

「養兒一百歲，長憂九十九」，為了讓子女有一個最好的成長環境，不少父母都會在子女出生後為單位重新裝潢。今期《置業安居》所介紹的深井碧堤半島單位，戶主為一對夫婦，想讓年幼的女兒有更多活動空間而裝修單位，因此設計師在單位加入相當多「親子元素」，例如特別重視活動空間與貯物量等，牆身間隔重新佈局，令客廳擁有特大活動空間，原本逼狹的斗室，搖身變成一家三口共同成長的安樂窩。

■ 文：香港文匯報記者 顏倫樂／圖：彭子文攝



Jacky Ng

▶ 單位經改動後，空間足以讓小朋友在室內踩單車。

有片睇



闊落廳堂

貯物量豐

採光十足

斗室幻變

親子安樂窩

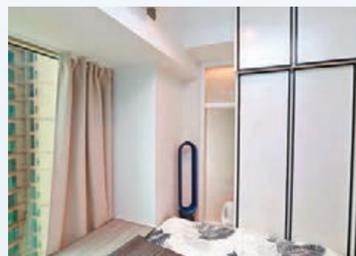
單位設計圖



主人房



■ 主人房以白色為主，並以黑色線條作襯托，感覺時尚。



■ 房間一角預留了位置作透光，平時則可放風扇等家電。

小孩房



■ 房內相當寬敞，朋友到訪時可在地台上盡情耍樂。



■ 全地台及趟門的設計方便貯放雜物。



▲ 開放式廚房可放置焗爐、洗衣機及對門式雪櫃等。



▶ 洗手間走工業風，企缸旁鋪以馬賽克磚增添貴氣。



■ 掛牆吊櫃可展示戶主的美國英雄玩具。

來自 F.D.P Interior & Planning 的代表 Jacky Ng 表示，戶主夫婦與大部分的父母一樣，希望盡量為小朋友製造出更大的活動空間，因此當初要求客廳的空間要盡量闊落，而且考慮到小朋友很快就會長大，所以設計師對於小朋友房間的設計並不完全充滿童趣，希望小孩一路成長後仍然能夠使用裝修，毋須經常改動。而戶主亦要求必須改善單位原則走廊及大廳採光不足等問題。

單位為碧堤半島近海座數的中層，實用面積 515 方呎，原則兩房。設計師經過與客人的多番溝通後，先定下單位整體以柔和的淺灰色及白色為主調，走時尚簡約路線。為了讓單位的空間更寬敞實用，設計師著實花了不少心思，首先打通廚房成為開放式，增加大廳的面積及採光。

開放式廚房 空間感大增

看一看原本圖則，原則廚房其實可用空間並不多，許多地方都因牆身的阻隔而浪費，變成開放式設計後，廚房空間大增，更可以安裝大型嵌入式電器如焗爐及洗衣機等，雪櫃亦可以換成對門式的體積，方便女戶主日常做家務及下廚，並為家人烹調家常小菜。

廚房的風格走時尚歐式路線，以白色為主調，廚房牆身鋪上麵包磚，設計簡單大方，門框以黑色金屬包邊，製造顏色對比，更顯設計感。行文到這裡，讀者可能會疑惑：「餐桌在哪兒？」原來設計師將其巧妙地隱藏在廚房的地櫃位，造了一張 1.5 米長開合式餐枱，烹飪或用餐時皆可拉出使用，收起時不佔任何地方，簡單易用，餐桌拉出後更足夠 5 至 6 人使用。

雙面櫃間隔 實用兼美觀

整個客廳的大型傢俬就只有一張灰色沙發及玄關旁邊的白色大櫃，大櫃地另設燈槽，製造滲光懸浮的效果，更增空間感。另一方面，設計師亦拆去客廳原有的電視牆，改為以雙面櫃來間隔主人房及廳的空間，電視櫃與音響設備等全是嵌入式設計，一來增加空間，二來亦拉直線條與牆身一致，令視覺更統一。

