

傳統的辦公室設計，每名員工一張辦公桌、一把椅子，桌上放一部電話及電腦，萬變不離其宗。但隨時代進步，近年越來越多新型辦公室設計出現，其工作模式亦較以往迥然不同。香港設計中心主席兼辦公室傢具設計師嚴志明笑說：「其實現在有電話，有 tablet 已經可以工作，辦公室的作用就變成一個與同事間彼此協作、聯繫的地方，而新式辦公室傢具的設計上亦會由此入手。」

■文：香港文匯報記者 顏倫樂
部分圖片由受訪者提供



▲香港設計中心主席兼辦公室傢具設計師嚴志明。香港文匯報記者攝

▶新辦公室傢具的功能設計上需作出改變，除了外觀外，其實用性及附加價值亦十分重要。

辦公室設計要

破舊立新

加強同事溝通 激發員工創意

嚴志明表示，以前傳統的辦公室設計上，大多只供一名員工使用，但現在許多行業已可以在家工作，如果辦公室的設計仍然局限於每張枱只給一個人工作，對員工協作及提升公司績效等並無更多作用。所以新型辦公室的傢具設計上，應更著重思考如何提高員工之間的聯繫，包括讓員工於開會時提高新創意、有更良好的溝通等。

現代職場文化重交流

他指出，在傳統辦公室內，員工桌之間會設有小屏風阻隔，原因是想每個員工之間有足夠私人空間，或者利用屏風來穿電話線、上網線等。但現今科技進步，既然已經有無線上網、手提電話等，新的工作文化亦應運而生，辦公室傢具的功能設計上亦要作出相應改變，除了要外形美觀外，其實用性及附加價值亦十分重要。

好像屏風阻隔影響彼此交流，設計上是否可以拆除它？以前公司老闆需要「大班椅」，但新時代部分工作模式不再從上而下，大家更著重合作關係，大班椅是否仍有需要存在？另外桌子的大小亦隨電腦化而改變，部分員工只需要較小空間來作文書處理或回覆電郵。至於員工的辦公室椅子，在不同開會或工作場合亦應該有不同變化，以適應不同需要。

嚴志明說：「有時做小組討論時，員工可能只想要有一個位置做靠墊而已，很多時好的概念不是在正式場合討論出來，而是在更輕鬆的環境中迸發出來。」

新需求衍生多元設計

他認為，辦公室傢具設計要以人為本，並根據每間公司不同的需要而有所變化，許多工作看不再是員工上班時數是否做足8小時，而更著重員工的工作結果，因此近年傢具設計亦有很大變化空間。他相信，隨著時代步伐前進，公司及員工對辦公室需求的改變，市場亦會催生更多元的新式辦公室設計。

他說：「作為設計師要思考的是，既然市面上已有不同傢俱，為何對方公司仍然需要你的設計？就是想透過新設計來改變辦公室工作模式，做到傳統模式沒有的效果，包括提升員工對工作的興趣，甚至能吸引更多人才，減少人才流失等等，為公司帶來更大貢獻及提升競爭力。」



