首置盤 石礦場「開荒牛」 社區十年方成形

觀塘安達臣道石礦場為香港中短期一個主要市區土地供應來源。本月中發表的施政報告提到的「港人首次置業先導計劃」，第一個選址亦落戶石礦場內。究竟石礦場未來發展如何？首批首置上車單位的住戶面對什麼環境？今期《置業安居》將與大家一起走進這個新規劃區，為大家揭開它的神秘面紗。　■圖文：記者 顏倫樂

■首置上車盤地盤（橙色範圍）周邊發展需時。　記者劉國權 攝

據政府最新披露，首置上車盤的首個選址在石礦場「南面社區」的最南端，鄰近安達邨。項目佔地約21.7萬方呎，其中約一半早前被納入賣地表內，估計政府稍後會作出修訂，初步計劃明年底以招標方式出售。

供應料千伙 遠景望觀塘

地盤屬於中高密度發展，地積比率約5倍，可建樓面約109萬方呎。據政府推算，項目料可興建1,700個住宅單位，平均單位面積為641方呎。政府未來將透過地契條款，限制其中1,000伙作首置上車單位，並會列明單位的呎數和售價範圍，由發展商負責設計、興建及出售，餘下700伙則為私人住宅單位。

由於石礦場本身地勢較高，而首置上車盤的位置又屬大單邊，將來興建的單位，預料將可以遠眺觀塘一帶市區遠景，近景則可望附近的安達邨、寶達邨，又或後方的社區設施，景觀會相當開揚。不過，地盤前臨寶琳路，將來低層或會面對較嘈吵的車聲，設計上需要作出遷就。而入伙初期，附近仍然會有多項建築動工，相信有數年時間要忍受塵土飛揚的環境。

設施陸續起 惹塵土噪音

值得一提的是，因為石礦場的規劃發展仍屬剛起步階段，目前現狀仍然為一片空地，沒有任何建築，加上未來發展建屋涉及較複雜的地基及建築工程，市場估計需時十年才會形成完整的社區。相信首置上車盤落成初期，附近的社區設施仍未興建完成，生活配套匱乏，交通亦較不便，居民或許要借道安達邨或寶達邨等購買日常用品，及乘坐接駁巴士至其他地區。

除首置上車盤的住戶成為該區的首批開荒牛，政府計劃於本季推出的首幅安達臣道私人住宅地皮，相信將來面對的環境會更嚴峻，將影響地皮的造價。資料顯示，該幅私宅地位於北面社區的最北端，地盤面積約57,630方呎，以地積比率4.5倍計算，可建樓面約259,335方呎，預料大概2022年完工。

南北社區9私宅地 涉逾7千伙

安達臣道石礦場於1956年開始營運，後來停止運作。規劃署於2011年1月對該幅大型地皮進行研究，最後的規劃方案中，除20公頃土地將興建租住公屋(即安達邨、安泰邨)，於兩個屋邨北面的40公頃平台用地將會作私人住宅、商業及社區設施等多種用途，由於地皮規模龐大，規劃上將分成南、北兩個社區。

總括南北兩個社區將涉及9幅私宅地（7,530伙）及1幅資助房屋用地（1,880伙），總共提供9,410伙單位，可容納25,000人，私人及資助房屋比例為8：2。從規劃上看，南面社區除首置上車盤外，還有1幅私宅用地及1幅資助房屋用地，同時預留6幅用地供興建小學、中學、消防局、警署、社區會堂暨社會福利設施及垃圾收集站等。

文娛核心區設施多元化

至於北面社區則包括7幅私宅用地(地積比率為3.0倍至5.5倍)，亦會預留一幅建小學的用地。南北社區之間，會有一個「文娛核心區」，主要提供低層商業、政府設施、休憩用地及廣場，亦建議興建一所室內運動場館。

整個發展項目將會有5幅商業用地，其中文娛核心區佔2幅，北面社區佔1幅，屬低層商業發展，三地合計可建樓面近25萬方呎，主要滿足區內需要。另外，岩壁上亦會有兩幅商業用地，可建總樓面分別為29,063方呎及10,764方呎，可作咖啡廳、餐廳、紀念精品店、商店、酒窖及水療設施等，以配合文娛核心區發展。

