

附近二手住宅樓盤一覽

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
富瑤小築	5,566元	9伙	22
映灣園	8,904元	5,350伙	6年至15年
海堤灣畔	10,945元	1,536伙	15年
梅窩大廈	10,908元	89伙	33年

資料來源：中原地產 製表：記者 吳靜儀



居屋附近的低密度住宅屋苑富瑤小築。

梅窩新居屋 寧靜 近自然 樂安居

政府今年將推出3個居屋項目，上期本欄率先為大家介紹了彩虹虹興路項目的配套、交通及校網，今期輪到位於梅窩銀礦灣路的兩個居屋計劃，合共提供約700伙。一聽到梅窩，或許你第一個反應會是「偏遠」、「無配套」和「零娛樂」，但據記者實地視察，梅窩其實亦非荒蕪之地。雖然相較市區位置明顯遜色，但區內環境清幽，只要接受其偏遠的缺點，亦不失為「安居」好地方。

文：香港文匯報記者 吳靜儀 圖：張偉民



銀礦灣路東居屋項目毗鄰銀灣邨。



離島區校網 小學中文授課

銀礦灣路居屋屬離島區(98校網)，共有10間小學。當中梅窩僅得1間小學，其餘7間位於東涌、1間位於大澳、1間位於貝澳，均為中文授課學校。

至於中學方面，在人口變化和殺校政策下，梅窩的中學早年因中一收生不夠三班，未達教育局之要求，已經停辦。全離島區的中學生，只能往東涌、大澳或長洲上學。離島區有11所中學，其中1所是官立中學、1所私校、6所是資助中學，還有3所是直資中學。



梅窩銀礦灣沙灘，兩新居屋部分高層單位可望到海景。



梅窩熟食市場，內有茶餐廳、小食店及海鮮店。



梅窩碼頭附近有不少西餐廳、快餐店、連鎖店進駐。

據政府現時公佈的資料，銀礦灣路項目主要分成東面及西面兩個居屋項目，其中西面項目的發展規模較大，用地毗鄰梅窩消防局，提供約500伙單位。至於銀礦灣路東居屋項目毗鄰銀灣邨，料提供200伙。兩居屋項目合共可供超過2,200人居住。

位處離島 交通稍遜

兩個新居屋項目位處離島，相信不少人最關注交通問題，區內往來市區的交通主要為渡輪及巴士。由兩項目前往碼頭或巴士總站，步行需時約5分鐘至10分鐘。渡輪則班次疏落，日間平均每40分鐘開出一班，繁忙時間則每10分鐘至30分鐘一班，出入要計好時間。

來往梅窩至市區的渡輪分普通渡輪及高速船兩種，船程分別約50分鐘及30分鐘。普通渡輪的普通座位一程收費13.2元，高速船一程25.8元，周六日船費更貴。由梅窩開出的航班最早為早上3時40分，尾班船是晚上11時30分；由中環開出的最早航班是早上3時，尾班船是凌晨零時30分，日間平均班次是每40分鐘一班。

另外，每日碼頭亦有橫水渡，約每兩小時一班，經梅窩碼頭來往坪洲、長洲及芝麻灣。陸路交通方面，梅窩碼頭旁邊的巴士總站只有開往中環、東涌、機場、大澳及天壇大佛等路線，乘巴士到東涌需時約35分鐘，但班次疏落，候車時間較長。業界相信，梅窩居屋會較適合自由工作者、退休人士或於中西區上班人士，其他人則要衝破較大的心理關口。

樓價料平 管理費貴

除了交通不便，居民亦要忍受區內生活配套不足的問題，如大型商場欠奉，周末娛樂不多，裝修選擇少等。還需留意的是，部分公司送貨到梅窩要額外收費。管理費方面，由於住戶數目少，料管理費會較一般高，因為屋苑運作如聘請保安員及清潔工人等，全由住戶的管理費支出，伙數少，住戶攤分開支時，管理費就會較大型屋苑貴。

