

有報告指，疫情下新世代辦公室不應只停留在傳統的工作用途，一個能聯繫員工之間的溝通、提升創造力的辦公室，對於企業來說更有意義。今期《置業安居》帶大家來參觀一個設計師的辦公室，他將家居設計意念融入辦公室設計之中，既有展示作用，亦令整個工作環境更加溫暖。操刀的設計師 KODI 笑指：「每日上班 8 小時，甚至 10 小時以上，如果將家居設計的舒適度放入辦公室之中，員工返工都會更開心。」



有片睇

●文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：香港文匯報記者

你想像過嗎？在辦公室裏有一個大型的開放式廚房，裏邊更有焗爐等家居配備；會議室用圓桌，感覺似飯廳多過開會；辦公桌旁邊更有一個類似咖啡廳的茶座空間，上面放滿抱枕。這些本來與傳統辦公室有違和的設計，卻完美地融入了這次的設計之中。

開放式廚房營造溫馨效果

辦公室的主人是 HOME PLUS INTERIOR DESIGN，是一家從事家居設計的公司，而負責這次設計的是公司的創意總監 Kodi。他表示，這次把家居設計與辦公室設計融為一體，在公司的角度既能展示作用，同時也能為辦公室帶來家的感覺，讓同事有一個舒適的工作環境。世邦魏理仕上月發表的一份關於未來辦公室的報告，有受訪企業認為，與遙距辦公相比，新時代辦公室應有助提升協作、團隊工作效率、員工敬業度、創新力以及員工的學習與發展，不少企業並開始考慮在辦公室設計方面，增加更多促進員工溝通和合的非正式協作空間。印象中的辦公室都有 Pantry，但開放式廚房就應該極少見。Kodi 今次特別設計了一個超大型的開放式廚房，完全按照一般家居設計的規格去打，淺色廚櫃配搭金色的把手，牆身用一種圖案獨特的磚，帶出一點華麗的效果，是女士們會喜歡的類型。高低錯開的廚房枱面，方便不同的用途使用，燈槽的設計更讓整個質感大幅提升，營造一個溫馨的效果。

會議室圓桌呈「飯廳」空間

走到另一邊的會議室位置，一張圓形的「飯桌」呈現眼前，合乎中國人吃飯時喜歡圓桌的傳統觀念，更有一家人團圓吃飯的意義，「飯桌」上方垂吊一盞外形獨特的大型燈飾，除了跟一般會議室一樣有一個電視作展示之用，這裏活脫脫就像是一個飯廳空間。而為兼顧到實際展示用途，辦公室特融合了許多物料和設計元素，像吊燈的智能變色效果、燈槽效果、旁邊一幅特色牆則用上耐用又美觀的藝術漆，美觀之餘，也方便將之推介給客人。而廚房、會議室、辦公桌都靠牆而設計，空出中間公司招牌的位置，提高辦公室的空間感。來到辦公桌位置，白色的桌子搭配灰色的皮凳，連地毯都是用黑白灰所組成的一種幾何圖案，是時尚家居中常見的設計。辦公區域的天花特別選擇一個長形的路軌燈，流線形的外形，減低笨重感。而牆身更用上一種英式設計的灰綠色花線牆，既帶有歐陸風，也讓整體呈現出來的效果比較高級和特別。

「茶座」休憩見客兼顧

辦公桌旁邊一個凹進去的空間，Kodi 特別做了一個屋形的設計，兩邊做了有靠墊的座位，加入一些透光效果，希望營造一個舒適的私人空間，感覺如同走進一間咖啡廳的茶座。而同時，「茶座」的旁邊亦有電腦等設備，兼顧實際功用，員工閒時可以在此休憩，工作時也能在這個比較舒服的角落向客人作出推介，令彼此間的溝通更坦誠。

返工時間長環境舒適更重要

Kodi 說，家居設計時，由於大家聯想到的是休息、家人團聚等，所以許多人都傾向選用更舒適溫暖的設計，傳統辦公室的設計則以實用性為主。但試想想，我們一天動輒便要在辦公室待上 8 個小時，甚至 10 個小時以上，時間這麼長，一個舒適的工作環境就顯得格外重要。如果將家居設計的溫暖感覺放入辦公室設計中，員工上班時都會更加開心。



