

香港賓館一向給外界的印象都是老、舊、殘，但凡事總有例外。今期《置業安居》訪問的一間位於油麻地的賓館，就顛覆傳統印象，內籠裝修不單整潔新淨，而且空間感十足，最難得是注重細節，各項配件齊備，簡直逼近酒店水準。訪問得知，原來賓館老闆是一名年約30歲的年輕人，不希望因循守舊，前年頂手賓館後立刻進行大翻新，更首次變身「設計師」，為賓館加入不少人性化設計，一洗舊賓館殘破簡陋的負面形象。

■ 文：香港文匯報記者 顏倫樂
■ 圖：香港文匯報記者



■ 老闆阿得曾於規劃署及發展商任職，令他對於裝修工程及細節有更多認識。

城市規劃師變身設計師 平價房租主打商務客



▲ 走廊設有共享空間，可供房客小憩聊天。

◀ 阿得直言賓館裝修再好，與酒店仍有一段距離，但在住宿細節上會盡量做好。

賓館大革新 踢走老舊殘

賓館名為「薈棧」，地點就在油麻地站出口附近的寶寧大廈。舊樓的地下大堂入口及電梯，與酒店當然無法比較，但走到8樓賓館的位置，感覺卻又截然不同。醒目新派的招牌，深灰木色的色調，舊樓感覺完全消失，亦絲毫不像市面其他老賓館，感覺更像走進一間民宿或小型酒店。

前任職經驗 助取賓館牌照

薈棧負責人阿得介紹，賓館有2層，8樓早於2018年中開業，有5個房間，6樓單位則於2019年才擴充，有3個房間，最近才開業。兩層的裝修風格相近，都走簡約時尚風：「樓上本身是一間賓館，所以當初購入時就主要換一下牆紙、冷氣機、廁所門和部分傢俬，花費只十多萬元，而6樓因為本身並非作賓館用途，所以用了100萬元大改造。」

要符合賓館牌照要求一點也不簡單，消防、走火通道、通風、水電等都有嚴格要求，再經屋宇署、消防處派員檢查才能成功申請到牌照。令人驚訝的是，整間賓館設計全部出自阿得手筆，而今次更是他首次為單位裝修做設計。

與阿得交流，才知道他原來曾經於政府規劃署及發展商任職，需要幫忙執修，工作經驗令他對於裝修工程及



■ 賓館設有8個房間，當中大部分均面向大街。



細節有更多認識：「我本身係一個城市規劃師，對這方面（裝修設計）好有興趣，想要整個好產品給人住。」

空間設備足 媲美酒店標準

全間賓館8個房間，包括6間雙人房，設5呎雙人床，另有1個房間設兩張3呎單人床，以及有1間最大的家庭房，空間足夠三人家庭使用，大部分房間均面向大街。與市面上其他賓館不同，薈棧房內浴室空間寬敞，更有插卡開燈、萬用插座及冰箱等，走廊設有共享空間，可供房客小憩聊天，完全按酒店標準來設計。

阿得直言：「坦白講我們當然比不上酒店，因為在舊樓中，即使裝修再好，與酒店仍有一段距離，但一般旅客來港，選擇入住賓館，對住宿的要求主要在洗澡、熱水、上網、冷氣等基本設施上，最緊要舒適乾淨。所以我們在一些細節上會盡量做好，例如會擺放兩腳插座及USB插頭，可能部分酒店都未必有，床底又會有空間放

行李箱等。」

少做本地客 怕會得不償失

薈棧目前於酒店預訂網站的評分有9分，高過不少酒店。讀者可能會好奇，這樣一間賓館，住一晚要多少錢？阿得開估：「以前好景時要400元至800元，嘅家300元一晚。」首次創業即遇到經濟風暴，他坦言目前經營困難，整間賓館只餘下他一個人打理，每月生意跌剩正常時期的5%，但幸好旅館屬自置物業，省卻租金支出，所以會堅持下去。

阿得無奈說，房租已減無可減，因為再減下去會吸引一些低質素本地客人光顧，可能得不償失。他說：「我哋多數客人來自日本、台灣、東南亞及內地等，主打短途的商務客人，本地客一向少做，因為油尖旺較複雜，試過有人租房間，最後留下兩袋東西，因擔心屬違法物品，例如毒品之類，所以最終報警處理。亦碰過有客人300元租房，但弄壞了玻璃門，最後更換零件花了3,000多元，所以不想冒險。」

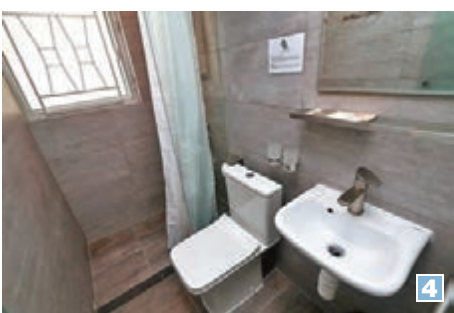
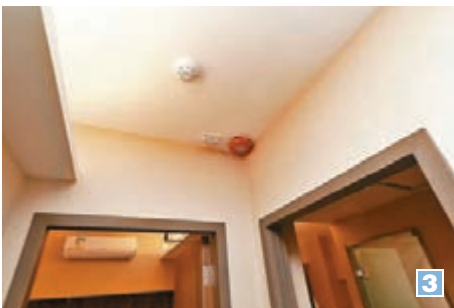


