

尚賢居 深色主調設計 襯托維港風景

香港文匯報訊(記者 周穎, 攝影記者 張偉民)以時尚為主題,配以深色為主調,位於上環士丹頓街的尚賢居,頂層31樓連天台A室特色單位命名總統大宅,設計靈感源自黑夜中的鑽石璀璨光芒,令人想起曼克頓夜景。設計師以現代新手法演繹豐富的視覺元素,如圖案、色彩及飾材,在燈光的映照下,配合維港風景營造出醉人魅力。

單位建築面積2,295方呎,另天台面積158方呎,原則4房2套房間隔,全屋斥資逾500萬元裝修。推門甫入客廳,窗外中半山維港繁華都市景致映入眼簾,感覺開揚。為免喧賓奪主,室內設計以深色為主調,放置了以深、淺灰為對比色的梳化,配以同色系的圖案地毯,感覺舒適溫暖;而茶几及燈飾擺設以金色為點綴,盡顯高貴感覺。

客飯廳對流窗採光

飯廳牆身設計利用藝術風格的浮雕圖案作裝飾,並以現代手法演繹繁華的美態,呼應玄關銅圖案特色牆及型格深色的傢具擺設,營造一室和諧。飯廳的大窗與客廳大窗起對流作用,亦令室內光線充足。而餐桌以白色為主,感覺時尚。毗連的廚房用玻璃作間隔,增加單位通透感。而抽油煙機採用飛碟造型,恍如懸浮空中,可謂實用性及視覺兼備;另組合櫃亦以白色為主調,將飯廳的感覺時尚延伸。

客廳酒吧區擺放金色吧枱,提升視覺的華麗感覺。沿一旁古銅色迴旋樓梯拾級而上,直達空中花園,其中擺放一組巨型傢俬,打造成私人花園,提供休憩空間,盡享繁華以外的恬靜。



客廳放置以深、淺灰為對比色的梳化,配以同色系的圖案地毯。

書房隨時變身套房。為擴大客廳空間,設計師將右邊的套房改為開放式書房,書枱可以左右移動,再擺上與客廳同系列梳化,讓客廳空間得以延伸,令整個客廳面積擴大至約600方呎;而一面牆身掛上高身油畫,增添一室藝術氣氛。而當有客人留宿時,放下油畫即變身為睡床,同時拉出藏於牆身的屏風,書房馬上還原成為套房,盡用室內每一寸空間,讓人不得不佩服設計師的巧妙心思。

至於客廳酒吧區後面為私人區域,其中主人套房面積約140方呎,鋪設圖案地毯,飾以設計用料華貴的布藝床,為注入華麗典雅精緻時尚的元素,色調同樣以深色為主,配以溫和燈光,增加暖意,同時與客廳色系呼應,貫徹整體的設計美學。主人房外連大露台,讓屋主可隨時走出露台欣賞美麗的城市景色。為增加實用性,又打通毗連房間,作為主人房衣帽間,以特色木皮為主題,旁邊設置一組全高衣櫃,為中空設計,感覺時尚;主人房對面的睡房則運用大量鏡面及橢圓形的圖案,以增加空間感,設計甚具心思。



飯廳

iPad控制家居設備

為彰顯時尚生活品味,單位設有「易控智能家居系統」,並特別引進iPad平板電腦,讓住客利用輕觸式螢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。

主人套房

房內鋪設圖案地毯,配合布藝牆飾。



設在主人套房的衣帽間設置全高衣櫃。



主人房套廁設有LCD電視機。



露台



廚房



天台

上月豪宅登記量升額跌
香港文匯報訊 綜合土地註冊處資料,8月全港共錄535宗價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記(反映7月市場買賣狀況),較7月的456宗增加17%,連跌兩月後首次回升。不過,欠缺大額成交支持,同期物業買賣總額按月倒跌5%至116.04億元。
利嘉閣地產主席張偉文表示,7月樓市開始轉旺,由居屋政策牽動的上車熱潮,透過「換樓鏈」傳導至中上價住宅市場,豪宅物業亦受惠回升。
按市場分類,上月全港錄347宗二手逾千萬元的豪宅買賣登記,較7月的271宗增加28%,不過成交總值則微減3%至73.82億元。其中,薄扶林貝沙灣、太古城及九龍站凱旋門交投急增1至2倍,而貝沙灣以多達11宗登記成為熱賣豪宅之首。另外,上月一手登記共有188宗,按月微增2%,成交總額42.22億元,按月跌7%。大型新盤欠奉下,一手市場佔整體豪宅成交份額亦下跌5.5個百分點至35.1%。按物業劃分,大埔「天賦海灣」及大圍「濠岸8號」以39宗及27宗買賣登記穩佔一手項目首、次席位。
利嘉閣料登記升至800宗
張偉文指出,市況轉旺,發展商伺機推盤應市,若然大型新盤屯門「龍門」及烏溪沙「迎海」能於短期內開售,部分單位趕及月底前註冊登記,同時連同市場其他豪宅一手餘貨成交,預期反映8月實際市況的9月逾千萬豪宅買賣登記,將有機會再增40%至750宗,甚至高達800宗水平。

