

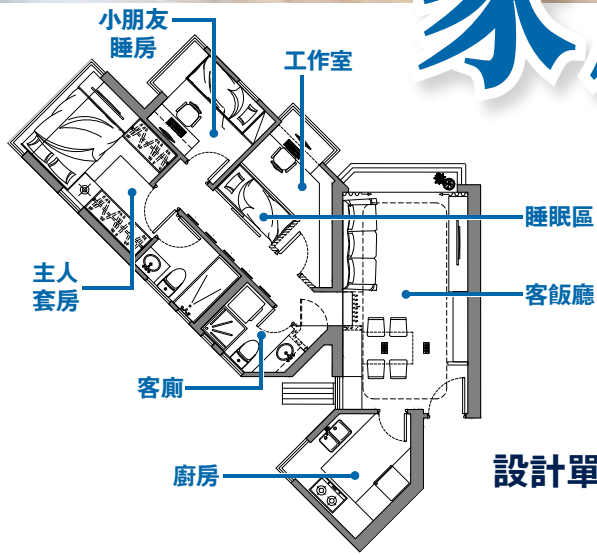
一個家庭多了小孩子後，生活上出現巨大轉變，包括居住空間都為小成員作新安排。小孩子的衣物、玩具、迷你桌椅、家居安全設備等等，萬樣東西從地起，凌亂難收拾，令父母非常頭痕。室內設計師此時便發揮作用，運用設計技巧，不僅可以令單位增加收納空間變得更易打理，好的設計更會令單位成為家人回憶中最重要的存在。今期《置業安居》來到將軍澳一個600多方呎，戶主一家三口，整個設計以5歲小孩為重心，童趣的大廳設計，走廊變畫廊展示小孩作品，小孩房間「屋中屋」的可愛結構，襯以全屋淺色系色調，令整個感覺更加柔和溫馨。 ■文：香港文匯報記者 顏倫樂 圖：香港文匯報記者



▲ Kodi 指，單位設計效果主要以實用及符合小朋友家庭需要為主。

■ 整個單位設計以5歲小孩為重心，配以淺色系色調，令整個感覺更加柔和溫馨。

單位設計明細	
項目	費用(萬元)
清拆	3.3
水電	10.2
木工	14
泥水	11.1
油漆	6.3
換窗	6.9
傢俬	30
雜項	12.2
總計	94



設計單位平面圖(實用644方呎)



▶ 設計師將走廊設計成特色畫廊，供放小朋友畫作。



◀ 小朋友房間的睡床做成一個「屋仔」模樣，感覺如同走進小型遊樂場。



藝術漆牆身 打造特色畫廊

走入睡房區，設計師用一個黑色包邊設計區分客廳與睡房區域。這裏要重點介紹全屋一個焦點所在，設計師將走廊設計成特色畫廊，供放置小朋友畫作之用。為了營造畫廊氣氛，設計師於一邊牆身用上耐用的灰色藝術漆，另一邊則用深灰色膠板，房門、客廳等都不作門柄設計，變成一道道「隱藏門」，深灰膠板則伸延至客廳的大櫃，令整個畫廊設計更加連貫。

「屋中屋」睡床 童趣味十足

走廊第一間客房隔作了輕微改動，設計師於房間內劃出兩個空間，靠窗一邊用作小型工作室，並設有一組大型組合櫃，作貯物之用；另一邊則為睡眠區，兩個空間頂部互通，令室外光線及空調等都可以進入睡眠區，供日後客人來訪時使用。

小朋友房間方面，設計師用了卡通設計，睡床做成一個「屋仔」模樣，變成「屋中屋」效果，由小朋友自己選擇有「煙囪」的樣式，加上一盞卡通飛機吊燈，感覺如同走進小型遊樂場。睡床特別用滲光效果，顏色

