

大埔 洋房議幅近零 越稀缺越有價

大埔洋房豪宅

比華利山別墅	
單位總數	535間洋房
單位面積	2,635-5,936方呎
落成年份	2007年
管理費	1.95元/方呎
發展商	恒基(0012)



淺月灣	
單位總數	204間洋房
單位面積	2,867-4,729方呎
落成年份	1999-2000年
管理費	1.95元/方呎
發展商	恒基(0012)



康樂園	
單位總數	1,191座洋房
單位面積	1,660-3,500方呎
落成年份	1980-1991年
管理費	1.1元/方呎
發展商	加拿大海外發展公司

天台 望全吐露港海景，壯觀開揚。



大廳 仿木磚牆身為一室增添點綴。



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘、攝影記者 張偉民) 新界區指標豪宅地段，不少得大埔區一份兒。區內獨立洋房盤源為近年不少買家熱烈追求的置業對象。由於相對市區豪宅價位仍落後，用家也選擇以此為安居之地，單位可謂有價有市。有區內代理指出，一手客開始有回流的現象，大埔豪宅的睇樓量持續回升近一半。同時，業主叫價企硬，甚至有反價的情況，令成交量暫未見明顯突破。

大埔區內指標洋房豪宅屋苑包括不少名人如歌神許冠傑及古巨基等聚居的康樂園，三門仔一帶則有比華利山別墅及淺月灣，大埔灣路一帶則有雍怡雅苑、逍遙崗岸及滌濤山少量洋房戶。除康樂園外，不少區內洋房都可望吐露港海景，加上價位低水，對於市區換樓客而言有相當的吸引力。

新政府上場將近3個月，地產界接連迎來多款新招，由每年5000個配額供白表人士免補地價購買二手居屋，至近期金管局新招，但對樓價的影響不算明顯，更有人認為是愈出招愈搶高。中原地產助理分區聯席董事陳韻兒表示，現時大埔區業主對後市心態樂觀，不急於一時出售單位，故叫價進一步企硬，部分甚至反價。

比華利山別墅月內1成交

她以比華利山別墅為例，9月截至20日止二手成交量雖然只有1宗，但對上月零成交局面已有所突破。事實上，屋苑近期睇樓量較8月增加近5成，但業主叫價企硬，基本不予以議價空間，令準買家為之卻步。目前屋苑中放盤約有50個，平均每方呎叫價由7500至12000元不等，視乎單位景觀而定。

恒泰地產總經理高劍明表示，同區另一指標豪宅屋苑淺月灣，由於以用家為主，故成交量一向疏落，屋苑9月

暫未錄得二手成交，8月則錄得1宗，現時業主叫價企硬，但睇樓量維持高企，準買家入市心態積極，當中不乏一手回流客。目前，屋苑約有33個放盤，平均每方呎叫價7,700元。對比上月同期而言，放盤量穩定，叫價亦大致平穩。

康樂園議價空間接近零

至於成交量最有明顯突破的就是康樂園。高劍明指，屋苑於9月至20日止暫錄得9宗成交，8月錄得約2宗二手成交個案，成交量大幅增加，平均呎價9,600元，比上月同期升4%左右。現時屋苑內業主議價空間接近零，部分甚至反價，其中第十街單號屋，為罕有3,000方呎洋房，開價2,500萬元，但最終業主加價至2,530萬元成交，反價幅度雖小，但已反映出業主心雄。康樂園現約有150個單位放盤，平均每方呎叫價由9,200至11,000元左右，整體盤源及叫價同告平穩。高劍明預期，第四季區內豪宅仍有一定追落後的水位，市區換樓買家入市比例將進一步推高，業主加價幅度由3%至8%不等。

白石角天賦海灣新貨源

翻查資料，大埔區最新的供應當然就是由信置(0083)及南豐等合作發展的白石角天賦海灣。

比華利山臨海景靚

主人房 格局寬敞，且設有大窗戶，空氣流通。



廚房 設多個木製廚櫃，進一步延伸傳統的典雅感。



香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 現時細價盤源搶下，豪宅更顯身價，附設全套傢俱的優質盤源少之又少。新晉豪宅大埔比華利山別墅為大埔較少有的豪宅組群，溫莎道單號屋被買家化身成家庭度假屋，傢俱保養光潔企理之餘，生氣洋溢。層階式的廳堂設計，予人涇渭分明之感，而且坐向西南，天台擁無遮擋的全吐露港海景，感覺悠然自得。

單號屋化身度假屋

位於大埔三門仔路比華利山別墅，位置背山面海，環境清幽，屬區內新穎指標豪宅物業；甫進屋內，設計寬敞且間隔分明的大廳旋即映入眼簾，客廳樓底特高，鋪設棕色木地板，以黑色沙發及青色地毯營造協調感。此外，一隅的仿木磚牆身為一室增添點綴。大廳外接私人露台，以落地玻璃門連接，增強透視感，且令一室天然光充裕。露台空間寬敞，戶外活動空間寬敞，清新自然。

至於客廳的另一隅就是飯廳，以層階式設計與客廳分隔。棕色的木製家具主調與木地板配合得天衣無縫，用膳空間更顯高貴。廚房空間感十

足，設多個木製廚櫃，方便下廚及貯物之餘，亦進一步延伸傳統的典雅感。

沿樓梯直上，便可到達睡房區域。樓梯設計以紅色地板為主，層次感豐富。單位採5房連2套房設計，各房間間隔方正實用，主人房內放置寢具後，格局仍感寬敞，且設有大窗戶，空氣流通，外望開揚吐露港海景；此外，房內藍色寢具令一室裝潢風格更見時尚。

