

一個好的家居設計作品，除兼顧美感與實用性，更重要的是融入戶主個性。今期《置業安居》來到九龍站擎天半島一個800餘方呎單位，整體設計走法式輕工業風，簡約中更講究細節表現，好像復古綠色廚櫃、花線牆、仿木紋地磚等，皆相當考驗藝術眼光。因應戶主的喜好，設計中亦加入焦糖啡色沙發、荷花圖案磚牆等其鍾愛的物料、傢具等，每樣物品都需與設計相互呼應，也從中看到戶主的品味。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

Ado項目總監Clinton表示，全屋以法式工業風打造，滲入不少復古元素。



# 法式輕工業風兩人安樂窩

單位在擎天半島高層，面積808方呎，原為三房單位。Ado項目總監Clinton表示，戶主為一對夫妻，毋須用到三房，故商量後將間隔改成兩房，把原則其中一間客房併入主人房內，令單位間隔更符合實際需要。全屋以法式工業風打造，滲入不少復古元素，令整個設計給人一種典雅與型格相互交錯而來的獨特美感。

## 淺深牆身傢俬視覺對比

甫入屋，飯廳上的大型藝術燈飾成為焦點，淺綠色的牆身為女戶主要的顏色，襯以花線設計，給人一種法式及年輕的感覺。為此設計師特別選用深色的餐邊櫃和餐桌，增強視覺對比。特色的實木餐桌和長形木餐椅，加上藝術燈飾，讓飯廳空間頓時變成歐式餐廳的休閒一隅。

客廳設計簡約時尚，與飯廳之間用一塊幼框的工業風屏風來作阻隔。掛牆電視櫃下面，簡單用一塊長形雲石

去作層架。而法式花線牆身，配襯一張戶主由意大利訂製的焦糖啡色沙發，更顯生活品味。細節處理不能忽略，像一盞垂吊的迷你吊飾、天花軌道燈、深淺不一的仿木紋地磚等，都提高客廳設計感與立體感。

## 人字鋪仿木地磚增特色

Clinton說：「全屋的地板都是這種仿木地磚，我們特別選用歐洲的來貨，原因是選擇的圖案種類較多，而我們用人字紋的鋪法，其實相當花功夫，稍一不慎就會讓圖案變得一堆深色一堆淺色。」

全屋收納空間主要集中在客房，除一組大型櫃子外，設計師大量運用地台，讓客房在提高收納量的同時，只要放上軟墊便可用作休憩空間。客房的設計與大廳統一，像輕工業風的黑框幼邊玻璃趟門，讓窗外陽光能灑進走廊，而櫃子的手柄用玫瑰金色，延續高雅氣質的感覺。

