

改動空間布局 美觀實用兼備

輕奢風蝸居

寵物也要住得豪

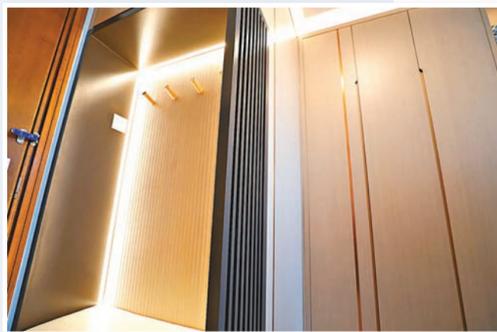
室內設計除了追求美觀外，亦講求在不浪費一吋空間的情況下，平衡空間感與戶主的實際需求，相當考驗設計師功力。今次《置業安居》來到青衣綠悠雅苑一個420方呎單位，設計師僅僅在單位洗手間的出入口作出輕微改動，由原先的走廊出口變成玄關出口，走廊位置則改為衣櫃及飾櫃用途，空間布局更合理之餘，實用度更即時大大提升。

文：香港文匯報記者 顏倫樂
圖：香港文匯報記者



掃描二維碼即可觀看相關單位影片。

▼玄關旁邊的牆上設計了一些實木掛鉤，方便放置衣服及手袋。



▲掛牆電視機底下空間可供3隻寵物狗活動，亦可放置寵物的梳化睡窩，或作其他收納之用。

◀玄關的洗手間出入口設計成暗門，令視覺上與特色牆身形成一體。

設計單位位於青衣綠悠雅苑，實用面積約420方呎，設計時住戶為一對夫婦及3隻寵物狗。設計師Kodi表示，由於戶主一家有相當多東西要收納，所以單位今次最大的設計難度，在於如何劃出合理分配空間。而戶主本身亦有大量收藏希望擺設展示，所以單位設計了大量飾櫃，燈光效果的控制方面亦會比較難。

玄關特色牆 設有暗門

Kodi介紹，今次單位設計上間隔未有大改動，只改變了洗手間出入口位置，由原本的走廊位改到玄關，用意是利用走廊原本被浪費的空間，打造一個收納衣服的大櫃，滿足戶主需求。而玄關的洗手間出入口特別設計成暗門，令視覺上與特色牆身形成一體。

單位設計走輕奢風，因此在一些物料、細節以及燈光效果上較多著墨，以提升整個單位的質感。甫入單位便可見設計師心思，玄關設計了一張白色長形皮椅，配搭燈光效果製造氛圍感，特別在牆上設計一些實木掛鉤方便放置衣服及手袋，與旁邊的木色特色牆及鏤空的特色屏風相互配搭，令玄關空間美觀實用。

大櫃收納 摺合式餐椅

來到客廳位置，由於戶主與寵物所需的儲物量龐大，所以設計師在大廳設計了一個超大型「L形」儲物櫃及飾櫃，儲物櫃的空間倍大，較一般的家居儲物櫃或衣櫃都要更深，甚至可以容納成年走進櫃裏收拾雜物。為了盡量利用空間，大櫃中隱藏了一張摺合式餐椅及餐椅，打開後可以供4個人用餐，平日則可以收起，給戶主與寵物有足夠的活動空間。

客廳部分，設計師希望盡量提升空間感，所以選擇做掛牆電視機，未有設計電視櫃，只簡單設計一塊雲石板，底下空間可以給寵物活動，亦可放置寵物的梳化睡窩，或作其他收納之用。

屏風飾櫃 提高私隱度

走廊位置的設計亦花了不少心思，上述提到的走廊大衣櫃旁邊，特意再打造了一個屏風飾櫃，既可供戶主放置心愛的收藏品，走進單位大門時亦不會直接看到沙發位置，提高私隱度亦符合傳統家居設計。屏風飾櫃中更盡用每一吋空間，特別設有一個座位，揭開可供收納，日常安坐上面則可欣賞擺設及稍作休息，為客廳一個焦點所在。

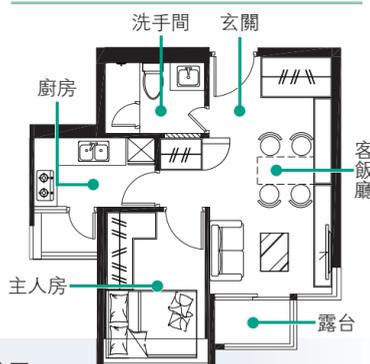
走到主人房，本身房間空間不算太大，因此Kodi利用了窗台位置去放置大床。為方便戶主上落床，特意設計了兩層梯級，梯級之間亦可以有儲物作用。而因為將床搬上窗台，房間內便有空間放置一個大型衣櫃，床尾做了一組大型裝飾櫃，供戶主擺放裝飾。另外，為避免單位太多角位造成壓迫感，Kodi在裝飾櫃與衣櫃之間的角度特別改成斜角，令整個空間更加舒適。



裝修明細

工程	涉及金額(元)
清拆及水電	28,000
木工	10,000
不銹鋼	10,000
泥水	15,000
油漆	32,000
傢俬	140,000
雜項	28,000
總數	263,000

