

香港文匯報訊（記者 周穎）本港最有異國風情的居住之地，非愉景灣莫屬，區內大自然環境優美，四面環海，遠離煩囂，吸引不少外籍人士居住。今次介紹的津堤第1座15樓A室「Verandah Simplex」示範單位，採四房雙套房間隔，建築面積2,310方呎，樓底高逾3米，全屋以啡色設計為主調，設計主題為「璀璨魅力」，其設計融入了法式裝飾派藝術元素，營造出氣派不凡的法式大宅。

登堂入室 由於「Verandah Simplex」屬於特色戶，全幢同類型單位僅有4戶。為了展現示範單位的時尚豪宅皇者氣派，設計師以法式裝飾派藝術元素，襯以豐富的物料選材，令單位散發出浪漫的法式情懷和醉人魅力。發展商坦言要將單位設計要求當作別墅造。

空中花園 海天一色美如畫

為提高私隱度，單位設有私人豪華玄關，連獨立電梯大堂，大堂的壁畫配上水晶吊燈，設計瑰麗堂皇。推開大門，只見全屋呈長方形，間隔按功能一開為二，走廊右側為呈長方形格局的客、飯廳，面積約350方呎。而大廳右側為主人套房及另外3間房間，令大廳與寢區完全分隔，壁壘分明。

而全屋重點是單位客廳外連特設的260方呎流線型私人空中花園平台「水岸花園」，長約12.2米，則足以容納十多人，平台橫跨主人套房及客飯廳，設計屬區內獨有，成功將大自然天然美景引入室內，單位居高臨下，可眺望及迪士尼樂園及毗鄰的坪洲，海天一色的景致，猶如山水畫。

陽台把酒 醉人海景勝美酒

飯廳間隔方正，可設6人大型木餐桌，配以紐紋樹枝形吊燈，增添一室內大自然氣息；而設計師更特別在客飯廳的牆身鋪設充滿藝術風格的金箔圖案作為點綴，利用現代手法演繹大都會的繁華美態，再加上雲石雕刻之柱形特色牆，非常吸睛。

客廳設計以簡潔為主，只擺放兩組大型沙發，中央位置置有長方形地毯，配以金色茶几，與牆身鋪設金箔圖案作呼應，展現高貴氣質。而近陽台處，更設有一個小酒吧，方便主人把酒欣賞醉人愉景灣海景。

主人套房 陽光空氣信步至

至於作為戶主寢室的主人套房，連同浴室及步入式衣帽間總面積約320方呎，房間設計主調為暗金及棕色，設計師利用了豐富的視覺元素如圖案、色彩及飾材，讓偌大的房間在柔和燈光的映照下，營造出浪漫情懷。房內亦設有開放式落地玻璃摺門，讓戶主隨時打開摺門步出露台，享受陽光和涼風的洗禮。而毗連的書房，以玻璃作間隔，感覺既歸一，又各有空間。

而另一間套房可謂麻雀雖小，五臟俱全，配有小露台，擁愉景灣翠綠山景，室內空氣對流。以紫色為主調，設計簡約時尚，地下鋪設淺灰色為主的地氈，牆上還掛一幅以白色皮布拼湊而成的裝飾，增添房間溫暖浪漫之感；至於另一間客房，單位則以米白色為主，色調明快，配上地上圓形圖案的地氈，及米白色的家俱，予人高雅潔淨感覺。

