2000萬豪裝 頂峰別墅 舒適有型家

■家庭廳配備頂尖影音系統，以深淺不同的棕色佈置，地板配上波紋地毯，感覺和諧舒適。

超級豪宅是甚麼概念？當別人用過千萬買一層豪宅時，你用這筆「千萬」元裝修大屋，才是最豪！新地旗下沙田頂峰別墅的2號示範屋，單計裝修設計費已豪花2,000萬元，叫價逾1億元，盡顯豪宅氣派。豪在那裡？設計師選用國際品牌不在話下，最特別是連牆紙採用手繪，浴室品牌亦選用與美國總統奧巴馬府邸的同樣設計，整體設計低調但奢華，又不失現代及舒適感。 ■香港文匯報記者 顏倫樂 攝影記者 劉國權

登堂入室

甫入大屋，大門旁邊貼上藝術感強烈的手繪牆紙，由英國一級牆紙品牌一流技師製作，上面繪有展翅藍鳥，躍躍欲飛，美觀之餘更添個人品味。設計師巧妙地將戶外景色融入室內時尚佈置，地下運用大量落地玻璃窗，佔全屋外牆50%，連接室外花園，入屋滿目翠綠自然。客廳樓高3.95米（約13呎），空間感特強，加上外連花園，室內外通透採光度十足。

大落地玻璃 翠綠走入屋

客飯廳的地板均採用歐美頂級石材，銀白色的雲石地板由地板延伸至電視牆，配搭絨布質料的棕色沙發、各類盆景擺設，以及客廳的木色傢具。為突出大宅氣派，設計師特別打造頂級廚房，價值超過300萬元，全部採用國際級名牌廚具，廚房外更設有藏酒室，與飯廳及廚房連接，方便住戶舉辦派對。

沿樓梯踏上1樓，設計師改動間隔，設置1個家庭廳及3間睡房(當中兩間套房)，家庭廳配備頂尖影音系統，以深淺不同的棕色佈置，地板配上波紋地毯，感覺和諧舒適。樓層內的每個房間均配以不同的主題，其中一間以大地色系為主，適合年長的住戶居住，另一間則具現代感，顏色鮮艷，專為年輕人而設。

浴室品牌 奧巴馬御用設計

主人套房設於2樓，總面積達到850呎，特別配置獨有的手繪刺繡牆紙，淡金色的牆紙配上專業技師手繪的茂密樹蔓，令房間更顯高貴典雅。房間以紫色為主調，營造舒逸的感覺，設計師並擴大衣帽間位置，仿如品牌時裝店的裝潢。浴室選用知名品牌Kohler浴室設施，品牌為美國總統奧巴馬府邸之室內設計師Michael Smith設計，更配備大型圓形按摩浴池。

據了解，這間2號大屋位於屋苑的單邊位置，屬屋苑中的「樓王」，面積4,815呎(實用面積3,249呎)，樓高3層，5房3套房間隔，連3,996呎戶外空間、天台、花園連私人泳池等。

■客飯廳的地板均採用歐美頂級石材，配搭絨布質料的棕色沙發，運用大量落地玻璃窗，室外園林盡收眼簾。

■主人套房設於2樓，面積850呎，配置獨有的手繪刺繡牆紙，令房間更顯高貴典雅。

頂峰別墅2號屋 小檔案

Profile

地址：沙田銅鑼灣山美田路68號
單位面積：4,815呎
間隔：5房(3套房)
戶外面積：3,996呎
叫價：逾1億元
平均呎價：逾2萬元
裝修費：2,000萬元
發展商：新鴻基地產
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■偌大的浴室選用知名品牌Kohler浴室設施，更配備大型圓形按摩浴池。

■頂峰別墅其中一間睡房。香港文匯報記者劉國權 攝

■設計師特別打造頂級廚房，價值超過300萬元，全部採用國際級名牌廚具，廚房外更設有藏酒室。

■設計師並擴大衣帽間位置，仿如品牌時裝店的裝潢。

■頂峰別墅洋房的花園及戶外面積最高達4,000呎。

逾4800呎大宅X4000呎戶外空間

頂峰別墅屬全洋房項目，一共提供13座洋房，設3種屋型，面積由3,752至4,815呎(實用面積2,541呎至3,249呎)，設4至5房間隔，花園及戶外面積約1,800至4,000呎，另連天台及車庫。除5至7號洋房外，其餘洋房均設恒溫泳池。2號屋於農曆新年後開放給公眾參觀，發展商亦同步開放12號屋交樓標準。

