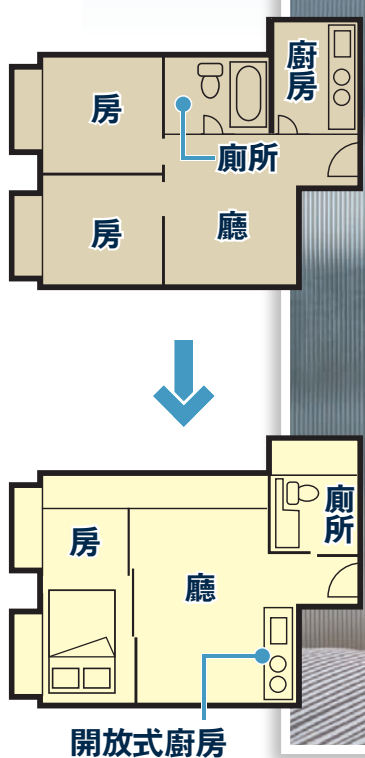


廚廁大執位 趟門區分廳房間隔

香港人居住面積細，如何盡用空間成為住屋永恒的課題。今期《置業安居》帶大家來到沙田第一城一個實用面積304方呎的單位，原則兩房，但由於居住人數不多，戶主將兩房變一房，單位變成開放式設計，空間感頓時大增，同時設計師再用巨型玻璃趟門分隔廳房部分，令單位有清晰分區的同時，仍然享有一定空間感及私隱度。為了令單位減少壓迫感，睡房的大櫃與電視櫃款色一致，令兩個空間在視覺上都得以延伸。

■香港文匯報記者 顏倫樂

沙田第一城 設計單位平面圖



同色大櫃當特色牆

全屋走現代歐式路線，以藍色、灰色及淺木色為主，色調柔和，加上採用雲石材料為家居點綴，令全屋展露低調奢華的品味。而不同生活起居的區域不會刻意用櫃子或牆身來分隔，改為用上不同地磚來區分，好像剛入屋的玄關地板，設計師特別用了復古的花磚，令整個感覺不會太累贅。

電視櫃與睡房衣櫃是單位的一個設計

重點，兩者無論顏色與設計都一致，視覺上由睡房延伸到客廳的電視櫃，整組大櫃含雜物櫃、衣櫃、電視櫃的功能，當打開玻璃趟門時，亦可以令整個空間融為一體，視覺上更加闊落。

Shin說：「如果兩隻櫃做不同顏色，視覺上會比較突兀，所以在全開放式空間中，我哋都係建議兩組櫃做同一隻顏色，既有功能性，又可以做特色牆。」



■大櫃由客廳延伸到睡房，包含了雜物櫃、衣櫃、電視櫃的功能。

升高睡床方便收納



■睡床旁邊的窗台可放置飾物、書或電腦等。

進入睡房區，設計師將睡床升高，做了儲物地台，增加貯物空間。床褥厚度迫平窗台，旁邊可以放置飾物、幾本書或電腦等，方便睡前閱讀，平日亦可利用窗台頂的金屬吊燈讀書。而睡房靠近衣櫃的另一邊，設計師則利用較闊的窗台做了一個書桌位置，讓戶主可以對着窗外工作，舒適寫意。

雲石元素盡顯高貴

剛才提到全屋都用了許多雲石物料，數一數，除了茶几外，電視櫃的地櫃、廚房牆身、洗手間等都用雲石材料，尤其是洗手間，幾乎全部鋪上雲石，單位高貴味道自然流露，切合屋主要求，亦有玻璃、木紋飾面及灰色元素，貫徹全屋風格。



■洗手間幾乎全部鋪上雲石。

妙用燈飾平衡冷暖

灰色布藝沙發，與電視櫃的藍色互相呼應，暖色系的木地板，襯以白色的牆身，再配上金屬茶几及小型雲石圓形餐桌，全屋就只有客廳的一盞圓形吊燈，其他則以盒仔燈代替，以免空間太過壓迫。客廳尚有一盞座地燈幫忙補光，與吊燈設計一致。全屋不同物料及材質形成對比，互相平衡家居冷暖。