●在辦公室空間融入開放式廚房及茶座空間，實用之餘，亦化為面向客戶的展示室。

舒適辦公室辦公如在家

幫助溝通協作 返工更加開心



●Kodi 表示，把家居與辦公室設計融為一體，讓同事有舒適工作環境。



●辦公室的開放式廚房完全按照一般家居規格打造，基本家電齊備。



●廚房牆身用圖案獨特的磚帶出一點華麗的效果。



●辦公桌旁邊凹進去的空間，成為員工休憩或與客人會面的「茶座」。



●在辦公室區域，白色的桌子搭配灰色的皮凳，牆身用英式設計的灰綠色花線牆。



●辦公區域天花選擇一個長形路軌燈，流線外形減低笨重感。



●天花燈光可以透過遙控隨時按需要改變色彩。



●會議室放置圓形「飯桌」，並配置電視作為展示之用。



●會議室上方垂吊一盞外形獨特的大型燈飾。

樓市八卦陣

呂法傳

多管齊下救文昌

會令孩童心散。

毋忘武曲位 異常反叛靠換區

除了布置流年文昌位，還須要布置流年武曲星位置，才能過關斬將，考取功名。「學習心態」靠的是文昌，可是大家卻沒有注意「考試」靠的是武曲，考試成功才能獲得功名，所以很多學生平常成績不錯，但到了考試馬失前蹄，就是因為只布文昌而沒有在武曲位上布局。家長們不妨在家中武曲位上布置一個偉人銅像，看看孩童是否更容易在考試中過關斬將。

至於若整個區域或屋苑的風水都不利於文昌，影響會特別明顯，街童也特別多。如果條件可以的話，建議搬遷換區，這種方法聽似簡單卻實在。筆者曾見到一些非常反叛的孩童，經過換區後突然轉好，一來是風水起效，二來應驗古人云「近朱者赤，近墨者黑」，孩童的朋友圈轉好了，豁然開朗，成績自然進步。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁

曹德明

淺談豪宅按揭

近期由公司冠名贊助的置業按揭電視特輯，內容圍繞豪宅買賣、換樓及其他置業投資心法，一連 6 集助廣大市民越住越富貴。在眾多樓宇類別，豪宅相信是大部分人的終極「Dream House」。然而，豪宅的入場門檻高，買家一般都是實力雄厚，部分更以「Full Pay」形式購入豪宅。不過，現時銀行提供的按揭息口低，吸引部分買家利用槓桿方式入市，並再將手上的資金用作於其他投資。以下是入市豪宅以及申請按揭須知：

「公司」購買須查流水賬

銀行承造豪宅按揭與一般住宅單位大致相同，然而豪宅銀碼較大，根據金管局要求，1,000 萬元或以上的物業的按揭成數最高為五成，因此買家須預備充足的首期資金。另外，銀行會視乎買家是否已持有物業或有按揭在

身、自用或非自用、收入是否主要來自香港等等，按揭成數或有所調整。要注意，部分豪宅買家為「老闆級」，若以「公司名義」購買豪宅，在承造按揭時，銀行須查看公司流水賬，並會審視公司的營利能力，買家亦須繳付 15% 從價印花稅 (AVD) 及 15% 買家印花稅 (BSD)，相關稅款所費不貲。

亦有不少買家鍾情於一手豪宅，發展商為讓買家有更鬆動的財政預算，或設有多種付款方式以供選擇，一般較常見的如由與發展商合作的財務機構提供一按或二按計劃，部分最高按揭成數可達七至八成。而成交期亦較為彈性，一般為 120/180/210 天等，曾有發展商推出 3 年超長成交期的付款方式。另外，亦有發展商提供「先住後付」付款方式，即買家簽署買賣合約時，只需支付部分首期（如一成）

即可入住該單位，餘額於指定年期過後才繳付，讓買家有更多時間籌集資金，換樓客則有更充裕的時間出售原有的物業。

藝人或以「資產證明」申按

除了富豪及投資客，不少藝人亦投資有道，並愛買「磚頭」保值，近年亦不乏購買豪宅新聞。部分藝人資產豐厚，但收入或不穩定或未能提供足夠收入證明，可考慮透過「資產證明」申請按揭。要注意銀行以資產水平計算按揭時，成數最高為四成。資產淨值亦不得少於樓價的 100%，即如物業樓價為 3,000 萬元，資產淨值不得少於 3,000 萬元。資產證明可包括港元存款、外幣、股票、債券及現契樓等，每間銀行對各種資產的審查及估值均有不同，如要以資產證明申請按揭，事前可先向專業按揭轉介公司查詢。