



雲暉大廈 空間感覺 內外舒適

■大客廳連飯廳呈四方形，空間闊落。



香港文匯報訊(記者周穎、攝影記者張偉民)要求物業擁有絕佳的景觀，可謂可遇而不可求。本港名流聚居的跑馬地，區內屋苑最巴閉是其快活谷馬場景觀，發展商為此也不惜重金包裝，令物業「靚靚嫁出去」，如南豐不惜重金購入雲暉大廈翻新重售。



■大廈前身為公務員宿舍。



■房間窗邊同樣外望馬場一帶。



■洗手間配置齊全整潔。



■客廳的大露台採用全玻璃設計，馬場景觀盡收眼底。

為突顯室外的馬場景觀，南豐邀請曾為英國威廉王子及球星碧咸設計家居的英國室內設計師Kelly Hoppen操刀設計雲暉大廈示範單位，斥資800萬元豪裝。示範單位為A座18樓02室，建築面積2,468方呎，實用面積2,006方呎，四房雙套房連儲物房加工人套房間隔。由於大廈前身為公務員宿舍，實用率高逾81%，非現時新盤可比。

「East Meets West」

設計師使用不同物料，營造一種和諧、舒適感覺，在大宅的設計加入「East Meets West」元素。大客廳連飯廳呈四方形，面積670方呎，空間闊落。全屋以大門為中軸，客、飯廳以兩幅中式中空屏風將之分開，既起採光之用，又收壁壘分明之效。而飯廳放置八人木製餐

桌，配上圓形水晶吊燈，有天圓地方的感覺，富有中式品味。

露台盡收馬場景觀

客廳放有多組大型淺色梳化，配上兩張黑色茶几，令視覺形成強烈對比。客廳外連逾百方呎特大露台，配上的露台圍欄特別採用全玻璃設計，令國際級馬場景觀盡收眼底，設計師於露台擺上大型室外木製傢具，將之布置成為茶座，讓戶主可以一次過飽嗜眼福及口福之慾。

穿過客廳便是寢室，四間睡房均位於走廊兩旁。主人套房間隔寬敞，除大床外亦可在窗邊加放一張小梳化，外望馬場一帶。另外，兩間客房均以淺色為主調。此外，設計師將一間套房改成多功能房，放置梳化及地氈，成為一個優閒閱讀空間及方便客人留宿的地方。

跑馬地 馬路林蔭

A、跑馬地聖瑪加利大堂



好玩好食

香港文匯報訊(記者周穎)跑馬地(原稱黃泥涌谷或黃泥涌，又稱快活谷)位於香港島灣仔區中南部，是香港早期開發的地區之一，因毗鄰快活谷馬場得名。跑馬地的交通不及銅鑼灣便利，但靜中帶旺，由於沒有大型娛樂場所，所以人流不複雜，因此吸引不少城中名人聚居，如郭富城、周慧敏及陳偉霆等。跑馬地沒有港鐵，主要出入公共交通工具以俗稱「叮叮」的電車及小巴為主，當電車由銅鑼灣緩緩進入跑馬地時，先經過香港木球會，對面是禮頓山豪宅，而樂活道有聖瑪加利大堂，前面是百多年歷史的聖保祿小學及中學校舍，配合馬路兩旁的林蔭大樹、馬場及擁有巨型露台的舊樓呈現眼前，令人仿如回到昔日世紀60年代至70年代的香港風情。

飲食休閒自成一國

跑馬地除吸引商賈名人聚居外，區內的著名食肆亦不少，如近40年歷史的法國雅谷餐廳，佇立逾一個甲子的祥興咖啡室、明星食寶的大少爺茶餐廳、黃泥涌市政大廈內當中的熟食中心更有富豪大牌檔之稱。而馬會會所更是全港最尊貴會所之一，餐飲及康樂設施更是一流。

另外，跑馬地亦是傳統高級傢俱店集中地，可以搜羅各類傢具；知名的南華體育會及香港大球場也近在咫尺。區內養和醫院更是本港最佳的私家醫院之一，不少城中富豪及名人均是其顧客，吸引不少狗仔隊出沒。

(相片：記者周穎攝)



B、聖保祿天主教小學



C、養和醫院



1、祥興咖啡室

地址：奕蔭街9至11號地下

招牌菜：紅豆冰14元，紅豆熬至起沙；蛋撻6元，新鮮出爐，充滿蛋香。

2、昌記

地址：黃泥涌街市熟食中心

招牌菜：厚多士14元，面包外脆內軟；油沙多士售價9元，香脆可口。

3、大少爺茶餐廳

地址：源遠街12號地下

招牌菜：豬扒包下午茶餐32元，外層麵包香脆，豬扒充滿肉汁，水準之作。

樓市八卦陣

區仲德師傅

山勢看跑馬地屋苑

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，附近的馬路及天橋皆為流動的水，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。