客廳



■客廳以簡潔為主，只擺放兩組大型沙發。 周穎 攝

水岸花園



■客廳外的260呎流線型私人空中花園平台，將大自然美景引入室內。 周穎 攝

津堤2310呎特色戶 法式別墅高規格



大廳

■大廳及客飯廳的牆身鋪設充滿藝術風格的金箔圖案作點綴，配以室外自然光，閃閃生輝。 周穎 攝

巧妙設計引自然入室



■主人套房設開放式落地玻璃摺門，陽光和涼風觸手可及。 周穎 攝

主人套房



■主人套房主調為暗金及棕色，營造出浪漫情懷。 周穎 攝

景觀



■單位左邊景觀為二白灣全新綜合發展區，包括酒店、全港首個海濱教堂，主題商場，海景寫字樓等，並遠望機場海景景觀。 周穎 攝

外籍客離港 12月買賣兩閒

香港文匯報訊（記者 周穎）由於聖誕節關係，不少外籍客均回鄉度假，愉景灣區內成交踏入傳統淡季，加上受政府打壓樓市措施影響，本月成交急跌，可謂買賣兩閒。市場人士認為，要至農曆新年成交量才會有所回升。

平均呎價6000元起

中原地產愉景灣分行分區經理甘威遜表示，愉景灣區內目前整體分層單位放盤約逾300個，平均每呎叫價6,000元起，單位入場費約近300萬元。12月上旬二手市場錄得約5宗成交，分層單位平均呎價5,800元，及一宗洋房成交，平均呎價1.3萬元；較11月的約70宗成交大幅下挫，分層單位平均呎價則相若，約逾5,700元。

BSD再挫兩成成交

12月份區內市況可謂買賣兩閒，他指出，事實上，發展商於10月推售津堤，不久已售出近110伙，推高整個月份區內成交數字。至11月份，二手市況才見回升，至本月一如本港整體市況，受政府打壓樓市措施影響，額外印花稅令內地買家比例較出招前大跌兩至三成，成交無可避免下挫；不過成交大跌主要因素是，區內換樓客及買家均以外籍人士佔大部分，由於聖誕節關係，不少外籍客均放假期回鄉，12月份向來是愉景灣二手成交的傳統淡季，往年本月的成交量亦較平時有一半跌幅，估計今年由於額外印花稅因素，成交量會較去年再大跌多達兩成，至80%。

甘威遜稱，雖然本月成交量大幅下跌，但由於業主持貨能力高，除非買家到價，否則一動不如一靜，因此叫價未見有下調壓力，仍然維持平穩。相信要至近農曆新年，外遊人士陸續返港成交量才會有所回升。

分層呎租企硬23元

至於租務方面，愉景灣區內放租盤共約200個，分層每呎叫租23元。而本月租務成交共約25宗，當中以分層單位為主，呎租約23元，及3宗洋房租務成交，平均呎租47元。而對比11月份，區內租務共86宗，當中分層成交呎租23元，及3宗洋房租務，平均呎租40元。

愉景灣因區內有所國際學校關係，只有暑假才是傳統旺季。他認為，踏入12月，亦是由於外遊因素，本月租務成交亦見下跌，但租金未見受壓，分層單位每呎叫租企硬約23元。



樓市八卦陣

區仲德師傅

愉景灣背枕大嶼山龍脈

大嶼山的龍脈，自大帽山西方下降，自大帽山西方下降，於此聳起高達八百多公尺的大山，然後降氣落脈，層級而下，又向上爬，至鳳凰山聳起九百多公尺的山峰，轉身向北，至昂坪附近，再向上衝，而起昂坪山之高峰，再轉往老虎頭落脈。

愉景灣背枕着高465米的老虎頭，來龍出自大嶼山之龍極貴，出脈以來，護衛擁擠，浩浩蕩蕩，前呼後擁，威風凜凜，如貴人之出遊，龍脈雄壯，山勢聳拔，山水秀麗，有龍穴之結作，山水聚會，地靈悠厚，奈何山石嶙峋。愉景灣對下的山坡，其山勢仿如一隻老虎正在俯視耽耽着山下的愉景灣。老虎頭盡是峭壁嶙峋，勤奮工作者及休閒職業人士定居為佳。

