

專題 租置屋貨尾

公屋聯會倡賣輪候逾3年公屋申請者

租置屋貨尾 一五折益街坊

全港有39條公共屋邨納入「租者置其屋計劃」(租置計劃),以供住戶回購所住單位,當中約4萬多個單位因未能賣出,故租予公屋住戶。房委會資助房屋小組昨日開會,建議今日起當有關住戶放棄續租,單位便不再租出,期望每年回收約1,200個這類單位,並撥入每年居屋或綠置居計劃內一併推售,目標買家將由現有公屋租戶擴展至所有綠表者,平均折扣低至一五折,即數十萬元即有交易,惟撞正目前樓市吹冷風,加上今年資助房屋單位料多達1.2萬伙,市民選擇多,這類樓齡偏高、存有維修問題的租置公屋未必夠吸引,倘賣不出隨時要丟空,間接影響公屋輪候冊的申請者上樓時間。公屋聯會建議將目標買家再擴展至輪候3年以上的公屋申請者,相信定能將有關單位消化。

香港文匯報記者 明其道

全港39條屬租置屋邨,涉及約18萬個單位,消息透露,截至去年12月底的最新數字,約4.1萬個租置計劃單位仍未售出,佔總數約22%。根據現行政策,現居於租置屋邨的租戶有權回購所租住的單位,租戶若在首年內購買單位可享全額「特別折扣優惠」,次年購買可享半額「特別折扣優惠」。不過,大部分租置屋邨因樓齡高、混合業權、樓宇維修等問題,令租戶無意轉租為買。

為加快出售租置屋邨的未售單位,房委會昨日通過今天起,當有關單位的租戶放棄續租,便不再出租單位,留待日後出售;與此同時,房委會亦會鼓勵有關租戶回購該單位,或遷至其他公屋單位,以加快回收租置公屋單位。據了解,過去5年,房委會每年平均出售約3,100個單位予租置計劃現有租戶,而每年也在租置屋邨回收約1,200個單位。

新政策下,政府擬每年回收約1,200個單位,並撥入每年居屋銷售計劃,或綠置居恒常計劃中出售,目標買家將由現有租戶,擴展至綠表人士。

暴疫下景況差 居屋王也撻蹄

不過,相關建議撞正市況低迷,本港經濟先受到黑暴攪炒引致元氣大傷,如今又遇上疫情肆虐,前景未明,公屋戶都不敢貿然買樓。

以正在揀樓的2019年居屋為例,6個屋苑共4,871個單位至今僅有2,773個單位成交,出售率不足六成,其中

本期「居屋王」何文田冠德苑更現撻蹄個案;上周一(2日)恢復揀樓,當日「甩底率」更高達56%,僅售出48個單位,是去年12月底開售以來最差一日。

除了經濟下行,租置計劃單位還有很多「競爭者」。

翻查資料,「競爭者」包括今年攪珠兼揀樓的「2020年綠置居」有逾3,600個單位,售價82萬至273萬元;再加上「2020年居屋」料有近7,100伙,售價未定;年底還有「2021年綠置居」,全年料共有1.2萬伙資助房屋。

公屋聯:買租置屋撻蹄「割」

公屋聯會總幹事招國偉直言,租置計劃最大優勢是樓價低,但新一期的綠置居及居屋都是新樓,售價亦相當吸引,且不會有混合業權、樓宇維修等問題,「沒有比較就沒有傷害」,租置計劃吸引力自然大減。

招國偉因此估計,明年的租置計劃都未必「賣得好」,憂慮凍結了的租置公屋單位隨時要一直空置,但又未能租予公屋戶,影響公屋輪候冊的申請者上樓時間。

他建議將目標買家再擴展至輪候3年的申請者,相信定能將有關單位消化:「凍結唔畀租置公屋單位出租,對等咗3年以上嘅公屋申請者影響最大,咁畀佢哋買返都公平啲,而且佢哋有啲人畀緊好貴租住劏房,相比之下,買租置公屋划算啲。」



▲翠屏北邨已有39年樓齡,有購入單位的業主指近年都要支付近10萬元維修費。

兩屋邨賣最少 樓齡高是關鍵

香港文匯報訊(記者明其道、文森)租置計劃共涉及39條屋邨,合共超過18萬個單位,當中有約4.1萬伙仍未售出。截至去年12月底,屯門山景邨出售率最低,只佔該邨總數的44.8%(見表),未出售的單位有4,772個;其次為觀塘翠屏北邨,出售率只有61%。至於最受歡迎的為顯徑邨,出售率高達92.7%,未出售的單位只有429個。

租戶亂用設施 添維修負擔

歸究山景邨和翠屏北邨出售率偏低的原因,與該兩邨的樓齡高有莫大關係,回購者或需在短時間內承擔不少維修費用。翻查資料,山景邨最早入伙年份為1983年,翠屏北邨最早入伙年份為1981年,樓齡分別達37年及39年,是樓齡最高的一批租置計劃公共屋邨。

