

白居二帶領居屋起飛 樓價升幅勝私樓 7年升逾 倍 成交集中天水圍沙田將軍澳



香港樓價高企，2013年政府推出白居二計劃，公開大學昨公布《居屋公開價格指數》，發現過去7年自白居二出爐後，整體居屋價格飆升逾1倍，更跑贏私樓升幅。其中5大最多成交量的居屋集中在天水圍、沙田及將軍澳，同期升幅達58%至197%不等。有房委會委員指，首批復建居屋至今升值80%，建議調高轉售限制，5年內不能以高於原價出售。

白居二計劃容許白表人士毋須補地價在居二市場購買居屋，香港公開大學搜集過去15年居屋第二市場成交及價格變動數據，公布《居屋公開價格指數》，結果發現在2013年1月至2020年6月期間，居屋價格升幅達116.28%，遠超過中原城市指數（CCI）的51.39%升幅，以及差餉物業估價指數A類431呎以下細單位的72.71%升幅。

另外，如撇除所有利率、市場波動等因素影響，經計量經濟模型檢測，2013年1月至2020年6月期間，整體居屋成交價上升18.41%，而CCI及差餉物業估價指數A類細單位，則分別升2.44%及15.27%。

居二市場有折讓 不會貴過私樓

公開大學人文社會科學院助理教授馬耀宗表示，縱然居屋與私樓售價差距拉近，但居二市場仍有折讓率，「不會貴過私樓」。

根據《居屋公開價格指數》數據，5大最多成交量居屋屋苑，包括上車盤天水圍天盛苑、天富苑、天頌苑。房委會居二市場成交資料顯示，2013年1月天盛苑一

個高層 506 呎單位，成交價為 200 萬元，至今年 8 月，同面積高層單位已升至 440 萬元。

招國偉倡調高居屋轉售限制

祥益地產執行董事謝澤銘表示，上述 3 個屋苑 2013 年入場費約 190 萬元，現已升至 328 萬至 450 萬元，升幅為 72% 至 137%，對比同類呎數的私樓嘉湖山莊，當年入場費約 250 萬元，現升至 520 萬元，升幅達 108%。謝澤銘坦言未補價居屋已逐步追貼私樓升勢，原因在於供求問題，目前 3 個屋苑放盤量僅 210 伙，而今年新一期白居二共 4,500 個名額，近期外區客入市意慾增，由以往佔區內市場 20 至 30%，增至 50%。

公屋聯會總幹事、房委會委員招國偉指，2014 年復建居屋後，至今首批已獲鬆綁可供出售的居屋，已升值 80%，認為居屋原意非用於炒賣，「有些人抽居屋，是希望 3、5 年鬆綁後便轉售，將賺的錢當做買私樓的首期」，他建議調高轉售限制，將原先 2 年內不能以高於原價出售予綠表人士，增至 5 年。

新居屋今截止 暫收逾 19 萬份申請

新一批 7,047 伙新居屋，今日截止申請。截至昨午 5 時，累計接獲逾 19 萬份申請，超額認購 25 倍，最少 25 人爭 1 個單位。

房委會表示，截至昨午 5 時，經網上申請共接獲 16.8 萬份居屋申請，及 9 萬份白居二申請，而實體表格累計收到約 2.4 萬份居屋及白居二申請表。另房委會客務中心累計派出約 6.06 萬份申請表，其中綠、白表分別佔 1.3 萬份及 4.76 萬份。

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山麗苑，實用面積介乎 277 至 613 呎，定價為 117 萬元至 489 萬元。

晴報 2020 年 10 月 7 日

<https://skypost.ulifestyle.com.hk/article/2770424/%E7%99%BD%E5%B1%85%E4%BA%8C%E5%B8%B6%E9%A0%98%E5%B1%85%E5%B1%8B%E8%B5%B7%E9%A3%9B%20%E6%A8%93%E5%83%B9%E5%8D%87%E5%B9%85%E5%8B%9D%E7%A7%81%E6%A8%93%20%E5%B9%B4%E5%8D%87%E9%80%BE%E5%80%8D%20%E6%88%90%E4%BA%A4%E9%9B%86%E4%B8%AD%E5%A4%A9%E6%B0%B4%E5%9C%8D%E6%B2%99%E7%94%B0%E5%B0%87%E8%BB%8D%E6%BE%B3>