



■客廳外接特大平台花園，可飽覽開揚靚景。 發展商供圖

香港文匯報訊（記者 周穎）黃大仙現崇山6B座41樓A室的連平台花園特色單位，邀請澳洲室內設計公司Graham and Associates負責室內設計，耗資300萬元裝修，以時尚自然風格設計。示範單位最大特點是全屋間隔可自由改動，靈活多變，單位樓底極高達3.625米，由客廳至主人套房合共有長達50方呎的巨大落地玻璃，客、飯兩廳皆呈長方形，鋪上橡木地板，配以白色牆身及天花板，一室雅致光潔，加上全屋落地玻璃設計，陽光透徹單位內每一個角落。

**該**單位面積達1,790方呎，加上平台花園面積433方呎，四房一套房，客廳與睡房方向一致向東南。為配合室外翠綠的山景，設計師在客廳放置了兩組黃褐色的大型沙發以及木藤茶几，地上鋪上了同色系的圓形地毯，沙發上更特別配搭了色彩繽紛的藍色及黃色靠墊以及矮凳作點綴，與白色牆身構成強烈的色彩對比，使室內顏色更為活潑跳脫。

#### 客廳與平台花園無縫對接

同時，客、飯廳用中空的電視屏風分隔，既起分隔作用，亦不會影響飯廳的採光，飯廳擺放橡木色的6人長桌，空間仍然闊落；掛上與餐椅同樣深色金屬物料的長條形吊燈，起上下呼應作用，強調出單位高樓底特色。

客廳外接特大平台花園，以全摺門開關設計，使客廳與戶外空間連成一體，內外共融，花園可盡覽無敵美景，藍天白雲下，與三五知己一同享樂，自然與氣派巧妙配合，住戶在繁囂的都市也能享受優質寫意的生活空間。而設計師將毗連的什物房改為小型健身房，讓業主可不受天氣影響，任何時候均可在東南九龍城市美景前享受健身之樂。

#### 主人房落地玻璃景觀開揚

除了精心設計的室內空間外，主人套亦是設計重點，房間面積達187方呎，並預留了衣帽間位置，儲物空間非常充裕。設計師特意將主人大床放在可飽覽最佳景觀的位置上，加上高樓底及落地玻璃設計，將外面開揚景致帶進房內。

另外，設計師將連接客廳的睡房改建為書房，陳設簡單，同時採用摺疊的沙發，以方便客人留宿，令房間更具實用性；毗連的睡房為兒童房，選用大量顏色鮮艷的布偶，增加童趣，而牆身上的布製牛頭裝飾更是點睛之作。

廚房則以實用性為大原則，爐頭及鉗盆置於兩邊，加上長形枱面，而提供用料亦十分講究，全部名廠出品，包括煮食爐、內置式雪櫃、廚櫃及洗滌盆水龍頭等。



■書房特設摺疊沙發，方便客人留宿。 周穎攝



## 澳洲名師操刀 現崇山平台戶300萬豪裝

# 50呎落地大玻璃

# 藍天白雲觸手可及



#### 主人房

■主人房以落地玻璃設計，盡享東南九龍城市美景。 周穎攝



■兒童房顏色鮮艷，牆身上的布製牛頭裝飾更是點睛之作。 周穎攝

#### 兒童房

## 「崇山大宅」呎價逼二萬八

香港文匯報訊（記者 周穎）啟德發展項目成為近日樓市熱話，黃大仙及新蒲崗區一帶物業前景被看高一線，區內屋苑備受歡迎。黃大仙區附近供應主要以公屋及居屋為主，而大型私樓屋苑不多，當中最大型要數現崇山及星河明居，前者最近開始陸續入伙，發展商趁現樓推出特色單位為主，當中2個特色單位「崇山大宅」，為6A座41樓C室及6B座41樓A室，面積分別1,625及1,790方呎，呎價分別為22,646元及27,933元，計價3,680萬元及5,000萬元，勢創東九龍分層戶呎價新高。

香港置業高級物業顧問楊衛航表示，現崇山剛入伙，因此二手租盤及放盤相對較多，市場放盤約100伙，呎價約1.2萬元水平，與一手呎價相若，當中兩房戶平均叫價約800萬元，三房戶叫價約1,200萬元水平。而早前錄得的一宗蝕讓個案，非物業跌價，主要是反映SSD因素。

#### 現崇山二手呎叫1.2萬

由於新蒲崗譽、港灣同樣享有東南九龍城市景致及郵輪碼頭景觀，亦受買家歡迎。美聯物業東九龍譽港灣分行營業經理陳智欣表示，譽、港灣9月份成交約8宗，與對上一個月相若，成交價約近1萬元。

兩房及三房入場費分別由680萬元及1,200萬元起，叫價與現崇山接近。

#### 譽、港灣678呎戶售647萬

該行最近促成一宗譽、港灣6座低層G室，面積約678方呎，2房間隔，成交價約647萬元，呎價約9,543元。據了解，原業主帳面獲利約280萬元。港置楊衛航指出，星河明居二手業主反價封盤之聲不絕於耳，於9月份只有6宗成交，當中大部分為連租約成交，整體宗數與8月份相若，但呎價卻出現升幅。目前屋苑入場費約200萬元，市場放盤不多，約20個，連租約放盤約至30個，而放租盤更加少，僅5至6個，租金約1.7萬元起，而三房戶租盤，更是以該盤為區內租戶首選。

