

# 公屋爆升貴過私樓 癲!

## 樓價高企 買家退而求其次

本港樓價全面爆升，以往被視為質素相對遜色的公屋，居然由年頭升到年尾，而且月月誕公屋王。學者直言樓市已進入非理性狀況；為了怕無樓買，連公屋都搶。業界形容高樓價下，公屋相對「大件夾抵食」，令其成為黃金屋。香港文匯報記者走訪學者、代理業界以至公屋業主，從經濟環境、交通發展、設施配套、管理質素方面去解構公屋連環破頂之謎。

香港文匯報記者 蘇洪鏘



經濟學者關焯照表示，私樓太貴，呎價定價較高；不少市民唯有退而求其次，選購呎價較低的公屋。同時，由於按揭成數受限制，以及不同「辣招」約束，令二手門檻高企，置業人士為求趕上車，不惜高價購入公屋單位，不過市場可買賣的公屋單位有限，需求卻越來越多，致令價格越趨越高。這亦反映樓市已達非理性及亢奮狀況。

### 私樓年內累升達11.4%

據差餉物業估價署最新數據顯示，今年10月份私宅樓價指數已升至342.4點，年內累計升幅達11.4%，連續12個月創歷史新高。值得一提的是，中小型單位繼續成為樓價升勢的火車頭，實用面積低於431方呎的A類單位樓價指數升至377.6點，大幅拋離其他戶型，連升19個月累計升幅達26.7%。

值得一提的是，政府近月提出將「綠置居」恒常化，為公屋租戶提供多一個置業渠道。然而關焯照日前在一個電台節目中表示，「綠置居」雖可增加置業率，但未必能保證公屋流動性，並以房委會的調查為例，逾七成公屋住戶稱對「綠置居」無意見或無興趣。

### 公屋真的值咁貴?

樓價高企，一屋難求，近年納米樓、事故單位、50年舊樓都獲熱捧，買公屋似乎顯得是個不錯選擇，地區配套成熟，呎價較私樓有折讓，而不少位處市區公屋位置優越，置身鐵路上蓋、名校網中，似有「蔗渣價錢、燒雞味道」。然而記者日前走訪「居屋王」顯徑邨，有邨民則反映舊公屋有由來已久的問題，始終不及私樓。

#### 外貌及內籠都較陳舊

事實上，顯徑邨樓齡近三十年，外貌及內籠都較陳舊，記者走上一幢靠近沙田濾水廠的大廈，外望翠綠山景，俯瞰可望濾水廠前正在興建中的沙中線其中一段路，出入車輛不多，環境尚算幽靜。大廈走廊甚有街坊特色，一字排開曬晾着居民的衣服，倘習慣私樓走廊密閉空間、嚴謹管理，或未能接受。

#### 管理質素遠不及私樓

現居顯徑邨高層單位的Alex，於當年租置計劃推出後，便馬上「掛鐘」以十餘萬元買下一個實用面積約376方呎單位。「供樓同昇租都係千幾蚊，不如買住佢啦。」在當前高樓價下，他慶幸當年已買下單位，但坦言公屋管理質素多少與私樓有距離。Alex舉例，屋邨大堂升降機使用了廿年，近年不時出現毛病，例如開門較慢、飛軌等。

事實上，公屋管理質素不時備受質疑。大埔太和邨業主立案法團去年發生極受爭議事件，事源屋邨曾發生外牆石屎掉落傷人事件，屋邨法團就外牆維修工程招標，結果投標價合共高達2,700萬元，每戶居民分擔上萬元維修費，旋即激起居民反彈。而近日屢錄低於「一球(100萬元)」未補價成交的屯門山景邨，同樣備受爭議，有機構反映，該屋邨立案法團涉及阻撓義工探訪、使用球場及其他設施等。

一如各類物業，平貴有其原因——此處說的只是相對的平貴。如今樓市全面上升，用家是否值得以當前價值買劏房、納米樓、事故單位、公屋等物業，日後樓市又會否調整，應當三思。香港文匯報記者 蘇洪鏘

### 今年公屋成交紀錄

<b>自由市場公屋造價新高</b> <b>屋邨:</b> 大圍顯徑邨 <b>單位:</b> 顯德樓中層5室 <b>實用面積:</b> 490方呎 <b>成交價:</b> 530萬元 <b>呎價:</b> 10,816元	<b>自由市場公屋呎價新高</b> <b>屋邨:</b> 藍田德田邨 <b>單位:</b> 德瑞樓中層5C室 <b>實用面積:</b> 146方呎 <b>成交價:</b> 232萬元 <b>呎價:</b> 15,890元	<b>未補價公屋造價新高</b> <b>屋邨:</b> 香港仔華貴邨 <b>單位:</b> 華廉樓高層7室 <b>實用面積:</b> 544方呎 <b>成交價:</b> 405萬元 <b>呎價:</b> 7,445元	<b>未補價公屋呎價新高</b> <b>屋邨:</b> 深水埗李鄭屋邨 <b>單位:</b> 孝慈樓高層9室 <b>實用面積:</b> 375方呎 <b>成交價:</b> 338萬元 <b>呎價:</b> 9,013元
--	---	---	--

### 位置優越 交通配套佳

今年公屋市場出現不少新晉「樓王」，令「公屋王」排名多次洗牌。值得留意，這些「樓王」都有共通點：具有位處市區的地利，不少公屋建於鐵路沿線，又或即將開通鐵路途經的周邊位置，周邊商場及社區設施完善。地產界「Location、Location、Location」之說，可套用於公屋買賣市場中無誤。

