

白居二樓價 7 年翻倍跑贏私樓  
2020-10-07 02:03 香港商報

白居二樓價 7 年翻倍跑贏私樓

【香港商報訊】記者張智榮、唐信恒報道：香港公開大學公布反映居屋第二市場樓價走勢的「居屋公開價格指數」，研究結果發現，自 2013 年政府推出「白居二」計劃後，該價格指數於 7 年內升幅達 116.3%，明顯跑贏同期私樓市場。

大學團隊追蹤過往約 15 年的數據，針對居屋第二市場中成交量最高的 50 個居屋屋苑作為成分屋苑，包括天盛苑、寶盈花園、采頤花園等，分析各成分屋苑的呎價，並估算每月份屋苑的市價，並與基數月份市值作對比，從而編製「居屋公開價格指數」。該指數是以該月 50 個居屋屋苑總市值除基礎月 50 個居屋屋苑總價值乘 100 得出。團隊選擇以 2013 年 1 月作基礎月，因政府當時推出「白居二」計劃，而該月 50 個居屋屋苑總市值是由屋苑呎價、屋苑總樓面面積和第二市場成交比率組成。

研究結果顯示，在 2013 年 1 月至 2020 年 6 月期間，該價格指數升幅達 116.28%，中原城市領先指數(CCL)則升 51.4%，而差餉物業估價指數 A 類細單位同期則升 72.71%。

白居二助活化居屋市場

團隊表示，過去 15 年期間，資助房屋及私人市場房屋價格走勢一直攀升，但資助房屋價格升幅比私人市場更顯著。

公開大學人文社會科學院助理教授馬耀宗表示，雖然二手居屋對私樓樓價有折讓，但隨着市場需求增加，可能不太考慮折讓因素，令二手居屋價格有所上調，與私樓的折讓也收窄。他仍認為，白居二推出有助活化居屋市場，並進一步完善市民的置業階梯，當售價貼近私樓時，便可以換樓。

團隊又推算，若銀行同業拆息下跌 1 厘，白居二推出後的「居屋公開價格指數」便會升 5.88%，與中原城市指數(CCI)、差餉物業估價署的相關指數相若，反映第二市場的消費行為與私人市場相似。

(來源: 香港商報)

[http://today.hkcd.com/content/2020-10/07/content\\_1220154.html](http://today.hkcd.com/content/2020-10/07/content_1220154.html)