

客廳



客廳沙發背以木色配合藝術品展現簡約風格，電視一面則以特色玻璃鏡拼砌，利用簡約的線條提升全屋高雅感。

為配合中環蘇豪區內買家對生活品味要求，位處繁華的上環士丹頓街的恒基尚賢居示範單位，裝修設計以「時尚別致」為題，以營造出簡約時尚的家居氣氛。據恒基營業部副總經理鄧鳳賢介紹，該住宅單位以舒適實用為原則，設計顏色以米白和啡為主，加上少量東方色彩為形象的牆身裝飾，配以高雅的物料來展現主題。

香港文匯報記者 周穎、攝影記者 張偉民



尚賢居現樓示範單位位於25樓C室，面積960方呎，3房間隔。客飯廳地枱鋪設天然雲石，線條簡潔活潑，飯廳於牆身裝上全高鏡子以擴闊空間感，一邊設裝飾燈槽，餐枱後方設有東方屏風式樣的特色牆，將富有中國色彩的裝飾換以現代的材料來表現獨特的時尚風格。另外一枱四椅的長形餐枱與天花吊燈相互呼應，時尚雅緻。

東方色彩展現時尚風

客廳沙發背以木色配合藝術品展現簡約風格，電視一面則以特色玻璃鏡拼砌，利用簡約的線條提升全屋高雅感；木製電視櫃不佔用地上空間並為客廳增添層次感。

客廳旁邊設一間開放式書房，與客飯廳相互呼應，以淺木色作為傢俬面料，一面設高身書櫃，兼容大量儲物空間；書枱放置於窗台上，盡用室內每一寸空間。因應設計概念，特別在間隔上改動了書房的牆身及睡房入口，令睡房空間更實用。間隔略改，讓睡房擁有更大衣櫃容量。

睡房線條簡約又實用

睡房傢俬線條簡約舒適，顏色以湖水藍和米白為主，感覺清爽宜人；一旁為玻璃衣櫃，採用中空設計，令空間感大增；床背則採用大幅摺布做成，配以藝術品，別具春天氣息；入口旁放置梳妝枱配玻璃鏡，全面貫徹房間高度實用性的要求。

主人套房以特色木皮為主題，感覺時尚；旁邊設置一組全高衣櫃，同樣為中空設計，增加空間感；床兩邊設床頭櫃各一，床頭以米色摺布製作，簡約同時不失大氣，延續了客廳的高雅感，與全屋主題相呼應。

平板電腦控制家居設備

為顯現豪華生活品味，所有單位均設有「易控智能家居系統」，並特別引進iPad平板電腦，讓住客利用輕觸式屏幕輕鬆控制家居多項設備。而廚房及浴室均用上大量名牌潔具，包括意大利及德國組合廚櫃及電器；廚房及浴室均設LCD電視機。廚房同時盡用空間，設置大量廚櫃，鉗盆及爐具置於兩邊枱面，方便使用。而單位共提供兩個浴室，設計師未有改動，同為交樓標準，以黑白作主色調，突出整潔及舒適之感。



尚賢居位於上環士丹頓街，毗鄰蘇豪區及蘭桂坊消閒熱點。

咫尺中環 尚賢居呎價近2萬

香港文匯報訊（記者 周穎）尚賢居首批單位於2006年開售，被喻為最長樓花期的出售物業，物業於今年2月份開始入伙，市場成交以一手為主。最近3個月的成交呎價約介乎1.6萬至2萬元，包括一間1,089方呎的高層單位成交價達2,343萬元，呎價高達2.1萬元。至於31樓頂層A、B室特色單位，現時以買家洽購方式發售，意向呎價約3萬元，即分別叫價6,900萬及近6,000萬元。資料顯示，2005年恒地獲批尚賢居圖則，但因城市規劃委員會把此地地皮納入市區重建局的士丹頓街/永利街重建項目內，恒地提出上訴，要求尚賢居地皮從綜合發展區範圍內剔除，即免除於重建範圍內。毗鄰蘇豪區及蘭桂坊尚賢居位於上環士丹頓街72號，住



客飯廳

客飯廳地枱鋪設天然雲石，線條簡潔活潑。

尚賢居 恬靜舒適 時尚別致



主人套房

主人套房以特色木皮為主題，感覺時尚。



浴室

浴室以黑白作主色調，突出整潔及舒適之感。

尚賢居小資料

地址：上環士丹頓街72號
單位總數量：136伙
座數：單幢
單位面積：標準單位：484至1,089方呎
行政樓層單位：940至11,089方呎
頂層A室：2,295方呎(天台604方呎)
頂層B室：1,994方呎(天台525方呎)
會所設施：健身房、多用途室等
發展商：恒基地產
製表：香港文匯報記者 周穎

近期租務成交個案

單位	單位面積 (方呎)	月租金 (元)	呎租 (元)
高層B室	698	35,000	50
高層A室	1,089	58,000	53
中層C室	484	24,000	50
中層A室	790	33,000	42
中層D室	486	20,000	41
中層F室	806	35,000	43

