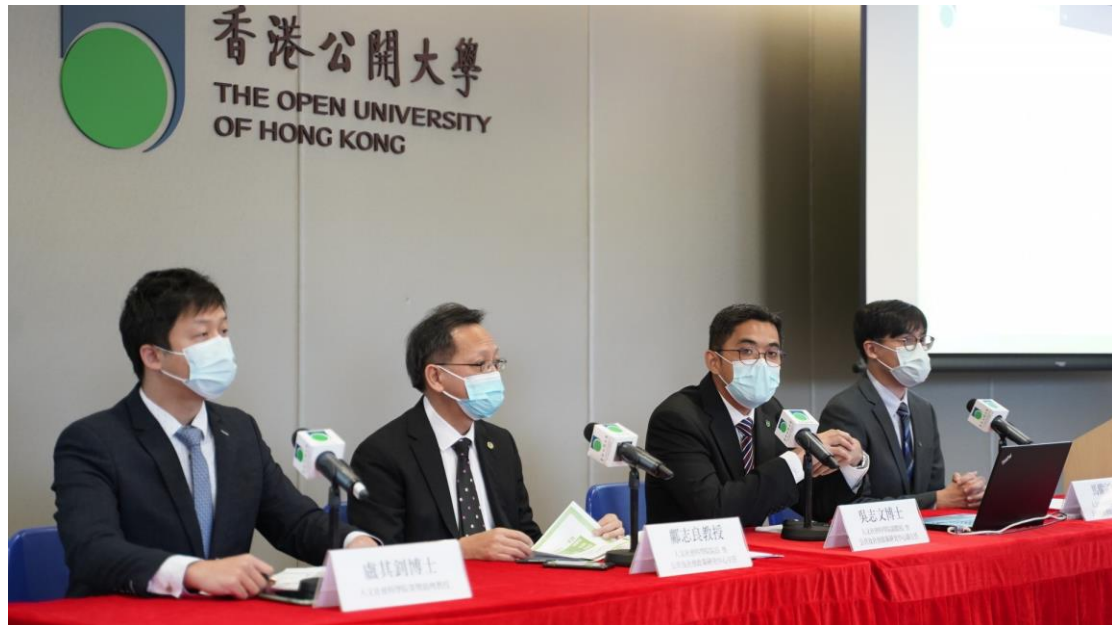


## 研究指政府推「白居二」後 居屋第二市場價格指數飆逾倍跑贏私樓



政府 2017 年將「白表居屋第二市場計劃」（白居二）恆常化，今期白居二配額更增至 4500 個。公開大學今日（6 日）公布「居屋公開價格指數」研究結果，以追蹤居屋第二市場（未補地價成交）交易價格。結果發現，政府在 2013 年推出白居二計劃後，「居屋公開價格指數」於 7 年內上升 116.28%，即二手居屋樓價升幅約一倍，跑贏私人市場。

公開大學指，他們將會每月更新「居屋公開價格指數」，提供私人市場以外的樓價指數，以作參考指標。

「居屋公開價格指數」透過追蹤本地居屋第二市場成交，從而反映本地居屋在第二市場價格變化。

團隊追蹤過往約 15 年的數據，選出第二市場中成交量最高的 50 個居屋屋苑作成份屋苑，包括天盛苑、寶盈花園、采頤花園等，並分析各成份屋苑呎價，估算每月份屋苑的市價，並與基數月份市值作對比，從而編制「居屋公開價格指數」。

### 樓價升幅跑贏私樓

結果發現，政府在 2013 年推出白居二計劃後，2013 年 1 月至今年 6 月期間，「居屋公開價格指數」升 116.28%，即相關屋苑的樓價升幅約一倍。相反，代表私人市場的中原城市指數（CCI），只上升了 51.39%。

## 價格較私人市場隱定

他們指，自 2006 年 1 月至 2020 年 6 月，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。研究對比了金融危機 2008 年 1 月至 12 月期間的數據，發現「居屋公開價格指數」只下跌了 0.88%，變化不多，但 CCI 卻大跌了 19.57%。公開大學人文社會科學院助理教授暨研究員馬耀宗指，「坊間以往覺得買居屋唔穩陣…但我哋嘅發現唔係咁。」

他們推算，若銀行同業拆息下跌 1 厘，白居二推出後「居屋公開價格指數」會上升 5.88%，與 CCI、差餉物業估價署的指數相若，反映第二市場的消費行為與私人市場相若。

香港 01 2020 年 10 月 6 日

<https://www.hk01.com/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%96%B0%E8%81%9E/532250/%E7%A0%94%E7%A9%B6%E6%8C%87%E6%94%BF%E5%BA%9C%E6%8E%A8-%E7%99%BD%E5%B1%85%E4%BA%8C-%E5%BE%8C-%E5%B1%85%E5%B1%8B%E7%AC%AC%E4%BA%8C%E5%B8%82%E5%A0%B4%E5%83%B9%E6%A0%BC%E6%8C%87%E6%95%B8%E9%A3%8A%E9%80%BE%E5%80%8D%E8%B7%91%E8%B4%8F%E7%A7%81%E6%A8%93>