客廳的空間經改動後，空間大到可以讓小朋友在室內踩單車。雖然失去了一般電視櫃的展示功能，但設計師於靠近露台的天花

位置設計了一個掛牆吊櫃，戶主可以在此展示其心愛的美國英雄玩具，更可成為客廳的另一個焦點。而天花展示櫃更內置燈光效果，晚上打開燈格外有情調。

意大利油漆 防潮又時尚

雙面櫃設計亦花了不少功夫，設計師用了意大利藝術油漆，即使整幅牆去做設計，都不會見到收口位（用牆紙、油漆等都會有爆口），由客廳外觀看來就只會覺得是一面特色牆，不會有櫃子的感覺。設計師表示，這種裝修相當繁複，需要塗上 5 層底料，最末一層則用上蠟質，造成灰色泥水狀，原因是樓盤位置近海，這種物料可以防潮、防霉、防水。

灰色泥水的電視牆，與沙發背後的白石文化石牆互相呼應，視覺效果更豐富之餘，亦令單位看上去更具時尚品味。此外，櫃旁及走廊門都設計了一面夾紗玻璃，讓空間同時兼備通透感與隱私，並將主人房及睡房的陽光引入大廳，又或將客廳的光線帶到房間，令全屋都顯得更加光猛舒適，完全解決了光線不足的問題。

地台易貯物 設計可沿用

主人房及小孩房間都用了趟門及地台設計，增加可用空間。主人房以白色為主，另外用黑色線條襯托，配以男戶主喜歡的藍色，簡約時尚。主人房的貯物空間相當充足，有大小兩組衣櫃，大衣櫃亦即雙面櫃的另一面，而小衣櫃設於另一邊，減少壓逼感，中間鑲空設計，亦可用作床頭櫃。窗台亦做了幾個貯物櫃，追平床褥高度，日常可放置小物品陶冶性情。

主人房一隅特別預留位置用作透光，與大廳之間以夾紗玻璃分隔，既可增加採光，同時這個位置亦可以放置風扇、空氣清新機或暖爐等大型家電，兼具實用性。小孩房同樣以全地台及趟門設計，孩子的朋友到訪時，可以在地台上盡情耍樂，平日則可以貯放雜物。整個設計希望日後小孩長大，仍然可以使用到這個裝修設計。

洗手間設計相對較為摩登，主要因為這個空間平日以戶主夫婦使用居多，空間以黑、白色為主調，亦有許多地方用了石材鋪砌，整個感覺走工業風，企缸旁鋪以馬賽克磚，增添貴氣。

單位裝修費用明細

項目	費用(元)
清拆	38,000
水電	110,000
泥水	90,000
木工及傢俬	290,000
油漆及藝術漆	60,000
雜項	8,000
<b>合共</b>	<b>596,000</b>

樓市八卦陣

柏天心

聖誕節屬於外國人節日，與中國傳統風水好像風馬牛不相及，但其實家中任何擺設都離不開風水，尤其現代家居，每到聖誕節大家都會在家中佈置一番，當中亦有不少風水學問需要知道。

聖誕樹宜放南面文昌位

首先講聖誕樹，香港不少家庭都會應節在家中放一棵聖誕樹，樹上亦會掛上閃燈裝飾。看一看流年玄空飛星，今年聖誕樹最好放在客廳南面，因為南面屬四綠文昌位，聖誕樹放於這個方向可以沾上旺氣，帶到新的一年，亦有利功名。而且以前聖誕樹是木造，但現代家居則多數用塑膠，塑膠屬火，燈飾亦屬火，放在南面，亦可取火木通明之意，有利於文昌、功名等。

不少人亦會於聖誕節在家中放短襪，讓人把聖誕禮物放進去。這聖誕襪最好放在東南位置，因為流年東南位屬八白財位，掛在東南位可以接收財氣。金屬的聖誕鐘與聖誕花圈，許多人會掛在門口，取其「歡迎光臨」的意思，如果大門正好為西面、西南、西北的話，放聖誕鐘或聖誕花圈就最好。

