

活用線條增加設計感 弧形特色櫃延伸視覺

單位設計着重以人為本，華麗的外衣下，更重要是戶主的生活需要及個性化體現。今期《置業安居》帶大家來到薄扶林豪宅貝沙灣，參觀一個面積約700多方的兩房單位。單位設計時尚簡約，細節處理上則透着貴氣。設計師因應戶主需要，廚房做了大型活動間隔門，平日關上能阻隔油煙，打開就變成開放式設計，空間感登時擴大。由於戶主的孩子年齡尚幼，主人房衣帽間一隅目前為一個小童書櫃，客房用作書房，到女兒大一點就將兩個空間互換，希望設計美觀之餘，亦能最大程度照顧到戶主實際需要。

●文：香港文匯報記者 顏倫樂／圖：香港文匯報記者

設計及直線條去修飾，令整體感覺不會太笨重。



設計單位在傳統豪宅貝沙灣，實用面積700多呎。單位設計以簡約時尚為主調，主色調為溫暖的白色，設計上運用了大理石和金屬材質等，加上不少線條來提高設計感，但亦處處流露出高雅氣質。ADO Living 設計總監Kit表示，由於戶主為一家三口，而孩子年紀尚幼，所以單位不少設計上亦照顧到小孩的日常走動，不少傢俬都用「圓形」來修飾，例如入門口旁邊的弧形特色櫃、中式圓枱設計的飯桌等。當中弧形特色櫃內置一個展示層架，兼顧了展示和收納的功能，同時弧形設計可以將視覺延伸到特色櫃旁邊的巨型大理石特色牆，再望向窗外的廣闊海景。

活動式間隔門 提高空間感

戶主特別酷愛音響，但音響設備體積比較大，因此設計師在客廳做了一個較深的電視櫃，以凌空設計及直線條去修飾，令整體感覺不會太笨重。而天花亦造了兩個入牆音響，讓戶主能享受到最優質的音樂體驗。由於電視櫃造得較深，為免電視機顯得太大，Kit選擇了一個超薄的電視機貼牆擺放，融入牆身，令整體視覺顯得輕盈。單位另一個焦點為客廳與廚房之間的活動式間隔門，關閉時可以阻隔油煙，打開時則可以令客

廳的空間感擴大。活動式間隔門用了長虹玻璃物料來打造，帶出若隱若現的效果，令兩個空間之間擁有了更多聯繫。廚櫃顏色選用了高貴的「皇室藍」，與客廳的淺白色形成對比，搭配香檳金色的櫃門把手增添貴氣。

子母床設計 方便照顧孩子

主人房方面，Kit用了地台設計，增加收納空間，亦做了滲燈效果，讓傢俬感覺上變得輕巧。因應戶主需要，床架做了子母床設計，讓小孩子和父母一起睡覺。值得一提的是，床頭的摺布及至天花，顏色是一種少見的復古藍色，直線條襯以金屬邊，旁邊配襯一幅紋理獨特的雲石牆身及一盞垂吊式圓形燈飾，外觀高貴典雅的同時，亦能突顯樓層的高度。

主人房旁邊的衣帽間，目前有一個角落放置小書櫃，專供小孩學習之用，另一間客房現時則作書房用途，待小孩長大後，兩個空間會交換，書房改成小朋友房間，而書房現時的書桌等傢具，則會搬回到現時小書櫃的位置。

墨綠色石磚 配玫瑰金潔具

洗手間的設計亦花了不少心思，設計師特別使

貴氣豪宅 時尚實用兼備



掃描二維碼即可觀看單位的相關影片。



△入門口旁邊的弧形特色櫃兼顧展示和收納的功能，再將視覺延伸到特色櫃旁邊的巨型大理石特色牆。



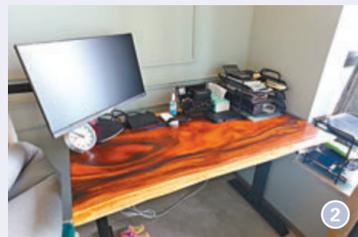
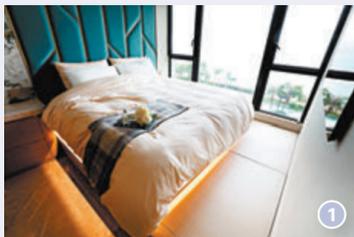
△天花設有入牆音響，讓戶主能享受到最優質的音樂。



△小孩學習之用。主人房旁的衣帽間放有小書櫃，專供

用了一款顏色較深的墨綠色大理石磚，希望營造一個比較輕鬆、稍微暗一點的環境。圓形的鏡子設計，貫徹全屋風格，並做了一個透光效果。整體潔具都特意選擇了玫瑰金光面的設計，令感觀上更加豐富及優雅。

Kit表示，今次設計希望兼顧設計與個人化的需要，而最大的挑戰有兩個，其中一個是如何擺放戶主心愛的音響，他們在這方面亦思考了許多，最後決定在電視櫃的設計上下功夫；另外一個是廚房的特色趟門設計，既需要具備屏風的功能，達到隱藏廚房的視覺要求，同時也要令到屋主在招待親朋時能變成一個開放式廚房，讓整個客廳空間感變大。