同區消費休閒多樣化

香港文匯報訊(記者 周穎)港島中西區是本港歷史建築最密集之地,堪稱傳統與現代的完美結合,尚賢居位於上環士丹頓街72號,住客往返中環商業區便捷之餘,消費休閒不乏地方。
物業毗鄰蘇豪區及蘭桂坊消閒熱點,當中不乏各個主題特色食肆,為熱門旅遊點;而附近有一條「孫中山文物徑」,全長3.3公里,由香港大學至德己立街,步行約2小時,可邊散步邊觀看歷史人物簡介。另外,永利街由於電影《歲月神偷》在此取景而聲名大噪,被

取景的舊樓亦得以保留。
尚賢居首批單位於2006年開售,曾被喻為最長樓花期的出售物業,物業於今年2月開始入伙,市場成交以一手為主。該盤31樓頂層A室特色單位現時以買家洽購方式發售,意向叫價約3萬元,叫價6,900萬元。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,免除於重建範圍內。



尚賢居位置圖



工作求財求穩宜居尚賢居

尚賢居位於中環,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之人居住,亦利炒賣的投資客。

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,適合穩打打工求財求事業的人,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。

車路陡斜 置物凝風聚財

因為此盤位近半山,車路陡斜,屬於直沖煞或鏢刀煞,這會破壞氣場。凝風才可聚財,但斜坡的風流來去甚急,意味著財財去,投資就會反覆。建議可放置吸財物品,如石製的大笨象模型或一杯清水等,凝聚財氣。樓宇屬假山,附近住宅樓密集,旺丁之局,對人緣及

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。

尚賢居31樓A、B室,當中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室為主人房為是非位,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,不宜用紅線,會激起災難星。

至於19-27樓及28-30樓A-D室,A室客廳窗戶對大門對沖,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。

2樓、3至18樓A-F室,當中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,相當不俗,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。



收緊按揭是時候檢討

今年第三季樓市稍為回暖,行政長官旋即公布了一系列穩定樓市措施,當中以加快短期單位供應為重點。另外,市場普遍預期按揭成數有機會再度收緊,當中以收緊第二套房按揭的呼聲最高。無可否認,收緊按揭確實壓抑了炒風,但亦扭曲了市場生態,筆者相信,政府再收緊按揭對舒緩整體樓價上升壓力作用有限,至於收緊第二套房按揭會令按揭貸款狀況更極端,無助市民置業。

樓價飆升源於供應

樓價飆升問題,歸根究底,關鍵源於供應不足,因此政府需要積極增加土地及興建房屋以回應市場訴求,但是收緊按揭變相又縮窄了置業人士選擇物業的範圍,令符合入市要求的供應減少,兩者產生矛盾。究其原因,越貴物業按揭越收緊,加上樓價上升,換樓客置業的成本與日俱增,若然資金未能同步增長,屆時只可縮窄選擇範圍,或者打消換樓計劃。而在環環相扣的情況下,換樓客缺乏向上流的動力,以上車盤供應將更緊絀。從經絡按揭研究部數據可見,以往200萬元以下物業佔按揭市場的比例甚高,於2007年

收緊按揭是時候檢討

今年第三季樓市稍為回暖,行政長官旋即公布了一系列穩定樓市措施,當中以加快短期單位供應為重點。另外,市場普遍預期按揭成數有機會再度收緊,當中以收緊第二套房按揭的呼聲最高。無可否認,收緊按揭確實壓抑了炒風,但亦扭曲了市場生態,筆者相信,政府再收緊按揭對舒緩整體樓價上升壓力作用有限,至於收緊第二套房按揭會令按揭貸款狀況更極端,無助市民置業。

市況出現兩極化

另外,根據金管局住宅按揭調查數據顯示,今年首七個月新取用按揭貸款累計只有40,754宗,涉及金額981億元,與去年同期的70,346宗及1,683億元比較,大跌逾四成。以單月計算,7月新取用按揭貸款宗數僅6,584宗,涉及金額161億元,按月跌幅約兩成。期內新批出按揭貸款額及宗數亦向下調整8%,分別錄得195億元及7,472宗。整體市場按揭貸款減少了,不過平均按揭貸款金額及按揭還款年期則呈上升趨勢,7月平均按揭貸款金額已升至261萬元高位,而平均按揭還款年期已達300個月(即25年)再創歷史新高,走向極端。
市傳政府有意收緊第二套房按揭為樓市降溫,筆者認為,政府2009年起四度收緊按揭措施,無疑令投資者數目減少,但實際卻未能舒緩樓價上升壓力,更未能惠及真正用家。因此建議在新措施推出前,宜先評估及檢討過去四度收緊按揭之成效,再對症下藥,長遠才有利市場健康發展。