



經改動示範戶以第三座28樓D室為藍本，實用面積799平方呎，外連25平方呎露台，三房連套房加儲物房間隔。



客房在放置了睡床後，尚有空間放長層架，可作書枱用。



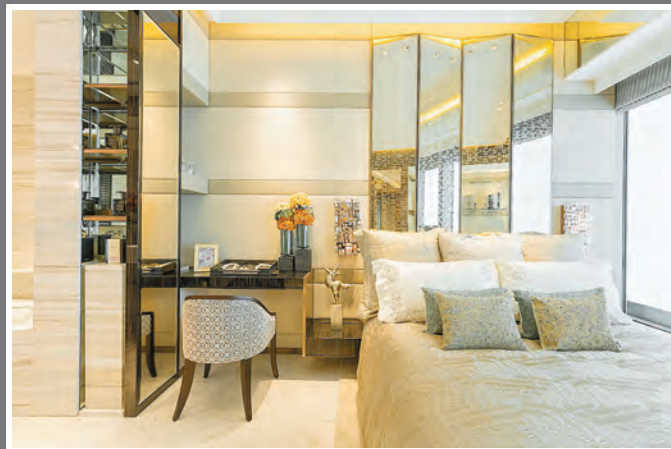
與鄰房打通後的主人套房，備有一列廣闊落地大窗，光猛非常。



套廁布置華麗，媲美星級酒店。

昔日的啓德機場，今日已發展成新社區，日後港鐵將設有啓德站，且《施政報告》落實興建中九龍幹線連接油麻地及啓德，完善的交通配套指日可待。啓德最爲港人關注的「港人港地」樓盤啓德1號，最近推售二期項目，該屋苑盡享基建前景，且鄰近港鐵啓德站，深具潛力。

文、部分圖片：Carick



主人套房有足夠空間放大床及梳妝桌椅。

啓德1號二期 享千億基建前景

由中國海外發展的啓德1號，位於啓德沐寧街，項目分兩期，一期由兩座大廈及六座低座住宅組成，二期則有兩座大廈及七幢五層高低座住宅，合共提供1169伙。二期單位折實後的實用呎價約15000港元起，預計關鍵日期為2017年10月30日。

主打中型單位

發展商最近推售的二期項目，共有624伙，有兩座33及32層高的住宅（第三座及第五座），每座各層各有10伙，並有四部電梯及一部貨運電梯。兩座大廈的最低層各有4伙連平台特色戶，平台面積19至75平方呎。2至37樓單位的實用面積由375至799平方呎，備有一房、兩房、三房連套房加儲物房間隔。每個單位均連21至25平方呎、與大廳相連的露台，單位的層與層之間高度約三米。第三座頂層37樓的D及G室三房戶，均上連天台，天台面積均為234平方呎，需通過公共樓梯上達。二期項目尚有七幢五層高矮樓住宅（第八至十六座），第八至十二座每層只有一伙，單位實用面積由1561至1606平方呎，連約50平方呎露台，兼享私人電梯大堂，間隔為四房雙套房連儲物房。第十五及十六座，提供佔地兩層的複式大宅，單位實用面積劃一為2414平方呎，連64平方呎露台，間隔亦為四房雙套房連儲物房。

會所設37米長泳池

單位「開則」以實用性高為主，二期兩座大廈約四成單位設獨立廚房，約四成單位的浴室備有窗戶。單位用料方面，則可睇齊時下豪宅，廚房備有Miele系列家電，包括電磁爐、抽油煙機、組合焗爐、微波爐，另有西門子雪櫃、洗衣乾衣

機，以及TGC熱水爐等。本期項目自設會所，設施包括逾50000平方呎園林花園、37米長園林泳池、廂房宴會廳、保齡球場、健身室、瑜伽健康舞室、卡拉OK室、模擬飛行艙、兒童遊樂室、音樂室及園林雅座等。

開放式廚房擴空間感

發展商於九龍灣國際交易中心26樓設置展銷廳，並搭建連裝修及清水房示範單位。經改動示範戶以第三座28樓D室為藍本，實用面積799平方呎，三房連套房加儲物房間隔。通過玄關後為長方形客飯廳，飯廳放了五人圓形雲石餐桌，上方採用水晶吊燈，閃爍剔透。開放式廚房位於飯廳旁邊，內有長長的工作台及島式備餐間，流露大宅風範。客廳放了灰色絲絨梳化及地氈，一面牆身打造成雲石牆，客廳並外接25平方呎露台，令室內更光猛通爽。原則三間睡房及浴室均位於走廊兩旁，客房間隔方正，設有廣闊窗戶。主人房與鄰房打通成特大套房，除一幅闊銀幕落地大窗，尚有對流窗。主人房布置以金色為主，床頭鏡飾倍添貴氣，睡房一隅並有工作間。套廁備有雙盥洗盆，並設有浴缸。

