

善用公開數據：建構一手樓價指數 (文：何志培、黃偉豪) (09:00)



何志培、黃偉豪
中大數據科學與政策研究課程



各區標誌性新盤首推30日估算溢價及銷量

新盤	地區	首次出售日期 (年.月.日)	估算溢價*	推出單位總數*	售出單位	售出單位佔比*
Malibu	將軍澳	2018.03.10	2%	1,511	1,455	96%
柏蔚山	北角	2018.06.06	13%	556	432	78%
上環	屯門	2018.10.01	-6%	657	544	83%
朗城匯	元朗	2018.10.26	11%	504	217	43%
天鑽	大埔	2019.01.12	-5%	972	822	85%
AVA 228	深水埗	2019.02.22	12%	152	106	70%
明艷匯	青衣	2019.11.01	6%	680	593	87%
恆大·睿峰	長沙灣	2019.12.17	23%	128	17	13%
恆大·瑤環灣第2期	屯門	2020.03.07	19%	250	114	46%
帝御·金灣	屯門	2020.08.01	-2%	614	568	93%

首推30日計*

數據科學發展的大趨勢中，除了大家必定聽過的大數據外，公開數據 (Open Data) 也是主要範疇之一，亦是世界各國的發展和改革的潮流。簡單來說，公開數據是指政府或公共組織，及有社會影響力的機構，應把蒐集的數據公開，和市民共享，達至增強問責性和透明度，帶動公開創新 (open innovation)，以創造更多的公共及商業價值。

公開數據大趨勢

在國際上，經濟合作暨發展組織 (OECD) 已定期發表公開數據的研究報告及排名，來關注各成員國在這方面的發展 (註)。在香港，政府也順應趨勢，設立了「資料一線通」網站 (data.gov.hk)，而香港互聯網協會 (Internet Society Hong Kong Chapter) 也制定了一個相應的「香港開放數據指數」。有趣的是，在公開數據的發展上是不是所有有用的數據也被公開，是經常被提及的障礙，但卻忽略了不少重要的政策分析，已可以透過已被公開的數據來達至。有見及此，我們在這裏運用了一般市民也可得到的公開數據，來建立一個一手樓價指數 (及相關樓市市況指標)，以作示範。

愈趨重要的一手樓市

樓市是當代香港最具爭議的政策範疇之一，居高不下的樓價使大多數市民難以負擔。1997年香港回歸時，時任特首董建華提出要在10年內達至讓全港七成家庭能夠自置居所；20多年過去了，自置居所的家庭比例仍只維持在五成左右，配以樓價的普遍升幅，加劇了社會的貧富懸殊及兩極化。在2010年代，政府先後開徵額外印花稅、買家印花稅及新住宅印花稅，自此二手住宅市場的成交量大幅下跌，一手住宅市場的樓盤更為主導樓市。

沒有市況指標的一手樓市

正當一手住宅市場在香港樓市愈顯重要時，可供市民及政策制訂者參考有關一手住宅市場的指標卻相當有限。在二手住宅市場，差餉物業估價署、中原地產及利嘉閣地產均有監察着二手住宅單位的成交價動向，前兩者亦有建構二手樓價指數以追蹤市況；市民可憑藉這些機構提供的資料來作住宅買賣的考慮因素之一。但一手住宅市場卻缺乏如斯資料——到底一手住宅市場的市況如何？發展商所推出的新盤價位如何？現今香港沒有這些指標供大眾參考。

在缺乏相關指標下，市民大眾很難判斷發展商及地產代理所提供的市場資訊之準確性。每每發展商推出新盤時，也聲稱是以「起動價」、「貼市價」、「誠意價」推盤，但市場沒有一套指標判定他們的宣稱；在推出新盤時，發展商也可找最近成交呎價高的二手成交盤作比較，並聲稱其新盤出價貼市；而在推出新價單時，發展商亦多以已選定的單位作比較，聲稱每張新價單只是溫和加價。這些信息也是由自身利益首當其衝的發展商所提供，市民無從稽考是否準確。買樓往往也是大部分人人生最大銀碼的交易，在資訊不對稱的情況下，發展商往往也能夠憑其市場勢力，使買家不得不從荷包掏出更多金錢，以購得新盤單位。

中大DSPS樓市指數

事實上，在現今網絡能方便瀏覽樓市成交數據的年代，我們可運用公開數據分析香港樓市市況。從各大地產代理公司、一手住宅物業銷售監管局、地產站及各大發展商新盤的網址，我們追蹤了香港一手私人住宅，以及中原城市指數成分屋苑及利嘉閣50指標屋苑的成交數據，並運用特徵價格法 (hedonic price model) 控制單位大小、樓層、樓齡、地區、交通等因素，獲得經過質量調整的一手和二手樓價指數。兩項指數之間的差額是一手住宅市場的溢價指數。

附圖所示為中文大學數據科學與政策研究 (DSPS) 課程以此建構的香港一手樓價、二手樓價及一手住宅市場溢價指數 (分別以橙、藍、綠線表示) ——這3條指數是以自2016年以來，香港約四成住宅單位成交的數據建構而成，分別反映以2016年1月二手住宅樓價為基準，已控制樓宇成交單位特徵 (包括樓齡)，所得出的一手樓價指數、二手樓價指數，以及一手住宅市場溢價指數。

如圖所示，在2018年前，當時樓市暢旺，發展商在新盤定價較為進取，從市場溢價可見，其時市場新盤 (比較與假定鄰近樓齡為零且具有相同特徵的二手單位) 的溢價可動輒上升至兩成甚至更高。直到2018年後，樓市整固，後來反修例事件觸發社會運動，以及COVID-19疫情襲港，使發展商在新盤定價轉趨保守，市場溢價亦只是徘徊在一成左右。此3條樓市指數能為市民及政策制訂者提供更多資訊，以在樓宇買賣及在制訂政策時作為參考。

個別新盤溢價評估

運用數據科學技術，我們亦可評估個別新盤在每張價單所推單位的平均溢價，為市民及政策制訂者提供適時及客觀的新盤溢價評估。

附表所示為2018至2020年選定各區所推出10個具標誌性的新盤，我們以每個新盤首推單位後30日售出的單位，估算各新盤的溢價，同時比較首推單位30日內的售出單位佔比。大體來說，當新盤溢價低時，單位會較易售出，符合經濟供求定律——大賣的Malibu和

天鑽是其中的例子；但留意市況對新盤銷情亦有影響——例如市場氣氛淡靜時，溢價過高對銷情的影響尤為明顯，朗城滙和恆大·睿峰的慘淡銷情正是其中例子。

我們建立這個一手樓市指數（及相關樓市市況指標）的目的，是作為一個示範和榜樣，讓大家知悉，即使不少珍貴數據尚未公開，但很多重要的政策分析已可從已公開的數據中做到。最後，若大家想得到更多關於這個中大DSPS樓市指數的相關資訊，可前往我們課程的網站dsps.ssc.cuhk.edu.hk獲取。

註：OECD. (2020). OECD Open, Useful and Re-usable Data (OURdata) Index: 2019. Paris: OECD.

作者何志培是中文大學數據科學與政策研究課程講師，黃偉豪是中文大學數據科學與政策研究課程主任

更多內容：

BNO法律變質之爭的緣起與終局（文：田飛龍）(2021-02-01)

鑄大錯後激進補鑊 何盡力之有？（文：鄭立）(2021-02-01)

發布疫苗數據 提高社區接種率（文：黎子駿）(2021-02-01)

相關字詞：編輯推介 文摘