單位平面圖(面積約420方呎)



◆設計單位走輕奢風，在物料、細節以及燈光效果上較多著墨，以提升整個單位的質感。

- 1 主人房利用窗台放置大床，梯級間亦可作儲物用。
- 2 露台設有桌椅可供休息。
- 3 屏風飾櫃設有座位，揭開可供收納。
- 4 設計師Kodi指，今次最大的設計難度，在於如何劃出合理分配空間。



◆大櫃中隱藏了摺合式餐椅及餐椅，打開後可供4個人用餐，平日則可收起，讓戶主與寵物有充足的活動空間。

樓市八卦陣

陳法齊

牛頭角順嫂式風水

「牛頭角順嫂」用來形容無學識，沒有見地又八卦的家庭主婦，在電視台的《香港八一》系列處境劇，編劇就將梁葆真飾演的無知師奶命名為順嫂。不過，劇情並沒有交代順嫂是否居住在牛頭角。

近十幾二十年的香港，流年的生肖運程書很是流行，內附一些風水錦囊，由每年的流年飛星，各方位的布置貼士一一講解，例如二黑病符，要用銅葫蘆、五黃到便放五個銅錢、四綠到放四枝水種植物等……簡直比筆者還專業，令一眾家庭主婦及不明風水的朋友，都成為了牛頭角順嫂式風水專家。

外局形勢巒頭影響最大

牛頭角順嫂式風水其實亦不是假風水，那只是純兼顧內局而已。外局形勢巒頭無法人為改變，故精專於室內五行應用轉化方面，在有限條件內，達到改善改變的目的。

但風水的重點，其實是在外局形勢巒頭，外局是指屋外的山水巒頭形態，這個力量是最大的，外局的力量有如一個國家，如果你生活在一個國家，國

運昌盛，那大家都必然不愁兩餐，生活安定。內局有如個人運勢，如果你在盛勢國運的國家中，再加上自身運勢大吉，便能如虎添翼。相反國運好自身運氣不濟，都總可以得到一定好處，例如都會得到一定的福利照顧，不需要淪落街頭。

若外局風水不佳，有如出生自貧窮落後的國家，如果自己運氣好，都可保不愁兩餐，或在當地成為富豪，但要上福布斯富豪榜，相信是沒有可能的。但若自身運行情勢稍有不濟，再加上生在落後國家，貧病交加難難避免。

只重內局布置捨本逐末

故此，順嫂式風水只能對內局有一定的認識，但真正明白風水的朋友，則是選擇好的大局而居，而不會拘泥於內局的風水布置，只重內局的所謂風水布置，根本是捨本逐末，不是真正的風水之道。

有人會問：風水從業者知道真正的風水嗎？其實都有不少師傅認識的，但畢竟市場對牛頭角順嫂式風水需求殷切，大家只好投其所好！

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

拆解「漸進式按揭供款計劃」

發展商推售新盤時，會提供不同的付款優惠及按揭計劃吸引買家入市。近期新界某新盤除了提供即供及建築期付款方法，亦另設一項較為罕見的「漸進式按揭供款計劃」供買家選擇。

「漸進式按揭供款計劃」(漸進式計劃)是由該發展商所指定的財務機構提供的一按計劃，買家最高可承造八成半按揭，年期最長30年。計劃特別之處是買家可將按揭貸款分三段時期償還，第一期(首3年)只需償還總貸款額的40%(利率為P-2.5%)；第二期(第4至6年)開始償還總貸款額的30%(利率為P)；第三期(第7至30年)開始償還總貸款額的最後30%(利率為P)。

選用此計劃，買家首幾年只需要償還部分貸款額，而且息率亦貼近

銀行提供的息率，每月供款相對減少，買家供樓初期較為輕鬆。然而，若以整個按揭年期計算又是否有利可圖？

試以該盤一個387.9萬元開放式單位為例，使用漸進式計劃最多可享12%折扣，折實價約341.4萬元，承造八成半按揭及年期30年，貸款額約296.7萬元，第一期(首3年)每月供款4,586元；第二期(第4至6年)每月供款10,980元，第三期(第7至30年)每月供款16,176元，而全期總利息開支為2,317,378元。

隨時較H按多逾百萬利息

如與一般銀行H按計劃比較，該盤即供付款計劃最多可享15%折扣，折實價約329.7萬元。如買家申請按揭保險，可承造最高九成按揭及年期30年，貸款額約290.1萬元。假設以按揭

揭息率H+1.3%及一個月拆息為0.92厘計算，每月供款為11,298元，而全期總利息開支為1,099,684元。

由此可見，漸進式計劃首3年每月供款比即供計劃減少6,712元(59.4%)，第4至6年供款減少318元(2.8%)，不過，到了第7至30年每月供款增加4,878元(43.2%)，而總利息開支比即供計劃多出1,217,694元(110.7%)。由於貸款額逐步增加，其後息率亦遠高於銀行水平，因此其後每月供款及總利息開支將見大增。若買家選用此計劃，建議於利率上升前轉按至銀行以享較低的息率。但申請轉按時，銀行需重新審批其入息，買家要確保屆時有足夠及穩定的供款能力以通過入息審查及壓力測試，考慮入市前亦要做好風險管理。