聖誕佈置風水須知

因為西南面屬六白武曲星，六白代表男戶主，放置應節的吉祥物，對男主人運勢及健康有利。如果掛西面，因為西面屬二黑，掛上聖誕鐘與聖誕花圈有利身體健康。西北面的流年玄空飛星為一白官星，屬事業位，放置吉祥物可以加強事業。門口如果開在北面，北面屬五黃病符位，放於此處亦可以有利健康。

鹿車跑入屋添家庭歡樂

聖誕卡最好放在東北位，因為東北代表三碧，而三碧屬木，聖誕卡由紙製成亦屬木。三碧不一定代表口舌是非，亦可以是代表活躍，聖誕卡放於此處對交朋結友時會有幫助。聖誕節一般會在家放聖誕鹿車等擺設，留意鹿車的動作最好跑入屋，不要跑出去。因為跑入屋代表為家庭帶來歡樂與禮物。

如果有慶祝聖誕的氣球，由於今年九紫入中宮，放在家中及走廊附近就最適合。聖誕節後，很快便到新年，如果新年要為家居佈置，亦建議放在家中南面文昌位或西北面事業位，對於工作事業都會有幫助。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

樓市正式進入跌浪，近月銀行對單位估價更見謹慎，報連日指出不同屋苑的估價亦錄得下跌，而且每間銀行的估價亦不一。大家可知，為何各間銀行的估價不一？估價是否真實反映市況？如何才能獲得較高的估價？

低估值慳轉讓業權印花稅

銀行估價，一般都是委託估價行為物業作出估價，其考慮因素甚多，例如相同屋苑類近單位的最近成交價、物業質素、坐向、景觀、屋苑附近設備等。因此可以說，估價沒有一定的準則及計算方法，大家或者曾有經驗，同一個單位在網上估價可相差數十萬元、甚至百萬元之多！順帶一提，某龍頭銀行的物業估價全委託一間大型的測量師行進行評估，因此銀行的估價趨勢，很視乎該行對後市的信心而定。相反，亦有一些銀行沿用數間估價行進行評估，因此較易取得

估價高與低的利弊

較高的估價。

不過還有一種原因，有可能導致估價下跌，令人有跌市的錯覺。自 2016 年政府將住宅物業交易的印花稅率劃一調高至 15%，首次置業的香港永久居民可獲豁免，「首置」身份變得非常珍貴。當年之前以聯名方式買入物業的業主，開始以轉讓業權的方式將業權歸一，從而恢復「首置」身份。當然，轉讓業權仍然須繳付印花稅，假設業主 A 跟業主 B 共同擁有一個物業，各有 50% 業權，而單位市值 500 萬元，如業主 A 打算將自己的業權轉讓給業主 B，須付 250 萬元的印花稅，根據從價印花稅收費表，印花稅稅率為 1.5%，即要付 37,500 元。其實，業主可找按揭中介幫忙聯絡一些估價較低的銀行，一般可低至市值的八成。在此例子上，單位估價降至 400 萬元，即只須付 200 萬元的印花稅，實際印花稅只需 100 元，比原先減少了 37,400 元的

印花稅。此舉除了令業主大大節省成本外，還可以令其中一人恢復「首置」身份，但就會令市場有成交價下跌的錯覺，從而影響對未來同類型單位的估價。

買家宜先估價免失預算

由此可見，估價的上落可以很大，估價高可以幫助買家更容易入市，估價低亦有利於打算將業權作出轉讓或補地價的業主，因此尋找合適自己的估價非常重要。不過轉讓業權的業主需要留意，如轉讓單位的成交價太低，稅局有機會懷疑及需要補交稅款。另一方面，有意置業的朋友，要注意現時賣家的開價有可能較估價為高，建議先為物業預先估價，以免大失預算，及可成為還價的理據。另外，可向有經驗的按揭轉介公司尋求協助，為心儀單位爭取最高的估價，否則有可能需要預備更多首期、拾錢上會。