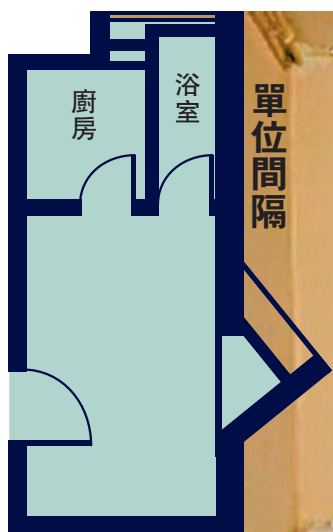




▲良景邨設有輕鐵站，車站月台旁便是商場，居民日常乘車和購物十分方便。房委會網頁圖片



租置屋最平及最細單位：

屯門良景邨良俊樓206室

實用面積：
150平方呎

售價：
14.4萬

▲良景邨最平的單位僅售14萬元，但單位較狹窄，沒有房間。

綠置居價單出爐 租置公屋搶手

14萬有層樓

上車良機

14萬元便可買個安樂窩？新一期「綠置居」下周五（29日）開始揀樓，除了推售甚為搶手的鑽石山啟鑽苑逾2000個單位外，還首次透過「租者置其屋」出售815個公屋貨尾單位，最便宜是屯門良景邨二樓一個單位，實用面積150平方呎，合資格申請人付出14.4萬元即可以「上車」做業主。

公屋聯會分析，市區大面積單位肯定成為搶手貨，以黃大仙東頭（二）邨振東樓一個單位，實用面積達到544方呎，僅售102萬元，有長者希望交還公屋後，換更大單位與兒孫同住。

大公報記者 馮錫雄

今期綠置居單位數目及售價

	屋苑	單位數目	實用面積(平方呎)	售價(元)
全新	鑽石山啟鑽苑	2112	184-481	118萬-385萬
	柴灣蝶翠苑	8	187-320	99.4萬-190萬
重售單位	青衣青富苑	517	187-284	82萬-168萬
租者置其屋	39個屋邨	815	150-544	14.4萬-102萬

資料來源：房委會網頁



租置屋最貴及最大單位：

黃大仙東頭(二)邨振東樓607室
實用面積：544呎
售價：102萬元

815個租置公屋價單出爐，共涉及39個屋邨，售價由14.4萬至102萬元不等。部分港島區單位位處南區貴價地，例如利東邨和華貴邨；九龍區方面，不少交通非常方便，例如鳳德邨、東頭（二）邨、李鄭屋邨、南昌邨；新界區選擇最多，達到25個屋苑，馬鞍山的恆安邨和耀安邨，也臨近港鐵屯馬綫，屯門山景邨提供84個單位，是名單之中最多。

東頭邨樓王售102萬

現時私人樓價高企，租置公屋貨尾以市價一、二折發售，只要早前入紙申請、攪樓時抽中，隨時只需幾十萬元即可晉升成為業主。今期租置貨尾單位中，最便宜單位是位於屯門良景邨良俊樓2樓06室的150平方呎單位，僅售14.4萬元，根據房委會網頁提供的單位視頻所見，單位沒有房間，窗台呈三角形，由於樓層較低，窗外望樹景，廁所也非常狹窄。

至於最貴及最大的單位，是位於黃大仙區的東頭（二）邨振東樓6樓07室，實用面積544平方呎，售102萬元，居民徒步約五至六分鐘便可到附近的大成街市，約步行15至20分鐘可到港

鐵黃大仙站，交通尚算方便。不過屋邨於1982至1993年入伙，即已有28至39年樓齡。

街坊盼交回公屋換大單位

公屋聯會副主席梁文廣表示，早前了解深水埗一群合資格的街坊意向，普遍希望透過租置計劃交回公屋單位，換取更大的單位。他引述個案，一個四人家，現住單位僅約200平方呎，登記住戶是一名長者，同時與兒媳和孫兒同住，期望可以遷往更大單位。由於同區的李鄭屋邨、南昌邨的大單位不多，該個家庭或會選擇其他地區，但仍然以九龍區為主。

公屋聯會總幹事招國偉預測，租置計劃全部815個單位，極大機會售罄，「外界原本以為這些租置回收單位又細又舊，但20平方米（215.2平方呎）以下的細單位僅佔29.8%，比率不算太多。」他指出，40平方米以上（即430平方呎或以上）的較大單位將會成為搶手貨，當中以市區單位最受歡迎。至於屯門良景邨最便宜單位，雖然僅售14.4萬元，但由於「（位置）遠、（樓層）矮、（單位）細」，未必受歡迎。