■客廳只有一盞圓形吊燈，以免壓迫空間。

300呎

延伸

視覺空間



■今期設計單位為細戶代表屋苑沙田第一城實用面積304方呎的單位。

最近多個新盤單位的面積都不足200方呎，這類超迷你單位的室內設計難度頗高，最難是如何可以善用空間。不過，香港住屋面積細早已非新聞，以前的細戶代表有沙田第一城，大部分單位都只約300方呎左右，但舊式屋宇雖然面積細，仍勝在間隔牆可以拆除，設計師只要在間隔上作改動，空間感已大不相同，與近日有蚊型新盤將廁所搬到露台的做法差天共地。

加深客廳 減壓迫感

今次來到沙田第一城單位。設計師於間隔上的改動可說是大刀闊斧，包括將廚房與洗手間的位置對調。Zinc studio設計師吳曉峰（Shin）表示，原來的客廳太狹窄，改動後，原有的洗手間位置亦會變成客廳，令客廳的深度增至兩米五，原本空間感壓迫的客廳因此變大，而洗手間則搬到原有廚房的位置，可以令沐浴的地方增大，切合戶主需要。

Shin亦將單位的原則「眼鏡房」變成開放式間隔。他坦言，原本兩房一廳的空間並不實用，所以今次設計才會一反傳統並將各個空間大調位，許多間隔牆亦不會保留，目的是希望令廳房的空間感都可以增加。

玻璃趟門 採光十足

Shin表示，原本的眼鏡房令客廳光線不足及擠迫，新設計將廳房之間以4米長玻璃趟門分隔，一來令分區清晰；二來可以引入光線；三來打開趟門廳房的空間感都得以增加；四來當朋友上來時亦可以關起趟門增加私隱度，一舉四得。

使用玻璃趟門還有一個設計上的美感，趟門邊櫃以金色作配搭，可以當成一個大型特色牆，為家居增添優雅感覺，令單位更加有主題性。而原本的廚房就設在客廳的一旁，改成開放式廚房。由於戶主不常下廚，因此開放式廚房已經夠用，不煮食時亦可以當作一個特色櫃。



◀設計師利用窗台做了一個書桌位置。



►由於戶主不常下廚，因此採用了開放式廚房設計。

單位裝修明細

(實用面積304方呎，原則兩房一廳)

項目	費用(元)
清拆	45,000
泥水	35,000
木器	120,000
水電	40,000
油漆	40,000
雜項	130,000
(鋁窗、雲石、木地物料)	
設計費	65,000
總數	475,000

