



客廳

客廳米白色系列的傢具，令室內充滿層次感。

# 名家匯

## 黑灰白配搭 時尚顯身價



飯廳

飯廳牆身裝上全高鏡子以擴闊空間感。



梯間

梯間鋪設天然雲石，使客廳與二樓連成一體。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 普遍富豪對住宅均有自己獨特品味及要求，大多有自己專用設計師，故大部分豪宅多不提供裝修。惟近年情況有變，鑑於豪宅單位均素價不菲，故不少發展商均大手筆邀請名設計師，不惜大灑金錢重本裝修，既可作示範單位，亦可以突出單位特色及彰顯身價，該類連裝修豪宅反為吸引富家用家追捧，其中大圍豪宅名家匯2座32樓A室複式示範單位曝光不久，已經迅即被吸納。



名家匯2座32樓A室複式示範單位，建築面積4,300方呎，單位連150方呎平台及338方呎天台，以浪漫之都為主題，營造不經意的浪漫場景，令單位充滿神秘及高貴的氣氛。設計顏色以黑、灰及白色為本，加上濃厚的藝術品為裝飾，配以時尚高雅的物料來展現主題。

單位首間睡房顏色以灰色為主，傢具線條簡約舒適，感覺簡潔高貴；4呎半的雙人床旁邊為玻璃衣櫃連書枱，善用房間空間；另一睡房配以長形露台，坐擁壯麗景觀，木製長形書桌配以離地式設計，增加層次感，床背用特色皮及清鏡做成，另擺放一木飾面衣櫃，令房間更顯特色。第三間睡房以白色作傢具飾面，房間衣櫃門用鏡面設計，以擴闊空間感，書枱位置配以特色書架，令房間時尚形格。

### 飯廳鏡子擴闊空間感

單位地台鋪設天然雲石，顏色以黑白分明線條，飯廳於牆身裝上全高鏡子以擴闊空間感，兩邊裝飾燈槽，一旁設有高身雲石呼櫃，一枱八椅的圓形餐枱與天花吊燈相互呼應，別具富豪大宅風範。

### 梯間懸吊7米高吊燈

梯間鋪設天然雲石，使客廳與二樓連成一體，運用玻璃扶手作欄河，使樓梯空間擴闊。梯間上更懸吊7米高的特色吊燈，由頂層至地下玻璃酒櫃，尊貴華麗。

客廳為一個長形設計，配一個多用途房及客廳，以特色圖案玻璃趟門作為分隔。電視櫃側面配以特色波浪紋玻璃加天然雲石，突顯客廳的非凡氣派；坐地灰鏡電視櫃設計，配上一套7.1家庭影院組合，令生活中增添情趣。

偌大的主人套房實用性非常高，以第四間睡房改設成為衣帽間，使主人套房的空間感更大。衣帽間以品牌時裝店之空間佈局為設計藍本，設有總長達18呎全高身衣櫃，中間更放置一個半高櫃，用以擺放首飾，令衣帽間更為實用。睡房左邊設置一組闊達16呎的小型茶水間及一組書桌以分隔衣帽間。牆身為天然雲石，使房間更顯高貴。6呎大床兩旁設有床頭櫃，床背以啡色摺布製作，房間則配上深色的木飾面，以延續客廳的高雅感，與全屋主題相呼應。

### 米白色傢具增添層次

客廳米白色系列的傢具，令室內充滿層次感。客廳旁邊設有玻璃酒房，牆身裝上全身高鏡子以增強空間感，並以金屬酒架襯托，令整個酒房更顯氣派。

### 主人房

主人房床背以啡色摺布製作，房間則配上深色的木飾面。



### 浴室

主人房浴室按摩浴缸置於大窗旁邊，凸顯大自然景色。



## 極高層遠眺城門河吐露港



大圍名家匯位置圖

圍市區和金山景色，極高層更可遠眺城門河和吐露港。另有4幢獨立屋洋房大宅，連花園面積由7,383方呎至10,950方呎。

名家匯位於大圍半山的傳統豪宅地段，四周綠樹成蔭，環境清靜，亦擁有豪宅必備的高私隱度，入伙僅約兩年，吸引不少捧場客。加上區內自成一個，屋苑又鄰近獅子山隧道，車位配套相對充足，吸引不少在港島及九龍區上班的駕車人士入市。惟附近欠缺商場及店舖，用家若購買日常用品，除小巴到大圍一帶外，並無其他公共交通工具可以選擇。至於駕車或乘專綫小巴往大圍港鐵站一帶，分別約5分鐘及8分鐘至10分鐘。

### 相連仁安醫院

由於沙田半山區內新供應向來不多，二手業主惜售，成交一向不多。是次介紹的第2座32樓至33樓的複式示範單位不久前以近7,000萬元沽出，呎價1.6萬元。名家匯與仁安醫院相連，毗鄰則為老牌豪宅瑞峰花園、世界花園及聚龍居，目前叫價約介乎6,200至10,000呎不等。加上最近大圍漆岸8號新盤開售，令區內二手交投更趨放緩。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 名家匯位於大圍顯泰街18號，由兩幢樓高27層提供153個分層單位住宅，面積由1,456方呎至5,252方呎，設有半複式特色間隔，及罕罕複式單位，間隔選擇多樣化。當中第1、2座的A、B單位，享有開揚的大