新地代理助理總經理胡致遠表示，頂峰別墅已經售出8間，呎價由1.5萬至1.73萬元不等，成交價約由6,000萬至8,000萬元，套現約6億元。而整個項目估計可套現約10億元。目前樓盤尚餘下5間待售，胡致遠稱，暫時先推出2號示範屋出售，餘下4伙遲一步再推，當中不連泳池的每呎意向價由1.5萬元起。

配套方面，頂峰別墅為壹號雲頂第3期，住戶可享用壹號雲頂1期的會所，彌補一般洋房缺乏會所設施的不足。物業鄰近公共交通工具不多，住客出入要倚賴私家車，但由屋苑駕車往附近大圍站，只需數分鐘，相當方便。

樓市八卦陣

區仲德師傅

沙田頂峰「弦琴聚貴」

沙田屬於盆地地勢，又稱為聚寶盤。環繞山中，銅鑼灣山之靈氣最旺，山勢不高，地形甚似「大銅鑼」，銅鑼屬金，在下元八運屬土，土生金旺，可生名揚四海之應。再加上車公廟在後方見有一巨石，若在高處望下，極似一個敲銅鑼槌之象。若宅居於此地者，入住後不久，料必可揚威海外，威震家邦，先名後利之貴局！

銅鑼灣山靈氣最旺

區內頂峰別墅位於沙田大圍美田路86號，單位面積及間隔為3,752呎至4,815呎，有13間洋房，屬3層複式洋房。物業坐落於大圍美田路半山之地，環境寧靜，利退休及新婚人士入住。風水之法在於納氣凝聚為名，其間隔十分寬闊，地下層高逾12呎，1樓及2樓亦超過10呎，氣場甚佳。

頂峰別墅布局呈現為「弦琴聚貴」局，最利貴氣及人緣愛情。若求愛情和順，貴人解困或是名揚海外者可在此地居住，自有奇運也！以坐向論，13幢洋房格局各有千秋，3、5、6、7、8號屋先貴後財，大門向東南方，財運及桃花星在東南方，在近門處放一水池或魚缸，有利人緣愛情及財運增添，西北方為名譽星到座，可在西北之位放一白水晶座及文昌塔(6層)，則名譽可遍滿天下！睡房或書枱放在此處亦大大有利。

至於9，10，11，12，15，16號屋，大門向西北方，財星到門，在此方之進門位置放一運水輪、水池或招財寶箱，有利投資求財。東南位為桃花愛情位，可在此位放和合二仙、粉紅水晶及紫水晶，愛情定可增添。

全屋苑位置最好的1，2號屋，大門納西南方之氣，八運中以：「東北發山，西南發水」，此宅亦能吸納八運當運吉氣，宅之旺財位在東北方「艮」位，在此處可放置一小型魚缸或水池，財氣必旺。東南方屬事業位，在此方放一張書枱或睡床，可令事業發展順利。

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

預算案無助置業信心

新一年度財政預算案出爐，所推出的措施只有小部分涉及樓市，包括市場早已預期的增加房屋及土地供應措施，另外一項有關稅務寬減的則為延長「居所貸款利息扣除年期」措施，該年期將由以往的10年延長至15年，而最高扣減額則維持每年10萬元。對此，經絡按揭轉介日前特別進行一項問卷調查，調查發現大部分受訪者表示該措施「幫助不大」，另外有超過六成受訪者表示，在財政預算案公布後的置業信心「完全沒有」增加。

上述問卷調查以電話訪問形式成功訪問410名業主，調查結果顯示，少於一成(7%)受訪者認為上述「延長居所貸款利息扣除年期」措施「幫助很大」。反之，高逾九成受訪者認為「延長居所貸款利息扣除年期」措施幫助輕微，於問卷調查中選擇「一般」(45%)或「幫助不大」(50%)。另外，問卷調查亦統計受訪業主對於財政預算案公布後的置業信心，當中只有一成受訪者表示信心有所增加，而其餘九成則表示「一般」(29%)或「完全沒有」(61%)置業信心。

貸款利息扣除優惠有限

事實上，假設置業人士薪金及按揭利率不變，每100萬元的按揭貸款額，承造七成按揭，按揭利率為2.3%，以統計處最新公布之私人住宅之家庭入息中位數28,800元及金管局最新公布之平均按揭年期約23年計算，置業人士採用15年「居所貸款利息扣除年期」措施，於2012/2013課稅年度，扣除基本免稅額後，應繳的總稅款合共約352,871元，較採用10年合共應繳的總稅款約363,095元，稅務寬減總數為10,224元。換言之，15年內平均每月可節省約56.8元，對減輕置業人士的供樓支出作用有限。