樓市八卦陣

呂法傳



相信很多讀者都想催旺自身財運，在職場上陞官發財，做高層大展拳腳，今天我們就分析如何利用各種佈局達到效果。

首先我們把職場上想陞官發財的人分成兩類人：一般職場人士及中高層人士（或公職人士），因為兩種工作性質不同，所需也不一樣。

宜種上揚植物增文昌運

一般職場人士肯定以升職加薪及增強人緣為重，增強人緣可以有助各種銷售，又可增加同事及上司的認同感，所以要在文昌及桃花星位置下功夫：

1、文昌位（2019年在正北方）宜種植向上揚之植物，以增強文昌運，切忌不要放置向下生長的植物，否則反而會阻礙升職發展；

2、桃花位（2019年在正西方）宜放置粉晶柱或種植鮮艷花卉以增強人緣運。

武曲位置忌用火性物品

至於中高層人士以穩固權力和威信為重點，有助增加領導能力，令團隊成功更上一層樓，所以宜在武曲星位置下功夫：

職場陞官發財佈局

- 1、個人辦公室內，人必坐中，不偏不倚；
- 2、背後要有靠山；
- 3、武曲位置（2019年在正東方）佈局上，由於武曲屬性為金，所以該位置避免用火屬性物品，即紅色物件或強大燈火，否則官運受克，易成炒魷魚對象；
- 4、武曲位置如非師傅指點，亦須避免使用水屬性，因金生水，容易把官運力量流走，尤其不要亂放流水式催財飾物；
- 5、武曲位置宜放置土或金屬性物品，土屬性如陶瓷像、石頭或白玉，金屬性如金屬官印和銅像（文職用文官像，武職用武官像）；
- 6、後靠山佈置應為房間最高位置，或置高櫃，可在靠山上放泰山石敢當（土屬性）增加靠山能量。如靠山為牆壁，則放高山之畫，畫中以青山綠水為宜，切勿用雪山或窮山惡水之圖。

由於已經進入2018年尾聲，故本文以2019年流年方位為準，各位讀者不妨於2018年冬至後，就開始佈置以上2019年佈局，佈局在辦公室或個人家居亦可。

另需要注意的是，同一個空間內只能佈置三個至四個風水佈局，佈置過多風水用品會令整個空間失去五行上的平衡，壞氣場無處流走，反會招來惡果，切忌貪多。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



自香港樓價有回落的趨勢，不少市場人士促請政府「減辣」，包括放寬壓力測試、按揭成數及印花稅等等的「辣招」。終於，財政司司長陳茂波日前開腔，表示倘樓價持續下行，或會考慮適當放寬逆周期監管措施。

回顧政府的「加辣」進程，按揭成數自2009年起不斷收緊，由當年第一輪樓按措施開始，即2,000萬元以上物業按揭上限下調至六成，及後不斷「加辣」，分別收緊按揭成數、按揭保險計劃的樓價上限、供款入息比率，另外還推出額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）、新住宅印花稅（AVD）等。除了影響本地置業人士外，更將措施延伸至收入非來自香港及擁有兩個按揭物業或以上的買家。直至現時，逆周期措施已推了第八輪，樓價於十年內升幅超過兩倍，現在終見回調。

眾所周知，現時二手市場呈膠着狀

態，成交量嚴重不足，更不時看到新聞報道某屋苑劈價成交個案，個別分析員更預測樓價將下跌三成，令大人心惶惶。事實上，部分劈價成交只是單一個別例子，相信樓市跌勢實有誇大之嫌。筆者認為，由於六成業主已沒有按揭在身，而在「辣招」生效下現時大部分業主並非炒家，防守力已今非昔比。加上近日美聯儲態度「偏鴿」，未來加息進程或有阻力，如過早減辣，容易令樓價再度亢奮，現時最好見機行事。

放寬按揭成數釋放購買力

倘若樓市仍持續下跌，筆者認為政府可逐步放寬現行的按揭措施，但在放寬壓力測試還是按揭成數方面則要慎重考慮。如只放寬壓力測試但不放寬按揭成數，受惠的是一眾有足夠首期而收入不算太高的人士；相反，放寬按揭成數但不放寬壓力測試，受惠

的是首期不足而有足夠收入應付加息的一群。在這個情況下，我認為現階段只放寬按揭成數能夠釋放更多購買力出來，令市場流轉量加快。雖然在樓市下行的情況下，放寬按揭成數或令負債風險增加，但只要置業者能夠通過壓力測試，即代表供款能力仍屬良好，斷供、壞賬、銀主盤的情況大大減低，不致影響金融體系的穩定性。

最後，有關印花稅的減辣，雖然有報道指自SSD、BSD及新AVD出現後，交投明顯減少，有能力的投資客不敢再投資置業，有自住需要的又不能負擔高昂的樓價，加上本地業主持貨力強，導致置業市場膠着，交投量嚴重縮水。但以現時來說，現屆政府首要目標都是扶助本地首置用家置業，相信除非樓市急跌至失控以至影響整體經濟，否則放寬印花稅仍然言之尚早。