### 睡房

睡房傢具線條簡約舒適，配以長形露台，坐擁壯麗景觀。



### 廚房

廚房空間相當寬敞，用家透過大窗戶享廣闊景致。



### 樓市八卦陣

區仲德師傅

## 名家匯兩山前呼後應

名家匯位於大圍半山，屋苑佈局為背山有靠，面朝見有針山及大帽山，山巒重重，有前呼後應之妙，而來龍所經之地帶會帶車，整個鑽頭外局皆為旺丁之勢，一條龍脈由深圳梧桐山直抵香港獅子山，所謂「山管人丁水管財」，所處的大圍地區，背靠山脈，屬旺丁格局，子孫將會繁盛。獅子山上有望夫石，狀似文筆，有利子孫讀書。

### 望城門河有利賺偏財

理氣當運，為八運到山到向，旺財又旺丁之局，鑽頭理氣皆屬丁財兩旺，大吉之局。屋苑望城門河，屬濁水，有利賺偏財的人士，例如收佣金或提成的，相反賺正財的人進財則會稍慢，八運得勢。但需留意的是，名家匯近高速公路，汽車穿梭往來，產生嘈音，屬路聲煞，影響住戶健康；電纜產生的磁場亦會影響屋主的思維及運勢。

單位如犯聲煞者，住戶亦可以開窗並播放輕音樂進一步化解聲煞；擺放安陰水(膠樽載水，放鹽、6個五毫子及1個1元在內)，以水制火，或者擺放水晶吸收磁場化解磁場亦可。名家匯位於獅子山隧道公路旁，背靠獅子山。單位大部分

望向郊野公園景，而又背靠獅子山，亂石嶙峋，利鑽強人士住居，更利娛樂演藝事業發跡人士入主。屋苑位於新界區東南方，於後天八卦中屬四線文昌星主事，有利功名、學業、事業欲求發展人士，尤適宜專業人士居住。屋苑的風水格局屬於四隅之局，有「驛馬」動象，故此更適宜出外從事經商人士。

### 屋苑「驛馬」動象宜經商

名家匯2座A及B室向西北，此宅面向西北方，財星到向，有利旺財、名譽及事業。屋主易惹桃花，與伴侶會有爭拗，感情易起變化，可鋪設紅色床單或粉紅水晶化解。適合屬金及土的人居住，做生意的行業如西藥、交通運輸、會計、律師、工程承包、珠寶等。

四座獨立屋則向東北，有助桃花運及感情運，財運次之。未婚人士有利展開新戀情，相反夫婦就需小心。先旺桃花後旺財。然而，是非星及災星位處主人房，易招小人暗算，工作上也易惹麻煩，建議在近主臥窗台位置擺放銅葫蘆或在牆身糝上米黃色化解。此宅則適合屬土的人士，如從事地產、肉食、化妝、美容、醫療、文化、宗教等。

### 按揭熱線

劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 實用面積計價無礙估價

6月份樓市二手交投呈膠着狀態，惟新盤市場非常熱鬧，當中由香港房屋協會推出的項目「喜雅」更備受注目。論及「喜雅」最特別之處，莫過於全港首個只限售予港人及一人一伙的新盤，售價700萬元以下的單位佔比最重，大部分業主可選擇承造七成以上至九成按揭，另外實用率亦是其賣點之一，吸引一批用家追捧，標準單位更火速售罄。現時新盤市場未推行實用面積計價，但地產代理監管局已發出指引，要求代理由明年1月1日起，在銷售二手樓時提供實用面積資料，以便置業人士參考。筆者預期，明年實用面積計價指引生效，屆時實用率相對較高的大型藍籌屋苑甚至舊屋屋，料可彰顯優勢。

場的最近成交價作為參考指標，雖然一般採用建築面積作評估，惟暫未見二手樓以實用面積計價會對按揭市場構成即時影響，因為建築面積及實用面積計價的轉換只會令物業的平均呎價上升，但是樓價並沒有因此而改變，由此可見，上述的計價轉換不會對物業估價以至按揭貸款金額構成影響。

### 藍籌屋苑居屋或見「低水」

但值得注意，由於部分二手樓採用實用面積與建築面積計價比較時，平均呎價會出現明顯差距，有可能令屋苑的平均呎價在排名上出現變化，但整體而言不會對市場構成巨大影響，只是市民可能需要若干時間適應。筆者預期明年新指引落實執行，部分向來以實用率高見稱的大型藍籌屋苑甚至居屋，雖然樓齡較高，但若與同區樓齡尚淺的物業比較，採用實用面積計價後呎價相對變得低水，屆時料可吸引更多買家垂青。