為天藍色，「屋仔」除了睡床，亦有一個小衣櫃，旁邊再有一個書架，以及3層小地台作貯物。房間內亦設有一塊白色磁石膠板給小朋友練字，並有足夠空間放一張書桌。

善用窗台位 空間更見使

進入主人套房，雙人床利用了窗台位置，令房間空間更見使。為了增加貯物量，設計師在睡床做了兩級地台設計，床尾及床頭再有兩組矮櫃用作儲物，而旁邊一個高身大櫃，木色大櫃配以焗漆白色櫃門，櫃門特別襯上條子設計，令整個房間感覺不會太笨重。床頭們布則用上仿皮，類似酒店式設計，感覺更舒適。

主人套房設計型格，色調以深色為主，用上石材物料令感覺更為時尚，洗手枱的鏡箱做了滲光效果，提高整個質感，旁邊為其設計一個層架，方便戶主擺放各項用品。位於走廊的客廳設計亦類同，但旁邊特別闢出一個雜物房空間，用作擺放乾燥洗滌用品或吸塵機等。廚房設計亦以時尚為主，黑白色令設計感更為特出。

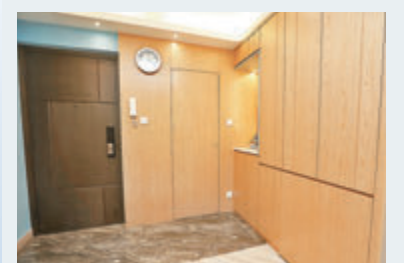
甫入屋，第一個印象是相當溫暖。AT Home Design 的設計師 Kodi 表示，由於戶主一家三口，並以小孩子需要作為設計重心，所以他於單位內採用大量木白色，並以淺色柔和色調為主，營造溫馨感。他笑說：「戶主一家大細，設計效果想增加貯物量的同時，成個感覺亦較溫暖，不想做到『示範單位』般，主要以實用及符合小朋友家庭需要為主。」

柔和色系調 營造溫馨感

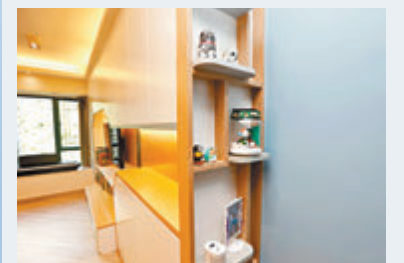
單位在將軍澳新都城，實用面積644方呎。一入門口的玄關位置與客廳的地板做了一個不同地磚設計，分開兩個區域。小玄關設有一個層架，作展示裝飾品之用。走入客飯廳，設有大型電視組合櫃，設計師特別用淺藍色曲線造了一個小房子般的凹位，電視下面設有兩個層架，供戶主放置小孩子書本或玩具等。旁邊鞋櫃尺寸則預備將來或需要改動作擺放鋼琴之用。

桌子置櫃中 倍添空間感

客廳牆身及櫃門分別用淺藍色及白色等明亮色系，天花用燈槽及盒仔燈等代替大型吊燈，燈槽邊位特別做圓角設計，令整個感覺更加柔和。由於戶主需要大量儲物空間，大廳一角造了一個及至天花的大型組合櫃，櫃中隱藏一張伸縮桌子，需要用餐時只要拉出即可以使用，平日則收起增加空間感，亦方便小朋友活動。



■ 玄關位置與客廳的地板特別做了一個不同地磚設計，以分開兩個區域。



■ 小玄關設有層架，讓戶主可展示心愛的裝飾品。



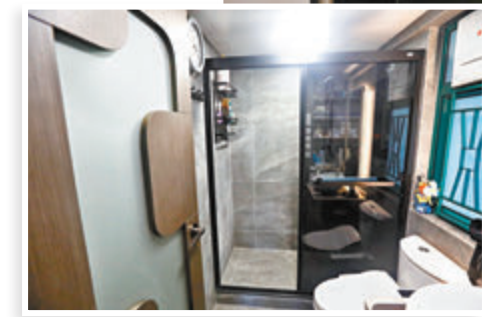
■ 大廳的組合櫃中隱藏了一張伸縮桌子，需要用餐時拉出即可以使用，平日收起來增加空間感，亦方便小朋友活動。

▶ 客房靠窗一邊的空間用作小型工作室，並設有組合櫃作貯物用。



◀ 客房另一邊為睡眠區，可供日後客人來訪時使用。

▶ 廚房設計以時尚為主，黑白色搭配令設計感更為突出。



◀ 廁所色調以深色為主，並用上石材物料，感覺時尚。

樓市八卦陣

呂法傳

重置風水物品增運(二)

