



樓市呈上升態勢 明年料最多彈15%

經濟股市向好帶動財富效應

香港樓市於2025年低開高走，從年初低迷寒冬，到年末熱鬧暢旺，全年成交量和金額有望雙雙報捷，為4年來首見。展望2026年樓市，市場普遍樂觀，預計在減息、經濟復甦、股市造好，以及政策加持等多重利好因素下，帶動財富效應，樓市呈上升態勢，整體樓價有望反彈3%至15%，成交量向好，尤其是中小型單位得益於「供平過租」情況，而豪宅則受人計劃支撐，呈穩步復甦態勢。

仲量聯行表示，樓市在今年底已「軟着陸」，並橫行一段時間，因此，預期中小型住宅價格2026年上升5%，豪宅價格維持平穩，租金料升0%至5%。新盤及樓齡較輕的屋苑樓價升幅會較顯著。

受內地買家回流，今年一手樓市表現較為活躍。此外，減息、印花稅寬減及股市造好帶來的財富效應，亦為住宅市場注入動力。仲量聯行香港主席曾煥平表示，今年住宅整體市場氣氛轉好。

仲量聯行預期，發展商於新盤開價上會較克制，短期以銷量為主，估計成交量可持續增長。不過，要留意金融市場仍存在許多不確定性因素，或拖慢本港樓市復甦步伐。

戴行：豪宅有望率先跑出

此外，戴德梁行香港估價及顧問服務部高級董事黎劍明認為，本港換樓鍵雖已啟動，惟目前仍以慢速前行，有別以往一鼓作氣上升。然而，若2026年金融市場持續向好，股市暢旺，有助帶動財富效應，豪宅有望率先跑出，接着帶動上車盤，其後逐步伸延至整體樓市。

黎劍明預期，內地專才來港置業需求持續，料刺激明年豪宅市場交投。估計整體樓價升5%，租金則升約3%，成交量則與今年



相若。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽指出，今年樓市向好，先是受惠特區政府於年初財政預算案調低細價物業印花稅，有效提振細價樓市場，並帶動新盤銷售。其後美國聯儲局接連減息，港股徘徊高位以及人才持續湧港等利好因素湧現，刺激投資氛圍，樓市全面回升。

展望2026年樓市，馬泰陽預期持續向好，在多重因素推動下，樓價有望升10%至15%；發展商將持續積極推售新盤及貨尾，相信全年一手成交量或按年增5%至2.1萬宗，再創紀錄新高；二手成交量則升9%至5萬宗水平，達5年新高。

美聯：買家入市意慾上升

馬泰陽認為，美國減息周期的開啟，市場普遍預期美聯署明年持續減息，疊加香港銀行同業拆息（HIBOR）回落，降低按揭成

本，刺激買家入市意慾上升。

雖然住宅單位潛在供應量大，但發展商放慢推盤步伐，減少市場壓力，但新盤開價貼近二手市場則影響較大。

馬泰陽相信，經濟復甦及股市向好，帶動財富效應，支持整體市場情緒。加上高端人才計劃及投資移民政策也為豪宅市場提供支撐，而本地剛需和內地投資需求亦為市場注入活力。

中原：明年一手庫存降至1.8萬伙

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，明年樓市受多項利好因素支持，包括美元貶值；地緣政治波動令資金流入資產避險；樓價較2021年低逾兩成，具追落後條件；減息令「供平過租」效應發揮，刺激市民租轉買意慾；再者，發展商在過去兩

年投地審慎，未來供應難以達標，目前一手庫存已降至約1.9萬伙，預計明年首季將跌至1.8萬伙，為逾兩年半新低。

陳永傑預測明年樓市將處於反彈初期，料全年升15%，一手成交料維持2萬宗高位，二手成交量料升近三成，達5萬宗。隨着更多人買樓，租務需求或回落，料明年租金上升5%。

東亞：拆息下行利樓市

另一方面，東亞銀行（0023）首席經濟師卓亮表示，隨着美國進入減息周期，現在聯邦基金利率已從5.5%降至3.75%，相信美聯儲2026年繼續減息，有機會減息3至4次，共75至100基點。

卓亮認為，目前港元最優惠利率已跌至低位，未必跟隨美聯儲減息而下調；相比之下，港元拆息仍有下行空間，將鞏固香港樓市的基本因素，並支持香港私人住宅市場。推動樓價進一步回升。該行預計2025年私人住宅售價將有低單位數升幅，明年則錄高單位數升幅。

美國銀行全球研究部中國經濟學家吳宇晨指出，伴隨美國息口已進入下降周期，香港將受惠本輪金融條件的寬鬆，預計美聯儲2026年再減息2次，合計50個基點。

至於本港樓市方面，吳宇晨估計，明年二手住宅價格升3%，2027年再漲5%，樓市整體氛圍改善，並呈現復甦態勢。