

客飯廳

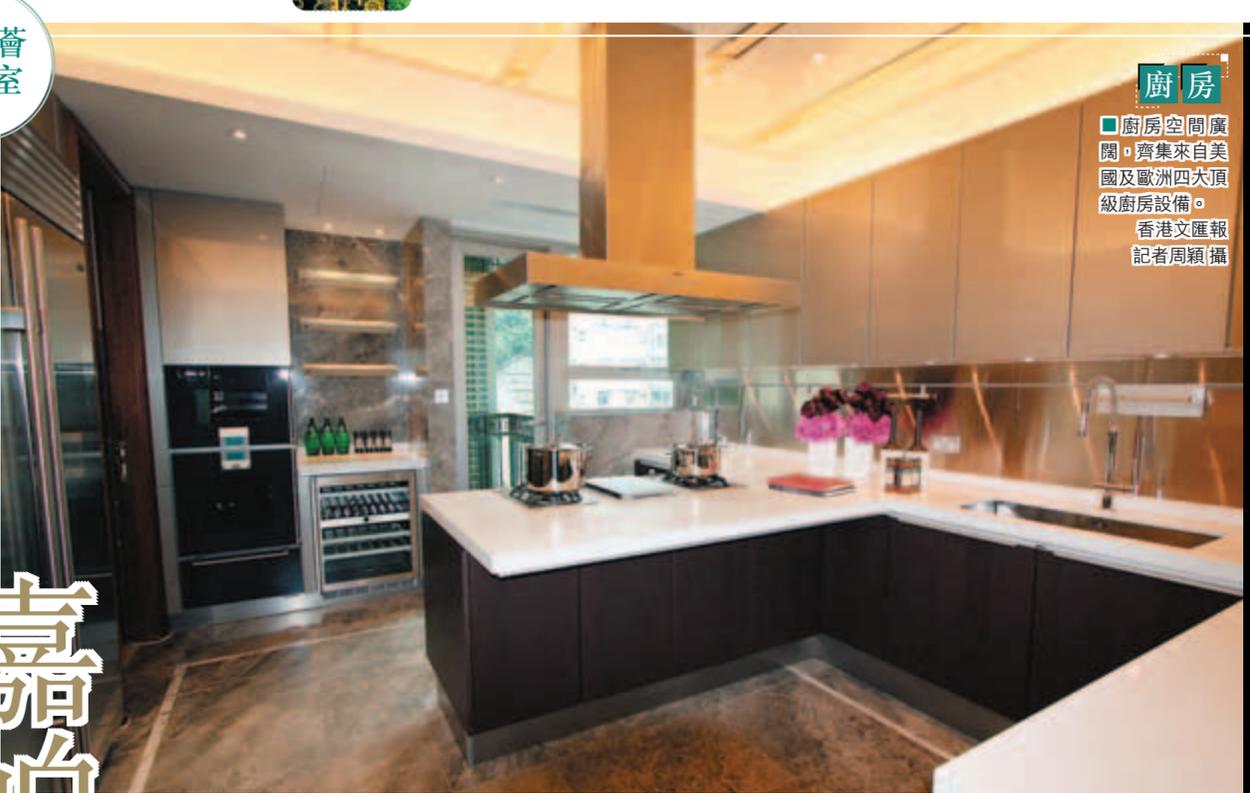


客飯廳面積近800呎，樓層高度3.4米，空間感十足。香港文匯報記者 周穎攝

嘉柏薈 11A室

廚房

廚房空間廣闊，齊集來自美國及歐洲四大頂級廚房設備。香港文匯報記者周穎攝



香港文匯報訊(記者 周穎) 以將司徒拔道半山及跑馬地馬場環迴景致盡收眼底為賣點的豪宅嘉柏薈，發展商對於廚房配套亦一絲不苟，齊集來自美國及歐洲四大頂級廚房設備，以總值逾200萬元打造貴族級廚房。

是次介紹的嘉柏薈11樓A室及8樓B室現樓示範單位，均出自室內設計師梁興隆手筆，各以近千萬元打造，分別命名為「盛世貴族大宅」及「盛世馬場大宅」。

11樓A室單位以時尚奢華為主調，搜羅全球限量藝術品，體現藝術與華麗的完美結合，命名為「盛世貴族大宅」，屬五房連特大主人套房間隔，建築面積約3,650平方呎。開揚無際的景觀亦是單位最大賣點，擁以長達逾10米的超遠闊景觀，加上與大廳連接的觀景露台，將司徒拔道半山及跑馬地馬場環迴景致盡收眼底。

