

九龍塘書院道8號坐落九龍區傳統豪宅地段，全幢僅有7個單位，主打豪宅大戶，為打造單位特色，幾乎每戶均請不同設計名師負責設計裝修。該物業位於二樓的示範單位，由設計師Amanda Fung負責，以1,000萬元打造，棄用一般豪宅金碧輝煌為主調，反而以現代法國越式風格為主題，運用法國現代傢俱的簡約配以傳統越南的細緻裝飾以體現品味。

■文、圖：香港文匯報記者 周穎

設計師指出，越南曾經是法國殖民地，於建築及設計裝飾各方面亦深受法國影響，因此出現現代法國越式風格，此單位建築面積2,420呎，屬3套房加多用途房間，其中2樓單位附設特大花園平台，面積約881呎。室內全屋用色以米白、淺灰、淺啡及青色為主調，再配上深色木傢具及顏色主牆作對比，設計融合傳統越南的細緻裝飾及法國現代傢俱的簡約設計而成。

善用露台引入天然光線

值得一提的是，由於該單位的露台將全屋包圍，設計師充分利用此特點，全屋廳房的窗前均用上米白窗紗，為大屋引入一室明亮。

該單位大門位於客廳與飯廳中間，開門入屋，視覺上客廳與飯廳已壁壘分明，左手邊客廳外連露台，廳用淺色橡木牆身，地台鋪上灰色雲石，大窗及陽台前均用上米白窗紗，既可保留私隱度，又能將陽光充分帶入室內，達到設計講求舒適明亮的目的。書房位於客廳旁邊，以電視背牆及一組半通透的書架作分隔，藝術裝飾品同時點綴客廳及書房，感覺寧靜而舒適。

主人房配人手繪畫牆紙

穿過書房，即步入主人房，全房焦點落在床背貼上手繪畫的特色牆紙上，以花鳥為主題，令寢室頓時充滿生氣，地台鋪上淺灰色橡木地板及羊毛地毯，既溫暖又舒適；而步入式衣帽間只有基本間隔，方便用户可以更靈活根據實際需要擺放衣物；穿過衣帽間旁為浴室，浴室的牆身和地板採用同一系列顏色，而浴缸位置使用透明玻璃間隔，簡約時尚，又與主人房整體設計呼應。

越式傢具 設計簡潔

大門右邊是飯廳位置，以越式木屏風及富質感的顏色牆紙作背景，細緻優雅，前置六人大型餐桌亦未見局促，左右兩端配上木製越式餐椅，與設計主題互相呼應。

飯廳毗連為其餘兩間套房均各有主題，一間以白色為主調，用上織紋皮料作衣櫃，傢具設計簡潔，給人感覺清新；另一房間開門處巧妙擺放一座花鳥擺設，既掩蓋開門見櫃的缺點，又為房間增加趣味，起點睛作用；全房以金、啡、橙為主色，配上黑漆傢具，對比分明。

