

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年為新盤落成高峰期，政府預測年內多達2萬多伙落成量，新屋入伙想裝修一下，但原則裝修新簇不想更換可以怎麼辦？今期《置業安居》參觀的九龍啟德嘉匯單位，原則一房間隔，設計師在盡量在不改動原則裝修情況下，為單位換上新衣。首先加闊開放式廚房、房間設地台增加收納量。其次牆身以復古色調搭配幾何圖案，配以各項木製傢具，外形更顯簡約時尚，埋單計裝修費才20多萬元。

有片睇



今次參觀的單位在啟德嘉匯，由嘉華國際發展，單位面積358方呎，原則一房間隔。Deco Farmer Studio室內設計師陳熙文(Heiman)表示，新盤本身已有雅致裝修，與屋主傾談後決定不作大幅度改動，設計基於原則裝修上進行，配合屋主個人需要，再用顏色、擺設及配搭等營造屋主個人品味，走北歐設計風。

大廳設簡約特色牆櫃

雖然單位面積不大，但一入屋第一種感覺卻是空間寬敞，原因是大廳的櫃子並不多，只得大門左邊一個鞋櫃，其餘收納空間集中在睡房內，令大廳空間感相當足夠。客廳主要由兩種色調組成，牆身上半部分用淺灰色，下半部分則為墨綠色，電視牆上有幾個幾何形狀的木製飾櫃，供戶主展示個人收藏品、擺放裝飾品及掛畫等，形成一面特色牆，整體感覺簡約舒服。傢具以木製為主，包括入門旁邊的鞋櫃，橡木色配搭白色，不設門柄，以一個鏤空的三角形代替門柄，用意是讓鞋櫃透氣，避免入面的鞋有異味悶着。而鞋櫃上面可供戶主擺放一些入門時的隨身小物件，例如鑰匙、電話等等，再上邊有一個白色吊櫃，吊櫃下方有一個小小的鏤空位置，供擺放裝飾品，成為入屋後的首個焦點。

增廚櫃擴開放式廚房

旁邊的洗手間主要用原則裝修，大門原本為木色，但為配合全屋設計，設計師改用白色。大廳另一邊是開放式廚房，原則只有一個鑄盆、電子爐、入牆雪櫃及微波爐等，惟空間過小，未能符合戶主需要。Heiman於是將廚房空間擴闊，在旁邊多設一組廚櫃，顏色盡量與原則裝修相同，做到與原裝修不違和，其上放置一個多士爐及紅酒櫃，亦可以擺放不同廚房用品，另外再設一個隱藏式伸縮枱，讓廚房實用性大增。至於飯廳放置一張可摺疊木製餐桌，顏色選梧桐木色，平日可收放在牆邊，令大廳空間及視覺保持開闊。無論餐桌、低矮電視櫃、茶几等，都用梧桐木色，做到風格連貫，而全屋在墨綠色、木色、白色、淺灰色的相互配襯下，再加上大廳一盞風扇吊燈，以及假天花燈槽滲光點綴，更襯托出北歐風味。

睡房成主要收納空間

進入睡房，牆身用鋼青色及灰色去設計，希望與大廳空間作出區分的同時，又保持設計完整性。全屋主要收納空間都在這裡，設木色地台床，床底有充足收納位置，床邊放有一張工作枱，上面設一個層架連櫃，可放書本或裝飾品。而大型衣櫃設於床尾位置，衣櫃與層架等的顏色都採用白色和淺木色，做到連貫統一。衣櫃中特別預留一個開放式位置，供擺放已穿着的衣服，相當貼心。事實上，由於早年政府大幅增加私樓土地供應，今年成為新盤落成量的高峰期。據差估署物業報告顯示，今年私宅落成量將達20,968伙，較2018年升近18%，創下自2005年以來的13年新高。計及今年首7個月，市場有6,260伙私宅落成，下半年仍有焦點千伙項目可望趕及落成，包括大埔白石角雲匯(1,444伙)、屯門上源(1,154伙)及大埔白石角嘉熙(1,122伙)等。

裝修工程費用

項目	費用(元)
設計服務	38,000
預備工程	22,200
電力工程	13,400
油漆工程	460,000
泥水工程	18,000
木器及木門工程	18,600
傢俬工程	84,300
鋁質及玻璃工程	5,200
<b>總價</b>	<b>245,700</b>



