，現在試着與大家一起探討。

首先，究竟何為負資產？什麼是銀主盤呢？簡單來說，負資產即是未償還的本金價值高於資產的市值。假設業主當時樓價500萬，承造八成按揭，借貸額即是400萬，兩年後尚餘貸款380萬，但其後樓市下滑，樓價下跌三成至350萬，那業主便「資不抵債」，成為負資產人士。而銀主盤的意思是業主持續一段時間未有依時還款，而遭承

按人循法律途徑收回物業，將其拍賣或放售，以抵消按揭債務。很多人亦會誤以為，當樓市轉弱時，便會出現很多負資產人士，繼而銀主盤個案將會攀升，其實兩者沒有必然的關係。即使成為負資產人士，只要你仍有能力供款，那物業就不會成為銀主盤。1997年金融風暴，樓價曾一年間下跌五成，而當時即使負資產人士大增，銀主盤未見大幅上升。可惜其後失業率大增至8.8%，至2003年負資產人士曾超過十萬宗，失業人士未能供款以致被債權人收回物業拍賣，令銀主盤數量突破逾萬個。

**高成數按揭較易變銀主盤**  
受惠於近年樓價不斷升值，加上息口持續低企，負資產自2017年首季起，一直保持零宗的個案。即

使現時樓市轉弱，去年有報道指出香港逾六成的業主已將物業供滿，相信按揭貸款額尚餘一半或以下的人士亦為數不少，因此即使短暫的樓價下跌亦難以影響此類人士。惟近年興起選用發展商提供的高成數按揭，吸引不少一手買家選擇此類型計劃入市。不過，當業主按揭成數越高，樓價下跌時成為負資產的機會亦會越大。而選用這些高成數按揭計劃的人士未必通過金管局要求的三厘壓力測試，負擔能力成疑，因此如遇上加息及樓價下跌兩大不利因素時，供款壓力增加，甚至有可能供不起而成銀主盤。

筆者預料，未來半年樓價仍會處於橫行狀態，若經濟不明朗因素加劇，有可能率先影響部分承造高成數按揭的買家，令未來負資產及銀主盤數量增加。