回顧歷史修建石礦公園

另外，靠近安泰邨的石礦公園，佔地約17公頃，將設計成地區公園，提供石礦博物館及不同類型的休閒、體育及康樂設施，例如露天劇場、攀石中心及運動設施等。由於石礦場的歷史，政府於規劃時亦加入不少心思，例如會保留岩壁原形作為特色，亦可在部分外露的岩壁表面略作修飾，如加上雕刻、雕塑、特別的光影效果及種植觀賞類植物，令岩壁成為地標。

斜坡上的重點位置將設置六個觀景台，遊客可以通過石礦公園、綠色幹道和廣場之間的景觀走廊俯瞰秀茂坪區一帶的景色。而平台上一幅用地預留興建機械垂直運輸設施如纜索鐵路以連接平台及岩壁，未來亦會研究包括探討發展垂直行人連繫系統，將研究地點連接至安達邨或安泰邨，以及及觀塘市中心的主要行人通道和休憩用地網絡。

安達臣道石礦場將分兩個階段實施。第一階段大部分發展將涵蓋南面社區，屆時會設置一個臨時公共交通總站，供第一批入伙的居民使用。第二階段發展主要涵蓋北面社區，但石礦公園、岩壁上的商業設施及垂直運輸設施並不包括在兩個發展階段內。

■安達邨設有商場、學校及長者中心。

■安達邨設有基本遊樂設施。

■有巴士為安達邨及安泰邨接駁出市區。

■安達邨有天橋連接寶達邨。

■本財季推出的私宅用地(紅色箭嘴)位置。　記者劉國權 攝

■安達邨擁有九千個單位。

■安泰邨目前人流非常稀少。

4.8萬人遷入區內公屋

首置上車盤所處的安達臣道石礦場，西南面建有兩個大型租住公屋群，包括安達邨及安泰邨，近期陸續入伙，邨內設施將為石礦場社區未成熟前的主要生活配套來源。記者最近到過兩個屋邨實地了解興建進度，其中安達邨發展速度較快，設有樓高兩層連停車場的商場，另有小學、幼稚園及長者鄰舍中心。商場對出為安達巴士總站，居民可乘坐巴士來往九龍各區。

安達邨設施投入服務

屋邨設有兩條天橋連接寶達邨與秀茂坪邨，為居民提供更多購物選擇。資料顯示，安達邨共有11座樓高28至45層不等的住宅大樓，去年中開始入伙，提供9,356個單位，最多可供23,387人入住，現時大部分完成入伙。

安泰邨則於較北面的位置，鄰近安達臣道石礦場的北面社區，與安達邨有10分鐘步距。同樣有11座樓宇，樓高則由27層至35層，提供8,561個單位，最多可供25,097人入住。換言之，兩個公共屋邨合共提供近18,000伙公屋，供48,484人入住。

安泰邨單位陸續入伙

安泰邨的興建進度較安達邨慢，今年中起至明年中才陸續入伙，記者現場所見，不少樓宇尚未完工，屋邨人流亦非常稀少。資料指，屋邨內亦有一個小型商場，內設濕貨街市、商舖、停車場及幼稚園，當中濕貨街市預計明年完工。居民亦可以到較近的順利邨商場購買日常用品。此外，邨內亦有小學、中學及巴士總站。

樓市八卦陣

柏天心

催財擺設不能一成不變

幾乎每個家庭都會有風水擺設催旺財運，但是否正確運用又另當別論。例如最普遍的招財貓、貔貅及蟾蜍等，其實這類都偏向於心理風水性質，催財力度並不強。

金魚缸效果八運轉弱

此外，之前的七運期間(1984年至2004年)屬金，不少風水師都會建議於家中財位放置魚缸，取其金水相生，習慣延續至今，今天於財位放置魚缸已深入民心，有商戶會於接待處擺放魚缸，亦有住戶會於入門玄關處或客廳擺放魚缸。但其實現在已是八運(2004年-2023年)，金魚缸催財的力度早已不同往昔。

