■大廳落地玻璃將室外花園景色引入，令一樓小客廳充滿綠意。

大廳

■客廳區域與一樓打通，設計師利用7.8米超高樓底的優勢，於中央掛着5米高的水晶吊燈。

■戶主可與三五知己通過玻璃趟門走到戶外花園，安坐在L形戶外傢具上享受休閒時光。

名家匯 暖色型「家」

深色牆淺色傢俬 擴空間增幾何感

香港文匯報訊（記者 周穎、攝影記者張偉民）遠離煩囂，富豪除要求與清山綠水為鄰外，尤為追求居所廣闊生活空間，設計要切合身份，相當考設計師的功夫。本報走訪沙田名家匯5號洋房「主席大屋」的設計大作，同時結合材質與暖色的變化，達到極致的現代美感。深色牆身配以米白色傢俬、暖灰色地毯，深淺色調對比強烈，結合室內的配飾，強化且豐富空間幾何感，配以暖色燈光，勾勒出具有現代、華麗氣質的居庭。

一室溫馨感覺是「家」的設計元素重點，此居室運用暖色調設計，讓其充滿一室「暖意」，客飯廳的設計更具感性格調。色調運用方面，對比鮮明，採深啡色配上米白色彩組合，很具親和力，加上水晶吊燈添加歡樂、誠摯、高貴的氣氛。

水晶吊燈配搭超高樓底

由客飯廳沿着啡色雲石地台走到一樓，黑檀木牆身配襯帶有現代古典色彩的傢具，為大廳營造瑰麗溫暖的格調。客廳區域與一樓打通，設計師利用7.8米超高樓底的優勢，於中央掛着5米高的水晶吊燈，突顯樓底的高度，點點金光自天花散落在單座位沙發上，既增加視覺空間亦增添貴氣。客廳電視櫃飾上黑檀木及夾紗玻璃，兩側的陳列架滲着柔柔的燈光，配合意大利米白色沙發與暖灰色花紋地毯，共同營造出和諧閒適的氣氛。

享用二千方呎戶外花園

飯廳延續客廳的華麗格調，廳中央擺放着圓形餐桌及特色擺設，在黑檀木牆身的襯托下，令盛宴增添瑰麗和諧。毗鄰的廚房以米白色為主調，採用頂級品牌廚櫃及廚具，設備整全，可隨時享受入廚之樂。更可通過玻璃趟門走到佔地2,008方呎的戶外花園，坐在L形戶外傢具上享受休閒時光。

寢區位於一樓及二樓，兩個睡房設計各有不同風格，一間採用暗紫色為主調，床背牆綴以具質感的特色捫布，為趨於平靜、柔和，營造出一個溫馨的世界，同時淡淡的滲透出奢華及糅合着高貴、性感的氣質。另一間睡房佈置則清新大方，以淡綠色為主，配上淺灰色牆紙、床背的淡綠色圖紋捫布主題牆及線條流暢的仿皮傢具，產生一番令人奇幻的神韻，展現迷人的氣度，感覺簡潔時尚。

主人臥室啡色主調設計

追求事業的主人臥室在大宅的二樓，設計以啡色為主調，配上米黃色透光石主題牆，閃着獨特的金光，在風格上突出冷峻兼具溫柔，色調中適當地運用冷色和中性色。如用素色的壁紙，再加上古銅色的人造捫皮床背，牆上綴有藝術掛畫，加上米白色的絲質寢具及高級視聽系統，一室優雅柔和。而採用暖色調的床品，又可顯示柔和一面，展現生活情趣。

踏着淺灰色土耳其雲石地台進入主人浴室，左右分別懸着茶色外框的鏡櫃，令空間的層次感倍增；在造型獨特的吊燈映照下，增加一室暖色調。同層的書房與地下大廳一樣採用啡色為主調，起呼應作用，並且設有浴室。香檳金牆紙配襯精緻的黑檀木書櫃及一室擺設，更顯時尚。

頂層天台花園佔地693方呎，鋪設大片草地及戶外木平台，並配備水力按摩池及藤製室外傢具，讓戶主可以遠離煩囂，在喧鬧的城市中細味片刻寧靜。而底層停車場以灰色為主調，配合具情調的燈光，散發一股時尚感。

飯廳

■飯廳延續客廳格調，中央擺放着圓形餐桌。

廚房

■廚房以米白色為主調，採用頂級品牌廚櫃及廚具。

主人房

■主人套房以啡色為基調，優雅柔和。

■主人浴室懸着茶色外框鏡櫃，令空間的層次感倍增。

BSD冷卻區內洋房供應

香港文匯報訊（記者 周穎）美聯物業聯席區域經理鄭文偉表示，沙田及九肚山一帶獨立洋房由於業主叫價日漸高企，成交於雙辣招之前交投已經不算活躍，平均每月一宗至兩宗水平。出招後，買家入市動力明顯減弱，區內洋房成交冰封。至於睇樓情況，辣招公佈後首周，睇樓量即時大跌8成，至今第三周才逐漸回升一成至二成，但數量只有出招前四成左右。

「公司」持有九成貨源

儘管買家入市信心下跌，鄭文偉卻指，業主未有因此把叫價下調，主要由於洋房成交涉及銀碼較大，區內超過九成業主以公司名義持有單位，業主會考慮沽出單位，日後再入市時，若以公司名義購入物業需繳付15%買家印花稅（BSD），有可能被迫要以個人名義入市。比較之下，除非買家出價極吸引，否則出售物業意慾不高，導致現時出現買賣兩閒的格局，反映政府新推出的雙辣招對豪宅客而言，只是壓抑現時買家入市意慾，並不是壓抑業主持貨的信心。他預期，區內洋房成交淡靜的情況將會持續一段較長的時間。

