

# 天生購物狂

# 海陸空玩轉東涌

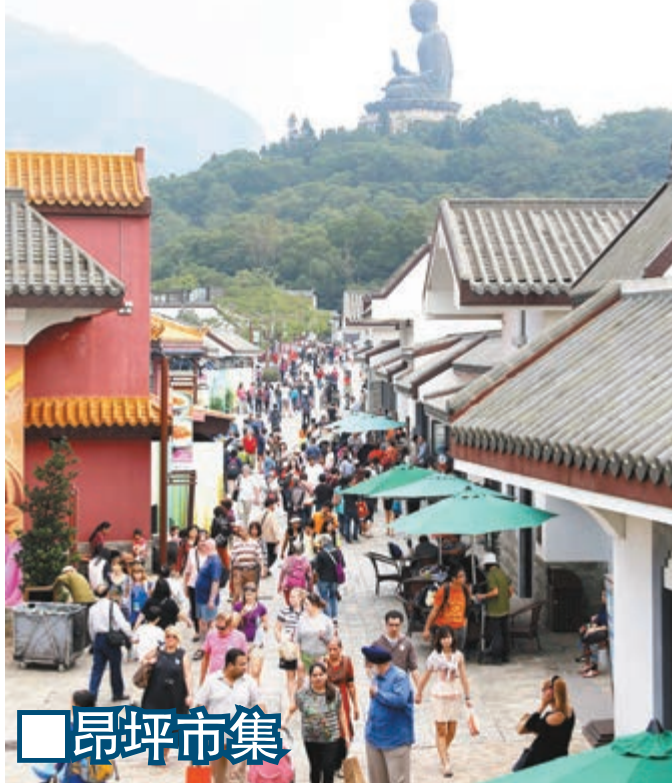
隨着赤鱘角香港國際機場及迪士尼樂園在大嶼山落成，東涌開始發展為完善的社區，加上區內已有不少住宅項目入伙及推售中，令東涌成為集合商住及旅遊的新市鎮。

■記者 梁悅琴

## ■昂坪360



■東薈城



■昂坪市集

鄰近東涌地鐵站沿線，已經設有多個大型商場如東薈城、映灣坊，提供各式食肆及店舖，吃盡中、西、日式美食，其中東薈城內的名店會特賣場 (Citygate Outlets)，內有各國名牌，以3折至7折的折扣發售，絕對適合天生愛購物的人士。由於東薈城離香港機場很近，更吸引不少內地客慕名而來，很多「自由行」都會把這裡當作在香港「血拚」的最後一站。

## ■纜車眺天壇大佛沐佛光

來到東涌，一家大小當然少不了熱門的迪士尼樂園，甚至住一晚迪士尼樂園酒店，一家大小好好重拾童真的心。若不想與內地遊客一齊擠迫的話，亦可選擇搭乘昂坪360纜車遊天壇大佛，昂坪360全線長5.7公里，由大嶼山東涌市中心至昂坪，讓旅客沿途俯瞰香港國際機場、南中國海、遠眺天壇大佛及北大嶼山郊野公園等美景，視野豁然開朗。

## ■遊昂坪許願寶蓮寺食齋

昂坪纜車站緊接着富中國文化色彩的主題市集——昂坪市集，佔地1.5公頃，以中國建築的街道及園景設計。市集內包括互動展覽館「與佛同行」、備有先進影視效果的「靈猴影院」、匯聚世界各地美食的中央廣場等景點。又種植有大嶼山本土的植物，包括北大嶼山郊野公園的花卉、生長於島上的蘭花及中國草藥等，可謂融匯傳統文化、教育景點、旅遊零售、飲食等元素。

於昂坪市集中逛逛，遊客可欣賞多姿多采的街頭表演節目，如功夫、雜耍表演及其他精彩特備節目。來昂坪市集的「菩提許願亭」許下願望，有機會達成！

從「昂坪市集」徒步可達毗鄰、始建於1906年的寶蓮禪寺參觀並享用齋菜，之後再到天壇大佛——世界最高的戶外青銅坐佛。

## ■賞水上棚屋出海觀海豚

洗滌心靈後，可繼續從昂坪市集旁邊的巴士總站乘搭巴士到大澳漁村，還可順道吃碗山水豆腐花和自製茶果，有時間的話還可到大澳巴士站附近的大澳文化博物館，了解一下大澳歷史，然後再乘小艇出海，欣賞香港水上棚屋和中華白海豚。

若果喜愛運動的朋友，可以於東涌單車館租用單車，利用東涌單車徑暢遊至迪士尼迪欣湖、翔東路及機場跑道尾等地，其中迪欣湖景色美麗，而迪士尼樂園入口處也是一個影相的好地方。

