

## 經濟轉差居屋市場先受壓 二手居屋指數 4 連跌 學者：仲有得跌

近年二手居屋樓價升幅跑贏大市，不過隨著疫情出現，據公開大學編制的「居屋公開價格指數」最新報 210.75 點，連跌 4 個月，累積跌幅 3.3%。學者認為，居屋買家較受經濟因素影響，預計未來幾個月指數仍有下調壓力。

「居屋公開價格指數」由公開大學人文社會科學院院長編製，反映居屋第二市場，亦即是「未補價」居屋的樓價走勢，指數以 2013 年 1 月作為基準點 100 點，最新 2020 年 9 月指數報 210.75 點，較對上一個月的 212.27 點，按月跌 0.7%，屬於連跌 4 個月下跌，較今年 5 月的高位 217.96 點，累積下跌 3.3%。

若果以今年首 9 個月計算，二手居屋樓價仍錄得 1.2% 的升幅，相對之下，中原地產編製的中原城市領先指數(CCL)截至上周五(10 月 23 日)，今年樓價錄得 0.7% 跌幅，而差估署的私樓樓價指數，今年首 8 個月則錄得 0.4% 升幅。

參與編製居屋樓價指數的公大經濟學課程主任兼副教授吳志文指，指數反映滯後的居屋第二市場價格變化，4 連跌或反映早前疫情比較嚴重時對居屋帶來壓力，而今年 9 月政府推出新居屋單位，供應層面令二手居屋潛在買家多了選擇，令居屋第二市場價格造成壓力。

同時，吳志文認為，一般來說，由於二手居屋買家屬於相對容易受經濟基本因素影響的一群，疫情對其置業決定影響相對較大，現時勞動市場未完全反映疫情下對實質經濟的負面影響，假如失業率在未來數月再度上升，或令潛在買家置業更加謹慎，甚至擱置置業，預料未來數月居屋公開價格指數繼續會有下調壓力。

記者：余敏欽

香港經濟日報 2020 年 10 月 26 日