

香港文匯報訊 在香港這個「石屎森林」之中，要想做農夫種植農作物，說出來都會被笑為一個不切實際的夢想。然而，或者我們都忽略了，香港市區也有許多未開發的「土地」，說的是大廈的天台。有管理公司經過多番研究及評估後，近年成功於大廈天台「自給自足」種植簡單的有機農作物，既能綠化社區，又能夠增進廠戶及工人之間的互動與聯繫，更有一半收成捐予社福機構，真正做到「三贏局面」之餘，更重要是以「零成本」開始整項計劃。

文：顏倫樂、圖：曾慶威



■農莊原為使用率極低的網球場。



■仲量聯行陳志強（左）及江澤雄介紹該行在港開設的第二個「空中農莊」項目。

仲量聯行近期開設第二個「空中農莊」項目，位於屯門YKK大廈二期頂樓天台。單純的天台綠化並不新奇，今次項目最特別的地方在於自負盈虧運作模式，由於大廈有許多物流廠家，得到廠戶同意後，公司透過回收並轉售遺棄的大量紙箱及材料，建立空中農莊的專屬基金，用於購買蔬菜種植所需的種子、器材及泥土，以及支持項目的日常營運和維護。

賣廠家棄材注專屬基金

仲量聯行物業管理部資深董事陳志強表示，基金透過回收，現時每月收入約1萬多元，經過4年籌備，儲備約50萬元，於「零成本」下開始整項計劃。目前營運這個空中農莊每月只需數千元，即等於每月基金仍有正現金流。他坦言，並非所有大廈都能做到這種自給自足，但認為這個新的概念應於社區間推廣，為香港增加更多綠色空間。

社企幫手 大廈上下參與

他介紹，目前這個空中農莊佔地約9,000方呎，由社企「雲耕一族」協力管理，透過各類種植工作坊、活動及導賞團，推廣市區有機耕種，以改善人與自然的關係並推動可持續發展。計劃大概每3個月為1期，視乎季節種植不同蔬菜，大廈廠戶及所有員工均可報名，首期已有70多人爭取20多個名額，超出原

先預期，最後要抽籤決定，可見反應踴躍。

整項計劃具體操作是以6個人為一組，負責一個種菜範圍，種子及耕種工具等由管理公司提供，用有機肥料進行耕作，一般以3個月為一期，有一個月休耕。負責空中農莊項目的仲量聯行YKK大廈物業管理董事江澤雄笑指：「如果新界種這樣一排田，可能要幾百畝，我哋廠家全部免費，周日咁員工甚至會帶小朋友過嚟玩，成個感覺好融洽。」

一半收成送有需要人士

公司現時特別調撥兩名員工去幫忙處理空中農莊。至於每次收成，有一半會預留捐給「食德好」等食物回收組織，幫助社區有需要的家庭及團體。其餘則由員工享用，農場毗鄰餐廳會無償幫助烹調耕種所得食材，供員工享用，令工廈成為一個可開展休閒娛樂活動的聚腳點，增添社區活力。農莊於去年12月迎來第一次收成，獲得400公斤收穫。

仲量聯行是香港首家將城市天台種植概念引入公司旗下物管組合的物業管理公司。早在2014年就推出首個「空中農莊」項目，位於美國銀行中心頂樓，當時規模不大，但反應不錯，之後決定將其經驗複製到YKK工廈，透過環保回收、高空綠化、互動分享的一站式體驗幫助工廈煥發活力。



■農莊提供有機肥料作耕種。



■農莊設有基本耕種設備予大眾使用。



■耕種工作一般以3個月為一期。



■農莊首次已獲400公斤收穫。



■農場毗鄰餐廳無償幫助烹調耕種所得食材。

空中農莊五大條件

- 一：許多大廈業權分散，要聯絡不同業主進行天台耕作有難度。最好是單一業主持有大廈，在溝通及聯絡時阻力會較細。
- 二：開闢農莊需要一定空間，因部分商廈或工廈會在天台放置大型機房及水箱等，令公共空間太細。
- 三：日照問題影響農莊能否耕作，如果市區大廈天台「四邊環樓」就並不合適。
- 四：天台承重能力非常重要，須找工程師徵詢意見，確保安全。
- 五：空中農莊許多前期配套設施需要資金落實，要爭取業主及廠戶認同有難度，能做到YKK大廈般自給自足的案例不多。



■專屬基金透過大廈內回收廢紙等，每月收入約1萬多元。



■YKK拉鏈（香港）表示，空中農莊不僅加強社群聯繫，還可分享收成。

躬耕非易事 有心未必達成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然天台空中農莊概念好，但並非每幢大廈都符合要求。仲量聯行物業管理部資深董事陳志強坦言，現時公司在港管理約400幢大廈，一直有物色地點進行空中農耕，但礙於日照、天台業權、天台用途、資金儲備及承重能力等，可以展開計劃的大廈寥寥可數。目前有兩個至三個地點正商討，惟仍必須要多方願意配合才能成事。

日企大業主落力支持

陳志強表示，香港不少大廈的天台經已賣散，由分散的業主持有，這類物業要去聯絡業主進行天台耕作相當有難度。反觀今次YKK的大業主來自日本，公司的企業精神是「善之循環」，與項目推廣概念吻合，所以當初向業主提出此概念後，很快便有共識，並開始着手研究評估。YKK拉鏈（香港）總監及工廠經理舟杉外實表示，公司一直支持綠色環保。位於YKK大廈天台的空中農莊不僅有助將大廈未充分使用的空間變成租戶可以聚首的場所，加強社群聯繫，還可享受農耕樂趣，並與本地慈善機構和有需要的人士一起分享收成。另一方面，亦有些大廈的天台已放置公用設施，例如機房或水箱等等，要再闢出

