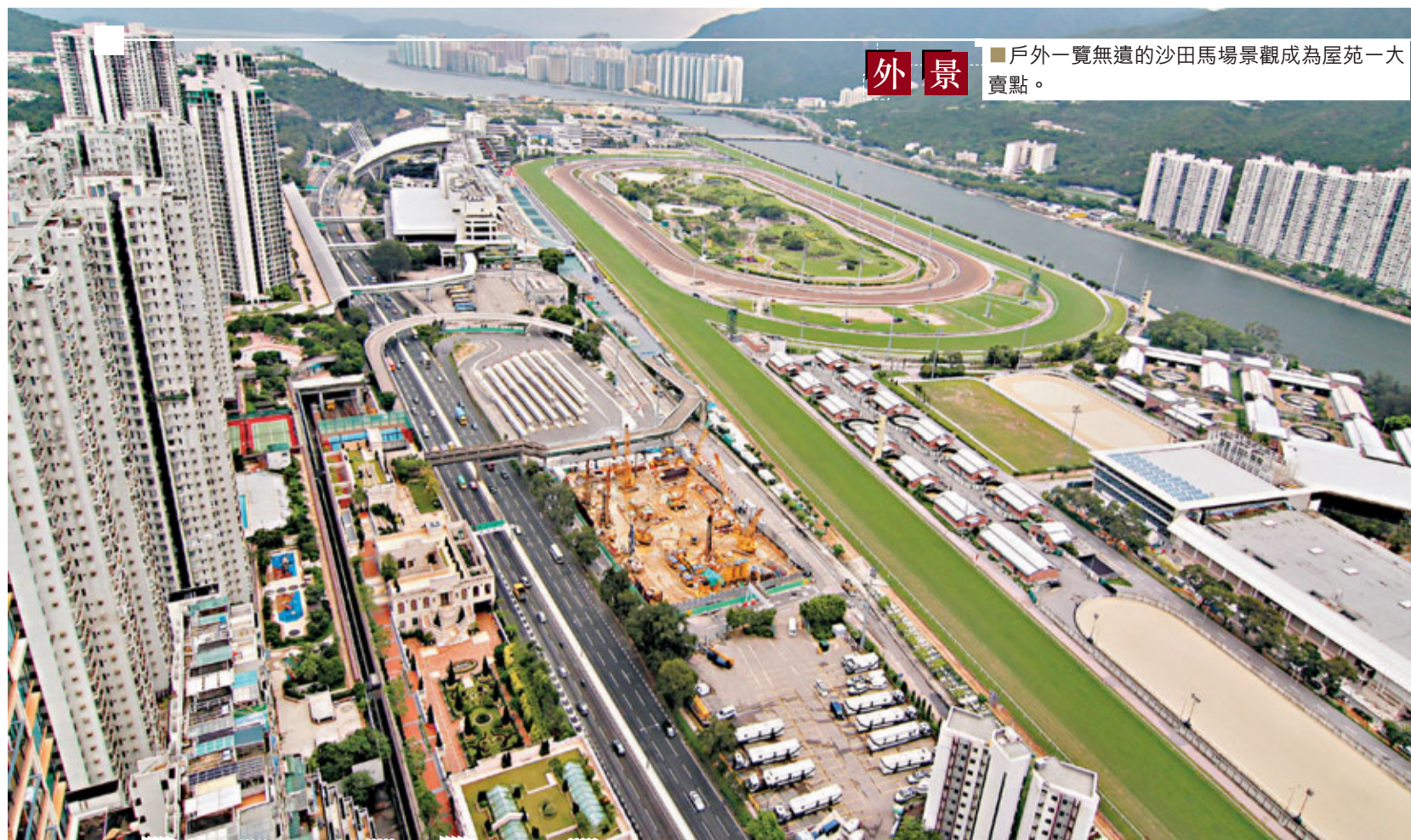


香港文匯報訊 火炭御龍山是近年新界區大型屋苑式的新晉豪宅。是次介紹的御龍山第9座63樓A室，為頂層複式連天台及私人泳池單位。單位色調採深淺相間，加上落地玻璃屏幕，採光度勁高，視覺反差使室外的馬場景致一覽無遺。設計師於客廳擺放不少以馬為主題的裝飾，包括油畫及瓷器，以配合單位全馬場景，營造出「馬場大宅」效果。

■記者 周穎、攝影 黃偉邦



外景

■戶外一覽無遺的沙田馬場景觀成為屋苑一大賣點。

# 御龍山 俯瞰馬場 引景入室

## 主人房配書房增空間

**登堂入室** 最大賣點為廳、房景觀同向，視野開揚，既擁沙田馬場景，並可同時飽覽吐露港、城門河及九肚山等景致。單位室內建築面積為4,178方呎，為整個項目最大面積之單位，參照洋房模式設計，樓底亦高人一等，達11呎6吋高，同時亦設有內置樓梯，可直達面積達1,505方呎的天台花園和私家泳池。

