

仲量聯行今年初搬入太古坊1座的辦公室，以多位員工意見作嚮導，將健康理念與高科技元素引入其中，希望打造未來工作空間，將辦公室設計推上新層次。早前仲量聯行開放辦公室給外界參觀，3.5萬方呎的空間，除基本辦公室設備外，更採用環保傢具及不同綠化裝飾等，並有健身室、Reflection Room（冥想室）、Quiet zone（休息空間）、Recharge zone（按摩休息空間）等多項罕見設施，整個設計以促進身心健康和可持續發展理念為核心。

■圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂



1 辦公室內有多個休息空間，讓員工於工餘時可放鬆身心。
2 莫家文表示很高興能親自打造強調協同合作、充滿活力的工作空間。

融合健康理念與高科技元素

未來工作空間搶先睇



新辦公室位於太古坊1座，公司強調，今次辦公室設計着重提升身心健康，並引入多項高科技元素，「人性化」是仲量聯行提出「未來辦公」創新方針的五大元素之一，希望新設計能引領新式辦公室設計。

仲量聯行香港董事總經理莫家文表示，很高興能有機會親自打造這個強調協同合作、充滿活力的工作空間，今次團隊在辦公室設計中引入 change management（變革管理）的概念，鼓勵及重視員工參與。透過各部門代表組成的委員會，員工均可就新辦事處的設計提供意見，參與設計決策過程，以及投票選出他們喜歡的傢具，締造愉快工作環境。

健身設施多 24小時開放

整個辦公室設計可謂極之多元，記者參觀後，感覺似家居設計多於辦公室。辦公室內設有多項罕見的貼心設施，首先介紹的是其24小時健身室，提供跑步機、慢步機、健身單車、室內划艇機、HOIST個人多用途健身器、健身椅、壺鈴及啞鈴等等，設施非常完善，方便員工抽時間進行運動，改善身心健康。

可能讀者覺得有健身室不算什麼，亦不算獨有元素，畢竟現時坊間不少辦公室都有提供。但以下所介紹的多項設施就並非隨處可見了。好像「Recharge zone」，提供配備按摩椅和舒適椅的獨立休息空間，讓員工能在工作之餘放鬆身心；亦有 Quiet zone，設有獨立工作室，為需要專心工作的員工提供免受電話干擾和安靜的工作空間。

此外，公司內亦設有 Reflection Room（冥想室），並會安排專業瑜伽教練每周為員工免費教授兩堂瑜伽課程。同時亦將 work café 的概念引入辦事處，透過聘請第三方咖啡店營運商，在辦公室為員工提供咖啡及小食。而每位員工亦可以在這裡享用免費早餐及啤酒，下午3點則會提供乳酪等。

大型茶水間 促員工交流

而辦公室內有多個大型開放茶水間，下午亦會提供水果及小食。整個概念是希望將傳統的公司



仲量聯行今年初搬入太古坊1座的辦公室，希望打造未來工作空間。

自助食堂，轉變為一個促進社交、合作及創新的地點。公司設有可調校高度的工作枱，方便員工因應舒適需求調節枱面高度，鼓勵員工活動，促進健康。

其他設施還有哺乳室，並引入 UtilisationIQ 空間使用率系統，讓公司更準確了解辦公空間的使用情況。據介紹，系統透過感應器及無線網絡等所收集的數據，協助公司改善空間，使空間運用更具效率，提升使用率及增加員工對辦公室的滿意度。另外亦會有 MultiTaction 屏幕，員工可透過互動式屏幕，量身定製體驗式簡報，並與不同地點的客戶或同事進行小組討論。

超巨型壁畫 港味搶眼球

除了設備多元化，辦公室設計上亦花了不少心思。入門位置及辦公室之中有兩面牆上畫有巨型壁畫，一幅畫有一條龍，另一幅則畫有舞獅，充滿香港本土味道。仲量聯行物業管理部總監鍾志雄表示，兩幅藝術壁畫是由本地藝術家 Sinic Choy 等創作，將中華文化與香港本土味道融合，十分搶眼特別。

室內設有兩幅大型綠化牆，隨處可見的盆栽和低排放傢具，並鼓勵循環再用和棄用即棄塑膠，藉以提升環保質素。當中的大型綠化牆，看上去有如兩個垂直花園，有助改善空氣質素及創造更具活力的工作環境，從而改善整體員工健康和效率。

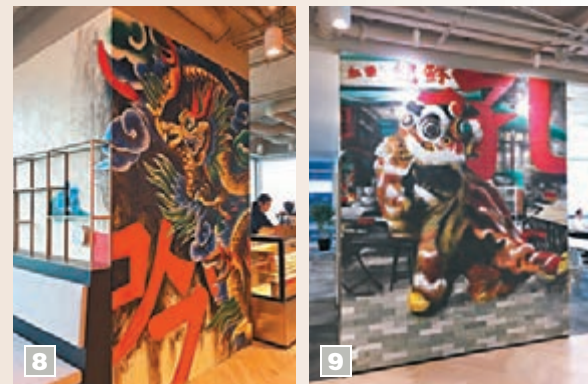
燈光感應器 助節省能源

另外亦有燈光調控感應器，透過測量室外光線水平自動調節室內亮度，又設有移動感應器，探測室內移動自動調控電燈和監測屏幕，兩者均有助節省能源。另一個實時室內空氣質素監測系統，可提供實時數據，為推行有助減少空氣污染及相關健康風險的措施提供支持。

