名家匯

銀光鏡影

時尚與尊貴的完美契合

香港文匯報訊 (記者 周穎) 坐落於沙田大圍半山、面積達7,649平方呎的三層獨立洋房名家匯3號屋，室內設計出自名設計師梁志天手筆。一室在銀灰的調子中滲透出自然和諧的氣息，淺灰色雲石地台配上16呎長的水晶吊燈，利用高樓底的優勢，借日光折射，讓一室銀光閃閃，配上時尚、雅致的傢具，表現出生活品味的非凡感覺。整個室內空間體現出設計師把大自然氣息融入時尚空間，又強調大宅格局，打造出與別不同的「尊貴時尚」兼備的新居室。

甫進大屋，客廳和飯廳的淺灰色土耳其灰雲石地台、玫瑰木牆身與線條簡約的傢具，為室內締造瑰麗溫暖的格調；為伸延室內空間感，設計師將客廳與一樓打通，讓日光透過落地玻璃在室內流動，正正是整個居室最獨特之處。線條簡單的皮製傢具，增添一室時尚氣息，而電視機旁兩幅以皮革拼貼出的大自然圖案與室外的花園相呼應，感覺時尚、清新。

濃調清新糅合 豪氣中添酷味

設計師巧用獨立屋高樓底的優勢映襯出閃爍效果，大屋的每層樓底高達13呎，客廳樓底更高達26呎，借助大屋客廳兩邊達兩層樓高的落地玻璃，加上牆身裝上的古銅色鏡子，提高室內的採光度，讓日光透過落地玻璃在室內流動。藉此展現出大宅格局外，於26呎超高樓底中心掛上長達16呎水晶吊燈，令在陽光映照下散落無數碎鑽，豪華氣派，盡現高樓底優勢。

飯廳與酒吧區融合，飯廳延續客廳的華麗氣派，豪華大型吊燈配合皮製餐椅和容納8人的圓形大型雲石餐桌，配合大戶人家的貴氣。

隨雲石梯級而上為一樓的寢室區，兩房間均屬套房間隔，各具不同格調。一樓兩個睡房，各具不同的格調，一間深邃濃調，具質感的織皮床頭背景牆，展現成熟穩重的感覺；另一間則簡約清新，採用環保物料的銀白色閃耀牆面，床頭具獨特凹凸立體觸感的仿魔鬼魚捫皮裝飾牆身，注入溫暖舒適的感覺。設計師為增加房間空間感，浴室均採用透明玻璃為間隔，把空間感擴張開去。

主卧金牆映照 一室貴氣

位於二樓全層的是主人寢區及書房套房，睡房以灰色與米色作基調，帶出柔和悠然的感覺。再配以天花吊燈及愛馬仕圍巾鑲成的掛畫作點綴，觀感瑰麗。淺灰色土耳其雲石地台，左右分別懸着茶色外框的鏡櫃，令空間的層次感倍增；在造型獨特的吊燈映照下，金黃色馬賽克貝母片裝飾牆閃着獨特的金光，一室貴氣。

主人房的浴室，浴缸、觸碰式智能座廁、淋浴間各以玻璃作為間隔，而臉盆分列，令各個功能區視覺上既統一，又壁壘分明，即使兩人同時使用亦各有空間，無擠迫感，加上室內沒有過多組櫃，無局促感，予人寬敞舒適的感覺。

同時，浴室採用KOHLER VibrAcoustic聲波按摩浴缸，沐浴時可欣賞悠和樂曲，操作界面更可依據個人喜好設定廣播電台頻率，甚至外接MP3或音響，滿足個人化的需求。

■名家匯正門。 香港文匯報記者曾慶威 攝

登堂入室

■為伸延室內空間感，設計師將客廳與一樓打通，讓日光透過落地玻璃在室內流動，又於26呎超高樓底中心掛上長達16呎水晶吊燈，彷彿陽光下散落無數碎鑽，氣派不凡，頓成全屋焦點所在，盡現高樓底優勢。 香港文匯報記者曾慶威 攝

名家匯資料

名家匯位於大圍顯泰街18號，屬沙田半山的傳統豪宅地段，四周綠樹成蔭，環境清靜，亦擁有豪宅必備的高私隱度，入伙僅約兩年，吸引不少捧場客。物業有兩幢樓高27層提供153個分層單位住宅，面積由1,456至5,252平方呎，設有半複式特色間隔，及矜罕複式單位，間隔選擇多樣化。另有4幢獨立屋洋房大宅，連花園面積由7,383至10,950平方呎。

4幢洋房備有私人升降機

名家匯4幢洋房，每所樓高三層，尊享逾5,000至6,300餘平方呎空間。物業私隱度高，樓底達13呎，客廳樓底更高達8米（即26呎），每戶後花園均設有私家游泳池或私人按摩池，備有私人升降機穿梭各層，大宅氣派無與倫比。

其中，主席大屋更是焦點所在，1號屋為6房5套房間隔，2號、3號、5號屋均為5房4套房間隔。3號屋樓高3層，室內外面積合共7,649平方呎，用作示範屋的3號則採4房套房及工人套房間隔。最貴洋房為1號屋，呎價約3萬元，售價約近2億元。

■浴缸、觸碰式智能座廁、淋浴間各以玻璃作為間隔，而臉盆分列左右，令各個功能區視覺上既統一，又壁壘分明，加上室內沒有過多組櫃，展現出高雅大方。 香港文匯報記者曾慶威 攝