#### 豪宅資訊

#### 貝沙灣9座高層呎價1.3萬

近期港島豪宅二手成交氣氛不俗，香港置業黃嘉藍表示，薄扶林貝沙灣9座高層C室，建築面積1,483方呎。若以成交價1,980萬元計算，呎價約13,351元。買家見價錢合理，故拍板購入單位。據悉，原業主於2005年4月以約1,205.7萬元購入，持貨7年帳面獲利約774.3萬元，單位升值近64%。

#### 帝峯·皇殿持貨2年賺439萬

香港置業黃慶龍表示，奧運站帝峯·皇殿3座高層A室，建築面積1,456方呎，連租約成交，以成交價2,380萬元計算，呎價約16,346元。買家見單位價格合理，故無睇樓即承接。據悉，原業主於2010年7月以約1,941萬元購入，是次轉售帳面賺約439萬元，物業2年升值近23%。

#### 港景別墅叫價9880萬

第一太平戴維斯表示，以私人協商形式出售位於馬己仙峽道11號的港景別墅21樓A室，意向價為9,880萬元。物業於1995年落成，原則四房設計，建築面積約2,350方呎，特大客廳、飯廳及睡房，間格實用，連兩個車位。第一太平戴維斯華美家居董事羅梅蘭表示，港景別墅位處尊貴的半山地段，區內住宅可盡覽維港夜景，而交通亦極方便，往返中環只需約10分鐘。 ■香港文匯報記者 周穎

#### 雅息士道屋地2.18億易手

據土地註冊處資料顯示，九龍塘雅息士道4號屋地以2.18億元易手，該屋地面積約10,770方呎，現為一幢3層高洋房，按可建樓面約6,462方呎計算，樓面地價約3.37萬元。買家為GRACE ALLIED LIMITED，原業主2005年1月以5,200萬元購入，現時易手帳面賺1.68億元，物業期內升值3.2倍。 ■香港文匯報記者 顏倫樂



## 現崇山「滾動中生財」

#### 1. 黃大仙地理位置與風水格局如何？

黃大仙位於九龍的東部位置，龍脈來自獅子山，再經過黃大仙，到達新蒲崗，直出啟德舊機場。但要留意的是，新蒲崗現在工廈較多，舊機場的發展亦未完善，估計要令整個地區起飛仍需要至少10年的時間。而黃大仙受到周邊環境的影響，要提升地區的地運仍需要時間，估計2004至2023年的八運時間內，黃大仙雖然地運不錯，但未到最佳時間，至九運時期，即2024至2043年，才會到達地運的高峰。

#### 2. 現崇山的風水格局如何？哪些人適合居住於此？

現崇山由5座物業組成，橫跨龍翔道，位於迴旋處之內，故此低層向北的方向，會望向天橋位置，由於為高速公路，車速快，車流量旺，風水上變成「財來財去」，一些工作性質較文靜的人士，就不適合居住於此，例如會計、於政府部門工作、文職等。

屋苑的格局是「滾動中生財」，與「動」有關的行業可選擇於此居住，例如經商人士、市場營銷、保險等經常往來往返的人士。其餘包括服務業、旅遊業、物流等亦適合。

#### 3. 從風水角度上，現崇山是否適合內地從商人士居住？

承前面所說，由於適合「動」的人士入住，而內地人大多經常往返中港兩地，或經商或探親，由於頻密往來的關係，故亦適合居住於現崇山。

#### 4. 近年黃大仙的風水表現如何？

由於黃大仙的真正地運在九運時期，故長線投資者不妨購入，雖則短線升幅不會多，但長遠，等該區規劃完善後，樓盤將具一定升值潛力。

#### 5. 現崇山不同座向的風水有何影響？

現崇山有5座大廈，當中以1座間隔最方正，高層若望海景更佳，2座亦屬間隔方正的戶型，然而，第3至6座在間隔上，廚房成「L」形，較不理想，風水上不利女主人，亦會令日後增添許多爭拗，建議業主可以於灶頭擺放石春。而且，第3至6座部分單位望向龍翔道，風水上對於小朋友的氣管亦不好，窗戶向南會較理想，戶主亦更能納財運。

■香港文匯報記者顏倫樂 整理



## 新房策影響第四季浮現

推至263萬元歷史高位，期內平均還款年期亦升至達306個月(即25.5年)，同步再創歷史新高。

筆者相信，9月份的新取用按揭金額將有顯著上升空間，不過隨著最新按揭指引於9月中推出，限制第二套房按揭成數以降低物業市場的投資需求，另一方面亦設定按揭還款年期上限，限制資金有限的買家入市，可有助舒緩平均還款年期的升勢，惟樓價在業主惜售的情況下，將令平均按揭貸款金額繼續上升。

#### 整體按揭貸款料難反彈

至於累計今年首8個月，新取用按揭貸款錄得47,213宗，涉及金額1,145億元，與去年同期的76,673宗及1,830億元比較，相差38.4%及37.4%。另一方面，今年首8個月新批按揭貸款額及宗數分別為66,889宗及1,704億元，與去年同期90,144宗及2,210億元比較，仍有逾兩成差距。筆者認為，下半年物業成交雖由低位回升，不過再有新收緊按揭措施推出，整體按揭貸款難望反彈，料第四季按揭數據逐步反映措施的影響力。

#### 平均還款年期增至25.5年

據數字顯示，8月份新批按揭貸款當中，涉及一手物業按揭貸款額按月減少5%至41億元，至於涉及二手物業按揭貸款額則按月大升42.8%至181億元，反映樓市成交主要由二手市場帶動。值得注意的是，由於業主叫價強硬，令樓價持續於高位徘徊，進一步將8月份新批平均按揭貸款金額