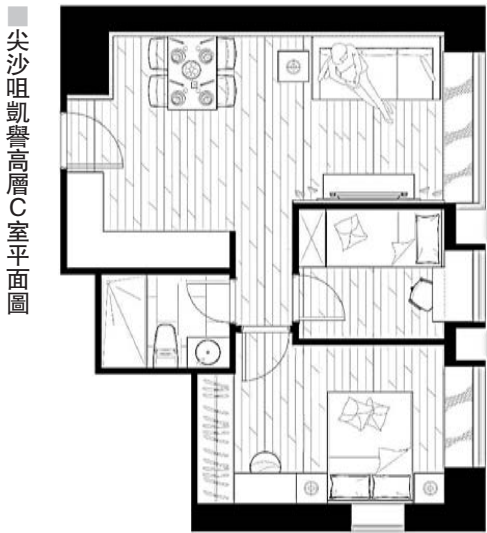




■設計師指，把客餐廳的窗簾拉上後，瞬間呈現出高雅、有格調的氣氛。



單位是尖沙咀凱譽高層C室，實用面積504方呎，兩房一廳。Ronald表示，業主當初購買單位時，是計劃作服務式住宅，租給短期租客或來港公幹人士，因此在設計上希望可以做到酒店般的High-end風格。

配合黑色系 呈高雅情調

單位客飯廳拉上窗簾前後的風格大相逕庭，可說是其一大特色，把窗簾拉上後，瞬間呈現出高雅、有格調的氣氛。Ronald笑言為此效果下了不少工夫，要營造時尚摩登的效果，當中最主要的是要調動燈光，再配合窗簾、牆紙及整體顏色。

Ronald解釋，平時一般住宅裝修會較着重採光，因為畢竟是住人的，光猛些對居所更為合適，即使豪宅裝修亦不例外。不過當處理一個酒店式裝修設計時，反而會更着重利用調暗燈光來營造情調。

觀乎整個單位，客飯廳沒有使用亮度很高的燈，如多顆燈泡的水晶燈等，只是透過假天花上簡單幾顆燈泡，以及沙發旁的座地燈採光。同時在假天花上造了四排燈槽作補光之用，以備客人工作時可以使用。

另外，也由於客飯廳長度不足，所以會避免用吊燈，不然會很冗贅，於是整個客飯廳只得飯桌上一顆圓形吊燈。飯桌是方形的，Ronald笑言剛好寓意「天圓地方」。

裝修費用一覽

凱譽高層C室	(兩房一廳)
實用面積：	504方呎
油漆工程：	34,650元
木器及天花工程：	120,000元
電力工程：	26,580元
雜項工程：	27,000元
傢俬：	99,290元
總數：	307,520元

製表：記者 吳靜儀

善用暗燈光 扮酒店唔使豪裝



■凱譽外貌。

吳靜儀 攝



■設計師指，客飯廳在拉上窗簾後風格會有很大改變。圖為拉上窗簾前。



■沙發、桌椅等傢俬一致採用土色系。

房偏暗沉 雲石調色

至於兩個房間，為了讓全屋的風格統一，Ronald亦分別在主人房天花及客房床底造了燈槽。顏色上雖然仍是與客飯廳一致，但房間會再偏暗沉一點，因此會比客廳用更多一點黑色，同時加一些雲石的傢俬調色。



■客房床底造了燈槽以統一風格。



■房間多處用了鋼鏡作點綴。

黑色主調 風格高級

Ronald說，燈光只是「打底」，接下來就是在顏色上配合。High-end風格在顏色上基本離不開黑色、灰色、卡其色、淺咖啡色及棕色等Earth-tone色。以這個單位而言，整個單位的主色調為黑色，包括大部分牆身、電視機櫃、飯桌及茶几等。其他傢俬則一致用上土色系，像沙發、餐桌和椅子等。

Ronald解釋，如果太多或只有黑灰啡，整個單位就會變得很陰沉，營造不了時尚的風格，所以他分別在電視櫃後的牆及飯桌旁的牆，用了石灰色麻布紋牆紙和褐色石紋牆紙。這樣一來顏色是在Earth-tone色系中較淺較亮的，紋理上亦較多元化，可令空間視覺效果更多一點，同時起了分區的作用。

窗簾透光感覺低調豪華

此外，他亦特別提到單位的窗簾選擇用淺咖啡色，意想不到的，掛上後才發現每當陽光或燈光打上時，會透出橙褐色，令整個空間有一種低調豪華的感覺。

黑鏡妙用 引入海景

記者留意到設計師於客飯廳中擺放了幾面鏡子。Ronald說，一般鏡子在家居設計上，主要效果是擴大空間感或提升室內亮度；在這個單位選擇了黑鏡，某程度上也可以達到上述兩個效果，但由於這個單位可以望到維多利亞港海景，所以運用鏡子的重點是希望把窗外的景色引進屋內。

同時，黑鏡本身亦多見於低調奢華的高雅設計上，一般會與鋼鏡一同出現。在單位內，Ronald亦在房間及客飯廳多處用了鋼鏡作點綴，例如飯桌、沙發背後的牆，以及主人房。Ronald指，High-end設計不著重花巧，在用色上只選定幾種，就不會轉來轉去，但在裝飾及小細節上卻是需要下工夫的。