客飯廳配雲石鋪砌

客飯廳面積近800呎間隔方正寬敞，樓層高度約3.4米，地板以光亮的銀灰色雲石鋪砌，錯落有致的雲石紋理，襯托之下空間感十足。客飯廳的牆身設計以光亮的銀灰色雲石為框架，裱起一幅幅設計獨特的金屬鑲板及藝術壁畫，其中一幅取景自紐約的手繪壁畫，以梅花的花枝向窗口延伸為特色，塗在古式分層技術的融合紙及金屬葉上，再現二十世紀初藝術風華。

飯廳以意大利水晶吊燈襯托意大利木製餐桌配以銀白色餐椅，加上擺放在飯廳中出自世界著名的澳洲藝術家John Olsen筆下的The Lily Pond的全球限量藝術品，點綴家居，顯得一室高雅。

設計師運用視覺美學，巧妙地將連接客廳與飯廳的廣闊空間設計為開放式的酒吧，並設有貯藏私人佳釀的酒窖，營造舒適的環境讓住客與一眾知己品酒聊天，欣賞美景，享受人生。

主人套房盡覽馬場

主人套房面積近500呎，開揚闊落，配置全玻璃窗引入自然光，讓戶外的跑馬地馬場景致及藍天翠巒盡收眼底；以瑰麗柔和為主調，配以意大利的特色檯燈以及皮革傢具，融合時尚雅緻和舒適寬意。主人套房設寬敞衣帽間，配上啡色木紋衣櫃儲存衣物，而浴室電暖毛巾架、全自動座廁系統、按摩浴缸、LCD防水電視及防霧鏡架等配置亦一應俱全。

大廈一梯一伙設計

大廈以一梯一伙設計，每戶均享私人電梯大堂，配合智能卡系統直達專屬單位，私隱度極高。最近又以全新Haute Couture概念推售，為買家打造Designer Home，每戶均邀請頂級設計師設計裝修。

大廳



大廳設有L形長度約60呎的大轉角觀景窗。香港文匯報記者周穎攝

嘉柏薈 8B室

華麗藝術兼備

嘉柏薈 廚樂無窮



飯廳安放意大利木製餐桌，配以銀白色餐椅。香港文匯報記者周穎攝



房間配置大面積玻璃窗引入自然光。香港文匯報記者周穎攝



浴室內部全自動座廁系統、按摩浴缸、LCD防水電視一應俱全。香港文匯報記者周穎攝

活用自然光 天花壁畫對映

嘉柏薈8樓B室「盛世馬場大宅」示範單位，設計靈感以表現單位的明淨敞亮和雍雅奪目為主。示範單位面積約3,600呎，採用「馬場景入戶」4房全套房設計。大廳設有L形長度約60呎的大轉角觀景窗，配以超闊全落地玻璃，連貫弧形觀星露台，可270度居高臨下飽覽司徒拔道半山及跑馬地馬場環迴景致。

270度連貫弧形觀星露台

客飯廳面積近800呎，空間寬敞；天花設計以金屬鈕片由人手逐一組裝堆砌而成一幅長達40呎的花卉圖案，猶如巨型天花壁畫，將屋外自然光反射入屋，柔和了牆身的佈置。闊窄不一的直條紋理雲石地台貫徹整個單位，與金屬鈕片的天花壁畫對映，明淨敞亮。

飯廳內懸掛華麗的圓盤金水晶吊燈，充分表現樓高3.41米的空間感，而容納10人的餐桌由深褐色macassar wood襯托奶白色意大利桌椅，對比鮮明，突出全屋晶瑩剔透的時尚美。為表現單位的藝術美，發展商特意邀請英國著名工匠藝術家Ian Abell特別為示範單位於倫敦創作製作出一幅名為Butterflies VI-2010金屬板畫，並放置於飯廳之中，透過作品的自然生命力元素注入室內，對照戶外繁茂綠林景觀相映成趣。