有弊亦有利，項目雖然位置偏遠，配套不足，但相對售價亦較便宜，參考去年大澳居屋天利苑售價介乎64.11萬元至89.73萬元，相信梅窩的新居屋亦會以「心動價」出售，上車不再是夢。且項目附近有山有水，環境清幽，喜歡簡單生活的人，居住於此頗為不錯。

人口日增 逐漸興旺

根據資料，梅窩居住人口約2,200人。近年該區人流逐漸興旺，兩新居屋項目附近皆為住宅，有屋邨銀灣邨和低密度住宅屋苑富瑤小築、銀河灣畔及銀濤軒等。碼

頭的另一方面及沿銀河往裡面走，有更多村屋及其他住宅。

記者實地視察，現在的梅窩，碼頭附近有不少西餐廳、快餐店、連鎖店、超級市場進駐。往梅窩裡面走更會感受到濃厚鄉郊味。區內居民指，以往梅窩除假日紛現遊客到訪外，平時出入可謂全為熟悉面孔，惟近年外來居民逐漸增加，當中部分更為外籍人士，碼頭一帶咖啡廳更夜夜笙歌。

空氣清新 美食無數

梅窩人煙稀少，環境寧靜，且空氣清新，由於地方小，不少居民出入以單車代步，成為該區一大「特色」。遇上放學時間，村路上大人細路一人一單車，來來往往，是城市中無法看見的情景。再者，梅窩是離島，且發展密度較市區低，新居屋單位可享開揚景觀，部分高層單位更可望到海景。

此外，梅窩美食多元化，碼頭一帶除了有不少中西餐廳、茶餐廳、小食店、熟食市場外，還有充滿度假風情的餐廳。包括外籍人士至愛的酒吧、意大利主理的正宗意菜、文青系避世麵包店、地道茶餐廳、合家歡海鮮店，美食數之不盡，在吃方面一點不失禮。最特別的是，每間餐廳皆有梅窩獨有的味道，背後是一個個梅窩人的故事。

區內的配套，有圖書館、街市、體育館、遊樂場、醫院、消防局、警署、海濱長廊等，亦可以經常到沙灘休息，雖然沒有大型商場及一些娛樂設施，但生活於梅窩某程度上亦可以自給自足。

事實上，政府亦知道在該區建居屋的受歡迎程度較低。房委會資助房屋小組委員會主席黃遠輝早前表示，為達到長遠房屋供應目標，無可避免需要離島區的居屋供應，除規劃中的梅窩用地外，其他可能地點尚有南丫島索罟灣前南丫石礦場；較長遠而言，大嶼山填海計劃當中也可能納入居屋元素。魚與熊掌不可兼得下，或許離島居屋其實亦可以是一個選擇。



銀礦灣路東居屋旁的銀灣邨。



梅窩碼頭旁邊的巴士總站，有前往東涌、機場、大澳及天壇大佛等路線。



梅窩銀礦灣沙灘前的度假屋，內有餐廳。

梅窩新居屋小檔案

	銀礦灣路西居屋項目	銀礦灣路東居屋項目
位置：	毗鄰梅窩消防局 (步行至碼頭約10分鐘)	毗鄰梅窩銀灣邨 (步行至碼頭約5分鐘)
地盤面積：	約0.7公頃	約0.24公頃
樓宇高度：	2座約12層至16層高住宅	1座約13層高住宅
單位數目：	約500伙	約200伙
申請日期：	2017年首季	2017年首季
落成日期：	2018年	2017年

資料來源：房委會 製表：記者 吳靜儀



樓市八卦陣

風水命理開運師 區仲德

風水學上有說山管人丁，水管財，石頭於風水用品的作用即如山的作用。於屋中後面之中間位置擺放，即可生效。西南面屬土，東北面屬土，於這兩個位置擺放石頭可收旺丁旺身之作用。石頭亦有擋漏財的作用。

辦公桌放石可化煞氣

辦公桌風水事關自己的事業運程，因此小人是必須要防範的，在辦公桌右手邊擺放一塊石頭可以輕化解小人帶來的煞氣。辦公椅的背後放八塊小石或一塊大圓石頭，這樣可以讓自己的上司和下屬等增加對自己的信任與賞識。

