



三房複式

4812 方呎

月租160萬服務式住宅有幾豪？



Club 53



開放式 581 呎 租 7 萬



市民最近經過尖沙咀，大多留意到聳立海旁的 Victoria Dockside。這個大型建築物糅合辦公室、商場、酒店、服務住宅及藝術空間於一身，逐步落成啟用。當中，位於大廈最高層、今年開始招租的服務式住宅「瑰麗府邸」，可謂極盡奢華之能事，由資深設計師季裕棠擔綱設計，開放式到三房複式單位由月租 5.7 萬元至 160 萬元不等，刷新奢華豪宅新定義。

■文：記者 顏倫樂 圖：記者 潘達文

瑰麗酒店集團旗下瑰麗府邸（Rosewood Residences），屬於服務式住宅，位於尖沙咀 Victoria Dockside 最高的 19 層（43 樓至 65 樓），提供 186 伙單位，戶型包括開放式戶、一房、兩房、三房及複式戶。據主辦方指，項目租期由 1 個月至 12 個月不等，有八成單位可望維港海景，另一邊景觀亦非常開揚，望向尖沙咀市景及飛鵝山翠綠景致。

尖沙咀豪盤租金 5.7 萬起

各戶型中，以開放式及一房單位數量最多，合共 173 伙，佔 93%。不要以為開放式單位面積就會細，記者了解到，89 間開放式戶型，面積由 474 方呎至 657 方呎，較一般市面所認知的開放式單位大得多，內籠寬敞，月租則介乎 5.7 萬元至 7.8 萬元；一房戶則有 84 間，面積 797 方呎至 1,335 方呎，月租約 8.9 萬至 18.2 萬元。

至於兩房單位共有十多個，分成標準兩房、連花園平台兩房。標準兩房面積 1,173 至 1,432 方呎，月租 15.5 萬元至 20 萬元。連平台兩房名為「尊瑰房型」，面積 1,399 至 2,056 方呎，月租 25 萬元至 30 萬元。

三房間隔的面積則 2,476 方呎，月租 37.5 萬元。據主辦方表示，目前項目只得開放式單位及 1 房單位招租，兩房或以上戶型則要待 9 月才開放入住。

項目日前開放不同戶型予傳媒參觀，當中一房至兩房的佈置簡約時尚，全部配有雙人大床，幾乎所有房間均設有衣帽間，房間內多個位置均能望到維港海景，浴室以石材打造，配備智能坐廁等。項目同時提供多項獨特服務，包括一系列寵物友好配套。

瑰麗府邸最矚目戶型肯定是 4 伙複式戶型，分成兩房

複式及三房複式，面積由 3,574 方呎至 4,812 方呎不等，意向月租高達 100 萬元至 160 萬元。

最大單位近 5000 方呎

主辦方日前開放其中兩個複式戶供參觀，其中面積最大的頂層三房複式單位 Salisbury Penthouse，位於 64 樓 1 室，面積達 4,812 方呎，設有洗衣房、豪華飯廳及配備齊全酒吧，連工人套房亦望維港海景，叫租達 160 萬元。

另一間頂層兩房複式戶，位於 64 樓 4 室，在面積 3,778 方呎空間內，設有開放式廚房，並備有健身室，以及一間設有精選兒童設施的雙床睡房。有別於城中最大的同類型公寓，其獨特之處更在於經悉心設計的家居細節，每間公寓的設計風格奢華，住客亦可自行裝飾，加入個人物品，增添個人風格，倍感自在。

項目大堂設於 53 樓「Club 53」，一房以上租客配備直達單位的半私人電梯，頂層公寓設專屬電梯。該樓層亦為項目會所，設 24 小時健身室、瑜伽室、大理石恒溫泳池等，專業團隊會度身訂造專屬健身計劃，會所並全日提供小食及咖啡等。

租金包括兒童課後補習

Club 53 以及所有單位的室內設計，皆由資深設計師季裕棠位於紐約的 tonychi 設計師事務所負責，單位內加入大量家居元素，並高度個人化。而瑰麗府邸備有一系列廚房電器可供選擇，例如住客可根據個人需要選用慢磨榨汁機或攪拌機，每位住宅可以有度身定製的迎賓禮品包，包括個性化洗浴用品、寵物用品和洗衣用品。

項目租金包含多項服務，除清潔及雜費外，亦包括私人助理、兒童課後補習、遛狗、寵物美容等，各種生活事宜都有專人安排，為住客處理各式因搬遷而衍生的問題，包括銀行和電話開戶，以及開立水電賬單服務。而住客所需的各式工具亦一應俱全，確保他們不用為起居瑣事煩擾。



