

室內設計師陳熙文(Heiman)表示,單位設計上需要所有通道都整潔寬敞,讓狗隻有足夠活動空間,但同時又需要大量貯物空間。



有片睇



# 「屋中屋」空間 開放式「共享」

舊樓單位通常內籠殘舊,兼且間隔大多不符合現代家居需要,如何合理分配空間,就需要設計師幫手診治。今期《置業安居》介紹的特色設計位於油麻地順利大廈,樓齡已40年,單位面積僅340方呎,原則一房間隔,設計師大刀闊斧將間隔重新分配,變成全開放式內籠,讓各個空間連貫「共享」,睡房則以玻璃趟門與客廳作出區分,營造「屋中屋」效果,單位經大幅度改動後,變得更實用兼有個性。

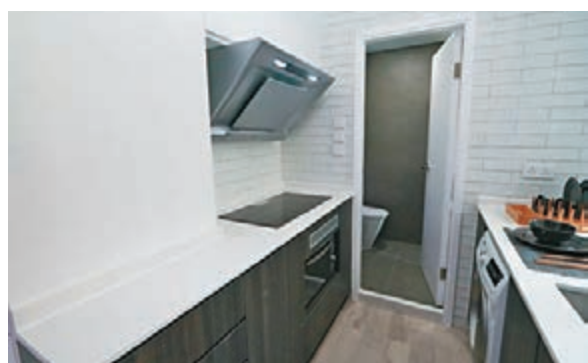
文：記者 顏倫樂 圖：記者 彭子文

今次介紹單位位於油麻地順利大廈A座。Deco Farmer Studio 室內設計師陳熙文(Heiman)表示,單位原則的舊式間隔不合時宜,許多空間都浪費了,亦不符合戶主要求。由於戶主養了兩隻唐狗,需要單位內所有通道都整潔寬敞,讓狗隻有足夠活動空間,但同時又需要大量貯物空間。基於這兩項要求下,設計師決定將單位變成一個全開放式、無障礙的大空間。

由設計師提供的資料可見,單位原則入屋為L形的客廳,再入是一個近乎正方形的睡房,左邊一條小走廊,走廊旁為洗手間,再入則為空間極細的廚房,廚房內幾乎無法擺放電器,連轉身都有困難,而小走廊的空間則完全浪費。

### 廚廁對調合理配置電器

Heiman與戶主商討後,決定將空間重新分配,洗手間與廚房位置調轉,廚房變成開放式,足夠放雪櫃及洗衣機等,原本的小走廊空間則可供開放式廚房之用,整個空間重新利用。



浴室及廚房需要克服橫樑及去水喉管等障礙,惟完工後新廚房有合理空間配置電器供日常所需。

設計概念雖然好,但原來今次設計最大挑戰在於對調浴室及廚房,因為舊樓單位內有不少的橫樑及去水喉管等障礙,單是抽油煙機的抽氣喉如何接駁出去已經花費不少功夫,經過多方面的考量及嘗試後,設計師才克服在不影響對廚櫃外觀及浴室的空間下,平衡浴室及廚房空間。

### 客廳調位靠窗採光

至於客廳與睡房的位置亦調轉,原因在於單位的一整排窗戶位於最入地方,原則的客廳窗戶並不多,令客廳光線偏暗,調轉客廳與睡房的位置後,客廳變成有一整列大窗,採光度大大增加。

而為方便兩隻唐狗活動,單位內的儲物空間集中在睡房,設有兩層地台。而睡房兩邊與客廳之間的「間隔牆」(包括「電視櫃」的部分)實則是一個間隔櫃,作用亦是為增加收納空間,同時可以作衣櫃之用。

Heiman解釋,單位本身的設計概念是希望屋主能在有限的空間裡,不影響日常生活的空間下亦有大量收納空間。在這個前提下,今次設計放棄磚牆的間隔,改用間隔櫃代替,以騰出更多收納空間。而由廚房延伸至客廳亦設一排靠牆櫃,提升貯物同

時,亦令空間變得闊落,方便狗隻活動。全屋以淺木色及白色為主調,淺色系令視覺上空間感擴大。改動後,一入屋要先經過一條小走廊,但走廊空間並不浪費,因為右邊亦有大排櫃作儲物空間,可作鞋櫃及裝飾櫃等,而左邊則為上面提到的廚房及洗手間,廚房及洗手間在用上則相對較深,包括深木色及白色亮面白磚等,與客廳作出區分。

