

講到「公共空間」，不少港人腦海中浮現的是花草草和運動場等，千篇一律。但在「一口舍群」的設計之下，公共空間不再單純地只存在功能性，更能發揮聯繫社區、承載地區文化、激發創意等作用，讓不同人士於這片空間中尋找到自己的一處天地。「一口舍群」近年作品包括啟業邨運動場及兆禧苑運動場，已然成為打卡熱點兼街坊聚腳地，「一口舍群」(One Bite Social) 由梅詩華與張國麟夫婦於5年前成立，這與別不同的名字，乍聽之下不明所以，但細味當中意思，卻完美闡釋了公司理念。

■文：香港文匯報記者 顏倫樂  
圖：香港文匯報記者



▲統公司更易記。右為張國麟。  
梅詩華(左)笑稱「一口舍群」的名字比傳

■由高空望向兆禧苑運動場，會發現英文字「S」及「H」字樣。

# 聯繫社區街坊 傳承地區文化 公共空間變身 打卡熱點

「一口」是帶有嘗試一下的意思，包含創新的思維，而「舍群」則帶有連繫社區的意思，與公司希望每個項目都做到社區營造的理念不謀而合。「而且名字有別於傳統公司，更易記。」一口舍群創辦人之一梅詩華(Sarah)笑稱。

## 「笑嘻」運動場添歡樂

公司近年設計的多個公共空間，都顛覆了傳統印象。好像今年7月開幕的兆禧苑運動場(位於商場天台)，外形就非常獨特，整個設計主題為「笑嘻」，取項目名稱「兆禧」的廣東話諧音，不同樓層亦漆上「笑左」、「笑右」等字樣及印上微笑公仔，希望帶給屯門人更多歡樂。色彩繽紛的環境，不僅希望服務年輕族裔，亦希望老人家、小朋友來到這裏均能耍樂。

而運動場內除了常規的籃球場外，外圍更設有兩條緩步跑徑、平衡車賽道等，看台設有輪吹元素，讓街坊自行發揮創意去使用設施。最特別的是有一個空地上方印有方格，街坊除了可以在上方「跳飛機」外，亦可以

發揮創意，自行主導使用場地的方式，例如做近年興起的徒手運動，老人家可以在這裏耍太極等。

值得一提的是，運動場附近都是高樓大廈，由高空望向運動場，會發現代表兆禧的英文字「S」及「H」字樣，以及屋苑落成年份「8」「5」字樣，令項目除了功能性外，更能延伸到地區的文化傳承。而公司近年設計的啟業邨運動場、青衣長亨球場等，同樣都有這類地區文化元素，好像啟業邨就加入經典的霓虹燈標誌、長亨球場則加入青衣島圖案及青衣魚的色彩元素等。

## 時下潮流與空間體驗

公司另一創辦人張國麟(Alan)表示，公司對公共空間的理解是包容性，應該適合不同人士享用，尤其香港正面對人口老化、舊樓翻新等問題。而今時今日的網絡化年代，大家亦更著重一種空間體驗，公共空間設計得好，大家才會有一個更正面的生活。



▲啟業邨運動場的設計同樣包含地區文化元素。受訪者供圖

問到香港公共空間的演變，Alan表示，過去不論政府或私人機構所持有的公共空間，做法都較為傳統，按既定模式去做，但近年思維上出現改變，令設計空間的變

化可以更多。Sarah說：「現在大家對公共空間都多了要求，大家都希望香港能更加宜居，希望空間能做到以人為本，這個就是我們設計師可以發揮的空間。」



- 1 兆禧苑運動場的設計主題為「笑嘻」，取項目名稱「兆禧」的廣東話諧音。
- 2 運動場不同樓層漆上「笑左」等字樣，希望帶給屯門人更多歡樂。
- 3 啟業邨運動場加入了經典霓虹燈標誌。

## 全港獨有「共益企業」認證

「一口舍群」公司今年10月取得由美國發出的B Corp(共益企業)的認證。什麼是共益企業?根據解釋，除了追求賺取利潤外，這些企業同時亦會對社會或環境生態問題負上企業責任，希望以自身商業力量改善社區的經濟、環境和社會狀況，回應社會需要，推動社會發展。全球取得此資格的公司並不多，而香港的設計公司更只得「一口舍群」取得這項認可。

