

近年室內設計流行「簡約主義」，不過真正考驗設計師功力的，是如何能做到「Less is more」，在簡約之中透出設計美感，兼能照顧到戶主需要，才是每位設計師需要面對的重要課題。今期《置業安居》來到淺水灣麗景園一個豪宅單位，面對2,570方呎的廣闊空間，設計師透過不同物料交叉運用，重新為不同區域布局，在小細節上也竭力照顧戶主的起居需求，整個單位不僅觀感上簡單潔淨，更兼具個性與大宅氣派。

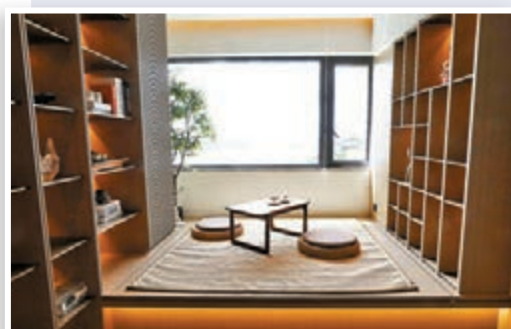
●文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：香港文匯報記者



掃描QR Code，即可觀看麗景園設計單位影片。



●玄關運用了通透的設計及條子元素，減低進門後的壓迫和侷促感。



●客房作「茶室」設計，可供戶主招待朋友喝茶聊天。



●客廳旁的露台能引入自然光，是單位的一個焦點點所在。

單位裝修明細 (實用:2,570方呎)

項目	費用(萬元)
清拆及棄置費用	25
電力工程	45
泥水	50
現場木工及訂製傢俬	140
油漆及特色牆身	70
大門及房門工程	24
空調工程	30
保險、工程管理及雜項	35
潔具、燈飾、電器及散裝傢俬	80
總數	499

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

交叉運用素材物料 兼顧個性與氣派

豪宅簡約美學

淺水灣麗景園為南區傳統豪宅，每戶單位均面積偌大。今次到訪的設計單位，實用面積就達到2,570方呎，三套房間隔，另有1個茶室及1個工人房，戶主是一對夫婦及兩個女兒。Ado高級設計師Godliness Lau表示，今次設計相當有挑戰性，由於戶主很有品味，所以在迎合戶主品味的同時，亦需考慮到戶主一家的實際需求，從中去尋找一個平衡點。

弧形牆身 連貫空間

單位風格以簡約為主，一進大門的玄關設計已見心思。Godliness說：「因為大門一打開，對面就是餐枱的位置，所以我們做了一個玄關去間隔開，運用了一個比較通透的設計，及利用條子元素，令到進門後不會覺得太壓迫和侷促。」

客飯廳空間感寬敞，足以容納巨型傢俬，例如一張淺灰色L形大沙發、一張6至8人長方形大餐桌等。然而由於客廳的一個「內角」影響了觀感，為此設計師在沙發後做了一個弧形的灰色牆身，外觀類似一個小屏風，修飾了內角的位置，從而令整體的空間感和連貫性更大。客廳旁邊是一個大型露台，除望到淺水灣的遼闊海景外，亦能引入室外陽光，為客廳的一個焦點點所在。Godliness笑指：「本身海景已經好靚，所以我們無論露台、客廳的設計上都以簡約為主，以呈現最好的一面給戶主享用。」

飯廳吧枱 時尚奢華

飯廳部分，由於距離露台較遠，本身陽光不算很充足，所以設計師在這邊用上一些較奢華的設計，營造豪華美感。例如垂直一盞特色吊燈，以大理石打造的長方形飯桌等，而飯桌後的牆身則用金屬物料打造了一個弧形的條子牆身，拉高視覺效果之餘亦添上一點奢華味道。

餐桌旁的位置，因應戶主需要打造了一個吧枱空間，閒時小酌兩杯外，亦有一個黑色層架放置名貴美酒。吧枱灰色的大理石材質，與飯桌的淺色大理石做出呼應，配搭一點黑色的金屬元素，整個空間看上去陽剛有型。飯廳旁邊是廚房位置，設計師運用長虹玻璃做了一個分隔門，令客廳的陽光可以透過玻璃間隔到達廚房的空間。廚房用上一款貴族藍的膠板，與白色



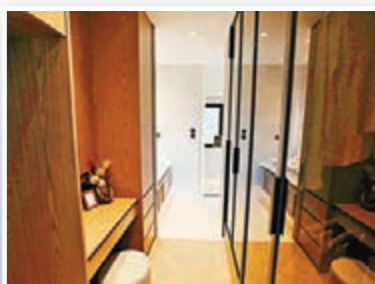
●飯廳的特色吊燈與大理石長形飯桌，配上金屬物料和弧形條子牆身，營造出豪華的美感。



●廚房以貴族藍的膠板與白色牆身做配襯，更顯時尚貴氣。



●吧枱的大理石材質，配搭黑色的金屬元素，看上去陽剛有型。



●衣帽間空間寬長，設計師以玻璃門的設計令視覺上更寬敞。



是次的麗景園豪宅設計單位，不但簡單潔淨，更兼具個性與大宅氣派。

的牆身做配搭，襯上大理石紋磚，更顯時尚貴氣。

寬敞套房 各有特色

單位全部3個房間都為套房設計，兩個女兒各有一個房間，其中小女兒房間為淡粉紅和白色的配搭，加入木飾面的元素。由於小女兒年紀尚幼，所以房間中特別預留空間，讓小女兒隨着成長來擺放不同的傢俬。大女兒房間以「Tiffany Blue」與白色作配搭，因為以學業為主，故房間以實用為主，除一張大書枱外，更有大量的儲物空間。

