每戶800萬裝修費
梁志天玩轉The Hampton

THE HAMPTON成交個案

單位	建築面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
THE HAMPTON7樓A室(連天台及平台)	5,750	1.7億	29,565
THE HAMPTON7樓B室(連天台及平台)	5,500	1.5億	27,273
THE HAMPTON6樓A室	3,350	8,830萬	26,358
THE HAMPTON5樓B室	3,235	8,000萬	24,730
THE HAMPTON3樓A室	3,350	8,100萬	24,179

資料來源：土地註冊處及中原數據　　製表：記者 周穎

大廳 ■廳內深木色的牆身配搭矜貴的傢具，拼湊出高雅時尚之姿。

飯廳 ■擺放可容納8人的長餐桌，空間感十足。

主人房 ■套房寬敞，採用暖和色調。

大廳 ■整體設計以「回歸自然」作主題，走簡約路線。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場對豪宅有需求，位於傳統豪宅區的跑馬地藍塘道The Hampton，僅有11伙，除擁有每伙面積逾3,000方呎的豪宅基本要求外，更標榜每戶各有獨特設計主題，用料亦不盡相同。室內的傢具和裝飾均由設計師梁志天團隊從世界各地搜尋回來，每戶會連傢具及設計出售，以迎合富豪買家追求獨特生活品味的需求。

位於2樓A及2樓B室的單位命名為Villa Ebony及Villa Oak兩個特色大宅，設計獨特，各耗資約800萬元打造而成，兩伙大宅以截然不同之色調作為主題，由著名建築及室內設計師梁志天負責總設計及裝潢。

Villa Ebony美式當代格調

2樓A室為Villa Ebony，單位建築面積3,350方呎，為三房全套房加多用途房間隔。整體設計以美式當代豪華格調作主題，並以深木色作主調。大廳內深木色的牆身配搭矜貴的傢具，拼湊出高雅時尚之姿。客廳設有落地摺窗，既可引入自然光，推開摺窗整個客廳即變成一個特大露台，讓室內外融為一體，增加空間感之餘，亦可擁有如別墅的寬敞，較一般平層單位優勝。

設計師更精心配置大宅內每項細節，擺放三張特製的梳化，屬城中獨一無二，梳化組合以意大利西服名牌Lora Piana之布料縫製，市面上並無零售該布料品牌之傢具，細意展示設計師之匠心獨運及獨特的個性設計。

偌大的飯廳擺放可容納8人的長餐桌，旁邊牆身用上鏡牆設計，將本來已寬敞的空間感進一步擴闊。而客廳一隅設有吧枱及酒櫃，盡顯品味。

主人套房十分寬敞，採用暖和色調，King Size大床置中後三邊仍留有充裕走動空間，床尾更加有空間擺放雙人矮梳化、床邊亦放了一張貴妃座椅，感覺優雅，房內尚設有工作間，長書枱更可擺放齊全設備。而其餘兩間套房同樣選用黑檀木地板，讓深木色的設計風格貫徹於整個大宅之內。

廚房設計亦特別加強，除增加廚房空間，更提升多項配備，其中包括意大利品牌Poliform Varenna廚櫃、Miele廚具以及Sub-Zero雪櫃等。

Villa Oak回歸自然

另一個2樓A室為Villa Oak，建築面積3,235方呎，三房(連套房)及工人套房間隔。整體設計以「回歸自然」作主題，走簡約路線，以淺色為主調。單位採用柔和色調，以意大利洞石鋪地面，牆身用上矜貴的橡木做原材料，極富時代感，兩者配合更有自然和諧感。

客廳鋪上厚厚的灰色地氈，令客飯廳區間分明。同時，客廳放置曲尺長梳化，旁邊配上一張單人座椅，未有多餘裝飾，布置簡約，感覺舒適。飯廳放有8人雲石長餐桌，餐桌的石材，與大廳一隅的吧枱用料如出一轍，視覺上起統一呼應的作用。同時設半開放式廚房，方便一家人享受煮食進餐，又在廳之一隅間出酒吧，配合現代人的生活習慣。