## 夥社企合作回饋社區

張國麟(Alan)笑言：「所以我哋係係社



■「壹屋計劃」利用閒置的吉舖，與不同社區組織或專業人士經營「pop up store」。

企，我哋係做生意，但要講平衡，B Corp個B字，係指Benefit for all，做生意之餘，同時產品亦要對身邊事物有益，先係負責任行為。」而公司亦身體力行實踐於其創業路上，5年以來，公司與多間社企或不同機構合作，不少項目都把焦點放在如何與社區共贏、讓產品產生社區共鳴等等。好像2017年的「壹屋計劃」，就利用閒置的吉舖，與不同社區組織或專業人士經營「pop up store」(快閃店)，涵蓋不同社區服務，讓閒置的舖位效益最大化，亦能保持社區活力。

而今年疫情之下，公司亦沒有閒下來，年中推出的「WonderFOLD摺一摺」環保口單套，就利用本地牆紙公司過季或富餘的牆紙樣本製成，既能防菌亦能防水。項目亦與社區機構合作，交由本地創客空間品牌「全匠」裁製出半成品，再由西區明愛「開糧食飯」的廚房街坊「飯腳」負責親手摺製，至今已出售了7,000個。

此外，WonderFOLD還選用了本地研發的環保膠袋Invisible Bag做包裝，可在80度熱水中完全溶解，並經實驗證明對環境和人體無害。「所以成件事就符合晒我哋Benefit



■「一口舍群」是本港唯一獲得美國發出B Corp認證的企業。

社區、Benefit環境，佢亦係一盤生意。」Alan說。

## 10元優惠價提供餐飲

另一個項目為「壹屋兩餐」，主要針對一班在疫情下收入大減或失業人士，因這班人士目前生活困難，需要幫助，但心理上又未必想到社區飯堂或接受非牟利機構協助。項目與環保組織「執嘢」合作，眾籌了接近15萬元，具體做法是餐飲公司提供一個35元的飯，但相關人士可以用優惠價10元享用，這樣既能幫他們減輕生活壓力，同時間食店亦有生意收入。

## 疫情推動健康城市設計

2020年受新冠疫情影響，本港各行各業皆受到衝擊，「一口舍群」創辦人之一梅詩華(Sarah)坦言，設計界今年亦面對很大的衝擊，形容今年業界是「被挑戰」，但2021年，受過考驗的業界將會是「等待挑戰」。經過一場世紀疫症，她相信未來建築及設計都會更著重健康城市，「健康唔係個城市種幾多樹，而係要跨界別去思考點樣可以令城市設計更能抵禦疫情衝擊。」

梅詩華即將參與設計營商周2020，並擔任演講嘉賓。她表示，疫情下業界的討論將更多聚焦健康城市設計，但這涉及到醫療系統、醫療設計、公共衛生設計、跨代生活等眾多範疇，未來需要更多不同界別的人去共同解決，相信這會是與之前建築設計單向式思

維最大的不同。張國麟說：「有些不同的設計變化，可能5年後先出現，但因為疫情令件事加快快。嚟緊個城市空間點設計，例如社交距離嘛家大吃，未來唔知會否持續，但建築時係都要作出變化，條路係咪要闊啲。去到2021年，無論建築、城市空間、公共空間上面設計都會有變化，我好期待個變化會係點。」

## 主攻香港 力拓星馬

至於公司之後的發展，Alan表示仍然會主力發展香港市場，但亦會嘗試拓展東南亞，包括新加坡與馬來西亞。目前在香港最新項目，包括與香港藝術館合作的「我思我坐」藝術計劃，邀請藝術家為藝術館創作五組藝術座椅，另外亦為中文大學設計一個Innovation house，讓大學生可以在其內發揮創意。

## 樓市八卦陣

呂法傳

## 特色單位風水宜忌

近期接觸了一些特色單位，其格局與一般單位大有不同，大部分屋主對於這類特色單位的選擇及風水布局抱有很大疑問，所以今天分析一下其各種宜忌。首先常見的特色單位都是兩極化，一種是大型單位，另一種則是迷你單位，在近年新落成的私人屋苑較常見。而大型單位多見於頂層或地下樓層，部分更帶有複式、花園、露台或泳池，使風水上的問題更為複雜，必須注意。

