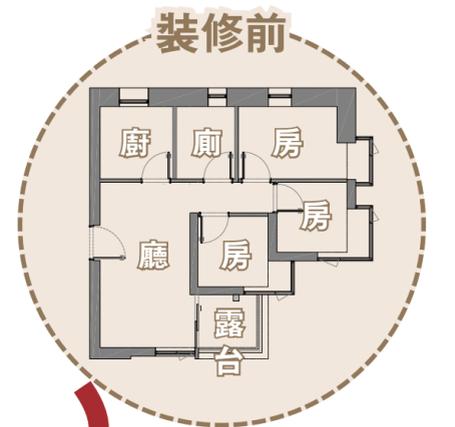


# 間隔大執位 室內空間更見使



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展商起樓時，為能以最高價錢出售，往往不理會單位實用性，只顧增加可售面積，有時甚至會多割幾個房間，令空間佈置變得不合理。今期《置業安居》來到灣仔尚翹峰一個單位，面積才531方呎，原則佈局卻有三個房間兼大走廊，生活空間變得狹窄。設計師為改善情況，將全屋間隔幾乎打散重置，重新佈局客廳、睡房及廚廁等，嶄新面貌猶如給予單位第二次生命。



## 尚翹峰裝修明細

工程項目	費用
清拆工程	5.5萬元
泥水工程	8.5萬元
木器工程	20萬元
水電工程	9.55萬元
油漆工程	5萬元
冷氣工程	2.95萬元
其他*	15萬元
<b>總數</b>	<b>66.5萬元</b>

\*包括進口趟門及物料等  
■製表：記者 顏倫樂

尚翹峰1座高層  
面積531方呎

今次帶大家參觀的單位，位於尚翹峰1座高層，面積531方呎，發展商原則3房，每間房各有窗台，要穿過一條走廊才能進入房間。然而戶主為一對年輕情侶，養有兩隻狗仔，3房顯得間隔太多，空間亦因間隔太多而變得有壓迫感。要數最大問題是長方形客廳，由於大門位置阻擋，梳化與電視機無法成一線，每次睇電視都要打側身體，相當麻煩。

### 房間變客廳 釋走廊空間

為解決現狀，Zinc studio設計師吳曉華（Shin）作出多項改動，首先將全屋間隔全部改動，洗手間與廚房對調，廚房變開放式，北面的兩個房間改為客廳，原本無用的走廊空間亦被納入客廳之內，空間即時大升。另一個客房則變成開放式書房兼衣帽間，而原則的客廳則劃分成兩個新空間，分別為玄關及睡房，原則位於客廳的露台，經改動後就納入主人房區域。

至於玄關與睡房之間以玻璃趟門分隔，當朋友探訪時，關上趟門就能保持私隱，而平日在家只要打開趟門，玄關與睡房即融為一體，空間感大大提升。Shin說：「其實玄關是客人一進門就見到的空間，而睡房則屬於較私人的地方，兩個功能性不同的區域要二合一，我的方法是在牆身繫上深灰色，再搭配深色傢具，令整體感覺更加配搭。」

### 拆走牆與門 寵物無障礙

經大幅度改動後，梳化終於變成正對電視，彼此距離更加深1倍有多。讀者可能會留意到，全屋不少區域都變成開放式設計，其實原因在於戶主養有兩隻小狗，戶主希望他們能於單位內無障礙周圍走動，不用再像之前般被牆身與房門所阻擋。而且，每逢周末，戶主都有定期的朋友聚會，開放式空間亦有其優勝之處。

值得一提的是，原則客廳採光不足，只靠一個窗戶及露台帶入陽光，平日室內並不光猛，飯廳位置更加屬於較少有陽光照射到的位置。將客廳與房間對調後，加上開放式書房的窗戶，客廳頓變三面環窗，陽光充足之餘，空間感亦大大提升。而飯廳搬到開放式廚房旁邊，亦能利用三面大窗的採光，增加自然光線，居於其中，

人都感覺更有精神。

設計師除在間隔上落功夫，單位色調選擇上亦絕不馬虎，全屋走簡約北歐風，用色樸素和諧，以白色、灰色為主，大大提升全屋視覺空間感。而偶然於傢具上用較深的色調作點綴，例如黑色及金屬色等，提升設計感之餘，更令單位顯得有個人品味。例如玄關一張深啡色的古董皮製坐椅，就大大增加單位質感。

### 開放式書房 關地台儲物

全屋以簡約、無障礙作為設計原則，但總要有地方收納。設計師盡量將所有儲物位置聚集於開放式書房內，令其他地方更加闊落。書房設有大型衣櫃，並升高地台做儲物櫃，足夠戶主放置雜物，地台上面放置工作枱，凌空式設計令面積較細的書房較有空間感，而書房同時亦是兩隻狗仔晚上休息的地方，細小空間做到「地盡其用」，但又不會壓逼。

香港中小型單位擁有露台是一件十分奢侈的行為，單位原則的露台位於客廳，過去使用半趟門分隔，露台與客廳形成兩個不同區域，屋主較少使用，變相浪費這個空間。新設計將半趟門改成玻璃趟門，露台與睡房的接觸面大大增加，露台成為睡房一部分，屋主便會有更多機會使用到這個空間。