■辦公室桌子的大小隨時代進步而改變，部分員工只需較小空間來作文書處理或回覆電郵。



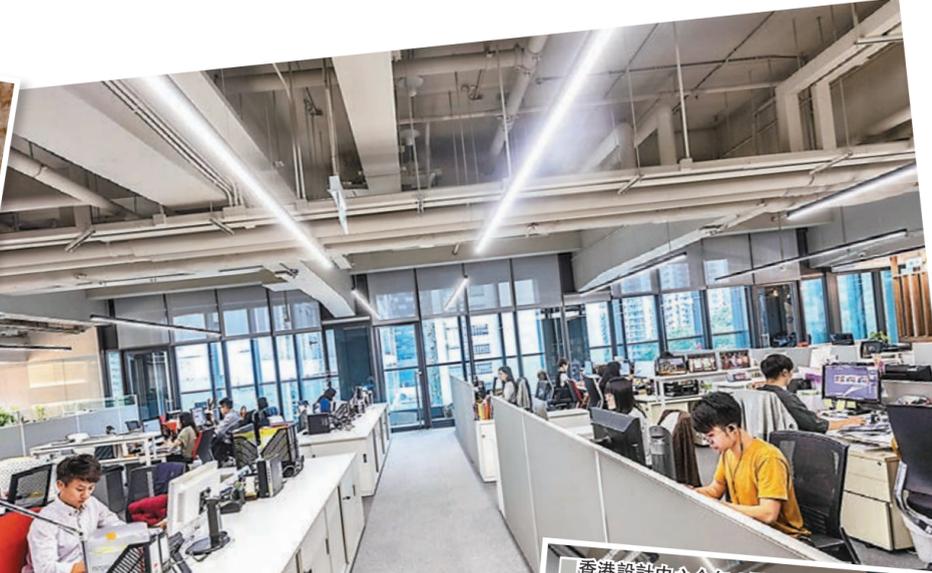
■走廊一邊設有一列黑色大型圖書架，上面擺放各類設計書籍雜誌供員工閱讀。



■「茶水間」空間闊落，不僅可沖咖啡，亦同時用作午飯，是員工之間連結的重要場所。顏倫樂攝

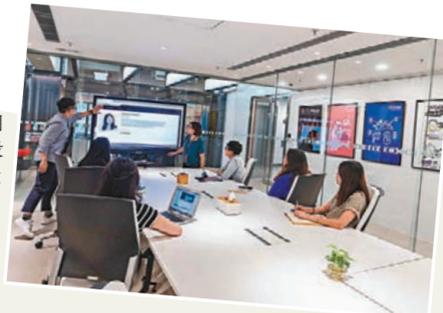


■走廊中間是公司的「小型展覽室」，用作擺放不同時期的設計產品。顏倫樂攝



香港設計中心今年4月將辦公室搬到荃灣The Mills。

▶會議室向走廊的兩邊牆身均用上玻璃，採半開放式的設計。



會議室採半開放式設計

值得一提，走廊盡頭特別設有一個大型銀幕及幾個座位，旁邊梯級上再放上十多個咕啞或軟墊等，感覺如同走進一間輕鬆的小型電影院，其作用包括讓中心員工向來賓介紹香港設計中心運作，平日亦可讓員工以更輕鬆方式開會之用。此外，銀幕旁邊設有兩個卡座，讓員工能夠在此進行小組討論，其中一個卡座特別以靜音設計，讓有需要同事使用，相當貼心。

會議室則設於辦公室入門位置附近，摒棄以往密封環境的設計，會議室向走廊的兩邊牆身均用上玻璃，採半開放式的設計。嚴志明指，由於團隊規模壯大，所以新辦公室的设计走開放式路線，希望能提升同事間的溝通，整個設計由用家出發，包含許多人性化地方，目的打造新式企業協作文化。

茶水間成新核心 有助建團隊文化

香港設計中心的辦公室今年4月搬到荃灣The Mills，作為推廣設計思維的重要機構，其辦公室設計上亦相當獨特創新。香港設計中心主席嚴志明有份參與新設計，他接受訪問時對新辦公室如數家珍，處處透露對新設計的自信。他特別提到傳統辦公室較不受重視的「茶水間」，由以往最不起眼的位置搬到新辦公室的正中央，並以開放式設計，成為新辦公室的核心。

新辦公室面積約8,000方呎，設計上走工業風，充滿木與鐵的元素，外觀相當有型。嚴志明向記者表示，今次新辦公室的設計概念是希望能做到提高人與人之間的聯繫，他笑言：「以前茶水間可能就在洗手間旁，作用只是沖茶甚至偷懶的地方，但我們的设计，茶水間絕對不止這樣的功能，而是建立團隊文化、保持團隊精神的地方，非常重要。」

記者現場所見，該「茶水間」的確與傳統概念上有着非常大落差，空間相當闊落，幾近一個小型飯堂。廚房桌面整齊擺放4部咖啡機，紅色與白色的配搭時尚醒目，除一張白色長形的超大餐桌，另有幾張圓形餐桌及餐椅。據香港設計中心員工介紹，該地方的作用不止沖咖啡，亦同時用作午飯，不少員工時常在此聊天，亦會在此舉辦大會等，為員工之間連結的重要場所。

茶水間與工作場所之間設有一條非常闊落的走廊，走廊一邊設有一列黑色大型圖書架，儼然一



▶公司設有大型銀幕，放上軟墊後感覺如同走進一間輕鬆的小型電影院。



■銀幕旁設有卡座，可讓員工進行小組討論。

樓市八卦陣

呂法傳



羅盤，坊間又叫「羅經」或「羅間」，從古至今是眾多風水大師的重要工具，用以測量及勘察吉凶。盤上刻有陰陽八卦、五行及二十四山方位等等豐富資訊，包羅萬象，故有增運鎮宅之用。

