

香港文匯報訊(記者 周穎、攝影記者 張偉民)位處傳統中產區的跑馬地紀雲峰，為配合區內豪門大宅用家的需求，現樓38樓D室示範單位捨棄一般豪宅金碧輝煌風格，邀請家居佈置專家Indigo Living特許設計師設計，斥資逾百萬元裝修，運用一系列自然的顏色，包括咖啡色、黑色及白色，配以名師時尚傢具，突顯單位簡約時尚的現代家居風格。

登堂入室 38樓D室示範單位，建築面積1,955方呎，為三房兩套房連工人房及露台間隔，單位以時尚優雅的風格佈置，巧妙地融合一系列自然色彩，包括咖啡色、黑色及白色，以柔和色調、層次的效果及不同質感的材料營造現代化風格。而選用的家具及布藝裝飾品以反映優雅的氣質。

木刻畫油畫添藝術氣氛

單位甫開大門，大型的日本木刻浮畫及門廊的一幅色彩斑斕的油畫即時映入眼簾，藝術氣氛濃厚。全屋間隔方正，未設走廊位，長形大廳相當實用，空間分布鮮明。飯廳設6人大木餐桌，配上白色吊燈，牆身再加上一面圓鏡子，既增加空間感，亦強調屋內的自然氣氛。客廳呈長方形，以淺灰色梳化、黑色座燈和木色電視矮櫃，色調與飯廳的簡潔形成強烈對比，同時亦令視覺空間大增。客廳同時連接39方呎露台及16方呎工作平台，而近露台的牆角就擺放通花屏風，配以特大落地玻璃，將室外綠意盎然的景觀帶到室內，同時增大室內採光度。

優雅主人房淺啡色配搭

主人房陳設以優雅為大前提，大床及地氈同一系列的淺啡色，床背牆身以富中國色彩的布藝裝飾品點綴，令氣氛優雅輕鬆舒適，而擺放特大雙人床後可三邊落床，空間闊落。為配合男女主人的需要，浴室同時設有浴缸及企缸，雙洗手盆，方便同時使用，配以燈光，營造柔和氛圍。

書房引戶外景色及光線

設計師又將其中一間房設計為書房，同走高雅格調，除書桌外，又配上一張單人梳化，為用家提供舒適閱讀空間，同時為引戶外景色及光線，特別於落地大窗旁擺放一張椅子，方便於窗邊閱讀或欣賞滿眼景色。在廚房以實用性為大原則，爐頭及鉗盆置於兩邊，加上長形枱面，而提供用料亦十分講究，全部名廠出品，包括用上Miele煮食爐、Subzero內置式雪櫃、Bulthaup廚櫃及Dornbracht洗滌盆水龍頭等。



客廳

■客廳同時連接露台及工作平台，將室外綠意盎然的景觀帶到室內，同時增大室內採光度。

紀雲峰

名師操刀 簡約自然



主人房

■主人房陳設優雅，大床及地氈同一系列的淺啡色，令人輕鬆舒適。



浴廁

■浴室及廁所用料十分講究，全部名廠出品。



書房

■書房擁有落地大窗，方便用家窗邊閱讀或欣賞滿眼景色。



飯廳

■飯廳設6人大木餐桌，配上白色吊燈，強調屋內的自然氣氛。



廚房

■廚房以實用性為大原則，用料亦十分講究，全部名廠出品。

跑馬地明星聚居地

香港文匯報訊(記者 周穎)香港島跑馬地地區最大賣點是環境清靜，加上地勢較高，大部分的住宅擁有馬場景觀，吸引不少明星聚居。區內的山光道，全長600米，是跑馬地地區內第三條最長的街道，僅次於第一長的藍塘道及第二長的成和道。而山光道的東邊可以通過奕蔭街、景光街、毓秀街、山村道及聚文街等，數分鐘即可回到繁華的成和道。最近豪宅備受市場追捧，市區物業更加奇貨可居，加強發展商叫價信心。跑馬地紀雲峰共

提供126個單位，當中124個標準單位均為三房兩套房間隔，面積由1,855方呎至1,955方呎，發展商日前表明已經售逾60伙，平均呎價逾2.2萬元，套現約25億元，內地客約佔12%。

紀雲峰呎價逾2.2萬

該盤的餘下2個頂層連天台泳池戶，其中A室，建築面積3,841方呎，為4房4套房設計，廚房配套耗資300萬元，意向售價為1.683億元，呎價約4.38萬元，呎價將挑戰同區分層戶新高。

事實上，最近市場多個新盤亦以高價出貨。新世界大坑春暉8號推出40樓A、B室兩個複式戶接受洽購，意向呎價分別4萬及4.1萬元。西半山西摩道懿峯53樓以上高層單位，標準分層戶的呎價由3.5萬至4.7萬元，63樓頂層連天台2伙觀景大宅，總建築面積各為4,236方呎，發展商叫價5.2萬元一呎，售價2.2億元。置於大坑上林以3,516.75萬元售出第2座55樓B室，建築面積1,563方呎。金朝陽於銅鑼灣熾鑽獲客斥1,032.9萬元購入16樓F室，建築面積530方呎，呎價20,253元。



