

全港首個私人管理濕地 運作5年生機盎然



■ Park YOHO位於沙埔濕地旁邊，是全港首個結合濕地保育及住宅發展項目。香港文匯報記者顏倫樂攝

沙埔濕地 保育與發展共存

本港濕地生態價值高，然而不少濕地卻因缺乏管理而逐漸荒廢，造成生態破壞。其中沙埔濕地亦曾經遭此一劫，2000年曾為一片富饒濕地，但2011年因水道淤塞，加上缺乏管理被非法傾倒等，濕地被破壞得體無完膚。後來有發展商嘗試以私人管理方式將濕地進行保育，成為香港首例，運作5年後，濕地再次煥發生命力，物種激增逾倍至180種，成為不少近危物種的安樂窩，更為不少雀鳥、候鳥提供一個健康棲息之所。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■張展鴻(左)憶述，當初曾有環保團體建議不要發展沙埔濕地。右為新地策劃經理(工程管理)阮學倫。

香港文匯報記者 攝



■濕地導賞員Sunny指，大自然會告訴我們保育工作做得好還是不好。香港文匯報記者攝

「大自然會告訴我們做得好還是不好。」記者當日到訪這個濕地，最印象深刻來自濕地導賞員Sunny的這句話。保育濕地，一直印象是政府或環保團體的工作，由發展商負責保育，不少人會抱懷疑態度，但發展商用實例證明了他們也能做好保育工作。這片毗鄰住宅的5公頃土地，由一片荒地修復到充滿生命力，證明了發展與保育可以並存的可能性。

保育費僅佔管理費2%

濕地位於住宅項目Park YOHO(3,128伙)旁邊，是首個結合濕地保育及住宅發展項目，2018年獲得「2018香港規劃師學會年度大獎」優異獎。



■只能定居鹹淡水域的近危物種「廣瀨水蠅」再次回到濕地定居。

異獎。你可能會問，住戶要承擔管理濕地的責任，管理費豈不是很貴？發展商新地高級策劃經理(工程管理)張展鴻給出了答案：「只佔管理費1%至2%。」

他直言，當日修復濕地就想到管理費問題，因不想濕地加重住戶管理負擔，因此在設計濕地及維護上會盡量做到自然生長，他們則主要作為監察角色，包括監察水質和物種，並每4個月做一次報告，日常維護只須清除入侵性植物。

聘專家還原濕地生態

如何做到自然成長？這要從沙埔濕地的歷史說起，原來這裏在六十年代曾經為一片稻田，八十年代農地被荒廢，但低窪地勢下土地自然形成一片鹹淡水濕地，就連近危的蜻蜓物種「廣瀨水蠅」都曾居住於此。可惜十數年前，水塘被村民非法傾倒填平，甚至存放廢車廢零件等，原本流經此處的水體消失無蹤，土地乾涸，活水變成死水一潭，濕地被破壞得無以復加。

有見及此，發展商向城規會爭取發展土地，並力爭保育這片濕地。雖然土地並非位於濕地保育區及濕地緩衝區內，但因為私人管理濕地的模式創新，申請發展亦花了十多年。地皮最終於2011年成功獲批並換契，2014年隨即展開保育工程。他們

坦言，希望這個項目可以展示發展與保育可以並存的同時，亦為日後同類個案作出示範。

為了保育濕地，發展商當初請來保育專家Paul Leader來還原濕地，最終團隊清走淤泥，挖深底層，又重新修建水閘，鋪設多條管道，讓來自後海灣的海水及雞公嶺的水流，通過潮水漲退流入濕地，再用泥搭建或堆高圍繞濕地的塘壘，以控制濕地水位的高低。整項濕地保育工作於2015年完成，沒多久濕地生態已自然修復，不少物種重返濕地生活。

「明星物種」成樓盤賣點

5年過去，今天土地上的物種足足較一開始翻了一倍有餘，現時有180種，包括魚類、雀鳥、青蛙、爬蟲類、蝴蝶、蜻蜓科等，每年更成為不少候鳥棲息地，而被形容為這片濕地的「明星物種」、一種只能居於鹹淡水域的物種「廣瀨水蠅」亦再一次返回家鄉，由於其背部有四個白點，又有「四筒」的綽號，亦有人稱其「阿妹」。

Paul Leader以「健康濕地」來總結濕地現況。張展鴻憶述，當初曾有環保團體建議不要發展這幅濕地，亦被質疑保育技術、濕地保養等問題：「但今次經驗告訴我們，如果不發展，土地只會一直惡劣下去。」他笑說：「這種模式真的很難讓所有部門都批准，所以我們成功之後都鬆下口氣，現在相隔幾年仍然可以好穩定，仲成為樓盤賣點。」

生態導賞團助濕地教育

沙埔濕地現時位於住宅旁邊，被圍封起來，只於特定時間開放予住戶作生態導賞團，超卓管理服務公司經理沈威龍指，開放時間主要在周六日，分早晚三段時間，每次45分鐘，每組最多15人，其他時間則要預約，會有導賞員進行介紹，而冬天為最佳觀賞時間，因可以見到候鳥，喜歡蝴蝶就要選擇夏天。整個導賞模式類似米埔自然保護區的做法，居民可在感受濕地環境的同時，進行濕地教育工作。



