

Ken圖圖指今次單位設計其中一個重點放在提高儲物量。



單位平面圖

(實用面積197方呎)



▲白色組合櫃可供戶主擺放心愛收藏品。

▲組合櫃度身訂造了一個三角形櫃子。

香港樓價高昂，不少家庭客的上車戶型面積都較細。今期《置業安居》造訪的單位在元朗順發大樓，實用面積不足200方呎，住了一家三口，乍聽之下單位空間可謂不敷所需，但只要設計得當，適當運用房間地台、變形傢俬、折牆變雙面櫃、開放式廚房等等，將單位空間盡量利用之餘，又不會令整個感覺變得侷促。室雅何需大，三口之家只要懂得打理佈置，亦可以住得溫馨愜意。

文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：香港文匯報記者

今次介紹的特色設計單位在元朗順發大樓，實用面積只有197方呎，住了一對輕夫婦與他們的小嬰兒。角度室內設計裝飾公司市場部主管阿Ken表示，香港的單位面積一般較細，個別單位更類似今次單位般，不足200方呎。但面積小不代表戶主就一定要住得侷促，其實只要在設計上花心思，就可以營造一個舒適空間。他說，今次設計的單位面積不大，而屋主一家三口亦需要龐大儲物量，所以當初進行設計時，重點會放在提高單位儲物量的同時，卻又不會因此犧牲單位空間感，設計時運用了不少小技巧來協助，以達到上述要求。

淺木色調 視覺倍添寬敞

甫入屋為單位的客飯廳位置，主色調為純白色，襯以淺木色作點綴，令感覺不會太單調。而淺色調亦帶溫馨暖意，帶家庭感覺，淺色亦可以令單位感覺更寬敞。入屋首個焦點落在一個白色組合大櫃上，櫃上有多個展示櫃，可供戶主擺放心愛收藏品，不僅增加個人色彩，亦為家居添上更豐富的視覺感受。

Ken介紹，這組大櫃尚有另一功能，原來它是一個雙面櫃，背面為房間的衣櫃，替代原來的間隔牆。而為了盡用空間，這個組合櫃連角落位置亦不放過，連接小走廊的位置亦度身訂造了一個三角形櫃子，亦可作為大廳組合櫃的一個延伸。值得留意，這類小單位一般不設大型吊燈，以免對屋內人士造成壓迫感，大多配以扁平的燈飾或以盒仔燈代替。

地台設計 貯物無需閉鎖

環顧客飯廳，除了組合櫃外，就只有玄關旁的鞋櫃，電視採掛牆方式，下面設一個低矮電視櫃，主要擺放一些電視相關小配件之用，視覺上盡量保留更多空間。由於面積小，飯桌採用變形傢俬，平日可以收納藏於組合大櫃之內，需要時再拉出，餐桌下有滾輪，伸縮使用相當輕鬆，餐桌空間足夠一家三口之用。

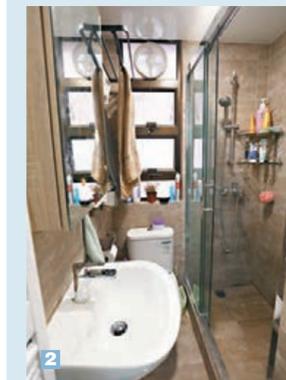
單位保留原則一房設計，房間運用地台床容納大量雜物，房間有兩個大衣櫃，可以擺放屋主三人大量衣物。房間色調與大廳一致，以白色及淺木色為主，統一全屋風格。問到為何不把房間改成開放式設計，Ken表示，由於戶主一家三口，因此希望保留房間，提高私隱度，所以並未改動原則一房開隔。

簡約廚房 設備一應俱全

而廚房方面，由於闢處一角，原則的廚房門就變得可有可無，所以今次設計時將其改成開放式。廚房設計簡約，盡量採用易潔材料，麻雀雖小，但五臟俱全，洗衣機、雪櫃、雙爐頭等齊備，於納米單位中均屬於奢侈擺設。

至於洗手間大門變趟門設計，令空間更見使。因着趟門設計，洗手間的洗手枱因此可以放在靠門位置，淋浴間空間由原來的弧形變長方形，方便戶主夫婦幫嬰兒洗澡之用。

空間怎能盡人意 櫃作牆身也作床



1 廚房盡量採用易潔材料。
2 洗手間空間相當見使。



▶單位配以扁平的燈飾，以免對屋內人士造成壓迫感。



▶飯桌採用變形傢俬，平日可以收納藏於組合大櫃之內。



▶房間以地台床容納大量雜物，並設有兩個大衣櫃，可供擺放屋主三人大量衣物。

今年細戶落成量將創十年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)仲量聯行早前發佈的《住宅銷售報告》指出，預計2020年落成的A類單位(實用面積少於430方呎)數量約達11,900個，佔總供應量的55%，細單位的落成量將創十年新高。

A類單位供應近萬二伙

據餉物業估價署統計數據顯示，A類單位佔整體住宅新供應的比例由2010年的約5%急升至2019年的45%。與此同時，去年B類單位(實用面積介乎430方呎至752方呎)的比例由50%減至34%；而C類單位(實用面積介乎753方呎至1,075方呎)的比例也由34%跌至12%。