紀雲峰位置圖



樓市八卦陣

柏天心師傅

內地商人宜居跑馬地？

1. 請問跑馬地地理位置與風水格局如何？
跑馬地於港島區的位置正中，但若連同新界九龍等全局觀看，則處於香港的南面位置，風水上南面屬於「九紫」，於八運期間(2004至2023年)，九紫當旺，九紫又屬離卦，五行為火，帶有開心喜慶的性質，令財星高照，地運不錯。及至九運期間(2024至2043年)，九紫更是當令星，其氣運去到最好的時間。意味跑馬地的地運於未來30年都是一個好方位。

2. 可否分析紀雲峰的風水格局？
紀雲峰建於八運時期，目前財星與地運等均相當強勁，而地盤位置在山光道，對正賽馬場，屬於其朱雀位，以前古人以屋前的平坦空地可聚氣，今日的賽馬場對於紀雲峰亦屬同樣的作用，可聚氣及人流。

另一方面，樓盤大部分單位的大廳，窗戶面向西南偏西，風水上西方有官星，利於事業發展，有財星拱照，若單位可望維港更佳，因官星屬水，就更利於事業發展。

3. 紀雲峰適合哪類人士聚居？
由於跑馬地地運上屬火，故此命格屬火或木的人士均

適合居住於此，包括秋天與冬天出世的「寒命」人士，由於八字寒冷，喜木與火，可與跑馬地風水相合。至於從事的職業類別，屬木的職業有時裝、製衣、出版、裝修、室內設計等，屬火的職業有電腦、電訊、電子、飲食業等。

由於項目定位為豪宅，樓價動輒數千萬元至過億元，購入的買家多屬富豪，相信經商人士居多，而經商亦適合擇居於此，因跑馬地屬於「動」的格局。相對而言，活動較少的專業人士較不適合居住於跑馬地。

4. 從風水角度上，跑馬地是否適合內地從商人士居住？
由於跑馬地屬於滾動中生財的風水格局，故此亦適合經常往來於內地與本港的內地人士居住。

5. 請問今年樓市前景？會否影響紀雲峰的投資潛力？
根據天干地支為「壬水浸辰土」卦象來看，今年屬於大水年，而夏天屬火，故此預測第3季樓市將會相當波動，或從高位回落至少15%，故此要預備長線投資，希望短炒則不宜入市，而紀雲峰亦然，現時入市最多橫行，沒有上升空間，長線投資為佳。

■香港文匯報記者 顏倫樂 整理



按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

市況不明朗因素增

按揭熱線 劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

根據金管局住宅按揭調查數據顯示，四月份新批按揭貸款額及宗數分別只有254億元及10,046宗，較三月份減少9.7%及12%，期內新申請按揭貸款宗數亦按月減少23.2%至13,375宗。不過四月份新取用住宅按揭貸款額，則按月再升55.4%至174億元，貸款宗數按月增加54.3%至7,367宗，主要受惠於首季的樓市小陽春，預期勢頭仍可延續至五月份，屆時新取用住宅按揭貸款額料連續三個月超過百億水平。

市況不明朗因素增
根據金管局住宅按揭調查數據顯示，四月份新批按揭貸款額及宗數分別只有254億元及10,046宗，較三月份減少9.7%及12%，期內新申請按揭貸款宗數亦按月減少23.2%至13,375宗。不過四月份新取用住宅按揭貸款額，則按月再升55.4%至174億元，貸款宗數按月增加54.3%至7,367宗，主要受惠於首季的樓市小陽春，預期勢頭仍可延續至五月份，屆時新取用住宅按揭貸款額料連續三個月超過百億水平。

按息下調空間有限
金管局數據亦指出，今年初銀行紛紛下調P按利率至普遍P-3.1厘(P=5.25厘)，個別甚至貼近金管局指引下限的水平，因此在按揭計劃方面，以P按計劃較受市場歡迎，最新四月份的P按計劃使用比例雖回落0.5個百分點至91.4%，但主流地位仍保持不變，更連續四個月保持九成以上水平。

當中有超過七成新批按揭貸款的息率介乎2厘至2.25厘之間，而H按計劃使用比例則由三月份的5.5%回落0.6個百分點至4.9%。筆者相信，銀行仍會積極推出多元化的按揭產品以保持競爭能力，但現時銀行提供的按揭計劃，實質按息水平再下調的空間相當有限，因此預期次季按息會繼續橫行。根據經絡按揭轉介數據顯示，反映實際按息水平之「經絡按息」，最新四月份錄得2.2厘，與三月份相若。

樓市隨着優質盤逐步被吸納，成交步伐已開始放緩，整體物業成交量亦由年初單月逾1.4萬宗成交的高位，回落至近月僅徘徊1萬宗水平。現時市場憂慮歐債危機出現惡化，導致港股表現反覆，已為市場帶來負面氣氛，另外，政府及監管機構亦多番表示有需要時會因應市況再度出招，雖然什麼招數仍然是未知之數，不過無論是進一步收緊按揭，還是加大額外印花稅的力度，將難免對買家構成心理影響，同時為後市增添不明朗因素。