此外，石頭一定要圓潤，不可帶棱帶角，棱角的東西帶有一定煞氣，對屋主不好。圓潤的石頭可以讓人感覺舒適，放在家裡的石頭一定不能多，石頭太多則陰氣重，易破壞家庭氣氛，耗損耗錢財。擺在家裡的石頭不能隨便轉讓給別人，特別是佛像石頭。

石雕首宜朝門外辟邪

石頭乃天地精華之產物，如果臥室缺角，擺放泰山石就沒問題。不過有輻射的石頭，如玉石、大理石、鑽石，就不宜擺放在臥室，否則會影響身體健康。可以將

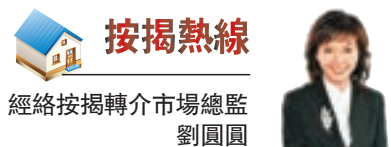
石頭擺設旺丁擋漏財

其擺放在客廳或者空間比較大的地方。石頭屬陰，特別是奇形怪狀的東西，亦不宜放在臥室，否則容易做夢被魘住，且會被鬼壓床，對子女不利。石像宜放門口，石頭是經過加工雕成異獸等的，頭朝外擺放，或放與門口，面向門外，可以辟邪鎮宅。

對於屬相石(獸類石)，若與家中主人命相克不宜明擺，可藏在櫃中。石頭是屬陰的物件，放在室內要轉陽，就是用紅繩等物件綁住。如果是製成器物如硯台、動物雕像、煙灰缸或放在特製之台架上，經過人為加工，即表示已轉陽，不必再綁了。

石頭若經過加工雕成異獸，最好頭朝外擺放，或放於門口，一定要成雙成對，一公一母，面向門外，這樣可以辟邪鎮宅。未經加工，未配底座的原石頭，不要擺放太多，太多則易耗財對屋主不利。形象石中的佛像石要有機緣才可機遇。性格剛烈的人，可在桌幾上擺放尖峰交錯的石頭盆景，或是一隻造型石虎。

性格溫順的人，桌幾上可擺放造型石兔或熊貓。性情高雅的人，可在桌幾上擺放一方有梅或蘭的紋理石等。至於石頭與石頭擺放的間距，最佳的擺放間距是石頭正面積的六成左右，為兩石的空距。環境要乾淨，家中的石頭要擺放在乾淨的地方，且不能輕易示人。



按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

近日發展商積極推出新盤，部分新盤叫價亦進取，錄得超額認購，似在政府「加辣」及美國加息後，仍無阻市民入市意慾。年輕人上車置業依舊是社會上熱門的討論話題，居屋定價約為市價六折至七折，對於預算資金較少的年輕人，不失為一個上車的選擇。購買居屋與買私樓無異，同樣可以按揭上會，但其實居屋按揭的成數、供款計劃及還款年期，與私樓不同，年輕人上車前必須了解清楚。

買家毋須壓測

現時市面上的居屋大致分三類：新居屋、未補地價的二手居屋及已補地價的二手居屋，由於政府為首兩種居屋業主按揭擔保人，銀行的貸款風險較低，借貸條款亦會相對優惠，買家亦毋須進行供款壓力測試。至於已經補地價的居屋，銀行的借貸條款與一般私樓的優惠分別不大。

居屋按揭 多批P按

最好預留充足資金周轉。留意還款年期

至於供款年期，房委會對於未補地價的居屋，規定最高還款期為25年，至於二手居屋的供款年期，一般以「政府按揭擔保年期(30年)減樓齡」作為上限，所以要注意購買二手居屋，未必能有長的還款年期。以上述例子，買家每月供款為9,702元，假設加息3厘後，每月供款增加至13,351元。

除了以上的開支外，買家亦要預留一筆資金繳付其他費用，釐印費、律師費、管理費等雜項。有意上車的年輕一族，最好預留約樓價的百分之五至百分之十作日後一筆周轉用的資金，以繳付雜項費用及一旦加息每月供款的增加。