張先生於租置計劃初期以約20多萬元購入翠屏北邨中型單位,居住了近20年。而隨着屋邨老化,他近年都要支付近10萬元維修費。

張先生表示,屋苑內外的公共設施,如遊樂設施、天橋、行人路等要維修都要業主承擔;但屋苑外的設施,非屋邨居民都會使用,而屋苑內的設施,屋邨租戶因不需付任何維修費用,使用時都不會特意愛惜,變相加重其他小業主對維修費用的負擔。而據地產代理了解,山景邨亦將要面對大型驗樓計劃,張先生說:「唔知係咪收到房署命令,但我知業主間已經開始傾緊。」

老化屋邨除了維修費用偏高,第三者保費亦相應偏高。房委會委員、香港物業管理公司協會會長陳志球指出,一般而言屋邨樓齡愈高,其第三者保費愈高,保費還會視乎過去是否有索賠紀錄,涉及樓宇意外、樓宇狀況等因素而釐定。

專家 宜住不宜炒 預備維修費

在樓市下行壓力倍增的情況下,「白居二」市場卻逆市造好,以屯門公屋山景邨為例,一個3房單位成交價創新高,那麼租置公屋又是否有投資價值?有地產代理直言有關單位雖然「買得過」,但「宜買不宜炒」,因為轉售溢價不足以業主在私人市場換樓;有測量師則提醒想買租置單位的市民要準備好額外資金,以應付因樓宇老化帶來的維修費。

祥益地產營業董事胡志偉接受香港文匯報訪問時表示,「白居二」市場一直未有與大市掛鉤,以屯門公屋山景邨為例,過去兩個月有5宗成交,其中一個3房單位上月中於未補地價市場開價320萬元放售,賣家經議價後,減價31.2萬元,以288.8萬元易手,實呎價5,894元,成交價為屋苑未補地價市場新高,原有業主持貨9年賬面賺38%。

胡志偉直言,租置單位「買得過」:「租置單位係同市價掛鉤,啱家樓市跌緊,買入價自然平啲,或者幾十到百幾萬元有交易;如果你之後有咩事要賣樓,「白居二」市場持續有價有市,一轉手隨時可能賺過百萬元。」不過,胡志偉強調不應將此作為投資:「即使你賬面賺過百萬元,但之後你點樣以溢價嘅私人市場買到樓呢?到時你又無公屋住。」

外牆渠管有排跟

據了解,租置單位平均折扣為市價的一九折至一五折,由購買單位起計的首5年內,租置單位業主可將單位售予房委會;由第三年起,業主可於補價後於公開市場出售單位,或於無需要補價的情況下,於第二市場自行議價出售單位。測量師學會建築測量組主席謝志堅亦不認同租置單位是好的投資。他指,目前39條租置屋邨的樓齡介乎28年至39年,市民購入後要準備好額外資金以應付因樓宇老化帶來的維修費:「雖然房屋署交樓俾業主時會翻新單位,但只限室內;室外比如大廈外牆、渠管等等都要業主自己負責。樓齡咁舊嘅屋邨都好易出現渠管老化爆裂,大廈外牆石屎剝落、鋼筋外露嘅情況,雖然維修費未必必要10幾萬元咁,但每次都可能要幾萬元,都唔算細數目。」

香港文匯報記者 明其道

街坊要手擰頭 寧可留錢傍身

◆藍田廣田邨住戶蘇太:之前都有考慮過買租置單位,我同先生已經退休,得因因仲做緊嘢,但今年經濟情況咁,佢嘅工作都受到影響,邊度敢再拎一筆錢出嚟買樓?而且要買都買屋屋,人哋起碼係新樓。我同好多街坊都傾過,好多人初頭以為租置計劃重推可以買番自己住緊個單位,但啱家(反應)唔同,佢哋個個知道之後都要手擰頭。

◆李生:呢幾年都一定唔會買租置單位。第一、那幾十條邨都太舊,之後啲管理費、維修費唔會平;第二、雖然樓價可能幾十萬,一個月點都要供幾千蚊,但我一個月租金先幾蚊,我估呢一兩年經濟情況都好,咁梗係留返啲錢傍身好過啲!

香港文匯報記者 明其道

熱點 民議



租置屋邨 出售率	
最高5名	已售出單位比例(%)
顯徑邨(5,876)	92.7
恒安邨(5,921)	90.9
太平邨(1,429)	89.2
興田邨(2,448)	87.6
長安邨(7,338)	87.3

最低5名	
富善邨(5,508)	69.7
良景邨(6,844)	69.3
長發邨(2,520)	65.3
翠屏北邨(619)	61
山景邨(8,644)	44.8

註:數字為截至2019年12月底 資料來源:公屋聯會及房委會 整理:香港文匯報記者 明其道