香港人居住面積越來越細,為了盡用空間,人 人扭盡六壬。今期《置業安居》帶大家參觀上環 一個面積僅308方呎的細單位, Deco Farmer Studio 室內設計師陳熙文 (Heiman)給大家送上 細單位裝修三大錦囊。他表示,細單位要「變 大」,首先要留意單位樓底高度,是否有空間讓 單位向高發展;第二要留意單位的間隔能否拆 除;第三,要留意單位客廳與房間的形狀有無可 以改動的空間。設計得當,細單位都可以好「見 使」。

■文:香港文匯報記者 顏倫樂

圖:記者莫雪芝 攝



■主人房設有投影器及布幕,讓戶主安坐床上便 能享受家庭影院



■房間設置大型地台櫃,以增加儲物空間



▲ ▼兩個房間以趙 摺門分隔,可隨時



■Heiman透露設計得當的話,細單位都可以好「見使」。

單位平面圖(實用308方呎)

小孩房

■單位原則為一個「眼鏡兩房」。

積大概 205 方呎,廚房、洗手間、露台的裝 修未有改動。Heiman表示,今次設計單位面 積相當細,為了用盡所有空間,而又不讓單

話,可以「向高空發展」或者設計地台,甚 至用雙層傢俬大幅增加收納空間,增加單位 可用空間,若設置地台,則要留意天花吊燈

,要留意單位的間隔能否改動,可以 單位客飯廳與房間的形狀有無可以改動的空 增加收納空間的同時,減少單位的壓迫感。

條子玻璃引光入室

是次位於美意居的設計單位,正正屬於這 種小單位戶型。戶主一家三口,小孩今年才 一歲半,為了讓小孩有一個更理想的成長環 境,以及令新家庭有個更適合的居住空間, 戶主決定將單位重新裝潢。

Heiman表示,今次設計難度頗高,由於 客廳屬於長方形,廚房及浴室位於單位最深 處結構上不可改動,在單位內扣去走廊及廚 房浴室後,只剩下正方形的空間可以使用, 因此單位內的間隔只能趨向提升實用性。加 上單位內的窗戶都集中在屋內的一旁,種種 因素都局限着單位空間設計的可塑性。

面對先天設計上的局限性,業主仍然要求 可以擁有足夠的私人空間,再有空間可以騰 出作為將來小孩的房間,並希望有自然光由櫃,供戶主展示心愛的收藏品。

在以上的前提下,設計師平衡兩個房間及 客廳的比例後,決定在房間設置大型地台 空間感增大,增加客廳與房間的光源。而客 廳與房間之間用一個大型趟門連接,趟門造 型走輕工業風路線,以配合家居環境及提升 個人品味。

用色簡約空間倍增

全屋走簡潔風格,主色調為白色及淺木 色,令單位看上去更加簡約,而淺色系亦會 令單位空間感較大。兩個房間由原來的眼鏡 兩房,改為中間有一個小小走廊,走廊中間 為一個落地大型衣櫃,兩個房間中間由一扇 趟摺門分隔,不需要的時候可收起來,使兩 個房間成為一個大空間方便小孩活動

由於小孩年紀尚小,房間暫時只得地台, 未有擺放睡床,但設計師已預留空間,當小 孩長大時,可以有彈性幫小孩添加床或其他 用品。至於主人房則佈置簡潔,睡床下有足 夠空間供其收納,房間更設有投影器及布 幕,讓戶主安坐床上便能享受家庭影院。

變形傢具能屈能伸

客廳由於面積細,如果再做地櫃會令走道 變窄,設計師於是做了隱藏式電視櫃方便戶 主收納影音器材,電線等全部收納在後面牆 身。客廳一隅內置了一張隱藏式伸縮枱,並 用變形傢俬收納座椅,變形座椅的內籠更能 作收納小朋友玩具之用,一舉兩得。而餐枱 及餐椅在不使用時可以收起,保留空間感, 整個空間只需30秒便搖身一變成為飯廳。

由於男戶主十分喜愛咖啡,沖咖啡的器材 也有三部,所以餐枱旁邊的位置,特別設置 了地櫃及吊櫃,讓男戶主能放置器材,擁有 一個迷你咖啡廳。吊櫃特別設有兩排展示

▶設計單位爲上 環美意居,實用 約308方呎。



■廚房位於單位最深處,結構上不可改動。



■餐枱及餐椅只 需30秒便搖身 一變成爲飯廳。



■洗手間的裝修 沒有改動。

装修

後

裝修前

有片睇

■讀者如想了解更多設 計單位的細節,可掃以 上QR code 睇片。

單位裝修明細

计 主人房

洗手間

廚房

項目	費用(元)
設計服務	28,000
前期	22,000
電力	10,000
油漆	39,000
泥水	20,000
木器及傢俬	100,000
雜項	22,000
合共	241,000

(樓市八卦陣





麼影響及作用,今次我們嘗試討 論其他寵物。相信很多讀者都喜 歡飼養寵物,尤其是住村屋的讀 者更可以飼養一些大型寵物,乖 巧的寵物讓主人感覺溫暖開心, 充滿幸福感,帶來某方面的正能 量。但是大家知道嗎?飼養寵物 對風水及運程也有影響,有助旺 你的,也有帶來惡運的。到底哪 種動物最旺你呢?

