

輕工業風有型 空間運用有法

香港年輕人首期不多，上車一般會選擇細單位，再慢慢樓換改善居住空間。而作為起步的細單位，印象中好像只能「屈就」，但其實只要設計得宜，懂得運用空間布局，戶主不僅能有足夠儲物量，而且更能住出生活品味。今次《置業安居》來到油塘新盤海傲灣，參觀一個面積僅261方呎的單位，設計師充分利用新樓高樓底的優點，設計地台增加收納空間，其餘裝潢則以簡潔及輕工業風為主，將「的殼」單位變為舒適居停。

文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：香港文匯報記者

化的殼為舒適



▲客廳電視牆上設有玻璃飾櫃，供女戶主擺設公仔。



▶玄關位本身較狹窄，設計師特為戶主度身訂造薄身兼及至天花的鞋櫃。

單位裝修明細

項目	費用(元)
傢俬	9萬
油漆	3萬
電掣	1.5萬
總數	13.5萬

有片睇



■掃描二維碼可觀看有關單位影片。

細戶上車盤成設計新課題

事實上，近年因為樓價高企，不少市民上車越見困難，而發展商為了迎合市場需要，興建越來越多迷你單位。根據差估署資料，2019年實用面積少於20平米的單位（即約215方呎），多達982伙落成，較2018年的571伙增加411伙，增幅近一倍。而相比2015年時的79伙，5

年後更大增11.4倍。如果計算430方呎或以下的A類細單位，落成量同樣升得誇張，2019年有5,640伙落成，相比2015年的2,056伙多1.74倍。大量細單位落成下，如何運用設計方法令單位空間更為實用，將會成為今後不少上車年輕人未來要面對的課題。



■設計師在大廳設置地台方便貯物，並加上燈槽滲光，兼顧設計與實用性。

▲是次位於油塘海傲灣的設計單位以簡潔線條及輕工業風為主。

今次設計單位在油塘海傲灣，戶主為一對年輕情侶。單位實用面積約261方呎，屬一房兩廳。AT Home Design的設計師Kodi表示，由於單位面積不大，最大設計難度在於如何能增加儲物空間，同時兼顧到戶主的需求，例如有足夠裝飾擺設空間，以及在單位整體觀感上不會因增加貯物量而變得局促，這一點要在設計、牆紙、配色、物料等方面下功夫。

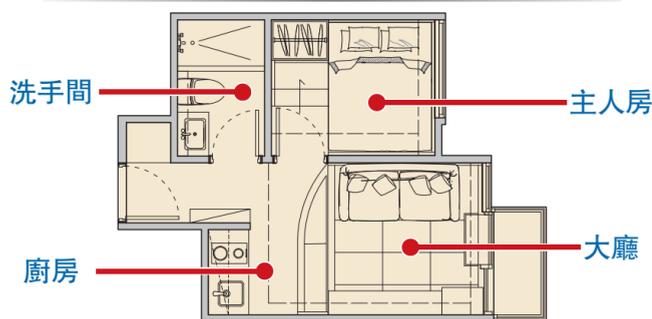
善用高樓底 設地台貯物

要在細單位「變出空間」，目前一般設計都會採用變形傢具、地台、高櫃、假天花、趟門等等，但並非將所有東西都放進去就是一個好設計。今次海傲灣的單位因樓底較高，設計師就重點採用地台來增加貯物空間，例如在客廳及房間內都設計大型地台及地台床等，而其他空間的設計反而以簡潔線條及輕工業風為主，讓單位空間不會因為大型地台而變得壓迫。

黑白灰撞色 減低壓迫感

上面提到工業風，原本在小戶型中並不合適，因為工業風色調沉重，予人壓迫感，但戶主本身喜歡深色調，故設計師與業主商談後，決定走一種「輕工業」味道。其中客廳牆色調採用黑白灰，黑色鐵櫃、黑色地台及灰色水泥牆身，視出工業味，但同時配搭淺色木地板及白色天花，並以弧形燈飾減低沉重感，整個單位有設計感的同时，亦顯得時尚舒適。

單位平面圖(實用約261方呎)



洗手間

主人房

廚房

大廳



▲單位以白色天花配搭水泥牆身，並以弧形燈飾減低沉重感。

◀房間色調與大廳相襯，而且同樣設有地台，增添貯物空間。

棄用傳統櫃 層板搭出空間感

除此之外，為增加小單位的空間感，Kodi將其他部分的設計盡量保持簡單，好像擺放電視的位置不用傳統的電視櫃，反而用一塊淺木色厚層板，製造凌空效果。而一些細節處理上亦花盡心思，好像地台較高，設計師在上落處特別做了一個兩層梯級，並做成彎形設計，再加上燈槽的滲光效果，令感覺不會壓迫，而該層「梯級」亦有貯物空間，兼顧設計與實用性。

女戶主有大量公仔擺設及香水瓶等，需要地方擺設，設計師為此於客廳的電視牆上設置一排玻璃飾櫃，成為單位焦點之一。玄關旁邊設有一個薄身鞋櫃，上面也有空間可放擺設。Kodi說，這個鞋櫃是特別度身訂造，由於本身玄關位較狹窄，故鞋櫃只有10吋厚度，鞋櫃之上有一個及至天花的櫃子，物料用上仿雲石