### 大型特色單位宜忌：

- (1) 頂樓特色單位必須留意風煞，棟樓必須感受是否受大風所直吹。
- (2) 不選擇樓梯位置位於室外的頂樓特色單位，完全受風煞所害，容易產生精神疾病。
- (3) 頂樓特色單位多帶有海景

景觀，海景不能選擇一望無際的，前方至少要有島嶼包住，否則容易破財。

- (4) 海景景觀不能見到斷頭砂(即一大一小長形島嶼中間斷開，像一個臥着的人斷開了頭)，會容易出意外。
- (5) 地下樓層帶有雙門口或獨立門口的，必須留意有沒有向外傾斜而出，即門內高門外低，水往外流乃破財之象，必須加裝門檻。
- (6) 地下樓層特色單位多帶有大量透明落地玻璃，容易使內部見煞，必須適量遮擋。
- (7) 地下樓層留意室外霓虹燈或噪音的影響，容易造成光煞或聲煞。

### 迷你特色單位宜忌：

- (1) 新興的迷你特色單位多帶有

小型露台，但這種露台容易受煞或做成缺角，盡量選擇與屋平行式的露台，不要選擇佔一小塊的露台。

- (2) 迷你特色單位多數是開放式廚房，留意爐頭會不會對沖大門或睡房。
- (3) 迷你特色單位常見廁所與睡房相通，留意經常關上廁所門，不要直沖睡床。
- (4) 迷你特色單位常見橫樑壓頂，要注意頭部不要睡在橫樑之下。
- (5) 迷你特色單位窗戶多數以一方入氣，要注意選擇吉方。由於窗外環境多數為窄長，入氣專一，如向方為當年太歲位置，必須放置化煞物品擋煞。如2020年庚子年，向子方的便必須化煞。

以上為筆者所見近年特色單位之小毛病，略為介紹，望各位讀者能在揀樓時受益，避免各種不利因素。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 選用按揭及發展商二按大不同(上)

根據金管局指引，銀行敘造私人住宅貸款時，最多只可承造六成按揭。如缺乏足夠首期，並想承造六成以上的按揭，除了可選擇申請「按揭保險計劃」，購買一手物業的置業人士亦可選擇使用發展商「一按加二按」計劃，以減輕首期負擔。選用以上兩種計劃的條件以及內容各有不同，筆者將會在此逐一細說。

「按揭保險計劃」是由按揭保險公司向銀行提供的一種按揭保險產品，讓銀行避免承擔因提供高於金管局指引之貸款金額而帶來的額外風險，置業人士可透過支付按揭保險費而借入高於銀行按揭成數上限的額外貸款。

「一按加二按」則指發展商與指定銀行以及發展商旗下之金融機構合作，分別向置業人士借出一按及二按貸款，借入藉此可承造高成數按揭，向金融機構承造二按前，必須先獲得一按銀行的同意才可申請。

**樓價限制最高按揭成數**

按揭保險在承造按揭物業之樓價有所限制，過往450萬元以下物業的最高按揭成數為八至九成(貸款額上限為360萬元)，450萬至600萬元物業最高為

八成(貸款額上限為480萬元)，計劃適用於現樓及樓花。在去年政府推出新按揭計劃之後，800萬元或以下物業的最高按揭成數為九成，800萬元以上至900萬元以下物業最高為八至九成(貸款額上限為720萬元)，900萬至1,000萬元物業最高為八成，但只適用於現樓物業。至於提供二按之金融機構，可承造按揭物業之樓價上限會較為寬鬆，有機會包括1,000萬元以上之物業。

**按揭須繳付按揭保險費**

申請按揭保險時，買家需要繳交按揭保險費，金額視乎物業樓價、付款方法、按揭種類、成數以及年期而定。最長還款年期為30年，付款方法可選擇「一次付清」或「每年支付」，前者指銀行先替借入支付按揭費，借入再將按揭費攤分最長30年還給銀行；後者指借入於每年繳付保費，而首年的保費較高，及後每年的保費會相等。至於選用二按則不需要繳付相關費用，但按揭息率一般較高。

下一節將會繼續講解兩者於申請資格、息口以及計算壓力測試的分別。