該行指，市場上細單位顯著增加主要是因為發展商近年來興建大量小型甚至納米單位，旨在確保供應較易被市場消化，以及應付樓價持續上升令首置買家愈來愈難支付首期的問題。仲量聯行資本市場部資深董事莫凱傑預計，今年A類住宅單位供應量將進一步增至約11,900個。

鑑於空置稅實施在即，加上樓市前景疲弱，發展商將需要進一步下調新盤叫價以求去貨。仲量聯行大中華區和香港研究部主管黃志輝表示，政府去年10月放寬按揭限制後，過往只能負擔A類住宅首期的首置買家，現有能力負擔B類住宅的首期。中期而言，該行預期發展商將逐漸改變住宅發展計劃，興建更多中型單位以適應買家偏好的變化。

樓市八卦陣

呂法傳

驚蟄重啟美好新一年

新年剛過，疫情稍為穩定，各位又逐漸開始回到工作崗位，到底如何進一步逢凶化吉，且看本欄分解。驚蟄剛至(本年驚蟄為公曆3月5日)，常聽人說「驚蟄打小人」，到底是為什麼？因為古人認為自入冬以來各種動物昆蟲潛藏，不飲不食，稱為「蟄」，直至到了驚蟄這段時間天氣轉暖，春雷一響，上天以此驚醒蛰居動物的冬眠。好的東西重新出現，壞的東西當然也會同時重現，所以這時候就講求淨化，預先防避一切壞因素。以下分別教各位讀者在本年是非位佈局，以及火燒旺地重啟美好新一年。

火燒旺地吸收財氣

庚子年三碧是非星在正北方，是非星屬木，如果是年小人口舌是非嚴重，建議在該方位上放置一把劍刀或剪刀，壓制小人。謹記不要在正北方放植物或綠色佈置，否則加強是非星能量，更難化解。為什麼前人經常說入伙入伙，新年又放炮又燒衣，其實火除有除煞功效外，在其燃燒之時，更能把

外邊空間之氣抽進來，做成換氣效果，吐故納新，吸納新氣場。所以如果辦公室或店舖環境許可下，宜擇吉日打開吉方之門或窗(例如：流年八白西北方)，起火吸收財氣旺氣。當然如果大門是凶方，如正南方(流年二黑方)就不要打開此方收氣，要找另一個方位之門窗收氣。起火可以利用點香、燒衣及明火煮水等法，有一定年紀的讀者，還記得香港經濟起飛年代，更有人用紙幣起火嗎？(燃燒紙幣乃犯法之舉，各位請勿使用)希望本期佈局能夠幫助各位讀者重啟美好的新一年，健康如意。



按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

定息按揭啱你使?

政府最新一份財政預算案，關於樓按的措施着墨不多，當中廣受討論的是政府與香港按揭證券有限公司合作推出定息按揭計劃。是次計劃是以試驗性質進行，並以三款定息按揭供客戶選擇，包括10年期(2.75厘利息)、15年期(2.85厘利息)，以及20年期(2.95厘利息)。定息期完結後，借款人可繼續選擇採用定息按揭或轉為浮息續期(若選用浮息，利率將為最優惠利率減2.35厘)。

減低利率波動風險

定息按揭即在供款期間，息率是固定不變，在反映成本及風險溢價的情況下，一般年期越長，利率亦相應增加。好處是除了讓客戶有更多選擇外，借款人亦毋須符合加息壓力測

試，而且對於部分人士，尤其非固定入息客戶，定息按揭能穩定供款，減低他們面對利率波動的風險。定息按揭在一些發達國家是主流選擇之一。以美國為例，30年定息按揭以及15年定息按揭在當地較為普及，當中30年定息按揭更早於1970年代成為標準按揭計劃，至今仍受當地人廣泛選擇。最為人津津樂道的是美國股神巴菲特接受電視訪問時談及，於1971年使用30年定息按揭購買了加州一間價值15萬美元的度假屋，並且形容30年定息按揭是「世上最好的投資工具」。

H按客戶料續增加

美國於2015年12月起至2018年合計加息9次，共2.25厘，而香港亦於2018年9月加息1次。2018年當時市

場預期加息步伐將會繼續加快，因此很多人選用定息按揭產品以鎖定息率，選用比例曾高達五成。但由於香港近年因成本問題，銀行已漸漸暫停推出定息按揭計劃，普遍客戶大多選擇H按(1月份H按計劃在按揭產品中佔達八成)，而且一個月拆息於近日連創新低，料未來選用H按的客戶將會增加。總括而言，以息率比較，是次定息按揭計劃對客戶的吸引力雖然不算大，但是置業是長遠計劃，現時平均還款年期仍維持於高位(最新金管局住宅按揭統計數據為27年)，其間亦有機會再次經歷加息周期，對於想要穩定地控制每月供款的人士仍有一定吸引力。加上新措施有助發展一個長期穩定的按揭市場，市場上有多一項按揭選擇，絕非壞事。