### 特色戶11呎6吋樓底

為突顯馬場大宅風範，發展商斥資1,000萬元豪裝。設計師將間隔由原則5房3套房設計，改為4房3套房間隔。單位玄關採用

深色調為主，與客廳以木條分隔，甫進屋內，客廳的淺色傢俬形成強烈對比，加上落地玻璃屏幕，室內光猛開揚，視覺的反差，更將室外的馬場景致一覽無遺。為配合單位可飽覽全馬場景，加上被譽為「馬場大宅」，故設計師於客廳擺放不少以馬為主題的裝飾，包括油畫及瓷器。

### 800呎四正客廳

為令功能更加清晰，單位首層是800方呎的曲尺形客廳樓層，間隔四正，設計師將原客廳劃一成為巨型客廳，擺放兩組不同色系的大型沙發，配以全屋落地玻璃屏幕，外連接87方呎的特大露台，不單令室內空氣更流通，亦收引景入室之效，讓

住戶欣賞戶外不同景致。

### 建置紅酒及雪茄房

同時設計師將面積約300方呎套房改為飯廳，擺放可容納12人同時用餐的飯桌，天花掛上特色球形吊燈，甚為別致；又以一個飾物櫃分隔客廳飯廳，用餐時同樣可居高臨下，遠眺馬場景，整體感覺高貴典雅。至於套房洗手間，則改建為紅酒及雪茄房，與飯廳相呼應。

廚房則以灰白色為主調，灰色的雲石地台，襯上白色廚櫃，廚房電器一應俱全，包括蒸爐、焗爐、咖啡機及洗碗碟機等。工人套房亦同設於此，亦另有出口供工人出入。



主人房

■主人房以米色及紫色為主調，地面鋪上紫色地氈。

沿示範單位內木樓梯而上，上層為睡房區域，整體採用木地板及淺棕色木傢俬為主調，以營造睡房溫暖的感覺。為打造主人私人空間，設計師將主人套房與毗鄰一間150方呎的睡房打通，作為書房，與主人套房形成半開放式設計，統一成580方呎特大主人套房。全套房以米色及紫色為主調，地面鋪上紫色地氈，營造一室浪漫。另外主人房亦設獨立衣帽間，盡顯主人氣派。浴室則以雲石鋪砌，並採雙面盆設計，提供按摩花灑及浴缸。

另一間睡房亦採用紫色為主色，除紫色床鋪外，牆上掛了七彩繽紛的油畫作點綴，增添活潑的氣氛，與馬場景致相呼應。最後一間為面積250方呎的套房，採用綠色為主調，由於外接平台花園，極有洋房的味道，住戶既可享火炭山景，亦兼享沙田馬場雙景。

### 逾1500呎天台連泳池

再沿單位內置樓梯直上，為面積逾1,500方呎的天台花園連私家泳池，左邊設置燒烤爐及巨型戶外餐桌；天台另一邊為泳池休閒區，放置巨型沙發及太陽傘，鋪以木製地板，讓住客舉行泳畔派對，宴請親朋好友，享受在半空用餐、暢泳及曬日光浴之樂。



書房

■主人套房設有書房及衣帽間，為戶主提供個人天地。



客廳

■特大客廳配合寬15米落地玻璃窗，盡覽國際級馬場景致。



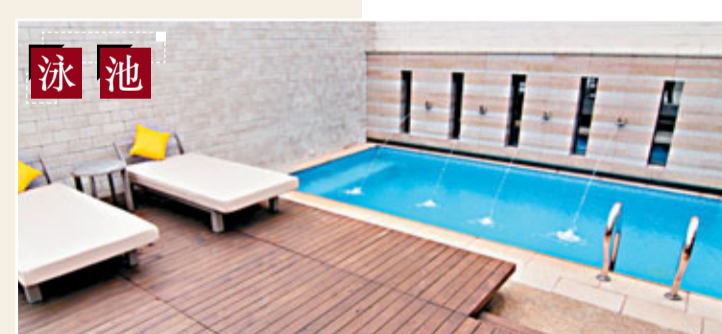
飯廳

■飯廳擺放可容納12人同時用餐的飯桌。



天台

■面積1,505方呎之天台上設有巨型餐枱及燒烤爐等。



泳池

■天台設有泳池，讓住客享受在半空暢泳及曬日光浴之樂。

## 港鐵上蓋 交通就腳

由於特色單位有價有市，發展商亦甚為惜售，御龍山位於港鐵上蓋的交通優勢，吸引一眾內地買家追捧外，坐享沙田馬場全景更是另一大賣點。第9座屬御龍山整排10幢大廈中位置最