客廳設計簡約時尚，與飯廳之間用一塊幼框的工業風屏風來作阻隔。



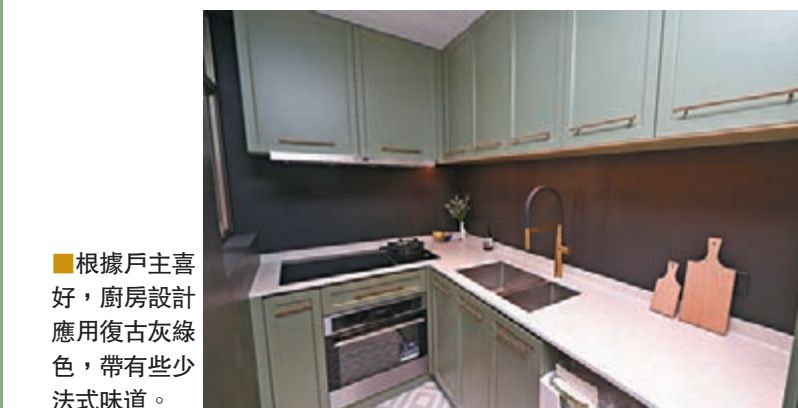
## 形色復古美感



廚房連接的工人房改建成小型酒吧枱及展示櫃。



原則廚房門面向玄關而開，改動後變成鞋櫃。



根據戶主喜好，廚房設計應用復古灰綠色，帶有些少法式味道。

## 廚房門避玄關 闢置物空間

單位的廚房位於大門旁邊，原則廚房門面向玄關而開，惟戶主不希望一回家開門就看到廚房，故設計師隨後將開門方向改為面向飯廳。改動後的玄關雖然變長，但反而有更多空間設置高身鞋櫃和鏡子，同時也有地方供戶主入屋後放置鑰匙等小物件，空間運用更為合理。

## 灰綠廚房配貴氣金色潔具

廚房設計相當花心思。Clinton說：「戶主好喜歡一隻復古灰綠色，所以成屋主題都是這種顏色，帶有些少法式味道。不要少看這種色樣，我們單單調配就改了七至八次，因為差一點點感覺就完全不一樣，再配合幼身銅金色手柄及金色潔具，增添貴氣之餘，亦降低了工業風設計中太「重」的感覺，是一種復古與摩登結合的效果。」

## 工人房變身小吧枱展收藏

不過，廚房形狀呈L形，不少空間被浪費，設計師為此於角位做了三角形層架及地櫃，盡可能利用空間。而原本與廚房連接的工人房位置，則改建成一個小型酒吧枱，滿足男戶主的要求，間時可以與朋友在這裏品嚐美酒，旁邊的展示櫃則供戶主展示收藏，亦帶有滲燈效果，令整個迷你吧枱空間更加輕鬆舒服。

## 擎天半島高層 面積808方呎



## 單位裝修費用

裝修明細	費用	裝修明細	費用
清拆及棄置工作	7.5萬元	油漆及牆紙	9.8萬元
電力工程	16.5萬元	大門及房門工程	6.8萬元
泥水	13萬元	空調工程	10.5萬元
木工及訂製傢俬	45萬元	保險、工程管理及雜項	8.5萬元
		總數	117.6萬元

## 主人房黑搭白 讓人輕鬆休息

主人房由兩個房間打通，闢成酒店式套房。睡床牆身特別選用黑色，原因是戶主希望一個較暗的環境下休息，床頭掛了後做了燈飾，令整個層次更為豐富立體。睡床旁邊的梳妝枱是按戶主要求特別訂製，復古淺粉紅色的外形，於深色牆身下更為突出，蝴蝶形狀手柄則令設計畫龍點睛。床頭放一個樹木形狀的裝飾，既能擺放小物，亦提高設計感。

## 中島櫃分隔工作睡眠空間

主人房另一邊為戶主工作地方，原為客房，打通後與睡眠區之間設有一個白色中島櫃分隔開，中島櫃鋪上天然雲石作枱面石，配以條子設計，用來修飾電視機後面的線材，令整個空間不會感覺雜亂。

主人房套廁用玻璃趟門做了開放式設計，原因在於浴室牆身為女戶主特意挑選的一面特色磚牆，磚牆上的荷葉與荷花的圖案栩栩如生，女戶主希望於睡床上亦能欣賞到這面作品。而為保持私隱，設計師在玻璃趟門位置加了一個簾子，供有需要時使用。此外，洗手間潔具亦同樣選用貴氣的銅金色，襯托特色磚牆，亦連貫全屋設計。



主人房由兩個房間打通而成，空間感十足。



套廁浴室牆身為女戶主特意挑選的一面特色磚牆。客房成為全屋主要的收納空間，設置大型櫃子及地台來放置物品。

## 樓市八卦陣

呂法傳

## 維修祖墳利後人

從玄學上解決問題，無非就是幾個方向動作，第一是「預測」，第二是「解決問題」，預測的方法有很多，解決問題上則可分為符咒及風水，符咒猛烈效果快，風水效果持久，兩者如西藥及中藥，所以在預防上還是先以風水防治為王道。今天為大家分析有關陰宅即先人墓地維修注意事項，涉及防治及處理兩方面。