在娛樂圈投資了得的女星，范冰冰不是來自大富大貴之家，在演藝圈奮鬥將近20年，由丫鬟金鎖一直扶搖直上，至今創立製作公司一展拳腳；曾經演出43部電視劇及37部電影，片酬從10萬元（人民幣，下同）增加到200萬元以上，身價更在2011年達10億元。加上投資了得，范冰冰連續三年蟬聯福布斯中國名人榜第一名。本文讓我們探討究竟是怎樣強勢的命盤造就其這樣傳奇的人生。

具備領導統御能力

冰冰命宮是紫薇帝星入命，具備領導統御能力，是領導、管理的好手。積極進取的個性配合能善用他人才能，容易完成事業或工作上的目標。加上有天相扶助，不是獨行獨斷的紫薇君主，天相擅長溝通協調的本領，是作為企案籌劃和政策推行的適當人

選。

紫薇天相是相當高規格的命盤，命主多是靠自身的實力。對比好姊妹趙薇的命盤，冰冰更是白手興家開創自己的事業。冰冰遷移宮見破軍，為文武雙全，匯聚破格。她的八字多偏財，主其娛樂事業旺。

文武雙全重視愛情

市場保守估計，投資有術的范冰冰擁有兩棟豪宅、海外留學生連鎖旅館以及私人飛機一架，目前身價至少30億元。尤其當唐德影視2月16日在深圳掛牌上市，范冰冰手中的股票3個月翻80倍，賬面計2.3億元入袋，讓范冰冰連續3年蟬聯福布斯中國名人榜第一名。2015年5月11日福布斯公佈2015年中國名人榜榜單，范冰冰以1.28億元收入榮登榜首，更是連續三年獲得第一名。范冰冰在去年列入全球十大女星收

入榜，以1,700萬美元的成績躋身十大排行榜第五名。

房地產投資方面，冰冰田宅宮是空宮，主出身不是來自大富大貴之家，本身也不愛投資物業，並不熱衷豪華裝修。田宅坐丑位表示愛買近海邊的物業，空宮加上她的遷移宮見破軍亦主較為鍾情外國的物業投資。

曾豪言「對於嫁入豪門我從來沒有想過，因為我覺得我就是豪門」的冰冰在事業如日中天之時，公佈與內地男演員相愛。愛情、事業兩得意，也不怕排開掉身價。命格是紫薇帝星的冰冰當然對愛情也是轟轟烈烈，身宮在夫妻宮的她其實也是很重視愛情的。雖然自身已自給自足，不需要像其他女星透過婚姻帶來富足的生活，名副其實財政獨立的女王。

■記者 陳楚倩 整理



踏入今年第二季，樓市繼續造好，買家積極入市，一約多買避開辣招的現象有增加趨勢。政府鑑於上述狀況，修例打擊一約多買的現象，對以一份文書購買多過一個單位，一律徵收15%從價印花稅。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數據反映，自去年11月政府加辣後，購買兩個單位或以上，不包括車位的個案有上升趨勢，由去年底的2.6%升至今年的3.5%，佔整體成交比率仍屬少數；估計新辣招推出後，對有自住需求的買家有利。在市場需求仍然強勁下，預料「加辣」對樓價的影響不大。

自住買家料能受惠

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處數字顯示，最新3月的一約多買個案，平均購買3.2個單位。假設買家以一份文書購買3個單位，樓價總值1,800萬元，在新措施實施之前，買家只需要繳付81萬元稅款；在新制下，買家則要繳付15%的從價印花稅，即270萬元，稅款的開支大幅增加逾200%。由於一約多買多見於一手新盤，所以估計未必對二手市場構成影響。原本打算以一約多買形

修例打擊一約多買影響不大

式入市的買家可能會持觀望態度，這方面對有自住需求的買家有利。在政府「加辣」前，因為大手客可優先認購多個單位，自住買家未必獲得入市一手新盤的機會。

由於以一約多買形式入市的買家以投資居多，估計他們會以其他方法繼續入市，例如利用親屬的首置客名義協助購入多個單位。至於銀行在處理一約一買及一約多買的時候，其實沒有大分別，主要視乎借貸銀碼。假設一約一伙的借貸額為300萬元，則可以承造高成數按揭，透過按揭保險計劃，可造八成至九成按揭；假若一約多伙的借貸額達1,000萬元，其按揭成數只約五成，買家亦要留意在罰息期過後，假若買家想轉按還息，則要合約內多個單位同時轉按。

現時銀行仍然積極爭取按揭業務份額，最近有銀行調低H+1.28%的借貸門檻，最新3月的M Rate（反映最新市場之平衡息口）為1.79%，按息維持在低水平。「供平過租」成為置業的支持因素，再加上租金持續上升，市民有感「供平過租」及有自住需要，均會考慮置業。市民傳統上仍覺「磚頭」保值，料新措施無阻有需要市民入市，對樓價影響不大。