## 東涌之名緣於出海水道

早在宋代，大嶼山與香港島等島嶼合稱為大嶼山，以產鹽著稱。到明代，因應鄰近沿海一帶常受海盜侵襲，嘉靖年間於廣州地區設南頭寨，管轄包括大澳等地。隨後清代更因其位處珠江河口的南端而成防衛重點，並在道光十二年(1832年)建造東涌炮台。

### 宋代產鹽著稱

至於東涌之名，源因該地位於大嶼山下，山上有一條沿山而下的水道(古稱為「涌」)，在山腳匯集出海時穿過其居民聚集地，古時這地區稱為「東西涌」，即「位於水道兩旁的村落」，但外來人就統稱為「東西涌」為「東涌」，一直流傳至今。

### 機場落戶蛻變

在上世紀五、六十年代，東涌居民多從事捕魚、耕種。隨着赤鱘角機場落戶，當地逐漸由傳統漁村農村，蛻變成第九個新市鎮。不過，由於新市鎮大部分建築在荒廢農田和填海區之上，故真正受影響而要搬遷只有馬灣村、低埔村和赤立角村。而自從新機場於1998年7月啟用後，大嶼山北部已成為香港最繁忙地區之一，與島內大部分寧靜清幽的地區形成強烈對比。

## 生態景點處處 古物時光倒流

時至今日，東涌的開發還不算大，一些在華南及香港其他地方已經絕跡的稀有生物種群，在此仍然可以在東涌河及其河口濕地找到，值得好好細賞及保育。

### 東涌河珍稀天然棲息地

東涌河為本港碩果僅存的天然河流，河中及其周邊棲息中國鱉、香港瘰螈、盧氏小樹蛙、海龍及北江光唇魚等稀有和瀕危生物。該河源頭為鳳凰山和大嶼山，流出東涌灣，遊人繞着東涌灣而走，古廟、漁村及炮台亦是一個閒時好去處。沿着逸東邨旁的小徑及侯王橋步行20分鐘，便到達東涌河口，招潮蟹遍布泥灘及紅樹林，並可看到如木欖、秋茄和蠟燭果等植物。離開紅樹林沿路折返，可順道參觀沙咀頭球場旁邊的侯王宮。古廟建於清代乾隆三十年(1765年)，建築採用三間開二進格局，屋脊飾有清代宣統年代的石灣陶塑人像，而廟內保存乾隆年間鑄造的銅鐘、石碑，以及宣統年間的碑誌等文物。

### ■盧氏小樹蛙



### ■香港瘰螈



### 侯王宮小炮台見證興衰

鄰近另一古代建築為面望大嶼海峽的小炮台遺址，於清代嘉慶廿二年(1817年)由當時兩廣總督下令興建，但經過逾百年洗禮，到1980年被發現時只剩一幅殘存的曲尺形圍牆，並在1983年列為法定古蹟。

小炮台遺址毗鄰是一座唐代灰窰，原本坐落於赤鱘角虎地灣岸邊，因興建新機場而被遷移至此。據介紹，該窰屬「殼灰窰」，古人用它把蠔殼及貝殼以燃燒成灰，塗之簣筒以作防漏水處理或作塗漆及黏固磚塊之用等。

政府計劃進一步發展東涌為人口倍增的新市鎮，配合周邊多項基建項目，發揮東涌「橋頭經濟」效應。

## 打「橋」牌 發展商紛插旗

公路網絡連貫本港其他地區和珠三角地區，有利聚集商業活動，有條件作為鄰近地區商業補給和後勤中心。

### 財團高價奪商業地

東涌雖遠離香港市區，但卻有鄰近珠三角的地理優勢，港珠澳大橋及多項大型基建落成後，屆時由東涌通往深圳前海和珠海、澳門等地，車程不過20分鐘，有利粵港經貿文化合作。因此，政府有意把東涌變身為集商務、會展、旅遊、零售於一體的「橋頭經濟區」，配合區內130.76公頃仍未開發土地，促進經濟發展，為本區以至香港提供大量就業機會。

另一方面，大嶼山擁有迪士尼、天壇大佛、昂坪纜車和大澳等景點，亦促使東涌成為本港旅遊重點區域。事實上，今年3月截標的東涌第3A區商業地，最終便由區內東薈城發展商合組財團(新地、新世界、恒地、恒隆及太古地產，各佔兩成權益)以23.28億元高價投得，樓面呎價約4,314元，較估值上限高出43.8%。