上一篇重置風水物品增運(一)，教大家透過重置風水物品來增運，及利用一年四季之不同五行來增強力量，上一篇只講到流年財位及桃花位的應用例子，本篇將會繼續教大家如何重新布置其他流年吉星方位。

方法重溫：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有增減，放對時候就能合乎天時和地利，相得益彰。

四綠文昌星飛至西南方，文昌星屬性為木，宜在此種植向上揚之植物或四支毛筆以增強文昌運，針對木屬性風水物品的重置，四季中春天五行屬木，代表着大家只要在農曆一、二或三月重置，就可以增強木屬性風水物效果。由於現在已經過了春天，所以讀者們可以改用水生木之方法，在農曆十、十一或十二月重置，亦可增運。

六白武曲星飛至東南方，武曲星屬性為金，利公職或當權人士，宜放土或金屬性物

品，建議放置壽山石鑲形印章，亦可放置官形銅像，以增威望。如重置印璽就針對土屬性，由於土屬性分布在全年四季，重置更方便，大家只要在農曆三、六、九或十二月重置即可增運。如重置銅像就針對金屬性，宜在農曆七、八或九月重置，即可增運。

九紫喜慶星飛至正西方，喜慶星屬火，如希望催婚旺丁，宜在此方位放置紅色發光裝飾，「火」能增強喜慶星之力量。針對火屬性風水物品的重置，四季中夏天五行屬火，大家只要在農曆四、五或六月重置，即可增強其效果。

四絕或四立日不能重置

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



近年發展商在推售新盤時，為了催谷銷情，均推出各項置業優惠如折扣、回贈或贈送傢具等吸引買家。此外，發展商亦會提供不同的付款方法以及按揭計劃，讓買家選擇合適的方法入市。在申請按揭方面，除了可向銀行申請貸款之外，部分發展商會藉着旗下的財務公司，向首期不足的買家提供發展商高成數按揭，助買家更易上車。

貸款門檻低 吸客力大增

根據經絡按揭轉介研究部以及土地註冊處的數字顯示，2020年第二季的樓花按揭宗數為1,141宗，當中涉及發展商按揭承造樓花的宗數為146宗，佔整體樓花按揭宗數12.8%，按季上升逾半成，以及創下近8個季度的新高。6月份的佔比更高達15.2%，創下逾2年新高。

發展商按揭佔比創新高

近期使用發展商按揭承造樓花的佔比有所上升不無原因，一般置業人士申請銀行按揭時，除了要審視個人的財務以及信貸狀況，亦要通過供款入息比率以及壓力測試。如申請高成數按揭，更要經按揭保險公司批核，同時需支付按揭保險費。現時經濟下行，風險溢價持續增加，銀行對申請按揭人士的收入要求及信貸狀況更為審慎，令買家更難借足貸款。相反，申請發展商按揭時，申請人一般只需提交簡單文件，部分發展商更可免去提供入息證明以及通過壓力測試，有關做法可降低貸款申請門檻，以便成功申請高成數按揭。對於一些選中心水物業，但首期預算少、借貸能力或還款能力不足的買家有很大的吸引力。

發展商按揭的申請門檻低，可以較低的首期入市。供款初期的息率雖

低，但當過了「蜜月期」後，息率就會急升。因此，大部分買家於「蜜月期」過後，都會透過轉按方式轉回銀行按揭或出售物業，藉以避免以高利息供款。

買家轉按或需支付差價

然而，買家申請轉按時須承受未知的風險。首先在轉按期間，若果樓價出現大幅波動，銀行有機會因物業估價不足而批出較少貸款額，屆時買家或要支付差價轉會。而買家亦有機會承受轉按時遇上加息周期，而使息率上升的風險。此外，買家在申請轉按時，需要再次接受銀行重新進行入息審查，如果屆時買家的財務狀況仍未能符合銀行的要求，未能成功轉會，則要繼續使用發展商按揭，並以較高的利息繼續供款。