■主人睡房以灰色與米色作基調，配以天花吊燈及愛馬仕圍巾鑲成的掛畫作點綴，觀感瑰麗；加上Royal Blue色調的寢具及B&O高級視聽系統，盡顯男女主人的高貴品味。 香港文匯報記者曾慶威 攝

■飯廳延續客廳的華麗氣派，豪華大型吊燈配合皮製餐椅和容納8人的圓形大型雲石餐桌，配合大戶人家的貴氣。 香港文匯報記者曾慶威 攝

■睡房床頭具獨特凹凸立體觸感的牆身，為房間注入溫暖舒適感。

■一樓睡房，設計深邃濃調，具質感的織皮床頭背景牆，展現成熟穩重的感覺。

■書房傢具用上深色木櫃，與透明的洗手間形成矚目對比，勾勒出一室簡約時尚。 香港文匯報記者曾慶威 攝

■樓梯壁改為中空設計，既引入自然光，又令室內空間感更豐富。 香港文匯報記者曾慶威 攝

樓市八卦陣

柏天心師傅

名家匯風水格局為「動」

1.請問大圍名家匯地理位置與風水格局如何？

名家匯位於新界區的東南位置，於洛書九星中屬於四綠文昌星，有利於考取功名、學業，以及於事業上衝刺的人士，尤其適合一些專業人士。屋苑的風水格局屬於「動」，故此亦適合出外從商人士。

樓盤位於獅子山隧道公路旁，背靠獅子山。若屋苑單位能望到郊野公園景，而又背靠獅子山，則位置最理想；反而單位正望獅子山不屬靚位，因為獅子山並非全山翠綠，山頂怪石嶙峋，導致財來不聚，最忌望向望夫石，會令夫妻緣薄。

屋苑提供4座洋房，但由於數量太少，所謂「凝風聚氣」，同類相聚可成形，洋房數量零星，富戶數量亦不多，住戶的聚財能力亦較弱。

2.請問近年大圍的風水表現？

整個新界東，最好風水的地方為大埔，其次是大圍及九肚山，之後數到沙田。大圍之所以風水較沙田更佳，因為近年的新屋苑多，好像名城、名家匯等，都屬於04年後新建的「八運樓」，聚氣及地運強。沙田則屬於小康格局。

3.從風水角度上，大圍名家匯的升值潛力如何？

樓價現時處高位，預期今年樓市將繼續偏軟，再升空間不大。以名家匯來說，受到八運樓的氣運帶動，風水不致過差，估計上升空間最多10%，但受大市所累，今年卻可能不升反跌。而踏入2013及2014年，市況現轉機，相對地名家匯地運亦將不俗。

4.從風水角度上，名家匯適合哪類人士聚居？

名家匯位處獅子山隧道公路旁，格局利動忌靜，有利「搵快錢」的人士，亦適合於事業上衝刺的專業人士，包括律師、醫生、保險業人士、金融界人士等，當中從事金融界人士就最有利，而因為屋苑有文昌星，教書老師亦適合安居於此。

名家匯於五行屬土及火，而春天及夏天出生的人士屬木及火，與屋苑命格最合，秋天及冬天屬於水及金，則較不利，而從事零售、地產界的人士屬水及土，亦不利屋苑風水。

5.從風水角度上，名家匯是否適合內地從商人士居住？

適合，因內地從商人士經常往返兩地，住戶的流動性強，與屋苑「動」的格局配合，反觀退休人士就較不適合居住於此。

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

聯儲局延續低息政策利樓市

龍年伊始，筆者藉此機會恭祝各位讀者「新年進步、身體健康」。踏入本港農曆新年長假期後的首個工作天，美國聯邦儲備局率先公布最新的議息結果，一方面繼續維持0至0.25%的超低利率，另一方面，將加息的時間表由原本預期的2013年中押後至2014年年底，為採用最優惠利率（P）為基準按揭計劃的業主帶來正面消息。

本港的按揭貸款計劃，除了最優惠利率（P）為基準的按揭計劃，銀行也有提供與同業拆息（H）掛鈎的按揭計劃，甚至定息及存款掛鈎等其他種類的按揭計劃可供置業人士選擇。按揭計劃當中，市場一直沿用以最優惠利率（P）為基準的P按為主流模式，不過經歷2008年的金融海嘯衝擊後，各國紛紛推出量化寬鬆貨幣政策救市，市場一時間充斥大量熱錢，借貸成本偏低，美國聯儲局大幅減息至接近零水平，本港的最優惠利率（P）亦同步下調，與此同時，由於市場資金異常充裕，本港同業拆息續於低位徘徊變相令銀行之間的借貸成本減少，致令與同業拆息(H)掛鈎的按揭計劃於過去數年變得具有競爭力，使用比例節節上升。

採P按計劃供樓支出變化不大

時移勢易，隨着資金成本上升令銀行上調H按計劃利率，H按計劃的使用比例料回落至低於一成，是次美國聯邦儲備局繼去年8月宣布低息政策後，進一步延長其低息政策至2014年年底，相信對置業人士仍屬利好消息，尤其採用P按計劃的業主，畢竟香港在聯繫匯率制度下，貨幣政策及息口走勢仍需跟隨美國調整，除非銀行將P按中固定息率部分大幅調整，否則相信2014年年底前，採用P按計劃業主的供樓支出未必會出現太大變化，對樓市具有穩定作用。