

# 酒店配置 × 純白色調 × 條子元素

酒店設計與家居設計大有不同，由於酒店人員流動頻繁，設計上會更注重美觀和方便，而家居設計則偏向於功能性、耐用等。不過，這次《置業安居》到尖沙咀豪宅名鑄參觀的豪宅單位則一反傳統，因應戶主的實際需求，設計師參照最頂級的酒店設計，並以 Contemporary classic (當代經典) 的元素貫穿全屋，把酒店與家居兩種不同定位的設計風格融會貫通。全屋純白的主題色，加上大量的條子元素，更將整體格調提升去另一層次。

●文：香港文匯報記者 顏倫樂／圖：香港文匯報記者



◀設計師在單位玄關處特別設計一個可放置大型行李的高身櫃子，旁邊有一面高身鏡及鞋櫃，方便戶主出門前整理儀容。

# 豪宅反傳統 演繹當代經典

位於尖沙咀名鑄的設計單位一反傳統，以當代經典元素去設計全屋，並加入頂級酒店配置。



### 牆身盡顯歐式貴族風

走進客廳，全屋走淺色系，牆身用上家居及酒店設計中少見的純白色。Wilson 表示，純白色給人一種純潔高貴的感覺，但容易弄髒，一般酒店會用上更耐磨、偏深色的設計，但這次單位結合了家居與酒店兩種需要，戶主亦只會在這裏短暫停留，因此設計時更具彈性。

白色牆身特意用上高規格的實木花線，配以金色、淺木地板、大理石與布藝等，整個層次豐富高貴之餘，也帶歐式貴族風。至於電視牆身用了另一種不同的木材物料，讓客廳設計不會顯得單調。值得一提的是，單位的天花用了條子設計，拉高整個樓底高度，除了空間感延伸外，亦讓單位感覺更有豪宅氣派。

### 特色吧枱可供處理輕食

由於戶主不常下廚，設計師把原來廚房的位置拆掉間隔，改成開放式廚房，以擴闊客廳空間。而增加空間後的客廳，甚至能容下一張大型的 L 形沙發。而原則廚房的位置，設計師特意做了一排弧形的高身展示櫃去修飾，不僅美觀實用，也能隱藏廚房原有的一些水管等，外觀看上去更像是大宅中的一扇扇小窗子，相當有趣。

開放式廚房的空間不大，主要供戶主煮一些輕食料理，設計師在旁邊做了一張特色吧枱，方便戶主處理食物，也可在此享用美味早餐，旁邊設有一張四人餐桌，供戶主招待朋友。而為了美觀，廚房的抽油煙機也收納進櫃子裏，讓這裏也成為客廳的一個焦點所在。



●Wilson(右)稱，今次單位設計全程在疫情下進行，需要客戶對設計師百分百的信任。左為Ado項目總監Clinton。

### 單位裝修明細(實用816方呎)

項目	費用(元)
現場木工及訂製傢俬	70萬
潔具、燈飾、電器及散裝傢俬	60萬
油漆及特色牆身	30萬
石材、木地板、磚	26萬
電力工程	16.5萬
清拆及棄置費用	15萬
保險、工程管理及雜項	15萬
泥水	13萬
空調工程	13萬
大門及房門工程	6萬
<b>總數</b>	<b>264.5萬</b>

### 長虹玻璃趟門增空間感

主人套房的设计風格和全屋統一連貫，床背做了一個高身枱布，讓設計更加貴氣。而睡床與浴室的位置原本由一面牆區分開，設計師改用長虹玻璃的趟門，讓整個空間更加通透寬敞，為配合全屋頂級酒店的设计風格，浴室裏的潔具都選用了最高級的國際品牌。整個單位的设计費約264.5萬元。

Wilson說，今次單位設計上最大的難度，在於全程在疫情下進行，需要客戶對設計師百分百的信任：「整個項目我們都是和客人進行一個遠距離的溝通，以往在香港，我們可以約客戶見面談，以及看一些選材，而在這個項目，我們就需要選好所有的物料，再寄給客戶去進行一個遠距離的確認，可說是疫情下所衍生的新營運常態。」



- 1 天花以條子設計，拉高樓底高度。
- 2 開放式廚房設有特色吧枱。
- 3 四人餐桌可供戶主招待朋友。
- 4 主人套房床背做了一個高身枱布，感覺更加貴氣。
- 5 浴室潔具選用了高級的國際品牌。