空間耕作難度頗高。再以YKK大廈為例，是次為利用使用率極低的網球場的空間去做這件事。陳志強笑說：「成班人一齊玩好過4個人一齊玩。」

群樓包圍乏充足陽光

此外，個別市區樓宇被群樓包圍，日照不足，亦無法進行耕作。資金鏈亦是一個重要考慮點，今次YKK大廈透過回收及轉售棄置材料，每月有過萬元收入來源，但陳志強坦言，其他中小型大廈未必有這類條件或資金，就須要找其他解決方法。

擺設必須工程師評估

近年一提起空中農莊，港人就會想起前年香港城市大學天花倒塌事件，令人心生餘悸。陳志強表示，今次空中農莊與城大的設計不同，已有工程師評估負重是否合適，地點上所擺放的物品亦非固定構築物，是可以移動的。不過，這類簡單設計有個「硬傷」，面對天災時，就可能會有損失，因此當颱風來臨前，就要提早割菜及搬運設施等。

問到為何不增加溫室設備對抗天災，陳直言，溫室需要投放的資源太大，今次空中農莊都已投放40萬元至50萬元。



樓市八卦陣

呂法傳

上一次討論到與水有緣的村屋，今次我們繼續「吹水」，不過變成水族的「水」，即是養魚是也。住村屋的朋友，其中最自由的一項就是養寵物，是次我們先討論養魚對風水有什麼影響或作用，主要分成室內及室外來討論。

現代人養一缸魚，什麼品種種類都有，或單一養殖水草珊瑚觀賞都有，這不單有觀賞價值，而且還可能產生催化化煞作用，但要注意養魚的種類和擺放的位置，否則不能增運，反會阻礙運程。

室內魚缸宜忌：

- 魚缸大小宜適中，佔客廳或公司空間不能超過四分之一大小。
- 不宜用杯養魚，易死亡，而且死水一潭，難聚財氣。
- 魚缸不宜擺放在高於人頭的位置，容易變成做「淋頭水」，若長期受「水」影響，會容易生病、腦力衰退、頭痛等。

室外魚缸宜忌：

- 室外魚池大小宜適中，最好不要設於建築物底部，否則便成浮屋。

村屋風水宜忌(三)之養魚篇

- 水必須流動，不能一潭死水，否則難聚財氣兼會滋生蚊蟲。
 - 飼養種類宜忌：**
 - 飼養的魚類宜為比較祥和的品種，如錦鯉、金魚、金龍和熱帶魚等。可使家居充滿平靜氣息，同時帶有吉利與旺意味。
 - 除退休或修道養生之人，否則不宜隨便養龜，有退隱之心，不利工作。
 - 帶有煞氣的魚，如鯊魚、食人鯊及鬥魚等，不宜放在家長期飼養。
 - 市面上的假魚缸擺設，其風水作用不及真魚大。
 - 魚缸忌放位置：**
 - 魚缸忌放接近火屬性地區如廚房，以及全屋的南方，因南方屬火。
 - 電器用品屬火，魚缸忌放電視機上方、電腦等電器旁邊。
 - 忌流年衰位，否則魚缸之動靜會引發衰位力量。
- 下次我們再討論其他寵物對家居運程及風水有什麼影響。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



根據金管局現行按揭規定，1,000萬元以下物業最高可敘造六成按揭，1,000萬元或以上物業則只可敘造最高五成。年輕人首次置業，揀選樓價較低、入門較易的物業亦無可厚非，「按揭」（全稱：按揭保險計劃）便成為他們上車的最佳踏腳石。

不過，部分人對「按揭」誤會頗深，最常見就是將「按揭」與「二按」混淆。其實兩者分別是，「按揭」主要由按揭保險公司作為擔保，以減低銀行為置業人士提供六成以上至九成按揭貸款之風險。相反，「二按」全稱第二按揭，指在第一按揭（一般由銀行提供）之外，由其他機構提供的按揭，亦即為兩筆貸款。

選用「按揭」的置業人士需要繳交按揭費，而按揭費可一次性繳清，或一併向貸款銀行借取，與每

月的供款一同償還，更可享現時市場上最優惠的按揭計劃，最低可做到全期H+1.23%，上限P-3%，更可獲得銀行提供的2.1%現金回贈。

至於「二按」息率普遍較高，一般可達數厘，甚至十數厘不等。不過，金管局已於2016年加強杜絕違規「二按」，現時除發展商為一手物業提供「二按」計劃外，業主承造其他新造按揭時，如未獲得「一按」銀行同意，而擅自將同一物業抵押予其他財務機構借「二按」，土地註冊處就會向「一按」的銀行發出電子提示，以減低銀行體系的信貸風險。

按證並非獨家專營

此外，不少人以為只有一間按揭保險公司，其實市面上共有三家，分別為香港按揭證券（HKM）、昆

士蘭按揭保險（QB）及美亞保險香港（AI）。三間公司保費一樣，審批程序及要求文件大同小異，申請人可透過銀行向多間「按揭」公司申請高成數按揭以增加成功批核的機會。不過，並不是每間銀行都與三間「按揭」公司合作，有意者可找按揭轉介幫忙介紹合適銀行。

要注意，申請「按揭」人士必須於申請時未持有任何香港住宅物業，為固定受薪人士及最高供款比率為45%。而物業價格不超過600萬元，最高可敘造八成至九成按揭。另外還要有心理準備，部分銀行會先內部審查申請人的入息資料後再交由「按揭」公司再次批核。而「按揭」公司要求或更嚴謹，相對整個流程將會更加冗長，申請者要有心理準備需要提供更多證明文件及預留較長時間批核。