



地台大變法 宜居宜工作

隨着科技日益發達，不少工種已經可以Home Office(在家工作/遙距辦公)。既然要長時間在家中生活作息，單位的裝修設計自然不能馬虎。今期《置業安居》帶大家來到元朗爾巒一個466方呎單位，設計師為盡用空間，並配合戶主長期在家工作的需求，為單位進行一次大變身，由客廳到睡房區做了全地台設計，廚房變「半開放式」，再加上闊達5米的大型落地玻璃，屋內更光猛之餘，各個分區清晰又互相呼應，在家工作都變成一種生活態度。

文：記者 顏倫樂 圖：設計師提供

元朗爾巒單位裝修費用

工程細項	金額	工程細項	金額
清拆工程	4萬元	油漆工程	3.9萬元
泥水工程	4.85萬元	冷氣工程	3萬元
木器工程	15.24萬元	雜項工程	2萬元
水電工程	3.4萬元	設計費用	6.5萬元

總額 42.89萬元 (廁所無改動)

- 1 廚房使用玻璃窗戶及摺門作間隔，利用客廳滲進自然光。
- 2 客廳沙發後方闢為工作間，放置簡約工作枱。
- 3 客廳最裡面位置放置一組高至天花的大型灰色衣物櫃。
- 4 睡房窗台一邊亦造了窗台櫃。
- 5 睡房地台床高至兩層，令貯物量更大。

單位位於元朗爾巒，面積466方呎，原則兩房。Zinc studio設計師吳曉峯(Shin)表示，戶主因為在家工作，需要大量貯物空間，但又不想有太多櫃感壓迫。同時又因為只得兩個人居住，毋需要太多房間，反而希望客廳可以有更大活動空間。廚房方面亦希望較大，因為戶主經常下廚，亦經常會招呼朋友到來開派對。此外，戶主亦希望單位能改善光線不足的問題。

拆房擴客廳闢工作空間

戶主要求簡單，但單位受原則先天所限，如原有兩個房間太細，主人房更加無預留衣櫃位置。廚房則太細而令可用枱面有限，兼且光線不足。又因為客廳平面空間深度不足，整體比例上顯得更有壓迫感。但所幸樓底夠高，可向上發展，加上單位內籠亦未有主力牆，可以任意改動，稍為紓緩設計難題。

Shin根據戶主要求，大刀闊斧將原本兩個房間變成一房，把細房併入客廳空間。又因爾巒標準單位樓底高，一般都達十呎四吋，因此全屋由客廳到睡房全部用地台設計，滿足戶主貯物需要。再打通客廳、飯廳，並將廚房變成「半開放式」，單位空間感大大提升。

方便戶主工作需要，設計師於客廳沙發後方放置一張工作枱，令戶主長期在家工作都不會有壓迫感。

單位原則的房間較細小，但戶主仍然希望放置一張五呎床。Shin表示，為解決房間細小的問題，今次連睡房都做了地台，更加高至兩層，令貯物量更大。同時，在窗台一邊亦造了窗台櫃。如此一來，地台床既可以滿足放五呎床的要求之外，又可以有更多貯物空間。

不過，房間兩層櫃的儲物量雖可放置雜物，卻不足夠收納兩個人的衣服。設計師於是在客廳最裡面位置，設計一組高至天花的大型灰色組合櫃來放置衣物。至於鞋櫃方面，一般家庭會在玄關位設計鞋架，但單位經改動後再設計鞋架就會變得累贅，於是設計師將鞋櫃設於近門口的地台櫃內，避免突兀感。

至於廚房及飯廳則未有做地台設計。Shin說：「睡房的儲物地台伸延至客廳一邊，其餘地方則未有再設計地台，用意是可以更明確區分出用餐區，以及作息區兩個空間，亦可以满足儲物要求。」

半開放廚房增溝通防油煙

棄高身櫃換取光線空間

廚房設計亦下了一番工夫，Shin表示，戶主喜歡招呼朋友到家中，因此廚房設計上採用半開放式，並用了玻璃窗戶及摺門，輕微擴大廚房面積。戶主只要拉上窗戶，關上門，廚房便是一個獨立空間，不但可以利用客廳滲進的自然光，又可同時防止煮食時的油煙飄出客廳，並方便煮食時與另一半溝通，增加彼此互動時間。

全屋色調柔和，不論傢俬或地板都以木色為主調，例如飯桌、茶几及電視櫃等，再襯以白色牆身、灰色櫃子及沙發，各種顏色之間造成對比，增強設計感。除視覺上一致，更能符合戶主品味。唯獨廚房設計較工業風，玻璃窗門以黑色框邊，陪襯黑色雪櫃及部分家電，顯得相當有型。