### 空間設計供狗隻活動

最特別為睡房,戶主將其與客廳之間用兩扇玻璃趟門分隔,而玻璃的凹凸紋路,一來能夠把客廳的光線帶入睡房,增加室內透光,但就仍然能保有一定的私隱度。睡房內的空間相當寬廣,屋主在睡房床邊特別預留一個較大空位,主要給兩隻狗進來可以一起睡。

### 靠牆櫃組成多功能空間

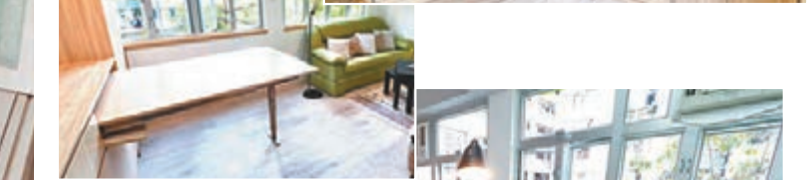
說到這裡,讀者可能會留意到飯廳仍未被提到,其實單位原本有足夠空間擺放餐桌,但為給兩隻唐狗有足夠活動空間,戶主選擇於客廳的靠牆櫃設一張隱藏式餐桌,只要拉出餐桌,就足夠5人用餐,平日不需要使用時就收起,相當方便。該一排靠牆櫃亦為單位的另一亮點,外觀設計上極似外面的共享工作空間,擺放一張椅子,該空間即時變成一個小書桌,戶主可以在這裡工作、閱讀、休閒等,文青感十足。由於大廈樓齡已經40年,舊樓出名陣位多,單位亦不例外,客廳都有不少陣柱,但今次設計師並未遮住陣位,與業主商量後,決定將陣柱漆以淺灰色,來區分客廳兩個空間,將陣柱融入室內設計。



睡房與客廳用玻璃趟門分隔,能把客廳的光線帶入睡房。



靠牆櫃設一張隱藏式餐桌,足夠5人用餐。



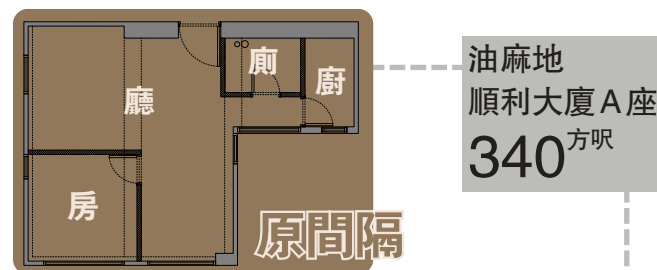
客廳變成有一整列大窗,採光度大大增加。



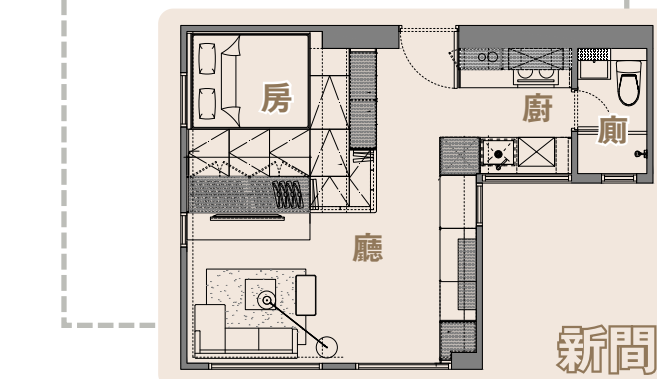
睡床旁邊特別預留一個較大空位,主要給兩隻狗進來可以一起睡。



睡床周邊設置多個儲存空間。



原間隔



新間隔

油麻地  
順利大廈A座  
340方呎

### 裝修細目

類別	費用(元)	類別	費用(元)
前期工程	36,000	雜項	13,600
水電	64,800	油漆	38,000
泥水	76,000	設計	40,000
木器及傢俬	190,000	總數	458,400

## 樓市八卦陣

柏天心



## 安樂窩不能違反自然

今時今日,許多建築設計都喜歡用玻璃幕牆,因為外表摩登視野開闊。又因單位細小或者間隔實用性不高,不少人於單位內向高空發展,例如有大型雙層設計傢俬,自製室內「小複式」。亦會有人直接改動間隔,將原則的洗手間或廚房變成房間,原本房間位置就改成洗手間或廚房等。