### 廚房中島櫃 可移開使用

廚房空間亦屬今次單位設計重點之一，以女戶主喜歡的白色大理石為主要色調，配上雲石物料，再加兩盞古銅色金屬吊燈，顯優雅高貴。屋主喜歡招呼朋友，廚房旁邊特別設有一張中島櫃，可用作工作桌或餐桌，櫃子可以放置餐具。中島設計感覺上令客廳變細，但其實中島櫃有一個機關可以前後移動，不需要使用時可以移開。

洗手間設在原本廚房的位置，空間不大，但有足夠空間放置洗衣機。設計師特意用滲光燈槽增加空間感，淋浴間旁邊為坐廁，空間相對狹小。

不說不知，全屋花費最貴的地方原來是玄關與睡房之間的玻璃趟門，材料於德國訂造，等了兩個月，造價8萬元，相等於全屋裝修費用12%。



## 樓市八卦陣

柏天心

何文田冠德苑是今次6個新居屋中，價錢最貴的一個，政府建議售價由325萬元至529萬元，平均呎價8,551元。何文田究竟是否值得這口價呢？由風水上看，項目的確具備優勢。首先，何文田本身屬於風水地，因為九龍最靚的龍脈起源於大帽山，途經筆架山、又一城一帶，再穿過何文田直出西九龍。冠德苑位於龍脈附近，於地理及風水上都屬相對優質的位置。

屋苑由3座物業組成，景觀上最優質是望向東北面、東面、東南面。當中，又以東北坐向最好，因為面對何文田配水庫，水為財，而且東北有八白星，旺丁旺財。向東有三碧星，屬青龍位，代表健康有活力，亦有利於工作。向東南望高山劇場及高山道公園，則有利文昌。至於望西面樓景的單位相對遜色，除非樓層高過何文田邨樓宇的天台，影

## 淺談今年新居屋風水(二)

響就會減少。

### 冠德苑圖則四平八穩

至於冠德苑的單位圖則則值得一讚，屬於今批新居屋中較為方正實用的戶型，亦甚少缺角，四平八穩。所以如果真的與其他居屋作比較，冠德苑於風水上確屬於首選屋苑。不過屋苑亦有若干缺點，好像鄰近何文田(南)邨，屬於大眾社區，但附近商場及配套並不全面，而交通方面距離地鐵站亦較遙遠，不過幸好附近亦有多條巴士路線途經，可以接受。

### 凱德苑留心外圍擋煞

另一個九龍區熱門居屋盤為長沙灣凱德苑，位於學校區內，有利文昌。值得留意，屋苑東北面望西九龍法院大樓，帶煞氣，北面抽水站亦不利財運，因寓

意財來財去，西北面工廈日後或重建，或要面對動土煞。所以未來揀單位時，最好選擇南面望南昌站、西九龍公路方向的單位，但要留心將來可能面對的噪音問題、空氣亦較差，所以要選擇20層以上的單位，可以避開這些問題。

凱德苑有一個最大問題，在於其大部分單位的開則上都較為「三尖八角」，個別一房單位的大廳更有缺角問題，客廳外觀上不規則，出現五幅牆身，而許多兩房單位亦同樣出現開則缺角等問題，住戶日後可能面對的口舌是非會較多，家庭會失睦，亦不利於健康。解決辦法是家中佈置水養植物、魚缸或流水擺設等作為化煞之用。

不過凱德苑有一個優勢，其位置雖然處於兩個鐵路站的中間，但步距都不過10分鐘，交通上相對何文田優勝，人流可望帶動財富人丁。

## 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓

如果沒有入息的業主，又有沒有方法加按套現呢？其實還有折衷辦法，就是以資產水平為基礎的方式來申請按揭。銀行會如何評估業主的資產水平？我們分別以現契物業及手持按揭物業的業主作詳細闡明。

### 退休人士現契最多借四成

首先以擁有現契物業的C先生作例子，C先生是退休人士，而他的現契物業市價1,000萬元，雖已沒有入息，但仍可以資產水平為基礎申請按揭，不論物業價值，一般可承造最高四成按揭。簡單來說，C先生最高可套現400萬元。不過銀行或需要借人提供銀行戶口結餘紀錄，或其他被動收入的證明如收租紀錄等。

現契物業加按套現條件相對簡單，相反仍有物業按揭在身的業主若打算加按套現，銀行則要衡量其借款人的還款能力及風險。一般來說，銀行只會計算現時物業估值的四分

## 談本港加按竅妙

之一作為資產，再減去借款人的負債，即尚餘貸款額，得出的數字若是正數，便是可套現的金額。

試用例子說明，D先生的物業現行估值1,000萬元，尚餘按揭貸款額250萬元。銀行會將1,000萬元除以四，得出250萬元，減去尚餘的按揭貸款額，剛好亦是250萬元，即D先生可套現金額為500萬元。不過，假設D先生還有現金100萬元，亦會計算在其資產當中，即350萬元減去250萬元，可套出資金100萬元。

### 轉按優惠預料逐步收緊

然而，各銀行做法略有不同，建議業主尋找按揭轉介的幫忙或多向幾間銀行作出查詢。近日，有大型銀行調高轉按的封頂息率及降低現金回贈，筆者料未來其他銀行或相繼跟隨，轉按優惠或會逐步收緊，有興趣轉按或加按套現的業主宜盡快把握機會，賺取豐厚的現金回贈及優惠。