



以天海匯1座28樓B室為藍本的示範戶，實用面積886平方呎，原則為三房連套房加儲物房間隔。



示範戶3座28樓H室的廚房改成玻璃間隔。



3座28樓H室細房布置成兒童房。



3座28樓H室主人房設計成熟沉穩。

啟德天寰 千億前景作後盾

由建灝地產發展的天寰，位於啟德沐寧街1號，由3座高35層的住宅大廈及4座6層高的低座住宅組成，提供822伙，計及優惠後的實用面積呎價約18000港元起，項目預計關鍵日期為2018年12月31日。

複式戶天台連泳池夠豪

項目分為天海匯及星寰匯兩種建築，天海匯為3座35層高的大廈，每座設5至13伙，標準單位實用面積由232至1190平方呎，備有開放式、一房、兩房、三房連套房及四房雙套房等間隔。標準單位均連22至42平方呎露台，另有16平方呎工作平台，單位的層與層之間高度約3.05米。天海匯另有兩種特色單位，各座的頂層38及39樓屬總統樓層，每層只有2至4伙，其中1及2座的38至39樓A室為複式連天台大戶，實用面積2400餘至2500餘平方呎，另有平台加天台，面積500餘至過千平方呎。其中1座A室複式戶採四房全套房間隔，有內置樓梯上達天台，天台設有私家泳池，十分豪華。至於3座地下及1樓設有兩戶複式花園大宅，實用面積約1500平方呎，採四房雙套房間隔，外連面積800至900平方呎花園。另外，3座頂層同樣有一間連天台泳池大戶。採矮樓設計的星寰匯共有4座，每座6層高，每層2至6伙，單位實用面積300餘至1600平方呎，部分地下單位外連花園及私人泳池，高層亦設有佔地兩層加天台的複式大戶。

會所設施70項

屋苑設有會所「Club VICTORIA」，室內面積超過21000平方呎，另有戶外園林空間「Club SKYE」，合共提供逾70項設施。會所共有三層，以海洋為設計概念，內有長約22米的室內恆溫泳池、按摩池、動樂池及童樂閣。其他設施尚有宴會廳、海洋主題餐廳、兒童遊戲室、Party空間、健身室及動畫影院等。至於戶外綠化休憩空間約57000平方呎，廣種植物，

即使啟德郵輪碼頭經常被人詬病配套不足，難吸引遊客；即使啟德發展區仍是一片沙塵滾滾的爛地，不過，若干年後，該區將建有港鐵站、購物街、商業城、都會公園及體育園等。所以，區內新盤即使不斷提價，一間比一間貴，依然大賣，這裏介紹的天寰是一例。皆因買家買的，並非只是一個單位，而是該區的千億發展前景。 文：Carick



1座28樓B室主人房由兩房打通，可分為睡眠區及工作間。

備有散步徑、親子園圃、乒乓球場、健足卵石徑、瑜伽空間及健身間等。單位用料方面，廚房設有De Dietrich或Gaggenau系列家電，計有煤氣煮食爐、電磁爐、洗衣乾衣機、微波爐、雪櫃等，特色單位並有咖啡機、洗碗碟機、酒櫃、廚房電視，以及護膚品保鮮冷藏箱等。

主人房外連工作平台

發展商於觀塘一亞太中心設置展銷廳，並搭建了經改動連裝修示範單位及「清水房」示範戶。其中經改動示範戶以天海匯1座28樓B室為藍本，實用面積886平方呎，原則為三房連套房加儲物房間隔。長方形大廳採用啡色牆身，飯廳放有圓桌，橙色餐椅搶眼非常。飯廳旁儲物房改成小酒窖，盡顯品味。客廳放了藍色梳化，外連32平方呎露台。客房可放睡床及書桌椅，不設窗台，增加實用性。主人房與鄰房打通成大睡房，並以巨型層架分隔出寢區及工作間，房外並連16平方呎工作平台。另一間連裝修示範戶以天海匯3座28樓H室為藍本，兩房間隔。單位以白色為主調，飯廳旁的廚房改成半開放式，並以玻璃門作隔，增加剔透感。細睡房設計成兒童房，一室童趣。主人房以灰色布置，成熟簡約，房間同樣外連16平方呎工作平台。