不過，讀者又不用急着把家中魚缸拋棄，八運期間，其實可以將魚缸移往客廳的北面位置，因為八運期間，北面為一白官星，屬水，不過就並非催旺財運，主要是會催旺事業運。而在女士來說，一白官星即為男性的星，更變相會帶催旺桃花的作用。魚缸亦可以放在西南位置，因西南位屬土，魚缸內更宜有假山假石，這樣西南有山有石有水，就意味有田有地。

八運期間，東北為八白財星，最為當旺，亦代表少男，八運期間可選擇於財位放置黃晶山，催旺正財與偏財，若放置八粒石春，則可以催旺男丁。亦可放置紅色的斑彩螺，能夠納最強的財運，但留意斑彩螺不要放在西南，因為西南二黑屬濕土，見水為佳。

擺發財樹須配合五行

不少港人都喜歡在接待處、玄關及客廳等，擺放發財樹催財，但其實八運屬土，發財樹屬木，木克土，若將發財樹放在財位，其實催財力度會減弱，解決辦法可於泥上放置石春，或者用瓷器盤去栽種，因為都帶有土的性質。發財樹於八運期間應放在文昌位，文昌在東南位置，或者放在東面的青龍位，能讓人更力活躍靈活，如果放在東南文昌位，亦利於功名事業。

另外亦有人會放置零錢罐，零錢罐帶有聚財的性質，屬於較平民的催財方法，建議用瓷器或瓷碗盛載，因為瓷器或瓷碗屬土，土生金。可選擇放於東北或西南位，都屬土。如果用玻璃瓶盛載零錢亦可以，因為玻璃本身有土的原素，但如果用塑膠盛載就不理想，因為塑膠帶火，火克金，催財作用就相當有限。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

「樓上舖」申貸有難度

踏入2017年最後一季，樓市依然造好，除新盤賣個滿堂紅外，工商舖成交宗數亦遠勝去年。根據土地註冊處數據，今年上半年工商舖的成交宗數達6,681宗，較去年同期的3,463宗，大幅增加近93%。而經絡按揭轉介研究部數字亦顯示，今年首三季工商舖成交宗數，較去年同期有53.8%增幅，反映交投活躍，投資者對工商舖升值潛力充滿信心。其實，工商舖亦可承造按揭，當中細節與住宅按揭不盡相同，有地方需要注意，以下為大家拆解。

工商舖標準較住宅保守

首先在按揭成數方面，工商舖的按揭成數較住宅物業更低。根據金管局最新指引，工商舖不論其物業價值，按揭成數上限為四成，當然如果申請時有就其他物業做擔保或借貸，按揭成數會被降至三成，所以一般只有實力雄厚的買家才會染指工商舖。另外，在按揭利率方面，工商舖亦可承造P按計劃或H按計劃，還款年期最多30年。由於工商舖買賣的活躍程度始終不及住宅，其流通率相對較低，涉及風險較高。而且，工商舖質素頗為參差，故此銀行提供予工商舖的按揭計劃會較一般的住宅物業按揭保守，亦沒有一套既定標準，主要視乎物業優質程度。

銀行對商舖的估價出現較大的差異，主要參考商舖是否位處零售區、位置的人流量及承租能力，假如是街舖或由大型公司承租，一般銀行都能估足價。相反，如果買賣家叫價進取偏離市價，又或者該物業長期「交吉」，銀行難以估足價。假設買家發現銀行估價不足，可將其他手持物業套現作首期，或者以本港物業(已供滿)、債券及股票等資產淨值為依據申請按揭貸款。

本港物業價格不斷升值，租金亦自然水漲船高，不少人考慮將舖面由地面轉移至「樓上舖」，但要注意住宅不能擅自更改作商業用途。如買家將住宅物業改為「樓上舖」作商業用途，大型銀行一般不會接受按揭申請。商業用途的「樓上舖」承接力高，旺區造價有機會偏離一般物業市價，因此同區住宅用途及商業用途的物業估價差別可以很大。買家要留意公契上列明之土地用途，究竟是住宅或是商業用途。