■管理處在當眼處展示紅頰獾的通告，亦為住戶上一堂生物課。

■濕地內的雀仔箱屬生態友善裝置，由居民進行會所活動時幫忙上色。顏倫樂攝



生物課。住宅毗鄰濕地，不少人會聯想到環境可能滋生有害蚊蟲，但據導賞員Sunny說，鹹淡水不利蚊生存，而濕地環境不少食肉生物如魚、昆蟲等都會食蚊，「我平日在這裏工作都毋須噴蚊怕水，無乜蚊。」Sunny笑說。

紅頰獾定居沙埔

記者當日亦有機會參與了一趟導賞活動，聽導賞員Sunny介紹濕地，例如蘆葦的淨化水質作用、植被的生物過濾、濕地裏有哪些動物等。當日記者更幸運地見到灰鷺、紅嘴鴨、柑橘鳳蝶等。聽Sunny說平日會設有雀仔箱，屬生態友善裝置，由居民於進行會所活動時幫忙上色，而他們從中亦會教育他們一些生態知識等。

濕地最近更迎來罕有的紅頰獾，為一種小型哺乳類動物，為本港兩種原生獾種之一，相當罕見。Sunny說：「應該是由南生圍或米埔沿住水通道走入這片濕地，現在已定居並生育下一代。」為此管理處特別在樓盤多個大堂的當眼處展示牌，介紹這隻罕有動物的同時，亦為住戶上一堂

2000年



沙埔濕地當時的荒廢農地由於地勢低，逐漸自然演變為濕地，蘆葦及紅樹林大量生長。

2016年



濕地保育工程在2014年啟動，翌年完成，濕地生機盎然。

圖片由受訪者提供

樓市八卦陣

呂法傳

吉祥瑞獸風水應用

上一篇《龍生九子》為大家解釋了「龍九子」的特性，今次為大家介紹一下其他常見吉祥瑞獸，如何運用在風水之上。

麒麟，是中國古代神話傳說中的神獸，《禮記·禮運》曰：「麟、鳳、龜、龍，謂之四靈。」有所謂「四靈」之說。常與龍馬混淆，中國古代用麒麟象徵祥瑞，公獸為麟，母獸為麒，性情溫和，故為仁獸。傳說孔子出生時有麒麟吐玉書，所以民間認為麒麟會給人們帶來兒子，又能興旺文昌，有麒麟送子之說，又會把傑出的孩子稱為「麟兒」。所以求子及求文昌者不妨請一尊「麒麟吐玉書」放在家中。

貔貅具招財辟邪之力

貔貅，為中國傳說的一種瑞獸，吃邪祟能辟邪。由於貔貅的特性是只吃不拉，有入無出，所以民間普遍認為貔貅有招財進寶之力，寓意豐富，帶在身上或放在工作環境能起招財辟邪作用。

狐仙，代表智慧及魅力的化身，但由於《封神演義》書中妲己的影響，被誤會成邪門的妖獸，其實



■民間普遍認為貔貅有招財進寶之力。

以上為幾種常見吉祥瑞獸之介紹，妥善運用定能有助運勢。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

新按揭一周年回顧(上)

特首於去年10月16日發表的施政報告中，宣布為首次置業人士放寬按揭保險計劃的樓價上限，現樓可承造最高九成按揭貸款由樓價上限400萬元增至800萬元；承造最高八成按揭貸款由樓價上限600萬元增至1,000萬元。有關措施由推出迄今已近一周年，當中成效究竟如何？筆者將以住宅註冊量以及按揭數據逐一分析。

今年二手註冊量飆8.1%

根據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首9個月的二手住宅註冊量錄得共34,591宗，較去年同期上升約8.1%，再以各類金額的二手註冊量細分比較，不同價格的註冊宗數均按年下跌，反觀逾600萬至1,000萬

元類別的二手註冊，錄得共14,399宗，急升約47.7%。

根據香港按揭證券有限公司的數據顯示，今年首9個月的新取用貸款宗數及金額分別錄得13,761宗及722.35億元，較去年同期分別急升116.4%及187.7%；平均每宗貸款金額亦一直攀升，9月份平均金額更達到548萬元，創該行有紀錄以來的新高。

新取用按揭貸款急升

如以金管局的新取用按揭貸款個案比較，涉及按揭保險計劃的新取用貸款個案佔比亦一直節節上升。從貸款宗數來看，今年8月份新取用按揭保險計劃貸款宗數佔整體新取用按揭貸款宗數30.5%，7月份的佔比更達到

31.4%，創該行有紀錄以來的新高；從貸款金額來看，今年8月份新取用按揭保險計劃貸款金額佔整體新取用按揭貸款金額達到35%，7月份的佔比更達到36.6%，創下有紀錄以來的新高。

另一方面，根據按揭轉介研究部內部資料顯示，客戶選用六成以上按揭佔整體比例亦自去年10月後大幅上升，今年9月份六成以上按揭選用比例為34%，屬本行有紀錄以來的高水平，5月份更曾達到41%的新高。而在9月份選用高成數按揭的批出個案當中，54%的客戶購買600萬元以上至1,000萬元的住宅單位，以上種種數據反映出大部分客戶受惠於新按揭計劃。下一集筆者將會探討進一步放寬樓按的可行性。