一房 1109 呎 租 12 萬



二房 1399 呎 租 25 萬



樓市八卦陣

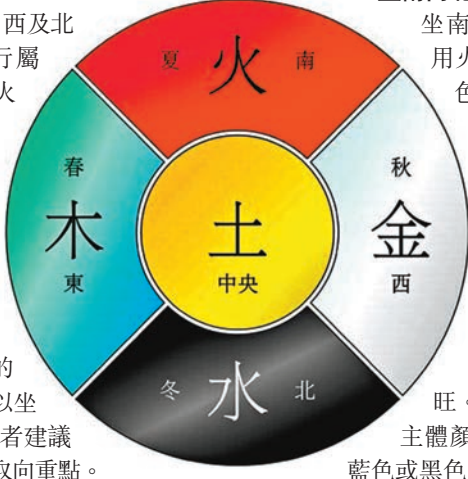
呂法傳

討論過「質、色、卦、味」中的「味」風水後，今次會帶各位讀者進入顏色風水佈局。大家在入伙或裝修之時，都會選擇一至兩個主體顏色，到底選擇哪種主體顏色會比較適合呢？

主色宜從家居方位決定

從玄學的角度上，東、南、西及北四個方位，各有自己的五行屬性，分別是東方木旺，南方火旺，西方金旺，北方水旺。五行又各有相應的顏色，所以只要家居配搭適當的顏色，就可以大大提升家居運。

首先須要用指南針，判斷出自己家居的坐向，站立於大門量度，門外之方向為向，門內之方向則為坐。在風水學的角度上，山管人丁水管財，所以坐代表健康，向代表財運。故筆者建議家居上，應以坐的方向為顏色取向重點。



無形風水佈局——色

不同方向顏色配搭如下：

1、坐東向西

坐東的家居，東方屬於木旺。宜用木或水屬性的裝飾品，主體顏色上可配搭綠色、青色、藍色或黑色。

2、坐南向北

坐南的家居，南方屬於火旺。宜用火或木屬性的裝飾品，主體顏色上可配搭綠色或青色。

3、坐西向東

坐西的家居，西方屬於金旺。宜用金或土屬性的裝飾品，主體顏色上可配搭白色、金屬色、黃色或啡色。

4、坐北向南

坐北的家居，北方屬於水旺。宜用金或水屬性的裝飾品，主體顏色上可配搭白色、金屬色、藍色或黑色。

按揭熱線

劉圓圓

經絡按揭轉介首席副總裁

回看香港今年的樓市及按揭市場，變化可謂十分之大。就按揭市場而言，今年初市場仍在討論加息機率，但及至年中，聯儲局已由鷹變鴿，不僅放寬減息幅度，更有可能不只一次。香港銀行年頭仍力爭按揭生意，但 6 月底，龍頭銀行卻突然宣佈調高封頂息率及減少按揭回贈，可謂與年初的情況大相逕庭。至於香港人最關心的樓市情況，跟按揭市場一樣瞬息萬變，樓價從今年 1 月的低位已止跌回升，小陽春提早出現，而且反彈幅度驚人。及至 5 月，平均實用呎價已升至 13,739 元，升幅超過一成，並再次創下歷史新高。回顧此半年內樓價的起伏，影響之原因歸納為以下四點：

1、多個新盤應市 用家需求撐市

年初有多個發展商新盤，港人首

置盤及居屋推售，定價與市場估值相差不少，吸引大批用家入市，加上二手物業議價空間擴大，激發市場多月來的購買力，令樓市火速回穩。

2、銀行為求吸客 按揭增加優惠

年初起銀行積極搶攻按揭業務，並將優惠不斷推高，現金回贈由 2% 增至 2.1%，更有龍頭銀行推出數千元的定額現金回贈優惠。除此之外，H 按由 1 月最優惠的 H+1.235% 降至 H+1.23%。在利率低企及高現金回贈的情況下，刺激買家入市及樓價上升。

3、美減息機會大 憧憬供款減少

息口是左右樓市升跌的重要因素之一。自去年 12 月美國加息後，市場對息口預測方向呈 180 度大轉變，由加息轉為減息。而近月市場料美國於本月底減息的機會極大，

雖然是次美國加息周期內已加息九次，累計合共 2.25 厘，相反香港只象徵式加一次及只有 0.125 厘，因此即使美國減息料香港仍未有條件即時跟隨。相信業主仍憧憬未來減息的可能性，將按揭供款減少，可被視為樓市利好因素之一。

4、貿易戰似緩和 樓市氣氛轉好

受到中美貿易戰影響，全球股市大瀉，香港受到外圍環境因素影響，買家入市信心下降，以致樓市交投減少。不過，及後兩國雖間中仍有摩擦，貿易戰進展仍然膠着，但整體而言局勢不穩的情況已漸受買家消化及接納，樓市重拾升軌。

回顧完上半年發生的樓按大事，筆者會於下一篇專欄內展望下半年的走勢，並對樓市及按揭業務作出多方面的預測。