啟鑽苑最貴單位：

第4座36樓1室

實用面積：479呎

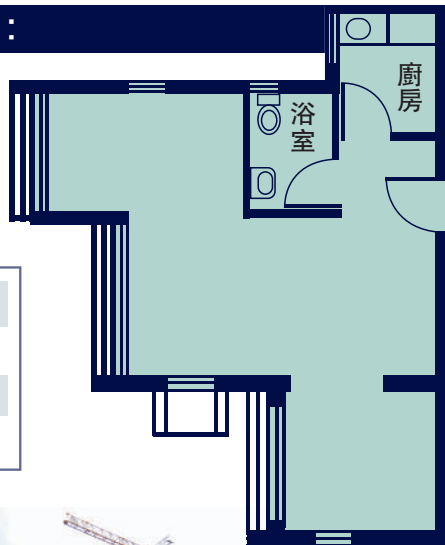
售價：385萬元

最平單位：

第4座2樓6室

實用面積：183.9呎

售價：117萬元



▲啟鑽苑今期出售二千多個單位，最貴的售385萬元。

大公報記者馬丁攝

啟鑽苑新樓 年輕人首選

有得選擇

今次綠置居及租置計劃單位選擇多，如果幸運中籤，容易出現「選擇困難症」。有網民分析，租置公屋有多項優勢，包括房委會與多間銀行機構簽訂「按揭保證契約」，可為買家提供該單位買價餘額100%按揭貸款，還款期更長達25年，買家更容易上車。不過，啟鑽苑單位較為實用，面積479呎料可間成兩房。有年輕準買家表示，鑽石山啟鑽苑較新淨，也交通便利，仍屬首選。

90後張小姐與母親住在慈雲山，早前入紙申請綠置居，但其號碼是較後的43號，預計成功買到心儀單位的機會較低，但根據房委會的揀樓規則，由於張小姐屬於「家有長者」的一類，若排在她前面的

中籤者較多選購租置單位，配額未被大幅扣減下，她仍然有機會買到「新樓」啟鑽苑、青富苑、蝶翠苑。

嫌租置公屋太舊

「我仍然首選啟鑽苑，一來（與現住所）同區，二來近鑽石山站，三來較新，單位也較大。租置計劃的單位始終較舊，而且位置未必方便，我完全不會考慮！」張小姐又說，若然錯過今次機會，仍然等待下一次購買資助房屋的機會。

根據房委會於網頁上載啟鑽苑單位詳情，部分單位可間為兩房，最多單位的第四座啟濤閣，部分樓層每層有多達24個單位；屋苑設施方面，內設有兩個垃圾收集站，第四、五座部分單位下方，正是垃圾房，低層單位或會出現氣味問題。

貴賣貴買 公屋轉售率料不高

得不償失

只需幾十萬即可做業主，但透過「租者置其屋」轉售公屋單位，必須等候兩年，才可於公開市場或居屋第二市場轉售。公屋聯會總幹事招國偉指出，本港樓價高企，業主將單位轉售後雖可賺一筆，但「貴賣貴買」，隨時得不償失，翻查過去居屋及公屋轉售數字，佔比率低於一成。

本港樓價升勢持續，可出售的二手公屋單位，一直有價有市。翻查資料，2019年黃大仙鳳德邨一個實用面積598方呎的高層單位，未補價第二市場售526萬元，呎價8796元，創未補價第二市場公屋

的成交價新高。同區黃大仙下邨單位，於同年四月以456萬元賣出。

根據現行轉售規定，業主在買入單位首兩年內，若想轉售單位，只能按原來定價售回房委會。由第三年起，業主可按自行議定價格，在第二市場出售，而毋須補地價。若在第三至五年內，業主可按房委會評定回購價將單位售回房委會，並歸還特別折扣優惠；若房委會拒絕業主回售申請，業主可繳付補地價後，將單位在公開市場出售。

公屋聯會總幹事招國偉分析，過往居屋轉售比率低於一成，他相信，不少合資格人士交還公屋，只期望更換更大或合適位置的單位。

綠置居計劃助公屋租戶上車

話你知

2015年的施政報告中，建議香港房屋委員會選擇合適的興建中的公屋項目，以綠表（公屋住戶或合資格申請者）置居計劃出售給綠表申請者，定價比傳統居屋低廉。這計劃有助綠表申請者自置居所，並藉此騰出更多公屋單位以編配給輪候公屋人士。

房委會其後考慮到社會對資助出售單位需求持續殷切，便通過把租者置其屋計劃（租置計劃）屋邨回收單位，於每年的綠置居銷售計劃及居者有其屋銷售計劃中，一併出售予合資格的綠表申請人。



▲九龍區的鳳德邨交通方便，料深受「上車」客歡迎。



掃一掃
有睇片