據了解，該地皮大機會作商場發展。太地稱，項目將提供熱點給予本地居民及遊客。新世界亦稱，東涌旅遊設施及配套日趨完善，料地皮可產生協同效應，大幅提升商業價值。

據太地截至今年9月30日數據，以特賣場為主的東薈城名店倉出租率100%，零售銷售額按年增長16.5%，為旗下增幅最高商場，反映東涌商業潛力優厚。

據太地截至今年9月30日數據，以特賣場為主的東薈城名店倉出租率100%，零售銷售額按年增長16.5%，為旗下增幅最高商場，反映東涌商業潛力優厚。



■港珠澳大橋落成後，東涌通往深圳前海和珠海、澳門等地車程不過20分鐘。

### 港珠澳大橋落腳點

事實上，早於1994年開始發展的東涌，規劃日趨完善，已成為香港新商業和居住中心，出名樓盤有映灣園、藍天海岸及影岸·紅、東堤灣畔、現發售中的昇薈等。而且，東涌貼近機場，受惠其配套完善的鐵路和

## 樓市八卦陣

區仲德



## 屯門龍門青山為靠

位於新界西部的屯門，以青山為靠，面向本港主要水口之一的青山灣，呈背山面海之格局。不過，風水上講求山的形態圓潤，草木茂盛才算明山；水源則以深、清、緩、聚為佳。觀乎屯門一帶山脈山石嶙峋，尖銳多角；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，但在山不明、水不秀的情況下財運方面只能達小康水平，而健康情況亦只屬一般。

最近多個新盤排隊登場，其中屯門就有龍門二期，今期為大家介紹龍門風水佈局。物業以青山為靠，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。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，若在宅之喜慶財位之中，易添丁及得財利。

### 利求學求名事業

龍門較利於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。對於投資理財運勢方面，大利下元九運，即2024年後若在此區入住者均屬有利。

若分析不同類型單位的風水布局，第1座摩天龍，單位A及B室，投資反覆，工作平穩；單位C及F室，事業順利，正財易獲；單位D

及E室，先見財利，事非較多；單位G及H室，桃花緣佳，病痛亦多。

第2座朝日龍，單位A及B室，先見財利，病痛較多；單位C及F室，正財易獲，投資反覆；單位D及E室，桃花緣佳，事業順利；單位G及H室，工作平穩，事非較多。第3座映月龍，單位A及B室，投資順暢，桃花緣佳；單位C及F室，正財反覆，事業順境；單位D及E室，人緣旺盛，添丁得財；單位G及H室，工作反覆，病痛纏身。

第5座觀星龍，單位A及D室，事業暢順，爭物較多；單位B及C室，正財易得，事非纏身；單位E及K室，工作順暢，人緣極佳；單位F及J室，先名後財，投資變順；單位G及H室，喜慶臨門，工作順境。

### 窗前植物解噪音

另外，新屯門中心各座樓宇排列井然大部分窗戶均向東北或西南，分別為現時當旺的方向，加上室內間隔四正，少有漏財之弊。美中不足的，是外來的煞氣也不少，必須加以化解：窗戶望及雜亂山石者宜於窗前放「泰山石膽」擋煞；如單位受公路或鐵軌車廠噪音影響則應在窗前栽種植物或選用隔音玻璃及空調化解。

## 按揭熱線

劉國圓



## 新盤刺激樓市復活?

新盤減價及增設優惠促銷激發新盤小陽春，部分二手業主見狀，叫價態度亦軟化，擴闊議價空間吸引市場注意，整體樓市氣氛似乎有所改善。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，10月新申請按揭貸款宗數錄得8,587宗，按月急升14.1%。至於新批按揭貸款宗數及金額錄得5,535宗及149.15億元，與9月比較，亦同步上升超過一成。不過期內新取用按揭貸款宗數按月下跌幅5.5%至4,264宗，涉及金額則減少3.6%至112.07億元，對比高峰期逾300億元水平，可謂相距甚遠。

憑藉新盤小陽春之勢，10月的新批按揭貸款當中，一手物業按揭貸款金額按月攀升29.2%至35.57億元，升幅最大；其次是轉按，所批出的之貸款金額錄得27.89億元，按月微升6.3%，至於佔比高近七成的二手物業按揭，貸款金額雖然按月再增加5.3%至85.68億元，但已經連續三個月不

足100億元，反映二手市況相當疲弱。

值得注意，現時美國退市時間未明，加上本港房策威力未減，不少市民仍持觀望態度，故實際上樓市成交量屬於偏低水平，拖累市表現。若比較每月按揭貸款宗數，今年首十個月平均只有5,084宗，不但較去年同期平均6,198宗相比少17.9%，同時創有紀錄以來新低。至於金額方面，累計今年首十個月，新取用按揭貸款額錄得只有1,354億元，較去年同期1,518億元大幅減少10.8%，而每月平均按揭貸款金額亦有135億元，為同期的六年新低。

### 二手放緩 整體貸款料縮15%

雖然樓市聚焦一手，但二手成交步伐放緩，相信在今年餘下時間，單靠一手按揭市場勢難力挽狂瀾，預期11月數字將逐步反映，故全年整體按揭貸款表現將較去年遜色，貸款金額規模料最少縮減10%至15%。