



港鐵站構成將軍澳中心區。圖為蔚藍灣畔。 記者張偉民攝

將軍澳 海灣 小山 撫今 昔

將軍澳中心



新都城

將軍澳廣場

維景灣畔

行人天橋相連毗鄰商場及屋苑。 記者張偉民攝

迷失離地商場間

由將軍澳中心踱步到將軍澳廣場，路途近600米，記者花近10分鐘在冷氣的室內步行，望見室外烈日，頓覺身心俱涼，不願推門出去。走過一道行人天橋，不覺已穿越三間商場，因為彼此裝修風格相近，天花與地板皆白色，教人分不清自己身處何地，漸漸迷失，或者迷惘間失去方向。眼前滿是商場大品牌貨品，更添購物意慾，刺激商戶生意，帶旺租金收入。三間商場室內皆用相同佈局，而不採用相異裝潢特色突出自身，或者有意困住人流，教人迷失徘徊購物商店間。

香港書展2013年度作家、文化人陳冠中曾經批評中環廣廈之間，多以天橋連接，令人流只游走在離地的商場之中，地面人流稀少，令附近無地舖，謂之「失落空間」。現時將軍澳地鐵站上蓋建築群，與中環佈局相去不遠。商場與停車場之上興建的住宅或酒店，外形儼如蛋糕之點上蠟燭，有人稱此為「蛋糕樓」，蛋糕餅底無地舖，無人行過。

路邊街坊小店絕跡

地面步行有何意義？或者有人會覺得商場冷氣涼快，免卻在室外汗流浹背之苦。或者有人則偏愛地面舖頭緊密相連，有街坊小店提供日用品，脈絡緊連，比起連鎖超級市場更見方便。究竟住客有何偏好？是想活於中環金融商界上班族的離地佈局，還是如上一代人眷戀屋邨街坊社區？值得做個問卷調查，知其一二，好讓政府日後劃地予地產商時，檢討一下規劃配套。



將軍澳PopCorn商場。 記者張偉民攝

將軍澳地鐵站上蓋商場，彼此室內佈局相近。圖為將軍澳中心。 記者張偉民攝

將軍澳地鐵站一出，便是商場PopCorn，商場高兩層，店舖排列有序，有天窗採自然光，設計簡約大方。商場藉連接地鐵站之便，以行人天橋相連毗鄰商場：西面有將軍澳中心，東面有將軍澳廣場，三連商場又各自有直通各大屋苑的大堂，方便供街坊周末閒逛。不過，將軍澳不獨地鐵站或是商場，宜人的海灣仍有不少事物值得撫今追昔。

記者 謝孟謙

將軍澳是一個由鮫魚灣、坑口、調景嶺等村包圍的海灣，臨維多利亞海港東面海口，附近大廈只要層數稍高並是向南樓，便可海景，例如將軍澳地鐵站上蓋的將軍澳廣場與將軍澳中心，而調景嶺對出便是臨海樓盤維景灣畔。因為海灣呈內灣之勢，水勢緩緩，海風輕柔，地理環境宜人居住。

麵粉廠老闆沉海舊事

海灣風景宜人，令人不易記起背後一段沉海舊事。昔日有個居港加拿大人雷利(Alfred Herbert Rennie)立志經商，1907年成功游說多名洋商人合資共100萬港元，並於今調景嶺對出一片廣大沿岸土地建設麵粉廠。可惜不逢其時，當年小麥價格急挫，翌年生意終告失敗。雷利由於覺得連累商人朋友血本無歸，所以1908年4月14日搭船赴將軍澳海灣，將自己綁上重物，自沉大海。至今，有多少將軍澳居民知道此段往事？可能不多，不過知道地方舊事，甚有意義，起碼教人緊記如雷利這般借貸過度，隨時損手爛腳，投資付之一炬。刻下，政府似進一步為樓市「撒辣」探路，港人毋忘審時度勢，買樓應量力而為。

從將軍澳地鐵站往北行約5分鐘，穿過唐明街公園，就到尚德邨，繼續向北經行人隧道穿過高速公路，經過

重重隧道後豁然發現一座小山，山上林蔭處有一排米白色別墅，儼如富豪「避暑山莊」。行至上山路口乍現一路牌，上書「本院不設急症室」，方知山上雅舍是醫院，名叫「靈實醫院」。

林蔭結「聖靈果實」

靈實醫院前身為將軍澳區醫務會，由蘇格蘭的孫倫倫宣教士及挪威的司務道宣教護士在1953年創辦。在上世紀40年代末，國共內戰導致大批難民湧到香港，港英政府期間把原暫棲於摩星嶺的7,000名難民徙至調景嶺一帶，外國傳教士遂與難民合作，建立學校與醫院，先後開辦「調景嶺基督教醫療中心」及「靈實肺病療養院」，並在1976年將「靈實肺病療養院」改名「靈實醫院」。

行經正門入醫院，有一壁牆寫上聖經引文：「聖靈所賜的果子就是：仁愛、喜樂、和平……」道出醫院命名出處，取義「聖靈果實」。遙想以前漫山木屋，醫院立於此丘，相信不少難民在那物資短缺時代皆從此處得到幫助。現在醫院仍由基督教會主理，醫院旁亦有教堂供教徒做禮拜，但院內現時僅提供療養護理服務，若要看急症，各位便要將將軍澳醫院。

位於林蔭山丘之間的靈實醫院。 記者張偉民攝

全年近4400單位應市

港英政府早於上世紀八十年代開始發展將軍澳作為新市鎮，相隔近30年到今日，區內仍有新樓開賣。粗略統計，今年區內可供發售樓盤有5個，涉及近4,400個單位供應。其中長實、南豐與港鐵合作的緻藍天便佔約1,600個單位，佔比達36%。