及木材等，配合輕工業風味道。

仿雲石物料夠型格

廚房與洗手間沿用原則新樓裝修，但當中開放式廚房原裝色調為淺白色，與單位整體感覺格格不入，所以設計師將廚櫃門的顏色改為灰藍色、玻璃面設計，與整屋工業氣質相配搭。

主人房雖然面積不大，但可以放下一張King Size大床。房間設計色調與大廳工業風相襯，例如衣櫃採用工業風常見的復古原木色，帶出工業風的粗獷感覺。房間同樣設有兩層地台，並將床架升高，造地台床增加貯物量。與客廳地台一樣，為方便戶主上落，設計師在這裏設有一個小梯級，亦加有滲光效果，令整間屋設計感覺更加統一連貫。



▲洗手間沿用原則新樓裝修。

▶廚櫃門改以灰藍色、玻璃面設計。

樓市八卦陣

呂法偉

重置風水物品增運

很多人都會在每年農曆新年前後，放置新一年的流年風水物品，以圖化解惡煞及增運招財。但很多人放置後並沒有留意風水物是否產生效果，甚至放置多年從未理會，今天教大家一個方法去增強風水物品效果，亦好驗證風水物是否放對位置，方法就是「重置風水物」。

方法一：於年中，即農曆六月左右，重置新年布置之風水物，使風水物品力量在年中重新啟動，尤其是晶石之類風水物。

方法二：於春夏秋冬四季重置，由於四季本身之五行力量不一樣，所以對各種風水物之五行力量亦會有增減，放對時候就能合乎天時和地理，相得益彰。

根據2020庚子年流年飛星，舉下二例以便讀者參考：

八白財星飛至西北方，八白財星屬土，宜放置火或土屬性物品增強財星威力，

那就針對火屬性風水物品的重置，四季中夏天五行屬火，代表著大家只要在農曆四、五及六月重置，就可以增強火屬性風水物效果。

一白桃花星飛至東北方，求桃花的宜在此方位上放置粉晶或用金屬長頸瓶吸收桃花，此方位喜金水，那就針對水屬性風水物品的重置，四季中冬天五行屬水，代表著大家只要在農曆十一、十二及一月重置，就可以增強水屬性風水物效果。

避免四絕四立日重置

根據上述所指引，各位只要根據四季之五行屬性來重置風水物，就能得到更佳效果，但注意不能在四絕或四立日放置，因為這段時候，四季中五行正在交換，五行未完全確定，會影響效果準確性，四絕或四立日可於通勝內查找。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

疫下負資產宗數不升反跌

金管局早前公布最新負資產數據，顯示2020年第二季錄得127宗負資產個案，涉及金額達7.27億元，與第一季錄得的384宗及18.67億元相比，期內新增宗數以及貸款金額分別減少近七成及逾六成。在現時疫情反覆以及經濟下行底下，負資產宗數不升反跌，筆者將分析箇中原因。

負資產出現的原因是因為樓價下跌，物業市值低於未償還按揭貸款，從而造成有樓人士資不抵債，因此樓價升跌一般都會影響負資產的宗數。以2008年「金融海嘯」為例，根據經絡按揭轉介研究部以實用面積計算，當年第四季的樓價受挫，跌幅高達11.8%，故期內新增負資產個案亦增至10,949宗；反觀今年第二季樓價按季上升2.8%，負資產亦只錄得127宗。

第二季樓價不跌反升，相信是因本港疫情曾於5月及6月受控，不少發展商重啟推售新盤，加上樓市累積購買力釋放，以致一二手樓交投於第二季回暖。此外，政府以及銀行亦因應疫情推出一系列措施以支援受影響的中小企業以及市民，以作經濟周轉。當然，銀行一直對按揭借貸人的財務情況以及還款能力均有嚴謹的要求及審查，而按揭貸款拖欠比率（超過3個月）一直維持於低水平，顯示借貸人的還款能力仍相對穩健，因此第二季未出現大量拋售的狀況，以致樓價反而有輕微升幅。

借貸人還款能力穩健

而近年買家選用高成數按揭有上升的趨勢，香港按揭證券有限公司最新資料顯示，6月份新批出及新取用貸款宗數

及金額均創近十年新高。此外，6月份金管局住宅按揭統計調查結果，亦顯示6月份的按揭比率按月上升0.1%至58.3%，平均還款年期上升至27.6年的歷史高位，與此同時，平均按揭貸款金額亦由上月的468萬元增至475萬元的歷史高位，有關數據反映近年的借貸人都偏向借盡按揭成數及年期。但有關人士要注意的是，當樓價調整時，變成負資產的風險亦相對增加。本港於7月開始爆發第三波疫情，經濟再次陷入困境，加上本港受最近亦受中美政治事件影響，使買家對樓按市況持觀望的態度，導致樓市出現反覆。建議有意置業之人士要先衡量自己的經濟及供款能力，申請按揭時不要借盡，並要按時供款以及預留充足的後備資金，以免因遇上經濟問題而斷供。