顯徑邨為例，隨着沙中線即將開通，以該邨命名的鐵路站毗鄰而建，縱然距離沙中線啟用還有至少一年，但鐵路效應足以帶動樓價。至於多次衝擊呎價及造價新高的將軍澳景林邨，則位處將軍澳線末端的寶琳站。

鐵路效應亦已見於南港島線開通前後，令鴨脷洲利東邨破頂不斷，今年初利南道地皮更以天價逾168億元標出，為區內樓價火乘風勢。對岸的香港仔華貴邨，縱而鐵路未至，不過屋邨已建立完善巴士及小巴路線，加上臨海而築，與毗鄰豪盤貝沙灣同享無阻隔海景，成屋邨先天優勢。

商場翻新增值便利居民

黃大仙是公屋大區，區內鳳德邨、黃大仙下邨、竹園北邨、東頭邨等，近年亦先後創出造價及呎價紀錄。除了受惠於鐵路沿線外，區內公屋商場翻新增值亦為公屋帶來利好。

### 同樣價錢 大件夾抵食

「現時以約400萬元預算計，私樓市場可能只能買200方呎單位，但公屋就可以買更大面積，所以公屋相對顯得『大件夾抵食』。」富誠地產分區經理孫偉文如是說，「尤其不少公屋買家都是大家庭，需求較大空間。」

相比私樓入場門檻仍低

不過，現時市場上可售公屋單位不多，當中可自由市場買賣的更少，令面價較低的公屋備受預算有限的買家追捧。

以「九龍公屋王」黃大仙下邨為例，今年10月份一個實用面積443方呎單位，以447萬元已補地價成交，貴絕九龍公屋，不過呎價僅10,090元。同樣的預算，在鄰近的私樓現崇山兩房入場門檻約900萬元可謂遙不可及。而相距不遠的牛頭角淘大花園，上月錄得一宗445萬元成交，不過實用面積322方呎，亦較黃大仙下邨「公屋王」單位為小。

業主心雄叫價愈來愈癲

然而受到破頂消息支持，令部分公屋業主心雄放盤。現時黃大仙下邨僅有一個自由市場放盤，實用約357方呎，叫價達500萬元。另同區鳳德邨則有約5個自由市場放盤，當中一個實用僅160方呎開放式，業主心雄叫價185萬元，呎價逾1.7萬元。

### 租置計劃讓公屋租戶購買

安居樂業向來是中國傳統的社會觀念，歷代香港人也秉持着置業始能成家立業。回歸前後港府不斷完善港人的置業階梯，推出不同類型資助房屋，當中有以公屋租戶為對象的措施，包括讓公屋租戶購買公屋單位的「租者置其屋計劃」，為中下收入家庭提供多一個置業選擇。

房委會於1997年6月設立「居屋第二市場」，讓公屋住戶及綠表客選購二手

居屋單位。而將公屋出售的計劃首度出現於1998年，為滿足公屋戶置業需求，房屋委員會推出「租置計劃」，讓租戶以合理價錢購買現居單位，涉及39個公共屋邨。當年一個單位售價低至十餘萬元，首期僅需數千元便可上車。

白居二免補價買二手居屋

然而，本港先後經歷1997年金融風暴，以及2003年沙士疫症打擊，樓價一

瀉如注，當局為穩定樓價，於2001年起擱置居屋發售，及至2011年當局才宣佈復建居屋。然而新建居屋落成需時，為回應中低收入家庭的置業訴求，房委會先後於2013年及2015年，分別推出5,000個及2,500個「白表免補地價購買二手居屋」（俗稱「白居二」）名額。然而新購買力注入綠表市場後，公屋及居屋頻頻創出新高價成交。

綠置居以較廉價售予綠表者

及至2015年，施政報告建議選出合適

的在建公屋項目，以先導計劃形式出售予綠表申請者，定價較居屋單位低廉。首個亦是迄今唯一的「綠置居」項目為新蒲崗景泰苑，於2016年年底發售，呎價平均5,658元，入場價低見94萬元。

今年新一屆政府，特首提出將「綠置居」和「白居二」恒常化，並會在2018年年底把位於沙田炭炭的4,000多個新公屋單位，轉為「綠置居」單位出售，以騰出公屋單位給有需要的市民，縮短公屋的輪候時間。

香港文匯報記者 蘇洪鏘

### 公屋門破頂 高見5球

香港文匯報訊 公屋價格破頂的消息，由年頭湧現到年尾。迄今最讓人嘖嘖稱奇的，莫過於公屋造價已升穿「5球」，以及未補價公屋呎價升穿9,000元，堪比同區居屋甚至私樓。

今年公屋市場首度升穿500萬元水平，並均由大圍顯徑邨包辦全港「公屋王」造價排名榜頭三甲。目前最貴的單位位於顯德樓中層戶，作價高達530萬元（已補價），另較早前則有兩宗500萬元（已補價）個案。至於自由市場公屋的呎價，亦於今年首度升穿1.5萬元，主要由細碼單位或開放式帶動。目前最高的公屋成交呎價，由藍田德田邨於今年9月，以15,890元創下。

李鄭屋邨綠表呎價破9000元

至於綠表市場方面，其造價及呎價今年緊追私宅市場，呎價則於早前首度升穿9,000元水平，涉及深水埗李鄭屋邨，呎價高達9,013元，大幅拋離第二高的鴨脷洲利東邨，於稍早前創下的8,005元個案。

今年內誕生兩宗約「4球」未補價公屋個案。當中香港仔華貴邨今年中錄得405萬元（未補價）成交，為目前綠表公屋價之冠，其次為黃大仙下邨的400萬元（未補價）個案。連同第三位馬鞍山耀安邨於7月錄得的390萬元（未補價）個案，至此公屋王頭三甲之位，港九新界各佔一席。