天晉II租金回報3.6厘

至於要數今年入伙的大型新盤，不得不提由新地發展的天晉II，單位逾700個，坐落將軍澳地鐵站上蓋，主要供應3房至4房單位，面積約900方呎至1,200方呎，市傳有機會下季入伙。項目上周更有預租消息，有中原地產透露，該盤1B座中層D室，實用面積約550方呎，以全包價1.75萬元租出，實用面積呎租近32元。消息指，該單位業主於去年3月用585萬元購入，全年租金回報約3.6厘。

清水灣半島劈價40萬



清水灣半島有業主放盤不足一日減價40萬元。 記者張偉民攝

其他二手樓盤方面，該區近日亦隨大市出現減價個案。美聯物業透露，位處將軍澳地鐵站東面的清水灣半島，有一宗1座中層B室三房單位交易，業主放盤不足一日，買賣方議價40萬元，以680萬元成交。單位實用面積約766方呎，呎價8,877元。原業主於2010年初以446萬元購入，現賬面獲利約234萬元，單位升值逾52%。

樓市八卦陣

將軍澳地鐵打通龍脈旺氣

從2004年開始，本港進入天運八運，而地運則早於1996年已進入八運。八運中「東北發山，西南發水」，將軍澳位處東北，故此特別有利人丁，近年的社區發展亦有目共睹，新樓盤不斷湧現，而該區未來發展趨勢亦大致相同。不過，由於將軍澳未有「西南見水」的格局，故此不利遠洋之財。

「東北發山」有利人丁

此外，將軍澳不斷有新樓盤動工，對於入伙屋宅會構成動土煞，影響住者健康，甚至形成長期病患。化煞方法有三，首先擺放銅葫蘆吸收煞氣；或放置一杯清水及八顆卵石化解；或開窗開冷氣，以電流減弱氣場。此外，部分單位出現門窗對沖的漏財現象，屋主可於門口及窗台放八個古銅錢，又或加裝屏風以分散氣場。

因八運東北發山，而令將軍澳之人丁大旺。由於將軍澳土地是由填海得來，地脈未通，水脈遲來，必須待至2024年九運才能大旺財源。而其中自將軍澳地鐵將龍脈打通旺氣之後，令此區之人丁大旺。將軍澳站上蓋天晉兩邊樓宇排列向內彎，成龍虎相扶之勢，人丁必旺，奈何水局較弱，故財力

要到2024年九運才可以求取，人丁和人脈財利發展會較遲。不過，將軍澳由於地理環境影響，濕氣較重，對人的健康產生不良的影響，易有腳腫、風濕及糖尿病等。是以高層為佳，在窗台放一對銅金龍可減少疾病纏身。至於日出康城，位置背山面海，視野開揚，雖然至今還是地大人稀，但隨著最近港鐵新站開通及新建期數陸續落成入伙，不但交通上可以迅間直達各核心商業區，人口更會持續增長，社區漸見熱鬧，玄學上視為充滿活躍的生氣，預期區內將有更好的發展。日出康城在八運當旺的西南方見水源，東北方見靠山，布局得宜，在八運時期內可說是財丁俱旺。

動土影響財運有限

將軍澳廣場共有八座樓宇，而「八」在風水學上正式一財丁理數，帶有「八仙盤龍局」之勢，意即不同住戶都可以各展所長，猶如八仙各持法寶，大放異彩。無疑，動土會影響財運，所以將軍澳區的樓價普遍平穩，難會大起大落，在投資市場上未必會過高的回報。然而，該區位處東北旺丁。可想而知，若從居所的用途來說，將軍澳廣場絕對恰當。

按揭熱線

內地客購買力未見起色

近月內地客紛紛轉戰海外物業市場，儘管發展商以優惠促銷新盤，然而內地客來港搶購新盤的熱潮已不復再，在剛過去的五一黃金周假期，樓市交投表現失色。日前特首提出削減內地旅客人數言論，有零售業界擔心，貿然削減自由旅客人數會對市場構成嚴重衝擊。憂慮本港經濟的承受能力。

根據旅發局最新數字顯示，本港首4個月訪港旅客約有1,900萬人次，較去年同期上升14%，其中內地旅客委與去年同期比較，升近19%。雖然近月越南及泰國政局不穩，令來港旅遊人數增加，但事實上，在人民幣過去一年持續貶值的情況下，加上內地經濟增長放緩，內地客來港消費的意慾已大不如前。以本港物業市場為例，內地客的比例已由2012年10月接近一成半的高位反覆回落，根據按揭轉介研究部數據顯示，今年4月，內地客的佔比只有9.7%，連續五個月於單位數的低位徘徊，反映內地客的購買力逐漸減弱。

政策影響市場，收緊按揭、額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)已嚴重窒礙內地客入市本港物業

的意慾，不少內地客正投奔海外市場，現時內地客對本地地產界的影響力降至不足一成，對於其他較依賴自由行的行業而言，削減內地旅客人數影響或更大，因此特首削減內地旅客人數的言論一出，即時引起市場多個行業關注。畢竟政策牽一髮動全身，現時內地客的購買力間接影響地產、零售、酒店、旅遊及餐飲等行業發展，為免「一子錯，滿盤皆落索」，筆者認為，政府推出新政策前，宜作出審慎全面的風險評估，以及制訂相關的應變措施。

人民幣貶值削購買意慾

值得注意，人民幣走勢與本地樓市亦息息相關，以往人民幣升值時期，相等於買港樓有折讓，吸引力自然大增，不過隨着人民幣貶值，內地客來港置業變相失去折扣優惠，因此即使新盤訂價吸引，礙於買賣成本增加，而且限制增多，以致吸引力逐漸下降，預期今年下半年內地客來港置業的意慾將持續疲弱。