傳統羅盤方顯其功

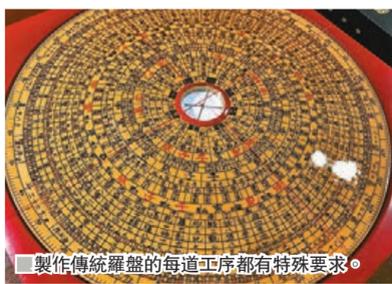
當然，不是說隨便放個指南針或機械量產羅盤便能生效，真正傳統的羅盤是經人手手工製作，上面的字一個一個人手寫上去，正如畫符一樣，手繪的肯定比印刷的靈驗，認真製作的方有其增運鎮宅作用。

製作傳統羅盤的公司或堂口已經不多，但在安徽及江西等地，還是有人默默保持傳統繼續下去。傳統羅盤，製作上每道工序都有特殊要求，如天池磁針必須在夜間子時安寫，紅色字體用硃砂及公雞血所書寫，木材為子時開花的白果木……

江西地區傳統羅盤更是採用四水歸堂形格，即是盤面有弧度非平面，其理採自古代四合院風水四水歸堂之理，盡收四方之水為己用，水即財也，故這種羅盤放置得當更能顯顯財之功。

羅盤有鎮宅擋煞、招財及和合陰陽等作用，故放置適當就能生效：

- 1) 作為鎮宅的羅盤，應放在屋內神樓中或客廳顯眼位置。
- 2) 除鎮宅擋煞羅盤可以懸掛外，其他用途請平放，以合天地八方。
- 3) 先把羅盤的方位調到正確南北，然後反轉方位放，因為反轉方能交泰，正如易卦中天地否，地天泰，天地反轉，陰陽相交才有好事來。



製作傳統羅盤的每道工序都有特殊要求。

- 4) 如想招財增運可放在家神樓中，或當年流年財位，2020年流年財位為西北方。
 - 5) 如想人緣順利，人見人愛，當然放一白桃花位，2020年流年桃花位為東北方。
- 各位讀者要注意，傳統羅盤有其啟動之咒語，一般隨盤附送，宜多加留意如何使用。

按揭熱線

經絡按揭轉介高級副總裁 曹德明



抵押人、借款人和擔保人的分別

自最新按揭保險措施推出之後，使用高成數按揭買樓的首置客比例顯著上升。高成數按揭能減輕首期的負擔，但供款入息比率及壓力測試要求亦隨之增加，如供款能力不足的話就需要增加借款人或擔保人一同分擔，以增加借貸能力。一般向銀行或財務機構申請按揭貸款時，申請人通常都會劃分為抵押人、借款人和擔保人，今次筆者就和大家講解他們的不同之處。

抵押人 (Mortgagor) 或稱為按揭人，為物業擁有人 (即業主)，是唯一能擁有物業買賣權的人，在按揭申請中必須要填寫，而抵押人通常都會同時成為借款人，因此，購買物業及申請按揭時則需審視財務及信貸狀況。但如果抵押人並不是借款人的話，則由借款人承擔償還貸款的責任，例如老公想送一層樓給老婆，而老公則為借款人，償還貸款的責任就會由老公負責。抵押人亦可以同時多於一個人，但若將物業作抵押或出售，必須先要所有抵押人一致同意才能進行。因按揭貸款是以物業作抵押，如抵押人、借款人及擔保人未能還款的話，銀行或財務機構有權接管及出售該物業。

借款人 (Borrower) 為承擔按揭貸款的人，在按揭申請中必須要填寫，並且需負上還款責任。在申請按

揭時，借款人的資料必須要給銀行或財務機構審核，確保有足夠還款能力才能申請成功，當中借款人的供款入息比率及壓力測試須為50%及60%。此外，銀行或財務機構審批借款人的按揭申請時亦會查看其財務及信貸狀況。如果借款人的還款能力不足，可以加多過一個借款人或擔保人。若果借款人本身已經擁有或擔保另一物業，按揭成數、供款入息比率及壓力測試則要削減一成。

當擔保人要留神

擔保人 (Guarantor) 為物業按揭進行擔保的人，大多為借款人的近親，一般擔保人是沒有數量限制 (視乎銀行或財務機構而定)。若按揭借款人的每月供款與入息比率未能通過管局規定，就可增加擔保人提升還款能力，但是擔保人本身若有其他債務，則會影響借款人的還款能力。與借款人不同的是，擔保人不能同時為抵押人。更要注意是，按揭貸款會記錄於擔保人的信貸報告上，因此會影響擔保人申請其他的貸款。而且，如借款人失去供款能力以致未能償還債務，就會轉由擔保人承擔有關債務，假如借款人遲了供樓，更會影響擔保人的信貸評級，所以成為擔保人前需慎重考慮。