

時尚潮流 × 復古元素



▲睡房由原則兩間房合併後空間非常充裕，可放一張雙人大床並做到雙邊落床。

茶樓一盅兩件、紙皮石設計、加上墨綠色與黃色的經典配搭，是你和我印象中的舊香港。如果將它融入裝修設計中，會產生怎樣的火花呢？今期《置業安居》來到西營盤一幢樓齡40年的舊樓內，業主由出生開始已居住其中，數年前才搬離，最近翻新舊居出租，想起童年點滴，希望單位設計能融入兒時回憶，特別請來「有米室」設計總監何勵琪為其操刀，將時尚與復古元素相互結合，一幕幕舊香港情懷呈現眼前。

●文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：受訪者提供

今次特色單位設計在西營盤福滿大廈一個中層單位，實用面積384方呎，連一個80方呎露台。何勵琪表示，大廈早於1981年落成，業主由出生開始便一直與婆婆居住於此，對大廈周遭街道的一磚一瓦都充滿回憶。數年前業主與婆婆相繼搬離單位，業主亦由此萌生裝修出租的念頭，由於對西營盤環境的濃厚感情，所以裝修時亦希望保留這份情感。

漫畫風壁畫 重現兒時回憶

走入單位內，恍如走進一條時光隧道，入目的是墨綠色廚櫃、深黃色垂燈和大型黑色工業風趟門，襯上灰白色牆身，一幅舊茶樓的景象活現眼前。牆上壁畫為單位最吸睛部分，畫裏是業主兒時最有印象的兩個地方——「高陞大茶樓」及「皇上皇雪糕公司」。何勵琪說，兩幅畫都是由年輕藝術家連穎欣所創作，花了整整一個星期在現場繪製，畫風以漫畫呈現，相當特別。

何勵琪表示，單位最大的設計難度，在於要精準把握舊香港的精髓，卻又要同時融合現代裝修設計。為此她與團隊搜羅了不少該區資料，好像西營盤的發展歷史及昔日的街市文化等，亦與業主溝通了頗長時間，單單設計時間就花了三個月，連裝修一共耗時大約半年。由於對單位設計效果感到滿意，何氏透露，日後會將這個單位設計拿去參賽。

她說：「好像這幅壁畫，因為業主小時候喜歡食雪糕，對這些招牌留下深刻印象，亦曾是西營盤的地標，雖然今天這些招牌已經拆掉，但業主都想保留這份回憶，日後可以告訴新租客這一區的歷史，並展示舊香港的面貌。而一些裝飾品例如鐵郵箱，都是參考戶主記憶中的舊郵箱，再由舊物攤檔搜購而來。」

墨綠色格調 模仿昔日西環

用色方面，單位所採用的墨綠色亦大有學問。何勵琪說，舊時西環不少大廈外牆、店舖、茶餐廳，都會選用這種特別的綠色，幾乎是舊香港的標記。單位開放式廚房的廚櫃全部用上墨綠色，連地板亦為綠色磁磚，襯上兩盞垂吊的深黃色燈罩，加上旁邊的壁畫，於這裏品嚐餐點，感覺如同置身八十年代的香港。

由於西營盤以往亦有不少工廈，單位亦加入不少工業風元素，令單位視覺上更為豐富。好像大型黑色工業風趟門，牆身亦特意做了上下兩種不同色調，分別為灰色與白色，模仿工業大廈內部的設計。

露台設計亦是單位的焦點之一，設計師特意用上復古的紙皮石（又名馬賽克方塊石、馬賽克磚等）鋪設，主色調為白色，再以深綠色花紋作點綴，並砌上「1981」四個數目字，紀念大廈落成的年份，亦可以成為附近高樓望向大廈時的亮點。露台擺設了一張小桌子及兩張分別綠色與白色的椅子，與整個單位的顏色相呼應。

▲設計師在露台以紙皮石砌上「1981」四個數目字，紀念大廈落成的年份。



▲樓上「皇上皇雪糕公司」牆上的壁畫有「高陞大茶樓」。



▲單位內的鐵郵箱是由舊物攤檔搜購而來。



▲套廁內的層架及櫃子沿用綠色，並在沐浴的地方特意改以木紋磚設計。



舊

香

港

情

懷

融入家居



改動前

單位平面圖
(實用384方呎)

改動後

●位於西營盤的設計單位，客廳設有一道大黑色趟門，不僅有香港特色，更能引光入室。



▲設計師於客廳一隅放置了一張書桌，旁邊即為大窗，可引入光線方便工作。

間隔大改動 增視覺空間

單位原則為兩房，除房間空間偏促外，廚房呈L形亦顯得狹窄，而廚房旁的洗手間空間亦見不足。為了改善情況，何勵琪做了大刀闊斧的間隔改動，將兩個房間合併成一間房，而廚房與原洗手間位置合併，變成開放式廚房及一個小型吧枱，改動後客廳的視覺空間即時擴闊。至於洗手間則搬到房間內，變成套廁格局。