從吧枱旁可步入走廊，走廊兩旁為家庭廳、浴室及三間睡房。家庭廳內有長梳化及電視；主人套房布置延續了大廳的風格，布置簡約，用色低調柔和，雙人大床下鋪上黑色地氈，木製牆身配掛牆電視，室內不同的角落擺放了不少的裝飾品，為平實的傢具增添樂趣，並且連接另一色系的木書枱，格調清新。除了大型入牆衣櫃外，房內還有步入式衣帽間，流露一貫大宅風範。

飯廳 ■餐桌石材與大廳一隅的吧枱用料如出一轍，視覺上起統一呼應的作用。

主人房 ■房間布置延續大廳風格，配置簡約，用色低調柔和。

跑馬地地段 矜罕不愁客

■跑馬地藍塘道The Hampton建設以16世紀英國皇室宮殿漢普頓宮為靈感。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 跑馬地為傳統豪宅區，區內一帶的新盤供應向來匱乏，加上校網屬灣仔區，12校網，小學有寶血小學及聖保祿天主教小學；中學則有香港華仁書院及聖保祿學校等，一向深受望子成龍的買家歡迎，單上述兩大因素，已經令區內每有新盤開售，均吸引不少富豪購入自用。

校網吸引富豪自用

中原東半山跑馬地助理區域聯席董事張偉光表示，The Hampton全幢只有11伙供應，最近成交呎價介乎2.4萬至2.9萬元，雖然售價不菲，不過推出以來一直不乏捧場客，現時只餘下2樓A室及1樓1伙全層單位可供發售，當中1樓只有一戶，尚未發售只是由於尚未裝修。

他指出，The Hampton買入單位的已知買家絕大部分均為內地客，主要由於單位戶戶均有提供名貴傢具及強調個性的型格裝修，買家可以省卻裝修的麻煩，只要合眼緣可即買即住，十分方便，所以內地客非常受樂。由於該類富豪買家是買入心頭好，均為用家，因此市場尚未有二手放售或放租。

由於跑馬地內面積達3,000餘方呎的同類型一手物業不多，最近的要數東半山肇輝臺6號嘉峪薈，項目亦僅提供24伙，標準單位清一色均為3,600方呎，項目採一梯一伙設計，每戶均設有獨立電梯大堂，讓住戶直達所屬樓層，私隱度高。

內地買家難容墳景

張偉光指出，嘉峪薈與The Hampton標準單位面積相若，均逾3,000方呎，而呎價亦達2.6萬水平，單位售價亦相當，發展商亦可因應買家需求，可以提供傢具裝修。項目擁馬場景，景觀開揚，不過亦附有墳場景，因此買家類型與The Hampton有所分別，內地買家始終心理上較難接受，故買家以本地富豪為主。

土地註冊處資料顯示，人稱「顧翁」的南太電子創辦人顧明均及曹瑞仙以私人名義斥資9,459萬元購入嘉峪薈7樓A室，單位面積3,650方呎，呎價近25,915元；而早前市場消息亦指出，12樓B室已以1.0899億元易手，面積約3,600方呎，呎價30,275元，買家則為雅逸有限公司，嘉華早前曾指該單位買家為居於山頂及南區的馬主。

樓市八卦陣 區仲德

The Hampton正窗納吉氣

跑馬地為傳統豪宅區，不少名門望族及富貴人家，都以這區為居住的首選。從風水玄學的角度來看，跑馬地確實是一處風水寶地，以馬場作為一個極巨大的聚寶盆，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。觀其來龍來自太平山支龍，腰落結穴，其穴場配合十分美妙，先見北角為右邊白虎砂，又見灣仔及中環為青龍砂，重重拱抱，尤以男性中之長者最有利，面向之海灣更呈現銅鑼之狀，圓秀如玉帶環抱，水深聚蓄。所謂：「山管人丁水管財」。內外配合得宜，入住後當可發財無數。

