

公大居屋樓價指數 7 年升逾倍

公開大學編製「居屋公開價格指數」，反映居屋第二市場的樓價走勢，顯示由 2013 年實施「白居二」之後，二手居屋樓價指數升幅達 116.3%，明顯拋離同期私樓樓價、中原城市指數（CCI）升幅 51.4%。

公開大學人文社會科學院院長鄭志良及其團隊，蒐集過往約 15 年數據，選出居屋第二市場 50 個成交量最多的成分屋苑，利用特徵價格法分析各成分屋苑呎價，編製出「居屋公開價格指數」（OUHK HOS index）將會每個月公布新的指數。

指數以 2013 年 1 月作為基準點，發現由「白居二」推出至今年 6 月的居屋指數累升 116.3%，拋離同期 CCI 升幅 51.4%，居屋樓價亦由「白居二」措施之前的跑輸私樓，變成跑贏私樓。

至於最新今年 8 月份居屋指數則報 212.27 點，按月下跌 1.55%，屬於連跌 3 個月，累積下跌 2.6%。

學院副教授暨公共及研究中心副主任吳志文再以計量經濟方式，剔除其他因素，去分析白居二措施大約導致同期居屋樓價上升 18%，對私樓樓價影響亦有 2%。

市場生態接近私樓

對於情況是否反映白居二導致居屋市場有炒風，助理教授暨研究員馬耀宗稱，不評論是否有炒風，但認為是需求增加，二手居屋跟私樓樓價折讓收窄，「可能買家買咗打算住一世，所以唔太考慮個折讓」。但他認為現時居屋的樓價仍較私樓為低。

同時研究團隊亦發現，在推行白居二後，二手居屋的市場生態變得跟私樓接近，例如對息口變化的敏感度提高至跟私樓相若。當銀行同業拆息每下跌 1 厘，居屋樓價將升 5.8%，跟私樓樓價變化相若。

事實上，陸續屆滿 3 年禁售期的荃灣居屋尚翠苑連錄 2 宗成交，均大幅賺錢。其中一個 2 房居二價 558 萬元沽，3 年賺 280 萬，為屋苑賺得最多個案。

中原地產分區營業董事程尚傑表示，尚翠苑 C 座高層 10 室，實用面積 438 平方呎，以居二價 558 萬元易手。原業主 2017 年以 278.6 萬購入，單位升值 1 倍。

香港經濟日報 2020 年 10 月 7 日

<https://paper.hket.com/article/2770348/%E5%85%AC%E5%A4%A7%E5%B1%85%E5>

[%B1%8B%E6%A8%93%E5%83%B9%E6%8C%87%E6%95%B8%207%E5%B9%B4%E5%8D%87%E9%80%BE%E5%80%8D](#)