

憧憬減息持續 利好樓市政策顯效

六大行唱好明年樓市 最牛看漲15%

中原
陳永傑

明年樓市處於反彈初期，全年樓價升約15%

美聯
馬泰陽

明年整體樓價看升8%至10%，超級豪宅成富豪追捧對象

利嘉閣
廖偉強

明年樓市呈無間斷式持續上升，中小型住宅升6%至8%，豪宅物業升8%

香港置業
王品弟

外圍經濟無重大突變，樓價最樂觀預測可升約10%

仲量聯行
曾煥平

明年中小型住宅價格看升約5%，以新盤及樓齡較輕的屋苑升幅較顯著，豪宅維持平穩

戴德梁行
鄧淑賢

明年住宅成交量料維持約6.2萬宗，樓價升幅約5%內

大公报記者整理

樓市向好

受低息環境及股市活躍等利好因素帶動，加上特區政府政策利好，今年私宅買賣衝上4年高位，樓價更扭轉過去3年的頹勢，目前升幅已近4%。展望2026年，六大代理行為明年住宅樓市把脈均一致唱好，即使是連續唱淡7年的「大淡友」仲量聯行香港主席曾煥平，也轉軟看升5%。此外，中原地产的預測最樂觀，料明年睇升15%。

大公报記者 林惠芳

曾煥平表示，本港住宅市場於今年下半年「軟著陸」，第四季樓價顯著回暖，整體私宅價格已錄輕微升幅，受惠於銀行減息，以及市場對後續減息的預期，他相信壓抑多時的住宅購買力會逐步釋放，成交量持續增長，所以對2026年前景審慎樂觀，預期來年中小型住宅價格上升約5%，以新盤及樓齡較輕的屋苑樓價升幅較顯著；豪宅樓價則維持平穩。

利率下降 買樓收租需求增

曾煥平續指，減息可降低發展商還款壓力，推盤未必需要「大平賣」，有助樓價轉趨穩定。他預測美國將再持續減息，隨着銀行定期息率下降，租金回報更吸引，成為買樓收租誘因。不過，他亦提醒，宏觀經濟不確定性猶存，加上商業地產市場低迷，明年樓市仍面對挑戰。

去年底曾預測今年住宅市場迎來「小陽春」，料全年樓價升5%的戴德梁行，展望2026年住宅樓價升勢延續。戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，受惠於成交量回升，本港樓價自今年3月起逐步回穩，差估署樓價指數於3月至10月期間錄得3.3%升幅，以致年初至今止跌回升1.8%，顯示樓市已走出整固期。與此同時，住宅租金在外來人才和非本地學生的住屋需求下延續升勢，年初至今錄得4%升幅，刺激「租轉買」動力，所以預計明年住宅成交量有望與今年水平相若，維持約6.2萬宗，樓價升幅約5%之內，若股市表現向好，豪宅樓價料更理想。

中原集團創辦人施永青上月曾預測，香港樓市將啟動6年升浪，目標是至2031年，中原城市領先指數CCL將攀上250點，較今年3月低位累計反彈約85%。

地緣政治波動 資金買樓避險

該行長線（6年）睇好，短線亦甚樂觀。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，CCL最新報143.03點，今年暫升3.92%，顯示樓價已觸底回升，預期全年錄約5%升幅。

至於2026年香港住宅市場預測，陳永傑認為存在多項利好因素，包括美元貶值；地緣政治波動令資金流入資產避險；香港樓價已比2021年低逾兩成，具追落後條件；減息令「供平過租」效應發揮，刺激市民租轉買意欲；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。

陳永傑又指，特區政府政策利好，2024年全面「撒辣」、加上積極引入外來人才，兼放寬新資本投資者入境計劃入市門檻，加上人民幣向好，「人民幣強、變相港元弱」局面持續，增強內地客在港置業的意欲。

在上述三大利好因素推動下，陳永傑預測明年樓市將處於反彈初期，料全年樓價升約15%，CCL升至164點，一手成交料維持2萬宗高位，二手成交量料躍升近三成，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%。