突出的樓皇，發展商斥資近千萬元豪裝的第9座63樓A室頂層複式連天台及私人泳池單位，現階段仍然接受買家洽購。市場估計，單位的意向價約1.2億元，呎價逾2.8萬元。



御龍山位置圖

御龍山



## 樓市八卦陣 柏天心師傅

### 御龍山30年大運

#### 1. 請問御龍山地理位置與風水格局如何？

御龍山位於港鐵火炭站毗鄰，於整個沙田區來說，火炭與大圍的龍脈均來自大帽山，屬於於上好的格局。而單看御龍山的風水，位於九肚山以南，能得九肚山分支的地運，龍脈相當強，而背靠大帽山，有靠山，前臨城門河，有流水，前面的彭福公園可作朱雀位。屋苑左青龍位有跑馬場，望到駿景園、銀禧花園，聚氣能力強；不過，白虎位相對較弱，無高樓無依傍。由於青龍位強，有利男戶主做生意，能旺丁旺財，反之白虎位弱，則對女士較不利，家庭主婦還好，但職業女性就會差少少。

御龍山遠望東北面為沙田海，沙田海方位屬「八白」，為財星，故能再加強旺丁旺財，又由於城門河水流向沙田海，對於男性出外工作，小孩到外國讀書等均有功。

再進一步講，火炭站與御龍山的名字，有火有龍，龍屬土，即火土較強，故此命格需要火的人士就較適合居住於此，包括冬天出生的人士，職業方面，命格與火相配的行业包括電腦、電子、電訊、飲食等。而土生金，故此金水命格較重的人士亦適合居住於此，包括秋天及冬天出生的人，屬土的行業包括建築、地產、物業管理等。

御龍山於2008年落成，屬於04年後落成的「八運樓」，御龍山的名字無論「龍」、「山」都屬於剛強的土，而風水上，八運屬土、九運屬火，而御龍山火土兼得，故此仍有30年的大運。(小知識：八運時期為2004至2023年，九運時期為2024至2043年)

分析屋苑不同單位的風水，大部分設計方正，四平八穩沒有缺角，一家人居住會融洽。唯獨第8座C室，間隔強長，形狀如長方形，風水上進財困難，較不理想，要增強財運，可於單位望向沙田海的方向擺放金魚缸或流水的擺設，因沙田海屬財位。

#### 2. 從風水角度上，御龍山是否適合內地從商人士居住？

之前講過，由於屋苑適合出外工作，而中港從商的以男土居多，故此亦適合內地從商人士居住。

#### 3. 今年是否買樓時間？

今年屬壬辰龍年，乃大水之年，水與土相克，故此今年第3、4季樓價易現波動，市民需量力而為，入市價錢亦會較高。反觀2013及2014年則屬入市時機，因明年蛇年屬於癸巳年，五行屬火，火暖土，故此樓價會回穩，明年入市會較平，而2014年甲午年，五行亦屬火，由於馬年火更旺，樓價亦不會下滑。 ■香港文匯報記者顏倫樂 整理

## 按揭熱線 劉國圓

### 新特首房屋政策待觀察

五月份港股受到歐債問題困擾，顯得異常波動，難免為樓市帶來負面氣氛，不過按揭市場受惠於首季的樓市小陽春餘溫之下，表現仍然平穩。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，五月份的新取用按揭貸款額及宗數分別錄得195億元及8,088宗，與四月份比較，再上升11.6%至9.8%，並連續三個月超過一百億元以上水平。七月一日新特首上場，未來房屋政策走向仍然有待觀察，市場普遍持觀望態度，因此筆者預期六月份的按揭數據將反映市場遜色的表現，屆時新取用按揭貸款額將出現調整。

#### 一手按揭表現勝二手

由本月底公布之最新數據可見，按揭需求因應樓市成交減少轉趨放緩，五月份新申請按揭宗數，按月僅增加6.8%至14,290宗，至於同月的新批按揭貸款額及宗數亦分別錄得267億元及10,388宗，按月微升5.2%及3.4%，升幅少於雙位數。究

其原因，早前大量筍盤被吸納，促使佔市場最大份額的二手物業成交逐步減少，與此同時，新盤頻頻登場，搶去市場焦點，令一手及二手按揭貸款表現參差。五月份的新批按揭當中，涉及一手物業之按揭貸款額大增39.7%至42億元，而涉及二手物業之按揭貸款額則減少1.5%至197億元。值得注意，貸款人的平均按揭成數受到一系列的收緊按揭措施影響，已由高峰期超過六成，下調至最新五月份只有五成半，整體按揭貸款收緊，以致按揭貸款額表現明顯較去年同期遜色。今年首五個月，新取用按揭貸款額累計暫錄618億元，較去年同期1,240億元銳減50%，反映措施不但有效令樓市降溫，按揭規模同步萎縮，筆者預期今年上半年的新取用按揭貸款額僅與去年下半年相若，惟與去年上半年比較仍有近五成差距。踏入七月份，新政府上場，市民普遍關注未來房屋政策，現時除了增加土地及單位供應，整體方向仍然未明，因此樓市如何發展，還需拭目以待。