### 梗窗與玻璃貼避得就避

其實這類設計一個不慎,隨時與傳統風水有衝突。舉例,鴨洲洲有樓盤大量採用玻璃幕牆,變相令客廳窗戶變成梗窗無法開啟。風水的風字,講究空氣的流通及風吹入來的方位,如果客廳窗戶屬梗窗,單位只靠中央空調系統幫手讓空氣流通,風水角度上其實已出現嚴重問題,因為新鮮的風與空調吹出來的風有本質上的分別。

亦見過灣仔有樓盤在玻璃幕牆貼上防陽光的貼膜,即使室外陽光充足,室內感覺依然光線偏暗。風水講究風與陽光的配合。上述兩種設計都違反自然法則。如果可以選擇,其實這類單位要盡量避免買入,如果已經購入,則惟有盡量於單

位內找新鮮風吹入室內,例如陽台等,但始終陽台位置難以預料,空氣質量未必理想。

空氣清新機或種植物等都可以有所補救,室內補光亦可以彌補陽光不足的問題,但始終治標不治本,建議盡量避免買入這些「客廳梗窗單位」、「玻璃窗貼防光貼膜單位」。

至於室內加設大型雙層設計的傢俬亦要注意,見過有人的室內雙層傢俬,下層為廚房或飯廳,上層用作睡床,這在風水角度就不理想,亦降低採光,建議上層最好只放雜物。另外,亦要提醒這類雙層傢俬,上下樓層都一定要空氣流通,加設風扇等會有幫助,亦要上下樓層都保證光線充足,下層可以放白色水晶球化煞。

### 廚廁變睡房 戶主問題大

間隔大變動並非不可行,但如將睡房搬到原來的廚房或洗手間,就可能犯風水禁忌,因為當上下層都為廚房,會變成火煞太重。如果上下層都為洗手間,則本身洗手間窗戶抽入的風屬於污濁的風,亦會有水浸眼眉問題,對戶主健康不利。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



## 發展商優惠影響按揭成數

受空置稅出影響,加上近月樓市回暖,發展商把握機會積極推銷貨尾,首季便錄得約3,090伙貨尾成交,創近10季新高。而第二季本地樓市可望推售的新盤單位,更涉及逾10,000伙,加上發展商多以市價推售單位,相信未來一手銷情將繼續保持樂觀。另一方面,有見經濟氣好轉,買家再次活躍於股樓市場上。心儀一手單位買家,除一般的買賣需知外,其實還有一些值得注意的事項。

近年,發展商為吸引買家入市,通常都會提供一系列的置業優惠,最普遍的便是提供即供優惠,折扣率一般佔樓價的數個百分點。另外還會有現金回贈、免律師費、傢俬禮品送贈及稅項優惠等,可謂包羅萬有。但是,這些優惠有可能會影響你的按揭成數你又知嗎?

假設買家A先生向發展商購入一個600萬元兩房單位,選擇180天即供付款方式,獲得6%折扣優惠,即真正的買入價是564萬元。另外,發展商更送贈傢俬禮品、現金回贈及免律師費優惠。由於A先生是首置人士,打算經按揭公司承造高成數按揭,借足八成。在A先生沒有入息問題的前提下,A先生可借到的是600萬的八成,還是564萬的八成呢?

借貸「光緒價」優惠樣樣扣  
答案是兩者皆非,正確答案是將所有發展商提供的優惠扣減後再借八成,行內稱為「光緒價」。銀行會將每個樓盤的優惠列出,並評估每項優惠的價值,當客戶提供臨約時,會相應作出扣減。因此,經銀行評估後,其他優惠總值10萬元,A先生最終只能借(600萬×94%-10萬)×8成,即

443.2萬,比沒有任何優惠,600萬可借八成即480萬,貸款金額少36.8萬元。另外亦需留意,印花稅是以合約價計算的,即600萬元,A先生另需繳付18萬元印花稅。  
另外一個例子,假設買家B先生購入1,000萬元單位,發展商提供優惠總值20萬元,那B先生可借六成還是五成呢?答案是銀行會先看合約價的金額再決定最高的按揭成數,即是1,000萬可借五成,然後再於貸款金額上扣減20萬,最終銀行借出480萬元,而B先生亦須繳付合約價1,000萬元的印花稅。  
因此,如不了解銀行批出按揭金額的準則,上車分鐘或失預算。而每間銀行都有自行的準則計算發展商優惠的價值,所以向不同銀行申請按揭,最終批出的貸款額亦可能有所不同。