雖然單位樓底高，但做了全地台後，為免整個感覺太壓迫，設計師未設計假天花，亦未見大型吊飾，全屋只得飯廳一盞吊燈，其餘用盒仔燈代替。



1 廚房



2 工作間



3 衣物櫃



4 睡房



5 地台床

樓市八卦陣

呂法傳

上一篇跟各位讀者介紹新年如何利用風水，在職場上陸官發財，今次為讀者分析更為重要的事，就是防小人。在職場上打拚的人，不免都會遇上小人，「金手指」篤背脊。今天就教大家分別利用相學及風水，認清及防範小人。

觀察小人 眼睛會說話

從相學來看，有三種人最容易成為職場真小人，大家必須認清及小心：

- 1、眼睛：建議先由眼睛着手去觀察小人，因為眼為靈魂之窗，眼睛是會說話的。人忌目露凶光，有三白眼或四白眼的人，侵略性強，有暴力傾向，遇到這種同事千萬要小心，這種人除可能是真小人，還有可能真打人，避之則吉。
- 2、鼻子：鷹鼻勾鼻之人心機重，與之共事必須小心不要和此類人爭奪功勞或利益，則可以相安無事。
- 3、嘴巴：小心吹火口。什麼是吹火口呢？就是平常兩唇正常狀況下，好像吹燭一樣，這種人你跟他越熟，他就會說你越多的不是，所以跟這種人保持距離便成功，疏遠他反而會讚美你。

避「金手指」有乜計？

善用文具 擋煞不突兀

至於自己則可觀察自己兩鬚，鬚肉是否虛浮不實或顛上有痣，如果是代表個人比較容易成為職場中「是非人物」，被人「篤背脊」，必須多多謹慎。以下就教教各位如何利用玄學防範小人：

- 1、避免長期頭髮遮額，影響整體運勢。
 - 2、在辦公室書桌對沖同事位置放置擋煞物品，如大能量晶石。想自然點可利用文具，如剪刀或鋼紙刀等阻擋。
 - 3、辦公座位後要有實牆(靠山)，或掛一副山水畫。
 - 4、是非星屬木，2019年流年落在正南方，可以用紅色或紫色之物品化解其力量，如紅色燈飾，或象徵火的裝飾物。謹記不要在正南方放植物，否則加強是非星能量，亦又可能使之成為惡煞，更難化解。
- 其實就職場而言，除了要防小人，應多加強人緣，調整自己的正面心態，做到謹守正道的話，小人自然難於接近你。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

還有數天便踏入新的一年，預祝大家新年進步！上周跟大家回顧今年樓按大事，今次將列點筆者對來年樓按市場的看法：

1、全年樓價5%上落空間

雖然不少市場分析對樓價並不樂觀，惟現時令樓市暴跌的負面因素有限，反之是由於環球經濟的不穩定性影響其心理質素。對於未來樓價看法，相信關鍵在於中美貿易戰的發展，但以本土的經濟及樓市環境來看，現時業主的持貨能力強，銀行體系資金仍然充裕，加上金管局的種種「辣招」作防守，相信難以令樓市有斷崖式下跌的情況發生，料明年新年後或出現小陽春，樓價將有5%上落，全年樓市發展平穩。

2、上半年息口3厘或以下

香港的加息周期雖然已經於今年9月

展開，但12月並未跟隨美國加息，加上美國經濟漸見放緩，美聯儲的加息進程將有可能減慢。

另一邊廂，從香港銀行的按揭競爭性可看到，銀行的資金成本仍算偏低，加上銀行結餘仍有760億元以上的水平，因此香港的加息進程亦料跟隨美國平緩發展。預料明年上半年的實際息口維持於2.5厘至3厘水平，年內實際息口不會超過3.5厘，對供樓人士影響輕微。

3、低失業率令樓市難挫

根據以往的樓價周期來看，樓價升跌跟失業率呈反向相關，失業率反映民生狀況，如業主失業以致不能供款，連帶影響業主出售意慾甚至定價，因而對樓市有顯著影響。

舉例1997年金融風暴失業率急速上升時，樓價亦插水式下跌，至2003年後失業率持續改善，樓價終見上升

明年樓按市場前瞻

軌。近年失業率維持偏低水平，樓價由2008年至2011年上升78.5%。而2017年至今當失業率維持3.2%以下，樓價於同期更累計上升50.9%。現時失業率只有2.8%，是1997年11月後的21年後新低，可見在失業率維持不高於3.2%水平情況下，樓市仍具抗跌力。

4、銀行結餘成加息關鍵

是次香港銀行未跟隨美聯儲加息，或會再次引發資金外流的問題。由於港美息差再度擴闊，套息交易頻繁容易使港匯觸及弱方兌換保證，屆時金管局不得不出手買入港元以保衛匯率，但銀行體系結餘將進一步縮減。經絡預料，明年上半年銀行體系結餘將跌破500億水平，比現時的763億再減少34.5%。為使利率正常化，屆時銀行將再加息，上調1/8厘至1/4厘。