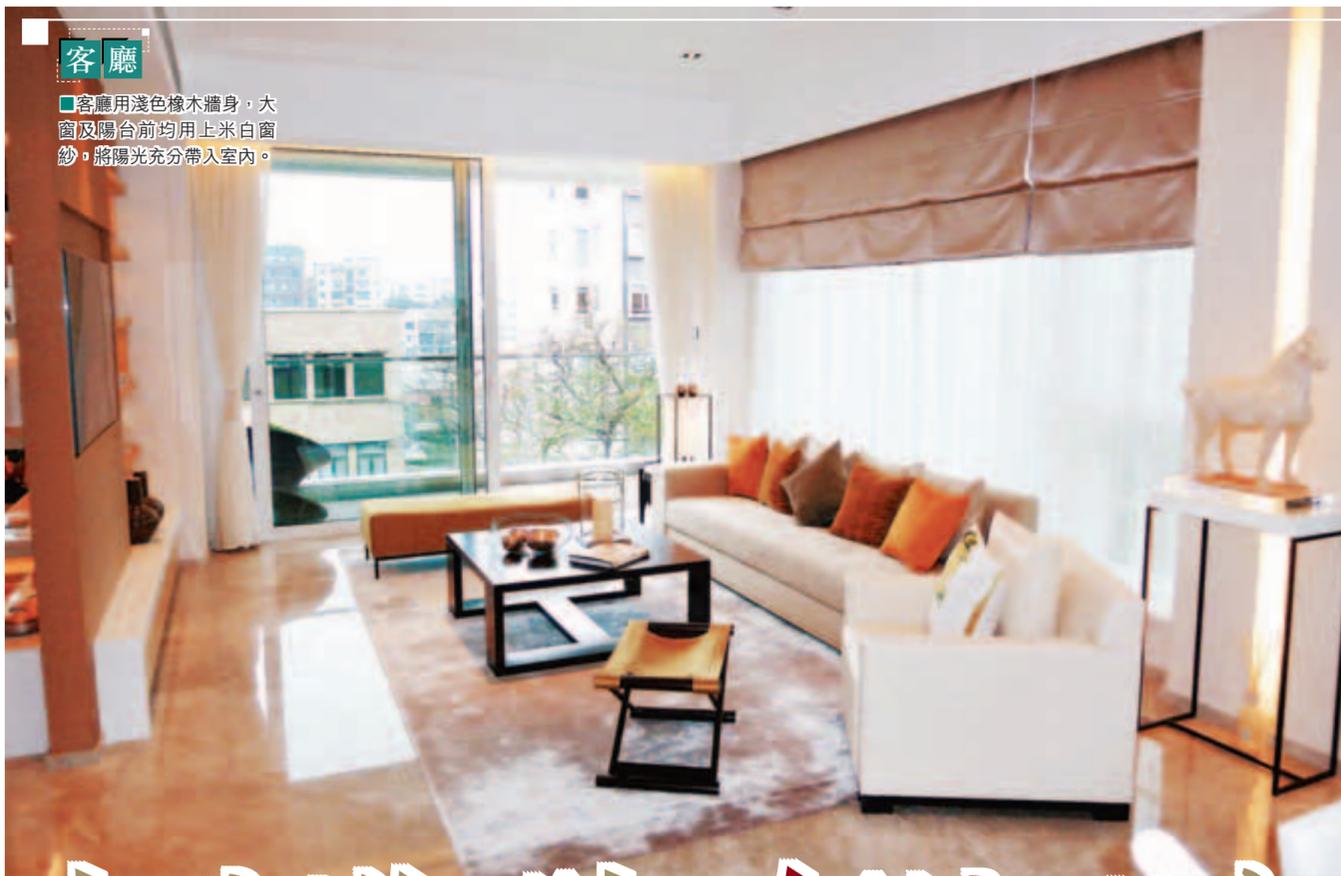


九龍塘書院道8號面向喇沙書院大球場，又擁九龍塘的都市景觀，環境寧靜舒適。

單幢項目 一梯一伙

書院道8號為單幢項目，合計提供7個單位，一梯一伙設計，包括4個單式單位，位於2樓至6樓（不設4樓），建築面積由2,420呎起，全為4房3套房加多用途房間，其中2樓單位附設特大花園平台，面積約881呎；至於7樓、9樓及11樓單位則均為複式布局，面積約3,682呎，屬5房4套房間隔。

大廈亦提供健身室會所，設有11個車位及2個電單車車位。



客廳

客廳用淺色橡木牆身，大窗及陽台前均用上米白窗紗，將陽光充分帶入室內。

書院道8號 舒適明亮 千萬打造法式風情



露台



飯廳

飯廳以越式木屏風及富質感的顏色牆紙作背景，前置六人大型餐桌亦未見局促。



主人房

主人房內運用大量越式木傢具，極具異國風情。



套房



書房



廚房

廚房空間闊落，提供大量空間方便儲物。

名校網有保證

書院道8號物業面向喇沙書院大球場，由於位處單邊，又擁九龍塘的都市景觀，附近為純住宅區，環境寧靜舒適，私隱度亦高。唯欠缺購物商店，日常所需需步行或駕車至九龍城解決，不過因車程不逾5分鐘，九龍城內特色食肆林立，商舖選擇多，起居亦屬方便。