- 1 主人房採地台設計，並做了滲燈效果。
- 2 單位的另一間客房現時用作書房。
- 3 設計師Kit稱，今次設計希望兼顧設計與個人化的需要。
- 4 廚房的活動式間隔門關閉時可阻隔油煙，打開時則可擴大客廳空間感。
- 5 廚櫃高貴的「皇室藍」色調，與客廳的淺白色形成對比。
- 6 洗手間以墨綠色大理石磚，配上玫瑰金光面的潔具。

工程費用

裝修細項	費用(元)
木工及傢俬	38萬
物料	35萬
泥水	14萬
電力	11萬
空調	11萬
油漆及牆紙	10萬
大門及房門	8萬
保險工程管理及雜項	7萬
清拆	7萬
總數	141萬

樓市八卦陣

呂法傳

大門形煞化解法

今天和各位講解一下如何化解大門外的形煞，最常見就是受到各種尖角所沖，或升降機等物對沖而形成的形煞。由於這些形成形煞的物件，多數都是固定物，或受建築物所限無法移除，我們便要考慮如何去化解它。大門為一宅入氣之口，如受其衝擊必為所害。

膠板可化解「電磁煞」

首先將常見的門外形煞分成兩大類，然後逐一破解：

第一種是「電磁煞」，由於升降機、高壓電力或一些大廈網絡機器過於靠近住宅大門所引起，可用羅盤或比較敏感的指南針測試，指針會受到影響難以調準，這種電磁煞會影響宅中人的身心健康，宜細心分析去化解，可用膠板或一些隔磁的物料，鋪在屋內靠近大門位置牆身，以阻隔外來的電磁煞。另外，如布局適合，在大

門玄關位置附近宜放置一個「安忍水」以加強化煞功效。

「角煞」宜用「五行生剋法」

第二種是「角煞」，大門被任何尖角或反弓形建築物所對沖，即被角直插大門，屬於惡煞，民間一般會懸掛八卦鏡等物去化解，但更好的方法應該是利用「五行生剋法」去化解，在流年飛星布局上，普遍會用「生洩法」去化解，例如五黃煞屬於土，會用屬金的銅片去化解，原因是土生金，把五黃土的力量洩在金上減弱。

但是對於嚴重衝擊的角煞，則會改用「剋制法」去化解，即是水剋火，火剋金的五行概念。三角形的角煞在玄學上屬火，宜在室內與其直接對沖位置，放置流水裝置，以水剋火，即可化解。至於圓形的反弓煞，圓形在玄學上屬金，宜以火剋金，用屬火的燈飾或電子產品對沖即可化解。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

大手客入市宜尋求專業按揭中介

年初至今，一二手市場交投暢旺，近月發展商積極推盤且成績理想，根據土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心數據顯示，6月份一手住宅註冊宗數為1,949宗，按月上升逾兩成，連升兩個月，更創下今年一手註冊宗數新高，反映市場剛性需求殷切。

一手市場暢旺，同時帶動相關按揭宗數上揚。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，6月份樓花按揭宗數為912宗，按月上升逾兩成，同時連升兩個月，創17個月新高。

低息入市可慳利息開支

半年熱賣的鐵路新盤，潛力優厚，自住投資皆宜，因此吸引大批換樓客、家庭客以及投資客入市，當中不乏大手買家，斥資數百萬元甚至過億元購入多個單位。部分大手買家實

力雄厚，「一炮過Full Pay」多個單位不足為奇，亦有部分投資客藉以近期低息按揭計劃入市投資，節省更多利息開支。

事實上，不少大手買家購入多個單位，承造按揭上亦會面對各種難題。假設以個人名義購入兩個過千萬元的物業，首個物業可以首置身份承造最高五成按揭，並只需繳交較低的第二標準稅率印花稅；而銀行審批第二個物業時，按揭成數須下降一成，並需繳交第一標準稅率印花稅，即樓價之15%。此外，當有兩個單位作出借貸時，供款入息比率以及壓力測試基準須下降一成至40%/50%，兩個單位的供款支出亦須計算在負擔當中，銀行要求自然大增。因此買家如有家人協助，使用其首置名額，則兩個物業均可以首置身份計算，比使用一人身份

置業容易得多。

仔細計算自身供款能力

買樓涉及繁複的手續，而一次過購入多個單位，所需資金不菲，實力亦要非常雄厚。建議仔細計算自身供款能力，否則若未能通過銀行嚴謹的批核，或要抬錢上會，甚至撻訂離場。按揭市場瞬息萬變，要尋找多間銀行承造按揭，同時亦要爭取最好的利率及回贈十分費時，為避免於置業路上觸礁，選擇一間大型、可靠及專業的按揭團隊，可一條龍協助買家處理按揭事宜，既方便快捷又能節省時間，勝過小恩小惠。此外，按揭專家亦會根據買家的財務狀況，提供詳盡的分析及評估，讓買家輕鬆揀選最合適的按揭計劃，確保置業過程暢通無阻。