墳墓「陰主財」

面對九龍山峰，爭艷鬥秀，水口重重交鎖，可停商舟，氣象萬千，富貴永久。龍虎護衛，水城朝迎，龍脈氣聚，地靈旺盛。加以附近更見墳墓，所謂：「陽主貴，陰主財。」更利投資橫財致富獲利。故在此區之山坡上住了不少富豪，在近數十年內享榮華富貴。得此山川靈秀，水向重重環抱，必可蔭旺福主。

跑馬地藍塘道The Hampton物業總數11伙，每層數目為2伙，最高層數是6層。正窗向西南，納取吉氣，以卦線顯示，有利九運興旺。A單位有利喜慶及桃花。主客廳在喜慶位置入住後先添人口後得財，主房大旺桃花，人緣亦佳，投資則反反覆覆。若能在正南方置放九駿馬圖可旺丁旺財。

B單位大利工作順利及人緣。主客廳位置為競爭位置，爭取名望較為容易，財位在東北方，若在財位添置招財寶箱一個，則橫財及正財皆暢順。故此，入住The Hampton者，先見事業順利如意，待至九運後，即2024年後，地氣凝聚，財氣自能積聚，隨後得財，名望增添，福澤持久，利名兩存矣！

另外，跑馬地嘉逸軒結穴佳求財易，附近有眾多著名學府，來龍極佳，觀其來龍自太平山支龍腰落結穴，結穴頗美，青龍砂較強而重重拱抱，必主權力大旺，更利長房大興，遠望海灣環抱，圓秀水聚，海深而清，求財極易，大利投資取財。同區禮頓山名利雙收出貴人，位於銅鑼灣禮頓山道一號，具有皇都地利，近者可觀馬場景致，遠眺可望海港景色。

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

中細盤按揭看高一線

今年第三季新盤銷情理想，雖然部分新盤單位呎價動輒萬元，不過整體而言，樓市在一系列收緊按揭措施下，豪宅物業的按揭表現持續偏軟，至於細價物業的成交亦隨着樓價拾級而上而逐步減少，因此今年第三季市場以200萬至500萬元的中細價物業成交主導，佔按揭市場的比例趨升。踏入第四季，多個新盤推售如箭在弦，當中不乏中細價物業，筆者相信，全年200萬至500萬元的物業在按揭市場表現將看高一線。

上季佔比直逼六成

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，今年第三季的物業按揭分布，若以價格劃分，只有價格介乎200萬至500萬元物業的中細價物業表現一枝獨秀，佔比達58.5%，延續自2008年底起之升勢，最新之比例直逼六成水平，創有紀錄以來新高；其次為價格介乎500萬至1,000萬元之中上價物業，雖然今年第三季的佔比僅24.7%，較第二季稍稍回落，但其表現仍遠較200萬元以下的細價物業及逾千萬元的豪宅物業為佳。從數據可見，今年第三季200萬元以下物業以及逾千萬元物業的按揭比例，佔比均不足雙位數。

雖然9月政府收緊第二套房按揭，壓抑部分投資物業的需求，但市民對上車置業的需求依然有增無減，加上美國第三輪量化寬鬆措施(QE3)誘發市民置業抗通脹的意慾，對樓市具有支持作用。踏入第四季，發展商積極為旗下新盤進行宣傳活動，成功吸引市場不少注意力。當中一個位處元朗的大型新盤尤其矚目，究其原因，市場消息指該項目總數涉及逾2,500伙，當中近八成為細單位，預期可提供約2,000個上車盤，主攻用家市場，加上發展商亦計劃為項目引入二按計劃，以協助買家置業，筆者相信該新盤有條件搶盡上車客的焦點。若項目銷情理想，將有助刺激中細價物業按揭需求，帶動200萬至500萬元物業在按揭市場的佔比進一步增加，屆時該類物業的按揭表現更加有望挑戰歷史新高，創出佳績。