主人房空間闊落，設計師將房間分成兩個空間，分別為衣帽間及睡眠區。衣帽間空間寬長，所以設計上用了一個玻璃門的設計，令這個空間在視覺上看起來更加寬敞，旁邊原則的浴室做了些改動，改為乾濕分離的設計，如廁及沐浴的位置與洗手位置作出區隔，而浴缸位置伸至窗邊，讓戶主一邊沐浴，可以一邊欣賞戶外美景。

睡眠區放下一張巨型雙人床，依然可以三邊落床，而為了方便戶主起床去洗手間時不會影響到另一半休息，睡床旁邊特別設計一扇暗門，無論兩邊落床都能輕鬆到達洗手間位置。除了以上3個套房，因應男戶主有喝茶的習慣，客廳旁的客房用來作「茶室」，木飾面配搭條子設計，與客廳設計呼應，亦有投影機及巨型投影幕，平日招呼朋友喝茶聊天，又或娛樂休憩都相當愜意。

麗景園設計單位平面圖



●設計師Godliness指，今次最大的挑戰是在迎合戶主品味和實際需求中，如何去尋找一個平衡點。



●大女兒的房間不僅設有一張大書枱，更有大量的儲物空間。



●小女兒房間則以淡粉紅和白色配搭，並加入木飾面的元素。



●主人房睡眠區放下巨型雙人床並可三邊落床，旁邊更設有暗門通往洗手間。

樓市八卦陣

呂法偉

風水奇差搬為上策(二)

上一篇文章，我們提到兩個風水奇差例子給讀者們，當住宅在布局上亦難以改善時，就必須考慮搬遷，分別是「大型地盤工程環繞」及「窗戶直望尖山惡石」的住宅。今次繼續舉例，讓讀者們多注意。

窗忌望三角形山

上次講到尖山惡石，講了惡石，沒有詳細提及尖山，其實尖山泛指三角形的山。三角形尖山為火屬性，容易觸動其他屬性，當窗戶直望此山，流年飛星忌火或錯合此火立即出問題，身體易出毛病，或重症。試想想這種尖山在電影小說中，也是妖魔鬼怪才能住其中。

火形花圃招重症

除了火形山，最常見的就是火形花圃，一般有兩種情況，分別是顏色及形狀。「顏色」就是指花圃裏種植一堆火紅色的花，形成一個火

團；「形狀」就是指三角形的花圃。想想如果有一個三角形的花圃，裏面種滿了火紅色的花，然後三角尖端指住住宅，會有好果子吃嗎？覺得現實中難以巧合出現？錯了，筆者經常見到，尤其多見於重症病者之屋外，正是「病人住病屋」，所以必須留意。

廚房不宜在南方

除屋外的火，屋內最多火的地方就是廚房。以前的人聰明，廚房多不設於屋內，但現代城市並不可行，所以揀樓必須留意廚房是否於正南方。因為在風水上，南方為火屬性，如果廚房正又位於正南方，就是火上加油。家中五行中火氣過盛，輕者爭執多，重者身體必出毛病，尤其是女性。除非妳是「無飯主婦」，從不煮飯，那情況就會較輕。另有一解決方法就是改用「電爐」，不見明火，可適量減低廚中火氣。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

相連單位按揭稅項怎計算?

置業考慮因素眾多，戶型是其中一個重要考量。上車客或投資客一般傾向選擇開放式或一房單位，家庭客或換樓客則大多選擇二房以上單位。為迎合不同買家，發展商會推出各式各樣的戶型以迎合不同客群。除上述單位外，某些樓盤還設有特色戶型如洋房、相連單位等。今集筆者將與大家淺談相連單位的注意事項。

自製相連需入則申請

相連單位指兩個打通的單位，當中亦有分「原裝相連」或「自製相連」。發展商出售的相連單位，最常見的如複式單位，在物以罕為貴的情況下，價格一般比獨立出售兩個單位更高。而發展商推出的「原

裝相連」已向屋宇署申請有相連屋則，買家購入該單位時只涉及一張樓契，申請按揭時，與一般單位無異。

然而，市面上亦有人放售「自製相連」單位，意思是賣家將兩個獨立單位打通。同樣地，自製相連單位的售價一般亦較兩個單位分開售出為高。考慮購入「自製相連」前，應先確認該單位有否已向屋宇署或土地廳完成入則申請，如有違規情況，或契約不清晰，或會影響按揭審批、日後轉售甚至涉及相關法律問題等。

多重按揭將影響支出

由於「自製相連」單位原屬兩個獨立單位，因此單位擁有兩份

樓契，承造按揭以及稅項與「原裝相連」亦大不同。試舉一例，A先生購入一個「自製相連」單位，涉及兩張樓契，銀行估價為每間各400萬元，如A先生以一份文書購買該單位，從印花稅須以第一標準稅率計算，即400萬元×2×15%=120萬元。按揭成數方面，由於銀行將視作多重按揭，兩個單位均最高只可承造五成按揭。

從例子可見，購入「自製相連」單位或涉及多重按揭及印花稅問題，首期及稅項支出與「原裝相連」有可能大相徑庭。購入相連單位前，宜做好資料搜集以及計算清楚，亦可尋找專業按揭中介公司作免費查詢。