莫家文說，今以健康概念為核心設計新辦事處，並使用新科技全面改善員工的工作及合作方式，是公司設計工作最重視的一環。希望圍繞健康概念設計的新辦事處能令員工感到更健康及愉快，而員工的滿意度提升將有助提高他們的工作效率，讓他們以自己的工作環境為榮。



進行小組討論。
幕，與不同地點的客戶或同事
員工可透過 MultiTaction 屏



8、9 兩幅巨型壁畫分別畫上一條龍和一隻舞獅。
10 辦公室內有多個密閉空間，私隱度高。
11 室內設有大型綠化牆、隨處可見的盆栽和低排放傢具。

樓市八卦陣

呂法傳



大家有沒有想過樂器也可以增強家居風水，既然五音內包含五行之象，答案當然是可以，但是哪一種樂器才能擔此大任，那肯定當數琴、棋、書、畫四藝之首「古琴」。古琴，又稱瑤琴和七弦琴，是我國傳統樂器，至少有三千年以上歷史，傳說上古時期為「伏羲」所作。

古琴初時只有五條弦，它們分別代表着金、木、水、火、土，到了商周時期又增加了兩條弦，故又稱七弦琴，這兩根弦分別代表文與武。古琴形制崇尚自然，面圓而底平，象徵天圓地方。琴長三尺六寸五分，象徵一年三百六十五天。古琴十三個徽，代表一年十二個月再加上一個閏月。《太清玉冊》卷八記載：「正月太簇、二月夾鍾、三

月姑洗、四月中呂、五月蕤賓、六月林鐘、七月夷則、八月南呂、九月無射、十月應鐘，十一月黃鐘，十二月大呂。」古琴兩個發音孔，稱為「龍池」和「鳳沼」，支撐琴弦的地方稱為「岳山」和「龍巖」，岳山代表高山，琴弦代表流水。彈奏古琴者，即是面對天地日月，天人合一。

質木殊色 薪火相傳

上文充分表達古琴代表着天人合一，文人的一種智慧，故放置古琴可以增強文昌運。古琴主要材質為木，古代多以硃砂紅為其主色，木火通明代表薪火相傳之像，大大有利文藝事業者，建議可以放家中東南方或流年文昌位置上，既可作為佈置又可增運，相得益彰。



圖為唐健垣博士珍藏唐琴「紀侯鐘」。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



新居屋揀樓前按揭必讀

今年推出的6個新居屋屋苑（分別位於何文田、長沙灣、荃灣、將軍澳、馬鞍山及沙田）已完成攪珠抽籤，並將於本月開始讓申請者揀樓，售價介乎156萬至529萬元，差不多以市價五九折出售，除了有地價折扣，買家亦可享有高成數按揭，更加輕鬆上車。成功抽中的幸運兒於申請居屋按揭的時候其實有很多東西要注意，要求亦與申請私樓按揭有所不同，在此筆者會為大家好好整理出各項需注意的事項。

綠表可承造九成半按揭

按揭成數及年期居屋申請分為白表及綠表，兩者的按揭成數上限都有所不同，白表最多承造九成按揭，綠表則最多承造九成半按揭。此外，兩者的按揭年期最長均為25年，這視乎政府的按揭擔保期而定，而6個屋苑都為一手居屋，所以兩種申請的按揭年期最長均為25年。以將軍澳雍明苑預計售價最高價（455萬元）單位為例，按揭年期為25年，白表申請者首期為45.5萬元，而綠表申請者則為22.75萬元。二手居屋的計法則不

同，新居屋的政府擔保期一般為30年，如二手居屋的出售日期是7年前，政府擔保期就是30減7等於23年，按揭年期亦只為23年。

居屋買家不需繳交保費

只能承造P按申請私樓按揭時，銀行主要提供P按（最優惠利率按揭）或H按（銀行同業拆息按揭）兩種供款計劃給買家選擇，而在房署規定下，居屋按揭只可選擇P按。現時大行的最優惠按揭計劃之息率約為P-2.5%，如採用的最優惠利率為5%，實際按息則等於5%-2.5%=2.5%。

高成數按揭但免保費新居屋買家還有一項優勢，就是可以使用高成數按揭槓桿入市之餘亦不需要繳交保費。由於已有政府擔保，銀行不需申請人向按揭保險公司購買保險，亦可承造高成數按揭。再以將軍澳雍明苑455萬元單位作例子，白表申請人可最高承造九成按揭，如以私樓計算，455萬物業承造九成按揭及供款25年的話保費率為4.72%，即保費為19.3萬元，新居屋買家則可避免這項支出。