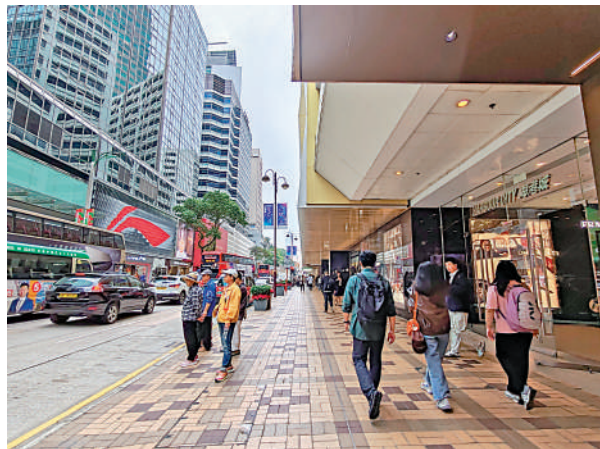
▲憧憬多項利好因素帶動，六大代理行一致看好明年住宅樓市。

街舖租賃轉旺 明年租金料升3%

受惠於訪港旅客數字持續增長，零售租賃回暖，第四季一線街舖空置率回落至6.6%，為疫情以來低位。綜觀各核心消費區，以中環最為亮眼，該區空置率由上季的10%明顯回落至4.3%水平；尖沙咀空置率亦下調2.3個百分點，最新錄8.3%；銅鑼灣大致持平在7.9%；而旺角則微升至6.1%。

租金方面，中環和旺角空置率較低，租金較具抗跌力，按年分別持平 and 微跌1.1%。銅鑼灣和尖沙咀進駐的品牌更趨大眾化，業主議價態度傾向務實，租金跌幅較明顯，分別按年回落7.3%和8%。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，雖然部分核心區街舖租金仍錄按年跌幅，但新租賃活動相對暢旺，預期明年上半年整體租金溫和回升2%至3%。本月下旬起，「粵東南下」計劃獲批廣東私家車



▲尖沙咀街舖空置率減少2.3個百分點至8.3%。

經港珠澳大橋入境香港市區，相信會吸引一批內地高消費旅客群多來港消費，有助進一步提振本港零售市道氣氛。

企業擴充升級 中區甲廈看俏

甲級商廈方面，第四季（截至11月中）整體淨吸納量升至47.6萬方呎，創2019年第二季以後新高，帶動年初至今累計淨吸納量達近110萬方呎，在淨吸納量上升的情況

下，整體待租率降至18.8%。

蕭亮輝表示，受首次公開招股（IPO）活動帶動，甲級寫字樓需求增加，中區租金按季反彈1.6%，其中中區超甲級寫字樓更升2.5%，整體租金年初至今跌幅收窄至4.1%。展望2026年，市場仍有約140萬方呎新甲廈供應，令租金受壓，預計明年整體寫字樓租金將於正負1%之間窄幅徘徊。此外，由於不少租戶趁機進行升級搬遷，預期中環及尖沙咀有望逆市上升。

仲量聯行對明年中環甲廈亦看高一線，該行港島商業部主管郭禮言表示，對沖基金、私人銀行、財富管理中心等承租能力較高的租戶將積極尋求擴充或升級至頂級的辦公空間，料中環持續受惠，明年該區甲級寫字樓租金看升約0%至5%，惟整體供應偏高，整體寫字樓租金或進一步下跌0%至5%。

樓市交投升 地產代理增聘人手

樓市交投轉旺，今年整體樓宇登記量勢創4年新高，發展商紛紛把握時機推盤，地產代理亦抓住契機，積極招兵買馬迎升浪，中原地产住宅部透露，明年計劃增聘人手及擴充分行數量。

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原地产住宅部今年營業額料達38億元，明年目標約41.8億元，目前全港分行共有330間，明年樓市升浪勢延續，公司會繼續積極擴展，2026年計劃增加人手及分行數量，其中分行數量目標增加10%至360間，人手則調升至4900人。利嘉閣地產總裁廖偉強日前亦表示，