今年大利正南方，為喜慶財星到臨，又以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，故此今年此區的豪宅較容易添丁或得財。

蛇年東北方正財星

2013年蛇年風水方面：正財星在東北方，喜慶財星在正南方，人緣星在正北方，事業星在東南方位。故今年大利東北方、正南方、正北方及東南方，所以位於跑馬地區之樓宇，風水運勢及其升值潛力十分好。現提議及介紹以下較為理想之樓盤。

跑馬地的屋苑中，紀雲峰身處跑馬地半山區，形成居高臨下之勢，望向馬場。水聚天心，財氣旺盛馬場屬於聚財局，加上草地有情，可謂旺丁旺財。高層單位格局理想，然而低層景觀

受周邊樓宇所遮擋，煞氣較大，建議屋主宜作出相應的風水擺設，以作化解。而且紀雲峰背靠的山嶺稱為「巨門土形山」，形成左青龍、右白虎之局，遙向維港及九龍獅子山，形成「朝山」之局，大利添丁旺丁之勢，又以喜慶吉星降臨，此宅財氣亦特別旺盛。

嘉逸軒可遠眺九龍各山峰，互相爭妍鬥秀，羅列垣上，近看內明堂寬平廣大。背山靈氣十足，附近雖見墳墓，古語有云：「若能結穴佳，求財自能容易」，正所謂「陽氣主貴，有利名望；陰氣主財，有利投機」。今年喜慶到，反主容易得財，更能旺丁及得到催婚之喜。

嘉壽臺位於渣甸山大坑道附近，觀其來龍分析渣甸山乃一富貴地，蓋因此地蒼翠草木遍山，易發文貴，又以此地由舉單山出脈，落氣結穴，枝龍腰落，能旺丁旺貴，穴場甚佳。再觀看渣甸山之風水形勢，山圓身闊，易求財發達之勢。蓋以古訣有云：「山形肥滿帶濁氣，求財容易亦獲貴。」

又以今年喜慶星到臨，前望見獅子山、大老山、觀音山、飛鵝山、大帽山為遠朝，前朝尖沙咀為案，汲水門逆水來朝，維多利亞港成玉帶環抱，深而聚蓄，山明水秀，萬紫千紅之勢，加以明堂寬平廣大，當能易得財帛、添丁進祿，更利投機投資致富，屬富貴發跡之地。

按揭熱線 劉國圓

經按揭按揭轉介首席經濟分析師

政府剛發表新一份《施政報告》，房策部分一如市場所料，以優先照顧港人住屋需求為大前提，着力增加土地及單位供應，力度溫和，沒有進一步推出打擊樓市的措施，令整體市場發展更明朗化。

其中，多項短、中及長期房屋供應規劃有助提升市場透明度，有利樓市長遠健康發展，亦有助增加本地買家置業信心，料在剛性需求的支持下，後市仍然樂觀。事實上，樓市氣氛自《施政報告》發表以來亦逐漸回暖，交投活躍。

按揭市場方面，去年一、二手平均按揭貸款差價自2007年後首度收窄。根據金管局數字顯示，2012年截至11月，二手平均按揭貸款金額已升至252萬元歷史新高。不過一手市場方面，由於物業涉及較大銀碼，貸款金額備受收緊按揭措施限制，2012年截至11月，一手平均按揭貸款金額於連升4年後終

一二手按揭差價料續收窄

首度回調至450萬元。

展望今年，雖然投資者及內地客購買力減弱，但預期隨着供應逐漸增加，發展商將會加快推盤步伐，一手市場將成為全城焦點。但是，礙於供應增加，定價方面未必如以往進取，故預期一手樓價再大幅上升的機會不大，帶動一手平均按揭貸款金額下調。與此同時，二手市場鑑於低息環境延續，租金回報率理想，業主持貨能力及叫價相對強硬，令二手盤源匱乏，業主普遍採取惜售策略，定價進取，令二手樓價有支持，帶動二手平均按揭貸款金額穩步上揚。

新取用按揭料再負增長

在一手供應增加而二手盤源不足的情況下，再加上收緊按揭措施的影響，此消彼長，預期今年一、二手物業的溢價將延續去年的趨勢並進一步收窄，全年新取用按揭貸款金額亦維持少於2,000億元，有機會下跌至1,900億元水平，連續三年出現負增長。