近期買賣成交個案

單位	單位面積 (方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
19樓C室	960	1,594萬	16,604
25樓C室	960	1,708萬	17,792
25樓A室	1,089	2,343萬	21,514
26樓C室	960	1,663萬	17,324
22樓C室	960	1,651萬	17,199
23樓B室	940	1,758萬	18,703
20樓C室	960	1,602萬	16,688
27樓B室	940	1,797萬	19,115
21樓C室	960	1,610萬	16,772
27樓C室	960	1,696萬	17,664



樓市八卦陣 區仲德師傅

尚賢居位於中環西半山士丹頓街優越地段，背靠太平山，面向維港，背山面水，屬於貴穴之局。山管人丁，水管財源，流水有情，不停向此區運送財氣，因此形成中環這個商業區，有利區內的財運與事業運。附近樓宇密集，屬旺丁格局。適合從工作求財求穩定之人居住，亦利經常炒賣的投資客。自2004年起下元運期內此區利財，區位而言，居住此地的家庭的財運與事業漸漸向上，適合穩定打工求財事業的人，包括屬土或屬金的人士，屬土者如生肖屬狗、龍、牛、羊，宜從事地產代理、工程顧問、工程承包、秘書、會計、律師等工作，如生肖屬猴、雞者，則宜從事屬金的如金融、保險、交通運輸、科技者等居住皆宜，亦利投資炒賣求財的人士居住，升值潛力亦高。

斜路多壞氣場 宜放吸財物品

不過，因為尚賢居位近半山，車路陡斜，風水學上屬於直沖煞或鐮刀煞，這會破壞氣場。凝風才可聚財，但斜坡的風流來去甚急，意味着財來財去，投資就會反覆。建議可放置吸財物品，如石製的大象象模型或一杯清水等，凝聚財氣。此外，樓宇屬假山，附近住宅樓密集，旺丁之局，對

中區旺地利財運

人緣及事業非常有利，不過是非爭拗會多點。有利於開展新戀情，但已婚夫婦的感情可能會起變化。房內有桃花位，可以擺放泥種小草小花，吸取不好的桃花煞。

旺丁局利人緣 已婚者需化煞

樓盤各類單位中，31樓A、B室的A單位最好。飯廳為名譽位，財位在客廳，主人房利添丁，向東北的睡房為事業位，可置一或六棵富貴竹、或四支筆及一塊墨硯催運；客廳旁套房為桃花位。B室的主人房為是非位，可用紅色床單化解；浴室旁的睡房為災難位，宜用米白色設計，地板宜用啡色，不宜用紅綠，會激起災難星。至於19-27樓及28-30樓的A-D室，其中A室客廳窗戶與大門對沖，可置屏風、窗簾、白水晶或古錢等化解。B室入口為是非位，宜鋪紅地毯化解，廚房為財位，去水處難聚財，宜放八粒白水晶或石。C室桃花位在廁所，可種米仔蘭避劫。D室桃花位在主人房，放置夫妻相、紫水晶等就可令感情穩定。其次，2樓、3至18樓A-F室，A室財位在廚房，此位火燒財，宜放八粒水晶或杯水化解。B室入口為是非位，宜放紅地毯化解。C室及D室的睡房分別為桃花位及名譽位，可放桃花姻緣局。E室浴室旁睡房為競爭位，求財會較辛苦，可置招財箱催運。F室主人房為桃花位，門口為事業位，放文昌塔事業工作則大利。

按揭熱線 劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

置業初期善用供樓利息扣稅

踏入報稅季節，總額分別跌至不足30萬及少於100億元，雖然2010/11課稅年度數據尚未公佈，料仍於低位徘徊。究其原因，近年按息下降，供樓利息支出亦隨之而減少，令納稅人採用的意慾大減。舉例說明，在2006/07年度稅制下，一名年薪24萬元的打工仔購買一個200萬元的物業，承造七成按揭，貸款額140萬元，供款20年，以當年的經絡按息約5.14厘計算，首年供樓利息開支為70,998元，採用居所貸款利息扣稅後，應繳總稅款僅1,935元，若與純粹扣除基本免稅額後的應繳總稅款8,050元比較，相差金額為6,115元。相對2009/10課稅年度，當年經絡按息只有1.94厘，經計算後相關金額相差只有2,780元。待息口回升用盡扣稅上限納稅人採用居所貸款利息扣稅，無非欲以此優惠抵銷稅務開支，當然希望可以盡量使用每年10萬元的扣除上限，因此在扣除年期有限的情況下，一般人會留待按息較高的年度採用上述居所貸款利息扣稅項目，以減輕交稅負擔。今年的財政預算案中，政府將2012/13課稅年度的「居所貸款利息扣除年期」由10年延長至15年，雖然在現時低息環境之下可節省之稅款有限，但一眾有按揭供款之業主仍可留待息口回升之時或在置業初期利息部分佔供款較高時採用，亦不失為減輕稅款負擔之妙法。

利息支出低 近年少採用

近年納稅人採用居所貸款利息扣稅項目數字大減，其中2008/09及2009/10課稅年度的人數及扣除