## 樓市八卦陣

呂法傳

## 風水奇差搬為上策

上一篇專欄我們曾提及，過度反叛的孩童可以靠轉換住宅地區，達到轉換大風水格局及「近朱者赤，近墨者黑」的效果。現實上還有很多風水奇差的住宅必須搬遷才為上策，因為可以影響到令你突然身患重病、意外受傷及破產，甚至家族沒落，當在布局上亦難以改善時，必須搬遷方為上策。搬遷不是一件易事，如果因為風水奇差而搬遷者，應該先向專業風水師進行諮詢，否則搬到更差的地方，只是浪費金錢及時間，今天我們就為讀者們簡單舉例，有什麼奇差之屋必須搬走。

### 地盤工程環繞惡煞多

有部分人買樓或租樓，總是喜歡選擇新區新樓，但於早期進入新發展區時，往往只是某一獨棟或某一屋苑落成入伙，周邊都是一些其他大型地盤。試想一下，你的住宅360度環繞都是地盤噪音聲煞及地煞惡煞等等，自己哪會有好日子過。另外，香港有維修法

規，樓宇到達某一個年份就必須進行大型維修，一般會把整個樓宇包圍搭棚，進行外牆維修，附近同齡樓宇亦可能同期進行大型維修，周邊都是一些棚架及噪音，最容易令住的人突然產生重病或意外，所以最好能搬出，或暫時遷出，待維修完成後再行搬回。

### 窗戶忌直望尖山惡石

很多人希望家中窗戶有怡人美景，每天工作過後或於早晨時，遠眺一望身心舒暢。有人樂見山，有人樂見水，而山景樓盤建築商肯定會以附近名山作招徠，但名山在風水學上也可能是惡煞，例如獅子老虎，聞地名便知其善惡。九龍有獅子山，遠眺實為美景，活靈活現，但若住宅窗戶近距離直視，肯定不是好事，經驗所見近距離直視之戶多有憾事。如何破解？最直接當然是搬出，若然未能搬出，封窗亦為一個下策，總比直視惡煞強。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 物業近親轉讓全解構

早年不少夫婦以聯名方式置業，除了更易通過入息要求外，雙方亦有「名分」更具保障。然而，當夫婦於若干年後累積一定資金並打算再置業時，近年不少人先會以近親轉讓(用名)方式，將物業業權轉至其中一方，好讓另一方回復首置身份才置業。以一對夫婦聯名購入600萬元物業為例，雙方各持一半業權，如丈夫轉讓一半業權給妻子，妻子只需繳交600萬元×50%×1.5%=4.5萬元的「從價印花稅(AVD)」。

### 買家可節省印花稅開支

為何要先回復首置身份？如買家現時已擁有一個物業，再置業買家便須繳付第一標準從價印花稅，即為新物業樓價15%。以購買一個800萬元的新物業為例，若買家當時擁有其他物

業，從價印花稅會以第一標準稅率計算，即800萬元×15%=120萬元；如買家沒有任何物業，則以第二標準稅率計算，即只需繳交800萬元×3.75%=30萬元的印花稅，兩者相差高達90萬或75%。

因此，不少早前以聯名方式置業的人士，會透過業權轉換方式，先回復首置身份，待買新物業時，可節省更多印花稅開支。除了夫婦以外，父母、兄弟姐妹以及子女等關係亦可做到近親轉讓業權。早前有報章指某城中名人於早年購入一物業，近期以內部轉讓方式售予其母親，回復首置身份後再另購買新物業。

### 轉名後仍需受SSD限制

此外，於正常情況下，購入物業後3年或以內轉售或轉讓該物業，須繳付

10%至20%的「額外印花稅(SSD)」。但以近親轉讓方式轉讓業權，則可豁免繳付此印花稅。但要注意，轉名後若再出售其物業，則需要等3年後才不用繳付額外印花稅。

雖然近親轉讓有其好處，但亦有不少注意事項。首先，「用名」轉讓物業後須重新申請按揭，銀行亦會為物業重新進行估價，申請人亦需要通過入息審查，宜事前先計算自身的供款能力；第二，近親轉讓只適用於現樓，購買一手樓花之買家於樓花期內是不可進行任何轉名或除名等手續；第三，銀行首兩至三年的按揭條款均設有罰息期，因此在罰息期後才「用名」，方可免被銀行罰息；第四，如轉讓時的成交價嚴重離市價，稅局有可能追回其印花稅之差額，嚴重的甚至不能獲銀行批出按揭。