

新居屋4,431伙截收16.6萬宗申請，打破歷年紀錄，可見社會對資助房屋需求之殷切。而未來不少公營房屋將在市區地落成，包括《施政報告》中提到的深水埗2,500伙綠置居項目麗智邨，勢再掀起新一輪申請潮。今期《置業安居》就為讀者走訪麗智邨周邊設施、環境，未遑表先考察。

■圖/文 記者 蘇洪鏘、顏倫樂

次批綠置居蓄勢登場

深水埗麗智邨將是繼2016年新蒲崗景泰苑後，全港第二個綠置居項目。該屋邨共約6座、提供約3,850伙，當中2,500伙作為綠置居，擬以市價六折發售。項目預計明年第三季落成，擬於明年3月揀樓，明年底入伙。

市價六折計劃恒常化

綠置居計劃早於2015年《施政報告》提出，建議將正在興建的公屋項目，以先導計劃形式出售給主要為現有公屋租戶及合資格綠表人士，單位定價比傳統居屋低廉。綠置居首5年有轉售限制，頭兩年會按照原價、第三至第五年則由房屋署署長評估的市值扣除購買時的折扣，出售予由房署提名的綠表買家；5年後才可補地價，在自由市場上買賣。及至去年發表的《施政報告》，則決定將此計劃恒常化。



南昌站匯豐單位陸續推出市場。

地王私宅供應逾千伙

綜合市場資訊及政府文件，長沙灣海旁一帶未來7年至少有7個私樓項目落成，涉及近9,000伙。當中以南昌站上蓋匯豐的規模最大，涉及3,414伙。鄰近南昌站的興華街西住宅地盤，去年底由信置、世茂、會德豐地產、嘉華及爪哇合組的財團以近173億元奪得，登上全港最貴住宅地，每呎樓面地價高達17,501元，料供應逾1,200伙。

貨倉碼頭申建住宅

另一潛在為嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭，由新地、嘉里及華潤分別持有，去年向城規會申請興建住宅3,140伙，若通過將成為重要供應來源。不過，由於改劃涉及補地價等過程，加上地皮屬於「綜合發展區」(CDA)用地，推出時間及落成時間較難預測。



嘉里鴻基貨倉及潤發倉庫碼頭拆卸重建將可提供3,140伙住宅。

萬伙公營房屋陸續來

長沙灣一帶於未來5年內將有逾萬伙公營房屋分批落成，涉及2個居屋及4個公屋地盤。除麗智邨所提供的3,850伙外，另有長沙灣副食品批發市場第二期3號地盤、西北九龍填海區6號地盤、長沙灣屠場舊址等，涉及供應逾7,100伙。

居屋方面，當中規模最大的凱樂苑已在最新一期新居屋發售，提供5座住宅共約2,522伙。而位於發祥街西的單幢居屋即將推出，項目將提供811伙，預計於2020年落成。



■深水埗麗智邨預計明年第三季落成。

睇樣逐邊周邊



長沙灣海旁一帶住宅供應

公屋居屋連創新紀錄

目前全港綠表公屋呎價紀錄就在長沙灣、深水埗一帶創下。去年底樓齡逾30年的公屋李鄭屋邨錄得一宗綠表成交，呎價高達9,013元，刷新全港公屋紀錄並穩居至今。以物業補價率達71%計算，倘補地價後單位市值逾1,100萬元、呎價已逾3萬元，相當於近期同區推售的豪宅新盤。

值得一提的是，房協發展的居屋樂年花園，去年4月錄得730萬元（未補價）的二手成交，成為全港首個升穿「7球」的未補價居屋成交。



■長沙灣屠場舊址將興建公屋，後面為長沙灣西九龍法院大樓。



元州商場與鄰近的保安道市政大廈提供一般民生所需。

商場涵蓋民生至高檔

以往長沙灣區予人陳舊觀感，不過隨着區內人口急增，近年陸續迎來翻天覆地的變化，不少民生商場先後落成，不少均由公屋、私人屋苑供應，例如幸福商場及元州商場、長沙灣「四小龍」屋苑等商場，為區內居民提供民生服務、零售及食肆店舖。

南昌站V Walk 明年開幕

至於南昌站上蓋樓盤匯豐日後落成將提供商場V Walk，預計明年開幕。



■深水埗公園設有公眾游泳池等設施。



■英華書院為西九龍傳統名校。

運動休憩配套樣樣齊

麗智邨周邊設施便捷多元化，距離長沙灣站B出口僅約3分鐘路程，毗鄰就是長沙灣遊樂場，提供足球場、滾軸溜冰場，不遠處有深水埗公園游泳池及深水埗運動場。

另一方面，擬興建公屋的西北九龍填海區6號地盤內，將會興建政府設施大樓，提供室內體育館及圖書館等設施，亦有零售設施，提供街市、商舖及食肆。

此外，區內不乏名校，包括歷史悠久的直資學校英華書院。



■幸福商場內部樓面約2.42萬方呎，設有153個車位。

樓市八卦陣



柏天心

長沙灣近年有多個資助房屋起動，預料往後幾年陸續落成。其中，位於長沙灣遊樂場西南面的一幅大型地盤，政府有意將其改作興建綠置居等，提供約2,500伙。項目所處的長沙灣區風水地運如何呢，今期專欄為讀者一一剖析。

