

一家三口住180呎 範例

■ 弦海180多方的單位，一人居住的話設計彈性會大得多。

弦海11至23樓M室平面圖



1人居住設計單位



▲ 一人居住的設計單位，可加入金屬與石材等時尚摩登的元素。



善用高樓底 貯物要考究

■ 文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：效果圖

香港樓宇面積出名細，近月又特別多「納米新盤」推出市場。上月傳媒於賣樓現場進行街頭訪問，一個三口之家透露購入屯門新盤弦海一個180多方呎單位，令市場大為譁然。究竟180方呎的單位，怎樣設計才可以住三個人？今期《置業安居》請來AT Home Design設計師Kodi幫手，為這個迷你單位進行設計。Kodi坦言，3個人居於約180方呎單位實在太細，幸好樓底高，可以利用來增加可用空間，否則根本無計可施。

今次委託Kodi設計的單位，位於弦海11至23樓M室，實用面積僅187方呎，屬開放式戶型。香港文匯報記者請Kodi以該圖則為藍本，分別為1人居住及3人居住進行設計。Kodi坦言，今次任務相當困難，因為單位實在太細。他說：「我之前都有設計過一啲咁細嘅單位，印象中聯錦田北嘅新盤，但應該都有200幾呎，感覺已經好細，但都無今次呢個咁誇張。」

訂造組合床 空間更見使

Kodi表示，兩個單位都會將設計重點放在增加貯物空間上，因為單位面積細小，如果太多雜物會感覺更加壓迫。而單位若果只供單身1人居住，設計彈性會大得多。他說：「供1人住的單位肯定容易設計過3人住啦，自由度都大啲，亦會設計得有『Feel』啲，供3人住的話，就會優先考慮貯物空間及睡床擺位。」

他介紹，1人居住的單位，設計上會加入一些時尚摩登的元素，好像金屬與石材等，色調上會包括木色、灰色、白色等。組合式傢俬必不可少，他建議戶主可以特別訂造一張組合床（俗稱破架床），下層作為客廳，床底變成「假天花」。全屋建議全部用盒仔燈代替燈飾，減少壓迫感，並將電視機掛牆。

白木色主調 感覺更溫馨

至於3人家庭居住的單位，改動就較為大刀闊斧，「一時空間都唔會浪費」。他建議全屋以白色及淺木色作主調，因為淺色會令空間更大，感覺亦更溫馨。為滿足3人需求，建議訂製一張超大型組合床，上格床擺放雙人床，另一邊則會設計單人床。同樣地，床下的空間會用作客廳，沙發底會有貯物空間，電視掛牆設計，牆身則設有隱藏式桌子，作餐桌之用。

而電視牆身後會設計多組櫃桶，增加貯物量，門的左邊亦可設計一個上至天花的組合櫃。至於單位的天花可設置假天花，用木條的質感帶出設計感。值得留意，今次設計的單位幸好樓底夠高，根據發展商樓書，單位樓底高度達3.5米，Kodi苦笑：「樓底高都好少少，如果又矮又細，真係好難辦，唔知可以做咩嘢。」

入則建閣樓或違反條例

讀者可能有疑問，為何單位的兩個設計都用組合床，而非額外設計一個室內閣樓。Kodi解釋說，於單位興建小閣樓需要入則，申請難度極高，反觀組合床的方式可以做到小閣樓的效果，但因為並非加建結構樓層，所以毋須入則，設計彈性高得多。

而由於閣樓屬結構性建築，但物業有地契限制，地政總署審批時，會看整幢樓宇的建築面積上限及用途，由於發展商一般已用盡可建樓面，所以新樓層的建築面積獲批的可能性微乎其微。所以，室內興建閣樓其實等同於僭建物，法例並不允許，但組合床等非固定組裝式傢俬，則既能利用高樓底，又不牽涉改裝問題，成為納米單位的「設計綠洲」。

3人居住設計單位



▲ 電視採掛牆設計，而電視牆身後的多組櫃桶可增加貯物量。



▲ 設計師建議訂製超大型組合床，最上格擺放雙人床，單人床設於另一邊。



▲ 隱藏式桌子，作餐桌之用。單位採用開放式廚房，故設有

港樓價高企 納米戶當道

設計師有Say

問到香港單位面積越來越細的問題，Kodi無奈說：「啱家納米單位越來越多，面積越整越細，我覺得用嚟住就真係好困難，好似弦海嘅細單位都講緊300萬元左右。老實講真係越嚟越唔人道，幾百萬元買個咁細嘅單位，反映緊香港樓價真係越來越高。」

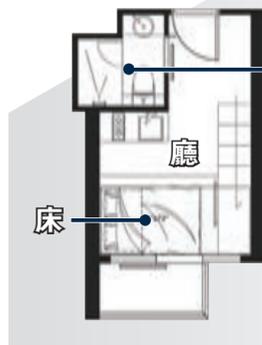
他又坦言，其實上述給三人居住的納米單位，貯物空間肯定不足夠。Kodi說：「但你咁樣都叫做有個單