1 賓館最大的家庭房可供三人家庭使用。

2 床底設有空間可讓旅客放置行李箱。

3 要取得賓館牌照，消防、走火通道、通風、水電等均有嚴格要求。

4 房內浴室空間相當寬敞。



兼職導賞團 推廣香港品牌

經營旅館的小故事還有很多，過程有苦有樂。阿得說：「之前市旺時朝9晚5，聽上去是辦公室時間，但試過有個韓國客人，半夜4點入住，都要立刻去招待他。亦有客人好窩心，到來見到房間質素唔錯，就送我禮物，台灣客最熱情，送鳳梨酥、豬肉紙，試過有比利時客人送名貴朱古力……」說時兩眼放光，可以見到阿得相當樂在其中。

阿得本身有兼職做本土文化導賞團，對香港景點了如指掌，尤其懂得一些深度遊。當初經營旅館，有一部分原因也是想向旅客推廣香港，做好「香港」這個品牌：「我有一個新加坡朋友，他說香港在當地賣的廣告，幾十年都是買東西吃東西，其實香港有好多東西可以看。」

「有人問我，為何不做廚房，我的答案是，一來廚房環境差，人們長時間居住狹小空間，我心裡比較抗拒，二來旅館回報也更高，當然要處理的日常工作也更多。」他慨嘆：「曾經有馬來西亞旅客，過去多次來港，一直都知道香港住宿好小好貴，所以他會驚訝我們的房間空間，可想而知香港住宿一直給外界的印象。」



■ 房間設有兩腳插座及USB插頭。



疫情持續，對中小企及商戶影響嚴重，「以守為攻」是短期商業戰略，故本期會為讀者分析，什麼是「風煞」及如何「藏風聚氣」，先化解後進取。堪輿術經常被冠以風水二字，當然少不免提及這個「風」字，這個風字可善可惡，運用得當藏風聚氣，能聚財發富；用得不好就是風煞了，除了破財還會引起疾病。農村人非常注重這種風煞問題，因為在農村甚為明顯，現代城市其實潛在更多這種風煞問題，只是我們沒有細心察覺。

招財靠藏風聚氣

藏風聚氣的意思是，公司或家居大門前，不能經常有大風沖犯，或有強勁凹槽風，均為不佳，難以聚財。良好氣場的風是，有通風感，風比較緩慢地流，不疾不沖，這樣才能聚財。因為擁有一個能賺錢得財的局，也須要藏風聚氣把財守住，否則無法把錢財留住，所以選址首先要細心，甚至花多幾次時間去相同地點觀察。這就是今天要講以守為攻的原因之一。

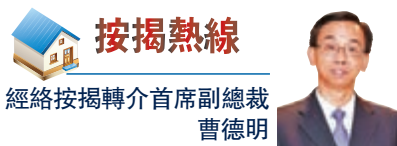
什麼是風煞？就是公司或家居受到強風、大樓之



間的疾風或凹槽風等吹射，而且風很急很勁，不能藏風聚氣，這就是風煞。強風吹到大廈本身、大廈來龍過峽、室內或大門等等也會形成風煞。形成後最明顯的就是不聚財，財來財去，入不敷支，如果風煞穿過室內，更會有機會出現中風、心臟病等嚴重疾病，所以必須細心觀察處理。當然大廈本身即室外形成的問題，作為一般業主或租戶也不易處理，只能在選址時觀察選擇，所以以下主要講解如何去化解一些室內風煞問題。

1) 南北通風戶型是最常見風煞問題之一，很多人喜歡涼爽，選南北通風戶，最易出現中風等毛病，所以必須用間隔錯開房間，或一面窗戶常關。

2) 凹風煞，大廈中的建築物，把自己的窗戶外形成一個凹槽，形成微氣迴風，停滯在凹槽中。香港的大廈設計常見於廚廁窗戶外，加上位置如果無法受到陽光照射，就會形成凹風煞，當然在廚廁窗戶外還比較好，如果在睡房或常駐位置則必須化解，如有窗台建議做雙層窗戶，如沒有窗台建議掛上五帝錢或石敢當以化煞。



根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，2月份的現樓按揭宗數按月急升近四成半。而最新推出的一手新盤市場反應亦不俗。近期樓市交投回穩不無原因，近日美聯儲兩度減息，有利樓按市場，而市場購買力已累積多時，不少市民都「心思思」，若想趁勢「撈底」入市，究竟現時是否入市好時機？在筆者的角度看，時機雖然是其中一項考慮入市的因素，但置業畢竟是人生大事，多吸引都一定要「三思而後行」，筆者在此與大家一起討論買樓要怎去「三思」。

現時是否有置業需求？

香港寸金尺土，置業既是中國人的傳統觀念，對於港人來說更是一



生所追求的夢想。但是在現時經濟不明朗的大環境下，建議有意置業者應以實際需要考慮置業（如由租轉買、結婚後置業、打算改善現有居住環境等等）。確定有實際需要後便可進一步搜集資料以尋找合適的物業（以地區、交通建設、城市規劃及鄰近商場或公共場所的配套等作考慮因素）。置業是一項生涯規劃，考慮因素較多之餘，資金需求亦十分龐大，因此絕對應該作周詳考慮。

經濟能力是否足夠？

買樓最重要一項因素是要有足夠的購買力及供款力。購買力除了首期的支出之外，買家亦要同時計算印花稅、律師費、代理佣金、驗樓費、差餉、裝修費以及其他雜費等

多項支出。計算購買力後，下一步就要計算自己的供款力，即能否通過供款佔入息比率以及壓力測試。如果未能成功通過這兩個門檻，買家就要重新審視自己的經濟能力，不要勉強上會。

有否作出風險評估？

每項投資都可升可跌，所以作任何投資前都一定要進行風險評估，最近受到疫情影響，一些服務性行業如旅遊、零售、餐飲及運輸業都屬較高危一族。現時社會經濟不穩的情況下，萬一失業或減人工，如買家的職業是上述相關行業，那麼建議考慮清楚現時是否適合置業，近期銀行對於上述受影響行業之人士的按揭審批都較為嚴謹。