地運西移迎九運

其實香港的地運近年不斷西移，最初九龍站，之後轉到奧運站，現在就到南昌站，南昌站位置正正鄰近長沙灣，綠置居就位於南昌站附近，可以算是西九龍的核心位置。區內舊樓近年不斷進行收購重建，社區面貌正在改變，未來地運只會越來越強。

目前本港正處於玄空飛星的八運(2004年至2023年)中，很快便會踏入九運(2024年至2043年)，由於九運屬火，火暖土、土生金，而

西面屬金，所以未來西面包括長沙灣區一帶的地運亦會受帶動。但始終受制於舊區年齡老化，需要時間去收購重建。

總括而言，長沙灣一帶未來廿多年地運都不會差。而由於金生水，金水相生，一白官星屬水，因此專業人士較適合居住於此區。此外，做市場營銷及金融界別人士亦合適，因為行業屬金。

綠置居防天斬煞

回到綠置居項目，未來選購時，風水上最看重三樣，分別為樓層、座向、景觀。今次綠置居項目四周由樓宇包圍，但項目興建樓層較高，相比下附近樓宇層數較低，相信只要住20樓以上，景觀便會相當開揚。而居住低層人士則以選擇望向運動場或公園景觀為佳，因為可避開樓望樓間題等。

座向的話，客廳窗戶望向東、東南、南都為理想方向。景觀望樓景的話，許多時候會帶來天斬煞，或被牆角對正，化解之法是在露台或窗前種水養植物或擺放魚缸，亦可以放置風水擺設如白水晶球等，都可以化煞並令人心境平靜。

居住低層人士如果望向馬路，又有樓望樓問題，就會遇到人煙稠密，空氣差及噪音大等問題，不利於健康，並使人心煩意亂。建議家中需有空氣清新機，以及放散紙瓶、黑曜石及白晶球等化煞鎮宅。

此外，五行上，長沙灣區適合火、土、金月份出生的人士入住，火即夏天出生人士，土則為農曆三月、六月、九月、十二月出生人士，金即秋天出生人士。而預測綠置居今年下半年推出，而樓價或會回落，此時入市亦合適。

長沙灣面貌改變向好

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 劉圓圓



辣招下的慳稅灰色地帶

香港人愛磚頭早已人人皆知，此現象不只出現在一般的市民當中，連城中知名藝人亦熱愛置業投資。不過，當一個普通的香港市民為了數百萬元的物業營營役役，努力上車的同時，有人卻有辦法節省數百萬元的稅項。上星期有消息指出，某知名藝人以「直系親屬轉讓」的方式來慳稅，此方法聰明地利用灰色地帶，節省接近一半的稅務，更可以無限次使用此方法慳稅，讓我們來拆解一下當中的操作。

家人「首置客」入貨轉讓

會出現此慳稅方法，主要源於政府實施的印花稅條例中，沒有堵塞其稅務漏洞。其灰色地帶是指直系親屬之間的物業轉讓，即父母與子女、配偶、兄弟姊妹等關係下，在該物業交易時，無論新買家是否已持有物業，只需按照「印花稅收費表的第二標準稅率」繳交稅項予政府。想要使用此方法，首先真正買家需要尋找與自己為直系親屬的親人，而且該人當時並沒有持有任何物業，俗稱「首置客」。當購入單位後，再以「直系親屬」的方式轉讓給當事人，即只需繳付印花稅「第二標準」稅率，無須繳付15%的從價印花稅。

舉例來說，秦太太打算購入多一個物業，並斥資讓兒子成為買家。一個價值4,000萬元的單位，以「第二標

準」稅率來計算，先支付樓價的4.25%，即170萬元的稅項。成功購入後，再以直系親屬的形式轉名至早已持有物業的媽媽。當中因為涉及交易，所以即使以同等價值轉讓，同樣要支付「第二標準」稅率，同樣是樓價的4.25%或170萬元作稅項。此舉雖然合共仍要支付8.5%，即340萬的印花稅，但對比起由媽媽直接購入單位，要付15%從價印花稅即600萬元，則節省260萬元稅款。

理論上，此舉除了能達到慳稅的效果，更大的好處是可以不斷把物業轉讓至同一位直系親屬，兼且保留「首置客」的名額，一直以舊印花稅購入物業，成功減低置業的成本。

不過，針沒兩頭利，這個方法也不是只有一面倒的好處，亦有幾點需要留意：一、每一次的買賣交易均有其成本，例如律師費及其他雜費，要考慮節省的稅務成本是否真的划算；二、如買賣時會向銀行承造按揭，在未過還息期的情況下轉讓，有可能要交回銀行送出的現金回贈及支付罰息；三、如果轉名後仍要向銀行申請按揭貸款，需要重新審查及計算壓力測試，建議先做好預算才實行；四、額外印花稅(SSD)期限同樣須重新計算，轉名亦算是交易的一種，如不願支付額外印花稅，就要36個月內不可出售物業。