

樓價連漲七個月 去年升3.25%

扭轉連續三年跌勢 分析料今年上揚3%至5%

香港經濟穩步發展，加上息口回落，帶動樓價連月向上，終扭轉3年連跌頹勢，去年全年累升3.25%。差估署昨公布，2025年12月私人住宅售價指數報298.6點，較11月的297.9點再升0.23%，連升7個月，為超過4年最長升浪，指數創2024年7月以來，近一年半高位。分析預期今年樓市升勢可望持續。

立法會秘書處最新研究文件指出，近期樓價回勇原因有三：一是住屋需求殷切。私人住宅市場在過去兩年多出現持續「價跌租升」的罕見現象，儘管近期樓價回穩，但租金升勢持續，並於2025年12月創下歷史新高，反映住屋需求殷切。住房需求還可以從細價樓成交倍增得到印證，受惠於從價印花稅階調整，中小型單位交投顯著反彈，其中，300萬至400萬元物業2025年的成交量，較2023年激增1.4倍；2025年樓市整體成交顯著反彈，按年升18.3%，為過去十年第二高。

二是供樓負擔顯著回落。受惠於樓價調整及減息周期啟動，市民置業負擔指數已由2023年年中75%的高位，大幅回落至56%，重返過去20年的平均水平。現時每月供款額較兩年前的高峰期減少約9%；三是房屋供應壓力有所紓緩。潛在一手私宅供應量似乎已經見頂，截至2025年9月底為10.2萬個，較一年半前的高位11.2萬個有所回落。消化潛在供應量所需的時間，已由2023年底的102個月，減半至2025年9月的51個月，反映供應壓力顯著緩和。

專家：股市帶旺樓市

展望今年樓市走勢，高力估價及諮詢服務高級董事梁鎮峰認為，去年利率下調、港股持續造好引發財富效應、高才及留學需求、租務回報吸引，加上2024年財政預算案「全面撒辣」等多重利好及觸發熾熱市場情緒，今年料依然持續，預期住宅樓價今年普遍有3%至5%的升幅，而豪宅市場因供應獨特及地段優越，漲幅可能更為顯著。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如從財富效應角度分析「股市旺樓市旺」。她指出，儘管股市與住宅市場之間並無直接因果關係，但歷史數據顯示兩者高度聯動。同步走勢主要受「財富效應」驅動，當股票資產升值時，投資者財務信心提升，並傾向將資產配置多元化，而住宅將是其中之一。



■本港最近有多個私人新樓盤推出。
中通社



■條例規定物業須安裝喉轆及滅火筒。 資料圖片

舊樓試行火警偵測系統 成本慳2/3

大埔宏福苑大火後，政府提出加快推廣「物聯網火警偵測系統」，並研究引入新科技提升樓宇及工地消防安全。保安局局長鄧炳強昨日在立法會回應議員林筱魯質詢時表示，消防處去年底推行「物聯網火警偵測系統」先導計劃，目前在港九新界10幢6層或以下的舊式樓宇安裝該系統，並讓有關樓宇免卻裝設消防喉轆、消防水缸和水泵等消防裝置。消防處正評估成效，預計今年第二季完成首階段評估，若效果理想，會考慮讓該系統在所有相關樓宇應用。另鄧炳強留意到內地有關無人機救火的先導計劃，認為可作參考，看可否在香港適用。

鄧炳強表示，在1987年前建成的舊式樓宇，若要符合現時的消防安全條例，以往要安裝喉轆等消防裝置，一般需時一至兩年；但引入物聯網系統後則相對簡單，只要在每層擺放火警偵測器即可，需時約兩至三星期，成本價錢是傳統方法的三分之一、約20萬元左右。

議員陳紹雄關注如何加快全面應用在全港3,600幢6層或以下的目標樓宇，鄧炳強說：「其實我們更貪心一點，想行多一步，就算法例沒規定安裝物聯網火警偵測系統、替代喉轆系統，就算你現時已有其他消防喉轆系統或消

防栓，你願意的話，我們都樂意讓你安裝。」

議員倡新樓同樣安裝

林筱魯向本報表示，希望未來一些高的、新的樓都可以應用到類似的物聯網工具，「有些住宅或是商舖內的防煙門是常開的，可能是居民或商戶為了進出方便，但這也是個消防隱患，如果消防處每天巡查顯然不現實，而物管也沒有這麼多人手時刻去關注到這個門的情況，是否可以考慮一個物聯網系統來監察防煙門的開關情況？譬如這個門一直是打開狀態，維持了10多分鐘，是否就可以通知物管去處理。」他表示，像這些人力難以做到，又有預警必要的地方就可以考慮應用物聯網系統。



■無人機應用廣泛，警方已利用作巡邏。 資料圖片

宏福苑援助基金累計籌45億元

特區政府聯同社會各界合力為受大埔宏福苑火災影響居民提供全方位援助，民青局局長麥美娟昨日書面答覆議員質詢時表示，截至本月26日，政府籌備及成立的「大埔宏福苑援助基金」籌得總額已達45億元。目前援助基金已推出針對三個方面的11項援助，各項援助的財政承擔額約為12億元，佔援助基金整體金額約30%。基金的賬目將按照相關法例的規定呈交審計署署長進行審計，並提交立法會閱覽。而大部分援助都通過社署「一戶一社工」機制發放，務求減少行政程序，方便居民盡快取得相關款項。

土地審裁處本月6日正式批准解款

宏福苑業主立案法團的現有管理委員會，並委任華懋集團旗下的合安管理有限公司為該屋苑的委任管理人。麥美娟表示，管理人在此次委任中不會收取任何費用，而龔如心慈善管理有限公司亦承諾會捐出1,000萬元以支付管理人的日常運作開支及聘用專業服務的費用。

民政事務總署昨日在社交平台發帖表示，特區政府在大埔社區中心地下設立了中央物資站，統籌管理各界所捐贈的物資，過去兩個月已收集和派發大量物資，中央物資站將於本週六（31日）晚上7時後停止運作，署方其後會將剩餘的小量物資轉交慈善或志願機構，分發給其他有需要人士。

嘉道理農場籌款活動2200人參與

嘉道理農場暨植物園（KFBG）主辦第五屆「再森林·還原野」尋寶行籌款活動，上週六及本週日（24及25日）舉行，吸引逾2,200人參與，當中包括16支由大埔宏福苑火災受影響居民組成的隊伍，與其他參加者透過活動提升自然保育意識。



■嘉道理農場舉辦籌款大會提供

上週六首天以專為學校而設的專場為活動揭開序幕，吸引超過900名中小學生參與，嘉道理農場特別設計「生態素養教育」外展課程，幫助學生理解地球、愛護地球，進而培養成為有責任感的世界公民。至於周日的公眾場次則有數百支隊伍化身「野生生物守護者」展開任務，穿梭山徑完成各項關卡挑戰，從而深入認識香港獨特的生物多樣性。兩日活動亦設有多項導賞及體驗項目，包括「動物全接觸」環節。

是次活動籌得的善款將用於支持KFBG的自然保育、多元整體教育和永續生活項目，以實現人類與大自然和諧共願景。