啟德嘉匯外觀。

製表：記者 顏倫樂



設計師 Heiman 表示，與屋主傾談後，設計基於原則裝修上進行，走北歐設計風。



單位間隔

收納空間集中在睡房內，令大廳空間感相當足夠。



幾何色調換新衣



睡房牆身用鋼青色及灰色去設計，與大廳空間作出區分。



睡房設木色地台床作收納。



衣櫃預留位置擺放已穿的衣服。



開放式廚房多設一組廚櫃增實用性。



鞋櫃上面可供戶主擺放隨身小物件。



洗手間主要用原則裝修。

樓市八卦陣



呂法傳

上一期嘗試從木元素中的木化石來提升家居文昌及健康運，今期我們繼續利用各種木元素傢具去提升家居風水運程。

在風水學上經常聽到「藏風聚氣」四個字，何為藏風聚氣呢？一般在陽宅上的解釋，就是大門的區域不能經常有大風或急速氣流經過，打亂打散氣場，造成破財格局。當然在購買或租住房屋之前，盡可能選擇大門的區域為藏風聚氣之房屋，但世事不如人意又如何？前人就創造一種東西叫「玄關」，在大門區域加上屏風屏障，做成玄關區域，用以改善家居洩氣等問題。

什麼情況下要利用玄關？

- 1、大門區域經常有大風或急速氣流衝入，用以阻擋煞氣。
- 2、大門區域經常有大風或急速氣流經過，用以藏風聚氣，否則不聚

財。

- 3、臥室對着大門，容易被煞氣所沖，經常生病。
- 4、廚廁對着大門，容易被煞氣所沖，引起泌尿系統或腎病。
- 5、大門方為退氣或失運之方向，可利用玄關改變氣場。
- 6、老屋老宅，祠堂宗廟，時間良久失運，都會利用玄關扭轉氣場。

如何製造玄關區域？  
玄關區域就是在大門進屋內之交接區域。古人屋比現代人屋大，玄關區域必然巨大，大者更容易藏風聚氣，猶如錢袋。現代屋宜因應家居實際大小而製造玄關區域。

屏風不能透氣免漏財

玄關可用各種木屏風間隔出來，但屏風上不能透氣，否則亦是漏財。如害怕間隔把家居感覺變細變窄，建議屏風上半部用半透明或全透明玻璃，既可以做玄關作用，又能保持家居透視之感覺。



明朝古宅玄關位置。

藏風聚氣靠玄關

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



二手樓「價跌量升」締轉機

筆者近期收到不少朋友置業的好消息，特別是較年輕的一群終於成功「上車」，實在可喜可賀。有留意地產新聞的都應知道，近月二手市場有新變化，一方面受到多項不明朗的政經因素影響令業主叫價態度軟化，造成「價跌」現象；另一方面買家議價幅度擴大，令買家更易購得心頭好，造成「量升」，使沉寂已久的二手市場添上一股新動力。根據物業代理統計，9月10大藍籌屋苑的成交按月升逾80%，創5個月新高，其實二手市場的流轉量加快，對業主或買家來說實屬好事。

業主持貨力強 調整有限

有意置業的朋友，現時最大的疑問相信是「現時是否是入市好時機？」、「樓市仍會大跌嗎？」筆者認為，受全球及本土多項因素衝擊，業主的心理因素的確受到影響，叫價信心減弱。不過，相信樓市現時只是處於輕微調整期，樓價大跌因素有限，原因有三：

首先，香港有超過6成物業為現契物業，即大部分業主已供滿樓。即使未供滿的業主，近幾年來樓價升幅不菲，舉例說3年前的樓價升幅已逾3

成。而樓市由今年5月高位至今只調整約3.5%，即使樓價下跌2成，仍有很多業主未見「負資產」。

第二，金管局的樓控措施多年來不斷收緊，令投資者幾乎絕跡於市場，置業者受制於金管局的按揭成數、壓力測試及印花稅等規定，能夠入市的業主財力及防守力相對充裕，不需要在樓價稍微調整的時候立即拋售。

第三，土地供應短缺及需求殷切乃是香港恒久問題，住屋供求仍未達至平衡，加上過往數年樓價近乎直線上升，不少人一直有住屋需要但礙於首期不足而「轉買為租」。現時樓價稍見回落便有強大購買力作支持，令樓價難以大跌，現時便是一個好例子。

因此，建議有能力入市的買家，若是在自己負擔能力範圍下，只要計算好壓力測試及預先作好估價，現階段仍不失為入市良機。樓市偶有調整，但筆者相信樓市長遠來說仍是一條上升軌，即使近月銀行加息，但以兩厘多的按息水平來說仍屬低息環境，在「供平過租」的前提下，置業總比替人供樓更理想。