意式傢具 美感實用兼顧

主人套房連寬敞衣帽間及100呎浴室，總面積近500呎，約為三分之二個大廳，並以淺啡色為主調，感覺華麗自然。主人房的设计貫徹大廳的天花壁畫，同樣以金屬鈕片堆砌而成花卉圖案，配合皮革傢具，加上意大利的特色檯燈，時尚之中綻放雅緻美感。衣帽間的L形設計善用空間，儲物更具彈性。主人套房亦配置全玻璃窗引入自然光，可近望馬場。

廚房



廚房選用美國及歐洲四大頂級廚房設備。香港文匯報記者周穎攝

主人房



主人房設計貫徹大廳的天花壁畫，以金屬鈕片堆砌而成花卉圖案。香港文匯報記者周穎攝

樓市八卦陣

區仲德師傅



嘉柏薈真龍得氣之地

的聚寶盆，附近的馬路和天橋皆為流動的水，本來主居於此處的人會奔波勞碌，可是一個馬場就把這些水聚集一起，成為水聚天心的格局。跑馬地背靠巨門土形山，左青龍右白虎維護有力，馬場作明堂，九龍為朝山，是富有之地。

位於此區的嘉柏薈正好以居高臨下之勢，食正馬場這個聚寶盆，風水自然是上佳之選。風水是以向水見河、海為最佳，向馬場次之，向山卻是最不利。「嘉柏薈山後有山、前有遠水，龍脈又通東北西南，入住不論丁財皆旺。反而向山的話，則變成前有山阻、後有水繞，成了風水上的反局，不是有利的情況。向馬場則有如跑馬地的格局，有聚寶盆之效。」

馬場聚寶盆 格局水聚天心

東半山司徒拔道可飽覽馬場、灣仔及銅鑼灣一帶城市景色，景觀壯麗。跑馬地確實是一處風水寶地，以馬場作為一個巨大

而且源頭多，自然讓附近得享這個格局的住戶能夠擁有絕佳財源。當年慈善伶王新馬師曾居於跑馬地時，亦得力於這個風水格局。

養和醫院化解陽宅陰宅

不過，跑馬地同時亦是一個招陰氣的地方，向來人丁都不太旺，這亦是因為馬是一種四圍跑、速度又快的動物，所以居於此地的人大都適合在世界各處奔波工作。「馬其實是一種純陽的動物，以易經來說為乾卦，所以雖然馬場招陰，不過馬卻代表了男性，居於此的男性自然不免要四處出門工作。」

相對於馬場，嘉柏薈亦從山面向填場，對於陽宅和陰宅位置相鄰，好在有養和醫院在附近加以化解，財氣可賺偏財、投資有利。

按揭熱線

劉圓圓



低息周期宜加快供款步伐

去年全年新取用按揭貸款金額為2,278億元，按年下跌近三成，不過物業造價平穩向上，帶動去年全年的平均新取用按揭貸款金額升至244萬元歷史新高。另一方面，本港的按揭供款年期亦錄得持續增長，今年2月份已突破24年，創出歷史高位，數字反映置業人士的供款步伐有所放緩。

根據按揭按揭研究部及金管局數據顯示，在1999年至2009年期間，樓市雖經歷數次升跌周期，期內樓價及息口亦出現顯著變化，但整體平均按揭供款年期一直徘徊15至20年之間。但隨着近年樓價上升，按揭供款年期突破20年並持續增長，直至今2月份，按揭供款年期已達24.17年歷史新高。

理論上，低息周期借貸成本較低，每月供款佔大部分為本金，現時樓按息率不足2厘半，置業人士應該把握時機縮短年期，加快供款步伐，以節省利息支出。可是實際上近

年樓價持續向上，其中新盤價升幅較二手物業更為顯著，以致整體平均貸款額有所上升，亦帶動去年全年的平均新取用按揭貸款金額急升至244萬元歷史新高。與此同時，受到政策限制，貸款人的供樓負擔比例不可超過入息五成，以及需通過息口上升2厘仍不超過入息六成的壓力測試，亦令部分貸款人需要選擇較長的按揭供款年期以符合指引標準。

年期越長 利息支出越多

現時按揭供款年期普遍最長為30年，有個別銀行甚至可以提供長達40年，但筆者認為，供款年期越長，雖然可以即時減輕每月的供款開支，但長遠利息支出會相應增加，一旦息口進入上升周期，每月供樓開支會進一步加大，因此按揭供款年期不宜過長，置業人士可因應息口周期選擇合適的供款年期。