### 常見祖墳問題

香港常見祖墳問題就是「養屍地」及「塌陷入水」，兩者均會造成後人出事，所以必須預防，每年春秋二祭拜祭的時候，花點時間留意先人墓地拜台與地面有否產生閃電型裂紋或間隙，拜台會不會有聚水不能排走。如有以上問題就必須維修了。閃電型裂紋多數為冷縮熱脹所形成，屬於表面性問題，一般只需要重修墓碑山面表面便可以，問題不大。拜台與地面出現間隙如笑口半月形，多數屬於下方有塌陷，原因繁多，例如永久墓地用了比較低價的非永

久棺木，比較快腐爛形成下塌，下塌會愈來愈厲害及積水，後人便會開始出現問題及各種疾病，所以防災防病除了注意家居風水外也必須留意先人墓地。

### 找專業人士處理

當墓地下塌形成問題後，首先第一步當然是先找專業人士諮詢處理，在家中放置擋煞物品，把影響力減到最低，因為整個維修過程時間可能長達一年或以上。維修過程涉及「堪察」，即是由師傅及工作人員去實地觀察問題所在；「商討」，與各房後人商量，因為一個祖墳可以涉及很多後人；「起骨」，進行掘開起骨，由工作人員清潔先人骨殖；「回葬」，重新鞏固墓地工程如建立一個明塚墓室，然後擇吉日回葬平土；「立碑」，重新豎立墓碑，後人進行祭祀，圓滿大吉。

陰陽二宅風水均會對人有所影響，所以兩者也必須多加注意。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 按揭轉介的核心價值

近月一手市場成交暢旺，同時亦出現撻訂個案，當中涉及較長成交期如「建築期付款」以及「先住後付」等付款方式。

長成交期的付款方式在承造按揭時存在一定風險，包括遇上加息周期而息率上升、政府改變樓按政策、借貸人供款能力下跌，以及樓價出現下跌等問題。而筆者近期最常收到的查詢，多為客戶於承造按揭時，出現銀行估價不足的問題。在有關情況下，客戶需要重新計算供款能力以及拍錢上會，情況較差的甚至要撻訂離場。

承造按揭時遇上以上棘手的情況，尋找專業的諮詢就更為重要。而近期的查詢亦令筆者回想起當年按揭轉介業務於香港發展的歷史。按揭轉介業務由上世紀七十年代

起源於美國。根據估計，2000年初美國有接近七成的新造按揭貸款個案是透過當地的按揭轉介公司所承造。

在九十年代，香港業主一般只尋找一間銀行承造按揭，但申請按揭動輒花上兩至三星期，十分費時。而1997年亞洲金融風暴大爆發，樓價急劇下挫，買家承造按揭時更遇上各種難題。

美聯集團主席黃建業認為按揭轉介服務於本港有很大發展潛力，早在1998年將此經營理念從美國引入香港。當時集團內部先以「M-LOAN」名義推行，並在本港樓按市場扎根。

### 助業主成功「上車」

其後，集團再將業務作進一步發

展，夥拍長和集團及美國運通銀行，於2000年成立本公司，繼續以專業、省時方便的按揭轉介服務，協助業主排解按揭申請上的疑難，以成功「上車」為最終目標。

時至今日，透過按揭轉介承造按揭愈見普及，並且根據時代變化，進入電子新時代。而買樓是人生大事，當中涉及繁複的手續，買家除了要仔細預算資金，亦要評估自身的供款能力，申請按揭時更需要通過銀行審慎的批核。近年有部分轉介公司以優惠回贈作招徠，卻忽略了按揭轉介業務的本質——為客戶配對合適的銀行承造按揭為主要目的。因此，有意置業人士須尋找專業可靠的按揭團隊協助處理按揭事宜，確保置業過程暢通無阻。