▲多家地產代理計劃明年增聘人手。

今年公司營業額達約16億元，較去年錄得增長逾6%，估計2026年有望升至18億元，明年該公司亦會加快擴充步伐，分行數目料增加10間，並增聘約300人。

西沙千呎戶周內招標 有望雙破頂

新鴻基地產（00016）旗下西沙SIERRA SEA陸續展開交樓程序，第1B期最大面積的現樓特色大宅第1座17樓A室，率先昨日曝光，發展商預計周內公布招標安排，成交價及呎價有望創屋苑新高。

單位大廳採用2組全開式無中柱落地玻璃趟門，連接戶外平台，實用面積1290方呎，連817方呎雙平台及950方呎天台，4房2套連工作間連洗手間間隔。單位層與層之間高度最高為4米，空間感十足。客飯廳由大門起計最長約9米，最闊可達逾5米，巨型方正，空間分明且闊落，住戶擺放各式大型傢具後仍有充裕活動空間。發展商透露，單位預計將於本週上載銷售安排以招標形式發售。

大手客掃3伙THE HADDON

此外，恒地（00012）旗下紅磡THE HADDON，昨日單日連售4伙，套現2457.33萬元，其中3伙位於20至22樓的V



▲新地 SIERRA SEA 特色大宅將招標出售，成交價及呎價有望創屋苑新高。

室，市傳由一組客人買入，實用面積清一色270方呎，成交價533.82萬至538.56萬元，呎價19771元至19947元，總代價1607.78萬元。

TKS Limited發展的紅磡高山道26號單幢住宅，正式命名悅麓，提供83個單位，戶型由開放式至1房。項目步行約6分鐘可達港鐵何文田或土瓜灣站，亦鄰近香港理工大學及香港都會大學等。周邊設有多個大型綠化公園及啟德體育園等，項目料可吸引用家及投資客。

逾億元新盤成交61宗 半年增倍

港股造好引發財富效應及美國重啟減息，刺激豪宅交投。據美聯物業綜合一手成交紀錄冊，下半年截至12月8日，逾億元一手成交錄61宗，涉及總金額達129.4億元，較上半年30宗及約60.9億元，各勁升逾1倍及逾1.1倍。料下半年埋單將挑戰70宗及150億元水平，有望同創一手銷售條例後的半年度紀錄新高。



▶本地經濟持續改善，供應罕有的超級豪宅成為了富豪追捧對象。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽指出，今年下半年，逾億元豪宅交投明顯加快，反映資金正持續流入樓市，直接結果是帶動大市氣氛，令樓價於下半年止跌回升。相信配合美國減息周期展開，低息環境有望於明年持續，料有助進一步釋放財富效應。相信本地經濟持續改善下，供應罕有的超級豪宅成富豪追捧對象，料明年逾億元住宅交投表現持續向好，為樓市增添上升的動力。

此外，同期逾億元二手住宅註冊量錄33宗，同樣超越去年上半年的27宗，高出約22.2%，並創自21年下半年後的4年新高。同期涉資總額約65.4億元，較上半年約56.2億

元亦上升約16.3%，亦見兩年高位。

內地買家佔57%

事實上，今年港股向好及美國減息帶動資金流入，加上一向鍾愛本港超級豪宅的內地買家積極投入本港優質物業，使超級豪宅成為資金追捧焦點。綜合土地註冊處資料分析，按已知買家姓名作分析，今年首10個月已知個人買家的逾億元一手住宅註冊量中，內地買家（以買家姓名的英文拼音鑒別）佔約57.1%，即每100宗逾億元住宅註冊的個人買家中，約有57宗涉及內地買家。馬泰陽表示，內地買家購超豪宅的比率，遠高於同期整體住宅註冊量內地買家佔個人買家約22%水平，可見超級豪宅深受內地買家歡迎。