忌養兇猛寵物影響家運

從五行屬性去分析:

春天和夏天生人,分別是木旺 和火旺,可以選擇養水族寵物, 宜陰柔如小金魚、燈魚或龜,忌 兇猛。

秋天和冬天生人,分別是金旺 和水旺,可以養陸上寵物,選擇 可剛可柔,看個人性格配合,如 貓、狗或鸚鵡。

要注意,任何人家中都忌養太 過兇猛的寵物,就算配合到命 格,亦對家運有所影響,如大 蛇、巨蜥及鱷龜等等。

從十二生肖去分析: 寵物狗旺及沖克什麼生肖的主人? 旺:屬虎及馬生肖 沖克:屬龍生肖

寵物貓旺及沖克什麼生肖的主人? 旺:屬馬及狗生肖 沖克:屬猴生肖 寵物兔旺及沖克什麼生肖的主人? 旺:屬豬及羊生肖 沖克:屬雞生肖 寵物鼠旺及沖克什麼生肖的主人? 旺:屬龍及猴生肖

寵物蛇旺及沖克什麼生肖的主人?

沖克:屬馬生肖

旺:屬牛及雞生肖 沖克:屬豬生肖

拆除間

隔

뺩

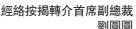
村屋風水宜忌(四)之寵物風水

當然寵物能旺主人是喜上加 喜,但如果我明知道自己屬龍, 卻偏偏想養狗,因為龍和狗對 沖,那必定會影響主人運程,怎 麼辦?今天就教大家一個簡單技 巧,其實主人只要把寵物狗改個 貓名,就可以局部改變其屬性, 就可以化解運程問題,其他沖克 寵物亦可如此照辦。

另外,有關寵物骨灰問題,一 是不宜放置家中,影響宅運等; 二是不要隨意製作骨灰晶石佩 帶,影響運程。

村屋及寵物風水分析到此為 止,請留意下一期我們將會分析 風水學上「質、色、卦、味」中 的「味」,了解味道可以怎樣去 影響風水。





受惠於工廈拆售項目,近月工商舖市場交投氣氛理 想,4月份工廈註冊量創下自去年7月以來的十個月的 高位,註冊金額更創下歷史新高。鑑於住宅物業受多 項「辣招」所限,加上部分工廈入場容易,回報更可 達四至五厘,因此不少人開始涉獵投資車位、工商舖 等物業。然而,工商舖與住宅的按揭條款略有不同, 投資者宜小心「地雷」以免損手。

銀行估價相對保守

按照工商舖的按揭規定,不論物業價值,若申請人 的主要收入來自香港,按揭成數上限為四成,否則為 三成。如申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出 借貸或擔保,按揭成數將再下降一成。要注意的是, 購買工商舖的按揭規限較少,例如即使已有物業在 手,或外地買家,或持貨不足三年,亦無須繳付額外 印花税 (SSD) 及買家印花税 (BSD) ,因而吸引不 少投資者入市,而印花税(AVD)亦只有一套標準, 不過税率比住宅物業(AVD第二標準税率)為高。

近年政府重啟活化工廈,當中買賣亦增加不少。若 有意購入工廈,建議購入較新、位處零售區、人流量 多及承租能力高的單位,升值潛力較高。一般來說,

投資工廈需注意業權契約

工商舖可承造P按計劃或H按計劃,還款年期最多三 十年,但由於工商舖流通率相對較低,質素頗為參 差,故此銀行估價相對比較保守,亦沒有一套既定的 標準,主要視乎物業的優質程度。

另外,現時不少工廈拆售,出現劏盤,買家宜先弄 清楚,獨立契、分契及劏盤的分別。首先,獨立契即 是一個樓宇單位一張契,亦即是只有一個業權,這類 承造按揭最簡單;分契的意思是將一個大單位分為小 單位出售,而業主需透過律師行辦理,並於土地註冊 處登記,將一個業權分拆為幾個業權,如手續辦妥, 便可自由買賣,按揭問題不大; 劏盤即指一個單位被 分成兩個或以上的獨立單位,而每個單位沒有獨立的 業權,加上業主未必會向屋宇署申請,或會牽涉另一 個僭建的問題,因此銀行一般不接受劏盤的按揭。因 此,在購入工廈單位前,買家最好先了解大廈公契, 留意公契上列明之土地用途,是住宅或是商業用途。 另外,還要查閱土地註冊處記錄,可看到業權狀況、 是否有釘契的情況,還要留意單位有否符合《建築物 條例》的規定,如走火通道、防火、排水及通風系統 等。最後,記得購入單位先找銀行估價,以免估價不 足大失預算。