香港在1996年因地運轉移，東北發山，西南發水，此意指出在香港之西南方之大嶼山必因地運（卦運）之影響，有重大發展之機，利商業投資而得財。

「艷蝶向陽局」顯權力

愉景灣「坐西北向東南」，形成一個「艷蝶向陽局」，有生氣，背有靠山；兩旁山勢，左青龍，右白虎，神態

活現，青龍砂環抱有力，權力大顯之象，日後必人才濟濟。

遠望觀之乃成四山呈祥，八方獻瑞之勢，放眼觀察東南方向海之情，形似金龍滾浪，翻覆無方，神變莫測，財氣頗足之象。在下元八運即2004年開始（天運中之八運「艮」土主運），形成旺丁旺財之局。加以背後有真山實地，向前有真水環視，聚之有情，巒頭（山水情勢）及理氣（星體飛布）配合適宜，必可得財得名。

津堤利人緣旺添丁

愉景灣14期津堤，矗立於愉景灣二白灣的臨海地帶，由3座16層高的住宅物業組成，共提供164個單位，大部分面向東南。大利事業投資財喜，大門納喜慶財星及桃花星，有利人緣及遠洋外貿發展求財，更利婚喜及添丁。

整個屋苑的佈局對經營實業或大部分上班族一族來說，都頗為適合，努力工作，可望穩中求勝。而座與座之間則以鑽石形排開（與室內的四正間隔無關），因此變動較大。對於從事高風險投資或投機炒賣活動的人來說，較容易大起大落。其優點：納喜慶財星，利婚嫁添丁；主人房利事業名聲。



按揭熱線

劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

銀行按揭戰年尾白熱化

政府連環出招，二手住宅成交急劇下降，雖然仍有非住宅物業成交支持，但難免對按市構成衝擊，筆者相信，今年12月現樓按揭註冊量破萬宗無望，甚至出現調整，預期2012年全年現樓按揭註冊量將少於10萬宗，較去年全年減少超過兩成，並連續兩年錄得負增長。值得注意，今年第四季樓市成交量減少，拖累按揭業務表現，但銀行為了爭取市場份額，紛紛提升競爭力，並以多元化按揭計劃應戰，積極程度與去年同期比較，大相逕庭。

中小行市佔上月達31.7%

按揭業務競爭激烈，大型銀行紛紛推出多元化計劃及優質按揭服務吸客，市佔率一度節節領先，然而中小型銀行亦不甘示弱。從經絡按揭轉介最新數字可見，11月份四大銀行現樓按揭市佔率合共68.3%，按月下跌兩百個百分點，中小型銀行急起直追，市佔率再度升穿三成水平至31.7%。

四大銀行當中，以匯豐表現最出眾，11月現樓按揭市佔率達20.3%（1,970宗），連續4個月排行榜首；

中銀以市佔率18.3%（1,781宗）反超前恒生排第二位。另外，今年首11個月，現樓按揭註冊累計錄得81,766宗，較去年同期121,071宗減少32.5%，更為2006年後同期新低，排名首位的中銀，累計現樓按揭宗數達16,418宗，市佔率繼續保持兩成以上，至於第二位的匯豐，累計亦錄得15,891宗，兩者相差僅500餘宗，實力旗鼓相當，料全年榜首之位將掀起一場龍爭虎鬥。

匯豐連續4個月稱霸

數據亦顯示，11月份樓花按揭共錄得276宗，較10月份的492宗下挫44%。當中以「迎海」錄得97宗最多，佔樓花按揭市場比例逾三成（35.1%）；其次為「漆岸8號」，錄得57宗佔20.7%，而「濶門·天賦海灣」及「峻澄」亦分別錄得37宗及32宗。11月份樓花按揭，匯豐連續4個月排第一，市佔率增加0.7個百分點至25.7%（71宗）；中銀躍升一級排名第二，市佔率上升3個百分點至20.7%（57宗）；恒生降一級排名第三，市佔率跌至18.8%（52宗）；第四位渣打，市佔率按月再減少5.9個百分點至18.1%（50宗）。