客廳另一邊是一道大型黑色趟門，考慮到採光及設計，趟門上半部分改用磨沙玻璃格子做透光，磨沙玻璃格子的設計亦參考了紙皮石的造型，有香港特色之餘，更能將睡房的光線引入客廳，進一步增強室內採光度。睡房由原本兩間房合併而成，空間感非常充裕，可以放一張雙人大床，並做到雙邊落床，綠色床頭櫃配搭灰色牆身，風格與全屋裝潢連貫。值得一提的是天花的一盞風扇型吊燈，摩登之餘，亦令單位增添幾分舊香港味道。套廁方面，雖然層架及櫃子均沿用綠色，但為免同類設計太多造成壓迫感，沐浴的地方特意改以木紋磚設計，希望住戶能有一個較溫暖色調的角落。

玻璃格子趟門添港味

客廳一隅特意設了一張書桌，旁邊為一扇大窗，陽光溫暖地灑入屋內，工作起來亦更精神抖擻。



▲單位改成開放式廚房，並設有一張小型吧枱。



樓市八卦陣

呂法傳

辛丑年化太歲妙法II

上一期為各位讀者講解了辛丑年犯太歲的生肖，今次將會教大家如何佩戴三合或六合生肖飾物來增加運程，及抵禦犯太歲的衝擊。

佩戴吉祥物化太歲

十二生肖地支各有相合之生肖，只要佩戴適當便能起增運作用，以下解釋五個犯太歲生肖宜佩戴的生肖飾物：

值太歲：肖牛者，宜佩戴鼠，或蛇及雞的飾物。

沖及刑太歲：肖羊者，宜佩戴豬及兔的飾物。

破太歲：肖龍者，宜佩戴雞，或猴及鼠的飾物。

害太歲：肖馬者，宜佩戴虎的飾物。

刑太歲：肖狗者，宜佩戴兔的飾物。其實除了犯太歲的生肖可以佩戴相合之

生肖飾物外，其餘生肖亦可以佩戴，作增運之用，以下為其他生肖宜佩戴的生肖飾物：

- 肖鼠者，宜佩戴猴的飾物。
- 肖虎者，宜佩戴豬的飾物。
- 肖兔者，宜佩戴鼠的飾物。
- 肖蛇者，宜佩戴猴或雞的飾物。
- 肖猴者，宜佩戴蛇或鼠的飾物。
- 肖雞者，宜佩戴兔的飾物。
- 肖豬者，宜佩戴虎或兔的飾物。

太歲當頭坐 無喜恐有禍

2021年辛丑年太歲在東北方，古語有言：「太歲當頭坐，無喜恐有禍」，太歲方位宜靜不宜動，日常生活要注意避開太歲方，不要在太歲頭上挖掘、動土、裝修、鐵牆及打釘，否則會觸犯太歲，引發其凶性。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



談劇說樓按——凶宅篇

上回分享了申請按揭的潛在風險，今回筆者將轉談令人忌諱但又引人入勝的話題——凶宅，同時亦會講解購買相關物業時，申請按揭上的注意事項。凶宅在法律上沒有劃一定義，泛指單位內曾發生自殺或兇殺等非自然死亡方式的個案，亦有人會將老死或病死等自然死亡視為凶宅。銀行對於凶宅估價的準則各有不同，一般會先委託估價行進行評估，了解事故的嚴重程度，推算該物業自身的價值以及出售時的承接能力，從而決定最終批出的按揭成數。

銀行按揭成數或較低

鑒於凶宅的承接能力較正常單位低，估價行對相關物業的估值較為保守。除估值不足，銀行亦有機會批出較低的按揭成數，甚至調高按揭息率。此外，事發單位的同層，以及上下層單位的估值亦會受到牽連，但影響程度相對事發單位細。以劇中主角為例，即使他們欲購買的單位只是同層出現凶宅，如正常情況下，可向銀行申請八成按揭，但因同層出現凶宅，最終只能批出六成按揭，首期由兩成急增至四成。而現實中，銀行甚至有機會拒批按揭，屆時買家則須支付物業的全數成交金額。

地產代理可幫忙查證

如想避免購入凶宅，建議事前可向業主及大廈的管理處職員多作了解，亦可於有關凶宅資訊的網站進行初步查閱。最直接的做法，可透過地產代理代為查證。雖然《地產代理條例》並沒有規定地產代理必須提供該單位或相鄰單位是

否凶宅的相關資訊，但根據監管局所制訂的《操守守則》，地產代理必須秉持誠實、忠誠和嚴正的態度向客戶提供服務。因此，地產代理應盡可能去查證相關資訊，並如實地知會買家。講清楚，便能避免像劇中主角般，與地產代理發生誤會而大失預算。

雖然一般人對凶宅都十分忌諱，但本港樓價一直攀升，即使如凶宅般的另類物業，因價錢較為相宜，近年亦成為不少上車或投資人士的搶手貨，承接力亦不容小覷。而每間銀行對凶宅的取態亦有所不同，筆者建議有意購買凶宅的人士，可親到銀行或尋找專業中介公司進行估價，並貨比三家，尋找最高的估值。最後，買家亦需要有心理準備，並預留足夠資金，以防銀行批不足按揭成數時，要抬錢上會。