新社區新面貌

啓德1號是首個「港人港地」住宅，無論購買或日後出租、轉售單位，均受到指定條例約束，如買家必須為香港永久性居民，亦禁止公司名義購買等。項目最大賣點是盡享啓德的千億基建前景，整個發展區規模龐大，除了已落成的郵輪碼頭，還有間臨海酒店、地下購物街、車站廣場及核心商業區等，日後將成為香港的新興地標。港鐵沙中線設有啓德站，由啓德1號前往該站出入口只需一、兩分鐘路程。啓德站預計最快在



客廳放了長梳化及茶几，並鋪上地毯增添貴氣。



套廁與睡房之間以玻璃門作隔。

2019年啓用，目前該區交通主要以巴士為主，可坐一程車往九龍灣港鐵站，車程約數分鐘。另外，昨日發表的《施政報告》提及，政府會落實興建中九龍幹線，以連接油麻地及九龍灣以及啓德發展區，日後往來西九龍與九龍灣的車程將由30分鐘減為5分鐘。項目毗鄰的啓晴邨、德朗邨等住宅都已經入伙，附近一帶的新社區樣貌已成形，區內的晴朗商場有齊樓樓食肆、銀行、超市及各式商店，生活配套充裕。 (H)

樓市簡訊

港島巨舖 億三放售



本港人口老化，安老服務需求有增無減，護老院成為具發展潛力的行業。由於經營護老院一般需要上萬平方呎地方，因此市場上此類巨舖的投資前景尤其看俏。港島筲箕灣南康街17號的天悅筲箕灣廣場二樓2005號舖位最近放盤，建築面積20800平方呎，意向價1億3000萬港元，呎價約6250港元。物業現時由護老院承租，每月租金約38萬港元，回報率約3.3厘。以一般護老院可承受呎租約20港元的水平計算，上述物業的平均呎租僅18.3港元，有一定升值空間。月前同一商場內的一樓1137號舖，建築面積164平方呎，以約139萬港元成交，呎價近8500港元，另一個建築面積158平方呎的1016號舖，早前亦以約117萬港元售出，呎價約7400港元，可見上述放盤呎價低水，料會獲投資者青睞。 文：熙

樓市簡訊

中環細價商廈售八百萬

中環商廈有市有價，即使是稍離商業核心區的雲咸街，商用物業也不乏捧場客，皆因該地段屬中產、旅遊人士的消遣勝地，人流甚旺。最近中環雲咸街34號世界商業大廈4B一個面積666平方呎的單位放售，由美聯代理，叫價約800萬港元，每平方呎約12000港元。上址交吉放售，以現時該廈呎租約35港元計算，租金回報率達3.5厘，回報可觀。上址屬中環少有的細碼商用單位，可作寫字樓或樓上舖之用，單位間隔四正，內有獨立冷氣，景觀開揚，對用家或投資者來說也屬理想之選。世界商業大廈鄰近SOHO區，與蘭桂坊只有一街之隔，位置優越，由於以往區內甚少細碼放盤，令上述單位更具吸引力。 文：熙

►世界商業大廈被多座商住大廈包圍。



家居新品

銀色餐具 低調奢華

很多人對農曆新年都有一種「新」的迷思，即是總要將所有東西換上新裝，如新衫新鞋新袋新髮型，可惜礙於資金關係，卻未能年年換新樓，唯有將餐具、床單、被鋪、窗簾也換新裝，好為家中帶來新年新氣象。新年傳統離不開紅色或金色布置，今年不妨搞搞新意思，由銀色餐具開始，打造一個銀光閃爍的前衛新年。意大利著名銀器品牌Greggio，向來以優雅風格、獨特設計及出色工藝見稱，品牌的銀器產品切合雅致的用餐

場合，可為家中增添高貴氣質。品牌今年的新品融合古典與時尚風格，流線型外表及曲線，加上銀色亮面隨環境的光影變化而產生不同效果，塑造出藝術雕塑的感覺。全新的Newport系列更盡顯銀匠的巧手工藝，系列精品包括香檳酒桶（5910港元）、圓形調味瓶（5430港元）等，至於全新鍍銀系列則有英式茶具套裝（7280港元）、咖啡杯連碟（1440港元）、一套六件水晶杯連碟（1280港元）及筷子連座（1480港元）等，為新年家居帶來低調奢華感覺。

想深一層，即使有足夠資金，新年也未必想換新樓，因為近年新盤越來越細，能成功換樓，也不知是喜是悲。 文：熙



▲►（上）咖啡杯連碟，售1440港元；（右）一套六件水晶杯連碟，售1280港元。