享港鐵沙中線之便

項目位處的沐寧街，與計劃於2019年啓用的港鐵啟德站只約一、兩分鐘路程之隔，住戶日後將盡享港鐵沙中線之便。啟德發展區規模龐大，除了郵輪碼頭，擬建的還有地下購物街、商業中心、海濱長廊、都會公園、車站廣場等，政府並銳意將之打造成智能新社區，發展潛力無限。啟德區內有兩個已經入伙的住宅，內有酒樓、食肆、銀行、超市及各類商店。與啟德相隔一條太子道東的新蒲崗區，亦有大型購物商場Mikiki及各種民生配套設施，在啟德區未完全發展之前，區內居民的生活亦不假外求。 (H)



示範戶1座28樓B室的儲物房改成開放式品酒區。



1座28樓B室客房有足夠空間放睡床及書桌椅。



1座28樓B室廚房備有三邊工作台。



三房戶交樓標準，浴室設有浴缸。

樓市簡訊

屯門臨海地皮售二億



青山灣景致媲美港島南區臨海豪宅地段，且地價低水。

市場上可買的地皮少，臨海的優質地皮更是罕見，即使有足夠資金亦未必買得到。所以，由美聯獨家出售的屯門青霞里6號地皮，相信會獲小型發展商及資深投資者青睞。物業面積約5000平方呎，業主意向價約1億8500萬港元。物業位處臨海地段，面向青山灣泳灘。放售物業後面一幅地皮年前由「賭王」四大梁安琪以約14億港元投得，可見區內未來發展備受業內人士看好，加上具名人效應，投資前景看俏。地皮附近民宅林立，計有翠峰小築、青山灣花園、容龍居等，配套不俗，且距離黃金海岸只在五分鐘車程內，又鄰近哈羅國際學校等，位置優越。物業對出是青山公路青山灣段，有巴士及小巴連接至港九新界，交通網絡完善。地皮背山面海，環境清幽，不論自用或長線投資也具吸引力。 文：熙

樓市簡訊

葵涌新式工廈 二百五十萬可入場

細價工廈投資成本低，租金回報較住宅高，成為不少投資初哥的入市熱門選擇。有意在工廈市場小試牛刀，可留意葵涌業成街18號星星中心的細戶放盤，低至250萬港元已可入場。星星中心近月陸續入伙，目前共有約60個放盤，租盤約30個。其中11樓11室及12室，雙雙以250萬港元放售，為項目入場費最低單位。兩戶同樣為357平方呎，呎價約7000港元，由於兩伙由同一業主持有，新買家可一併購入並打通使用，增加靈活性。目前一個面積362平方呎的低層05室，正以呎租約22港元放租，以此計算，新買家可獲近4厘租金回報。

星星中心為一座20層高的新式工廈，玻璃幕牆外形時尚，為工廠區內新地標。項目以建築面積200餘至500餘平方呎小型單位為主，加上採24小時智能保安系統，以迎合時下初創公司的營商潮流。 文：熙



工廈距離港鐵葵興站約數分鐘路程，交通便捷。

家居新品

智能裝置 一機操控冷氣風扇

智能電器當道，不少納米新盤也以智能家居作賣點，為的除了是轉移視線，叫人別將焦點放在單位面積之上，智能家居又的而且確是方便實用，更可減輕蚊型新盤買家的心理不平衡感。若然閣下並非住在新興的智能家居之內，又想一試這種智能風潮，可選購一部有助減少耗電量兼操控家中冷氣及電風扇的智能裝置。由Remotec Technology Ltd研發的「SmartAirCon」，是一部精巧的小型裝置，系統支援Android及iOS，配合一部智能手機以Wi-Fi、4G/3G及藍牙連接，可操控全港約95%冷氣及風扇品牌產品。用家只須下載手機應用程式，並與SmartAirCon連接，即可透過手機或平板電腦控制家中的冷氣及風扇，設定所需溫度、編排冷氣及風扇運作時間，如選用睡眠恆電模式，可設定睡前的冷氣溫度為22度，睡後自動調節至室溫25度，清晨時自動關掉冷氣，開啓風扇，保持室內清涼兼省電。使用此裝置可有效節省3-10%用電量，產品價格相宜，售550港元，適用於家居、辦公室、零售店舖等。採用智能家居系統的好處是，用家毋須親自行去拉窗簾、關燈、開關冷氣等，但事實是，住在納米單位內，這些電器開關掣，都是觸手可及，又何須智能裝置代勞？ 文：熙



產品去年奪得香港工程師學會IoT Development for Smart Cities大賽冠軍。