書院道 (College Road) 因鄰近的喇沙書院而得名。事實上，附近一帶多間歷史悠久的名校林立，屋苑坐落小學41校網，是全港最知名的校網，包括拔萃小學、嘉諾撒聖家小學、宣道小學、基華小學、喇沙小學、啟思小學。中學網絡坐落瑪利諾修院書院、拔萃男書院、嘉諾撒聖家書院及喇沙書院等，區內書卷氣氛濃厚，故九龍塘區一向是不少家長夢寐以求的換樓首選區域。



九龍塘書院道8號坐落九龍塘純住宅區，區內校網吸引不少家長作為換樓首選區域。



樓市八卦陣

柏天心師傅

九龍塘「八逢九紫喜慶洋洋」

1.請問近年九龍塘的風水表現？

九龍塘位處九龍半島一條極佳的風水龍脈上，始於筆架山，途經嘉道理山、何文田，一直延伸至尖沙咀區。位置上，九龍塘亦近獅子山龍脈，被多所名牌中小學圍繞，更有城市大學及浸會大學兩所大學，再加上區內有名的廣播道，曾經有多間電視台及電台進駐，輝煌一時，令該區更添學術文化的氛圍，特別適合一些專業人士居住於此。

由於九龍塘位於九龍南面，目前香港地運正處於八運(2004年至2023年)，八運為艮卦，而南方正處於九紫方位，玄空紫白訣有云：「八逢九紫喜慶洋洋」，這一卦象代表此區是旺丁旺財的風水格局。

若以五行來看，九龍塘位於九龍區的中間位置，該區屬土，目前八運土當旺，九龍塘「食正」這個旺勢，故整體運勢不俗，不過2023年後的九龍屬火，而九龍塘帶有水及土，則區內物業起伏較大。

2.書院道8號地理位置與風水格局如何？

中國有所謂「呼形喝象」，書院道8號Eight College顧名思義，特別適合專業人士、小朋友讀書、有名望的人士等等居住。由於書院道8號剛落成，亦可吸八運的地運，未來具備升值潛力，但每個單位索價約半億元，入住者非常則貴。由於從商人士未能配合屋苑的風水，入住此屋苑較不合適。

3.入住書院道8號後，如何增強風水運勢？

買家最好選擇望筆架山的單位，於靠窗的位置擺放文房四寶等物品。九龍塘於洛書九星中，有一白官星及四綠文昌星，而東南的文昌位，若擺放水生植物，有助功名前途，而北方屬官星位，可擺放金魚缸或流動性的物件，將有利事業運。

4.書院道8號適合哪類人士聚居？

教育界人士、醫生、律師、會計師等行業人士均屬於思考型人士，思考屬於水，與屋苑運勢吻合。若從商人士則最好是大企業的經理等，經常需要來往內地與香港的人士較不適宜居住於此。



按揭熱線

劉國園

經絡按揭顧問首席經濟分析師

申按留意卡數「扣分」

至46.6%，但仍符合監管機構的指引，即貸款人每月按揭供款不可超過入息百分比之五十之上限。

銀行負債壓力測試

不過假若該名貸款人早前以信用卡作現金透支，應付緊急需要，現時每月需要額外還款5,000元，雖然還款金額只佔其每月收入的十分之一，但已足夠影響未來置業計劃。主要原因是由於該筆現金透支的每月還款金額須一併被納入計算有關供款佔入息比率，以九成按揭為例，供樓負擔比率=供樓支出23,301元+額外還款5,000元/月薪50,000元，即時超出指引五成上限達到56.6%，換言之貸款人未能通過壓力測試，除非貸款人短期內有足夠的資金償還負債或將按揭成數降低，否則難以實現置業夢想。