

# 白居二效應居屋價炒升癲過私樓

以市值六折出售的新一期居屋，將於今晚七時截止申請！是次推售項目包括市區靚盤鑽石山啟翔苑等四個屋苑，共提供七千零四十七個單位，房屋委員會表示，截至昨午五時，共收到約十九萬二千份申請，超額逾二十六點二倍。另外，居屋近年被指淪為炒賣工具，有研究發現二手居屋的價格升幅比私人市場高，在「白居屋第二市場計劃」實施後，升幅更相差逾一倍。

「居屋 2020」及「白居二 2020」上月十日起接受申請，為期四周，房委會至今累計收到約二萬四千份居屋及白居二紙本申請，另有十六萬八千份居屋網上申請。新居屋包括鑽石山啟翔苑、火炭彩禾苑、馬鞍山錦駿苑及粉嶺皇后山山麗苑四個項目，售價介乎一百一十七萬元至四百八十九萬元。翻查資料，去年居屋有逾三十萬份申請，超額認購約六十二倍，估計今次申請未必能打破紀錄，相信與經濟環境欠佳有關。

## 2013 年至今飆逾 116%

另外，公開大學公共及社會政策研究中心搜集了過往約十五年間居屋第二市場成交量最高的五十個屋苑，包括元朗天盛苑、沙田錦豐苑、筲箕灣東旭苑等的成交、價格變化數據，從而編製出「居屋公開價格指數」，並與私人市場作比對。

結果發現，在二〇一三年政府實施「白居二」後，二手居屋價格升幅超越私人市場，前者升幅為百分之一百一十六點二八，後者則為百分之五十一點三九，升幅相差逾一倍。由於私人市場指數包括豪宅等相對較大的單位，故研究團隊另比較差餉物業估價署下，實用面積低於七百五十二平方呎的私人單位的指數，結果發現白居二計劃實施後，二手居屋價格升幅高於私人市場至少四成，但升幅有所收窄。

## 綠表買家增 搶高樓價

公開大學人文社會科學院助理教授馬耀宗稱，由於數據來自市場實際成交，能夠反映真實市況，為市場提供一個有效的參考指標。他估計，二手居屋價格在白居二計劃推出後，因多了綠表買家，在供應未有大幅增加的情況下，推高了二手居屋價格。但他認為，現時二手居屋價格與私人市場相距不大，有助活化市場，鼓勵投資者出售居屋後買私樓，形成置業階梯。

東方日報 2020 年 10 月 7 日

[https://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20201007/mobile/odn-20201007-1007\\_00176\\_047.htm](https://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20201007/mobile/odn-20201007-1007_00176_047.htm)

1