至於天台，為大宅的焦點，戶外家具組合加上望全吐露港海景，壯觀開揚，加2上鋪設戶外木地板，住戶可於此舉行派對，一邊賞景，一邊休憩，享受海天一色的自然美，倍感寫意。

比華利山放盤單位小檔案

物業	溫莎道單號屋
地址	大埔三門仔路23號
建築面積	4,027方呎(另設1,125方呎花園及天台)
實用面積	3,020方呎
實用率	5%
間隔	5房(2套房)2廳
樓齡	5年
叫價	3,500萬元(連2車位)
呎價	8,691元

大埔區近期豪宅成交

物業	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
比華利山別墅湖景道雙號屋	2,688	1,500萬	5,766
淺月灣一期單號屋	3,174	2,000萬	6,301
康樂園第十街單號屋	3,000	2,530萬	8,433
康樂園第五街雙號屋	3,500	3,938萬	11,251

製表：記者黃嘉銘

大埔豪宅位置圖



樓市八卦陣 區仲德

屯門山水呈小康

屯門龍門以青山為靠，青山山麓為龍脈之地，位處珠江口的交通要衝。呈背山面海之格局。風水講求山形態圓潤，草木茂盛算是秀山；水源則以深、清、緩、聚為佳。觀乎屯門一帶山脈山石嶙峋，尖峻多角；海岸線畢直水流湍急，河道水質亦難言清澈，因此該區雖有山有水，奈何山不明、水不秀，故此求財方面只能達小康水平，而健康情況亦只屬一般。

龍門位於香港新界屯門龍門站，於2013年8月落成。毗鄰屯門市中心及商業區，項目分兩期發展，合共提供2,011個單位。第一期預計2013年8月落成，共有4座大廈1,075個單位，標準單位面積約500方呎至1,400方呎，逾半數為3、4房大單位，提供約24個特色戶，面積由約1,600方呎至3,000方呎。

由於龍門坐落西鐵屯門站，毗鄰西部通道、屯門公路、青山公路及日後的屯門至赤鱗角連接路、港珠澳大橋，前往香港國際機場約14分鐘、深圳約20分鐘、珠海及澳門約35分鐘，非常方便。龍門的四座大樓，分別為

第1座摩天龍、第2座朝日龍、第3座映月龍及第5座觀星龍。

住宅大樓樓高由31至37層，為同區最高的建築物之一。提供1房至4房的間隔，各座樓層數分別為：第1座(36層)；第2座(31層)；第3座(32層)；第5座(37層)，所有單位均享開揚景。第1座至第3座的大部分標準單位樓層用每層8伙設計，第5座則為每層10伙。

龍門利求學求名

龍門整體設計以香檳金色為主，在下元八運而論，金色主名望、地位。又以室內布局多以水晶及鏡框為裝飾，表現出現麗雅緻，更有利名譽及事業名望提升。天花板掛水晶吊燈，若在宅之喜慶地位之中，易添丁及得財利。

另外，此地較利求學求名或者事業之進益，亦能提升人緣及夫妻和順運勢，締造美好良緣。對於投資求財運勢方面，大利下元九運，即2024年後若在此區入住者均屬有利。

按揭熱線 劉國周

本季按揭註冊料平穩

第三季樓市受到政府連環推出的房屋政策影響，起伏不定。首先7月新政府上場，明言不會打垮樓市，樓價即時受到刺激反彈，及後政府再宣佈明年放寬5,000個白表客購買未補地價居屋，使居屋市場即時轉活，亦同時帶旺私樓二手市場，整體樓市氣氛向好，而且旺勢一直延續至8月上旬。然而8月下旬政府突然又宣佈推出十項穩定樓市措施，重點為加快短期及中期單位供應，令市場稍為平穩，筆者預期第三季現樓按揭註冊受多個因素影響而平穩發展。

事實上，7月樓市交投疲弱，主要受到本港特區政府換屆及外圍歐債危機問題影響，同時拖累8月按揭表現，當中現樓按揭註冊宗數出現顯著調整。

根據按揭按揭熱線研究部最新資料顯示，8月本港銀行現樓按揭註冊只有8,212宗，按月再下跌11.3%，創四個月新低，並已有一年時間維持處於萬宗以下水平。今年首8個月，現樓按揭註冊累計錄得55,056宗，

較去年同期98,095宗減少43.9%，為2003年後的9年新低。

中小型銀行市佔率增

值得注意，中小型銀行競爭力不斷提升，部分按揭優惠更逐步貼近大型銀行水平，故此大型銀行隨即以多元化計劃應戰，吸引客戶注意，兩者競爭激烈。從最新數據可見，8月四大銀行市佔率按月跌1.8個百分點至65.8%，並創5個月新低，而中小型銀行市佔率則增加至34.2%，兩者距離按月稍為收窄。

另外，經絡研究部資料顯示，8月新盤上會步伐放緩，樓花按揭錄得只有488宗，較7月的724宗減少32.6%。當中「喜雅」錄得170宗最多，佔樓花按揭市場比例約三成半(34.8%)；其次為「盛世」，錄得68宗佔13.8%，而「奧柏·御峯」亦錄得63宗，佔12.9%。發展商積極推盤及銷售貨尾單位，樓花按揭表現不俗，今年首8個月共錄得3,615宗，較去年同期的2,800宗上升29.1%，更為2005年有紀錄以來次高。