事實上，根據萊坊發表的最新報告，港府最近新增BSD，並增加額外印花稅（SSD）的稅率及延長適用期。樓價繼今年大幅飆升後，現時新穩定樓市措施令住宅銷售市場開始降溫。

萊坊大中華研究部主管林浩文預計，中長期而言，當市場一旦消化新措施帶來的負面影響，買家將重投市場，包括內地買家和炒家。政府推出的新穩定樓市措施令住宅銷售市場開始冷卻。不少投資者轉向其他物業市場，帶動寫字樓及商舖投資市場暢旺。

書院道8號3萬呎價破頂

各區新高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府出招後，雖然交投大跌，但樓價跌幅輕微，個別新盤仍然錄得新高成交。土地註冊處顯示，興勝創建旗下九龍塘書院道8號EIGHT COLLEGE，頂層複式連平台花園單位連2個車位以1.128億元成交，單位面積3,682方呎，加上773呎天台，5房4套房間隔，折合呎價30,636元，創推售以來新高成交價及呎價。

上述成交雖然於10月31日登記，但新買家以個人名義馬雲嵐登記，故不需繳付買家印花稅(BSD)。據悉，EIGHT COLLEGE至今累售出約7伙，目前尚餘一個中低層單位待售。

西半山康苑7年翻倍

另外，西半山干德道25號康苑低層連車位，以5,000萬元易手，單位面積3,280方呎，呎價1.52萬元，創該屋苑新高。買家以公司名義購買，但因為在10月中登記，避過BSD。公司董事包括呂振祥及呂可翹。原業主於2005年6月以2,380萬元購入單位，7年帳面獲利2,620萬元，物業升值1.1倍。

樓市八卦陣

區仲德

名家匯山巒前呼後應

沙田為盆地地勢，又稱為聚寶盆。該盆地泥少沙多，種植十分困難，盆地屬陰虛之地，風水訣云：「山靜為陰、水動為陽」，區內見城門河水，故此屬較旺女性之地。沙田附近小山遍布，高雄屬陽、低矮屬陰，七運時極旺女性之地。待八運後，地運轉移，沙田因有不少樓房興造，帶動陽氣興盛，故在近數年間，大旺男性及人丁。

名家匯位於大圍之半山上，鄰近仁安醫院。屋苑整局為背山有靠，面朝見有針山及大帽山，山巒重重，有前呼後應之妙！而來龍所經之地帶倉帶庫，整個巒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」。獅子山上有望夫石，狀似文筆，有利子孫讀書。

城門河濁水利偏財

理氣當運，為八運到山到向，旺財又旺丁之局，巒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。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。

屋苑位處如犯聲煞者，住戶亦可以關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、六個五毫子及一個一元在內)，以水制火，或者擺放白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，利蠻強人士住居，更利娛樂演藝事業發跡人士入住。位於新界區的東南方，於後天八卦中屬四綠文昌星主事，有利功名、學業，事業欲求發展人士，尤適宜那些專業人士住居。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。

名家匯的四個單位，A座及B座向西北，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。

獨立屋髹米黃化災

四座獨立屋向東北，此宅面向東北方，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，是非星及災星位於主人房，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髹上米黃色化解。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

劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

新取用按揭挑戰200億

10月政府推出被喻為「雙辣招」的額外印花稅(SSD)加強版及新增買家印花稅(BSD)，至今樓市成交明顯放緩，惟按揭表現反覆。根據經絡按揭轉介於「雙辣招」出台後的統計資料顯示，2012年11月10日至12日的周末期間，二手物業新造按揭申請宗數按周反彈21%，與2011年中SSD措施首次推出時比較，同期只有2%升幅，是次彈升幅度明顯較大。

筆者認為，由於SSD初次推出時連同按揭成數一併收緊，對投資者及用家兩者構成雙重影響，因此對市場衝擊較顯著，而是次「雙辣招」主要壓抑住宅市場投資氣氛，本地用家的置業影響則相對較小。與此同時，預期新盤上會潮將至，加上有部分客源陸續流入非住宅市場，相信11月新取用按揭貸款金額表現將趨向平穩，有望重上200億元水平。

事實上，港府9月推出的收緊按揭措施，包括鎖定按揭還款年期為30年上限及限制第二套房借貸，已成功淘汰財政實力不足者出局，有效防止買家過度借貸及穩定金融體系。

從經絡按揭轉介研究部數據可見，今年首三季新取用按揭貸款宗數累計錄得54,452宗，涉及金額僅1,328億元，與去年同期的82,489宗及1,968億元比較，差距逾三成。

非住宅物業支持按揭市場

至於10月政府落實的SSD加強版及針對外地人士及以公司名義入市之買家新增BSD，將進一步抑壓住宅物業市場的投資氣氛，預計要到年底至明年初才逐步反映措施實際影響。值得注意是，隨着住宅物業的買賣成本大幅增加，不少客源已轉移至非住宅物業市場，促使銀行積極爭取該類按揭的市場份額，對第四季按揭市場有支持，加上新盤將陸續上會，筆者預期今年10、11月的新取用按揭貸款金額可挑戰200億元水平。