位，但呢啲單位真係放唔到三個人。」

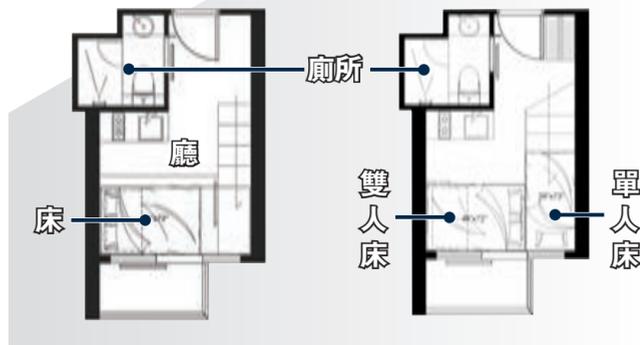
訂製傢俬花費不菲

話說回來，上述兩個單位的裝修設計費用一點不便宜，由於傢俬全部要訂製，1人居住單位的裝修費要20多萬元，3人居住單位要30多萬元。上車一族預算不多，其實難以負擔，所以Kodi建議，設計時盡量不要奢修物料，但一些基本結構的東西無法改動，好像組合床等，否則單位根本難以住人。

1人居住設計平面圖



3人居住設計平面圖



樓市八卦陣

柏天心



迷你戶風水須知

香港人住屋面積越來越細，今期專欄會探討居住於百多呎的超迷你單位須注意的風水問題。首先，細單位與一般住宅無異，同樣都注意藏風納氣，因此客廳必須要通風、光猛，但不少細單位的窗戶並不多，亦因此衍生了「黑廁、黑廚」。為了讓單位通風，屋主必須要經常開抽氣扇，尤其廚房抽氣扇要常開，另外因為洗手間屬污穢地方，不應長期打開門。

元寶置米缸有助聚財

而細單位景觀一般較單一，許多時更要面向群樓環伺的環境，又或面對馬路直衝等，這於風水佈局上亦並不理想，因為會有壓迫感，而且帶煞。另外一點要留意，細單位通常廚房會以開放式設計，這樣的話就會變成「爐灶外露」，代表屋主漏財。要化解這個問題，建議可於保鮮袋內放8粒元寶，然後置放於米缸之中，有助聚財，留意米缸的擺位亦有影響，應放入廚櫃之中，但切勿不可放在去水位，因為這樣會導致漏財漏得厲害。

另外，亦要留意睡床位置，雖然單位面積細，但亦要找一個背靠牆身的位置擺放，因為代表有靠山，床頭與床腳位置都不要對正爐灶，因為會對自身健康有影響。此外，不要因單位細就亂放雜物，收納一定要做好，因為太多雜物在家中，除了會令人心境無法平和，風水上財氣亦無法納進單位內。

顏色選擇宜樸素簡單

細單位的顏色選擇上亦建議盡量樸素簡單，否則色彩太繽紛，會令人心煩躁。其次，如果用黑色亦不適宜，因為會對屋主造成壓迫感會過大。其實，在筆者眼中，一個四口之家的合理居住環境，應該是實用面積1,200方呎，因為人的生活環境不能太狹窄，風水上居住的單位越細，代表屋主身處困局，對於健康及事業上的發展都有所窒礙。居住逾千呎單位在外國本屬相當平常的事情，但在香港寸金尺土的高樓價環境，可能一家四口居住600呎單位已經算得上寬敞，這不啻是香港生活的一個無奈之局。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉國圓



租賃注意事項 — 租客篇

上回提到在樓市下行的情況下，部分打算置業的人士對後市持觀望態度，甚至擱置買樓計劃「轉買為租」，因此預料短期內租屋需求仍有上升空間。但無論身為業主還是租客的你，在租賃市場上均面對不同程度的風險。上回已解構了業主在租務市場上有可能遇到的風險，今則則以租客的角度出發，探究租樓時需要注意的事項。

了解自己所需

租樓第一件事，當然是揀選最適合自己的地方，包括考慮居住的地區，有可能需要配合個人的需要，例如鄰近工作地點、小朋友的學校、有車位提供等等。另外，附近的環境及配套亦相當重要，例如附近設有商場、超級市場、巴士站等配套的單位亦較受

歡迎。事前最好先收集市場行情，留意附近類近單位的租值，作最好的打算。

簽約前先查冊

租客與業主在簽訂租約前，應該先透過行業代理、自行或向業主查閱放盤單位的成交註冊資料，簡稱查冊。透過土地註冊處的記錄，可確認出租單位的業主身份，並確保單位業權是否完整、契約是否齊全等，慎防有人冒認業主行騙，或單位暗藏「隱憂」。

租約包含什麼費用？

當一切無礙，租客與業主在簽訂租約時，應訂立清楚所有條款，例如列明「生死約」年期、按金及上期金額、每月租金是否已包括管理費、水電煤、差餉等，否則租戶每月額外負擔隨時以千元計算。另外建議租客在租用物業前，可向業主索取單位各種開支單據，以了解單位每月的大概支出。另外需留意，租賃文件通常是一式兩份，並須於簽署後三十日內提交予稅務局的印花稅署以加蓋印花（俗稱「打釐印」），沒打釐印的租約是不能在民事官司中作為呈堂證據。

檢查業主提供的家電

某些租盤列明租戶需自備傢俬電器遷入，而某些業主則連同家電一同出租，以滿足不同租客的需要。如家電由業主一方提供，租客最好與業主當場點算及檢查清楚所提供的家電的品質完好，拍照作為記錄，列出清單於租約內，最後訂明維修責任誰屬，以避免退租時因家電損壞而出現爭執的可能。