

樓市暢旺 二手交投超4.4萬宗創四年高

受惠放寬百元印花稅門檻 上車盤買賣高佔四成

價量齊升

受惠低息環境及特區「搶人才」政策刺激置業需求，樓市顯著回暖，本港樓價扭轉過去3年頹勢，今年暫升5.35%。

買家憂遲買更貴，紛紛加速入市，二手住宅交投量連續10個月企穩3000宗以上，年內暫錄44371宗，較去年全年增加8.9%兼創4年新高。樓價400萬元以內的上車盤表現一枝獨秀，今年暫錄逾18000宗二手買賣，按年飆升逾18%及創11年高位。地產界對於明年樓市一致唱好，最牛預測全年看漲15%。

大公報記者 林惠芳



▲樓市氣氛回暖，二手住宅今年買賣價量齊升。

今年初樓市仍受到環球政經局勢不明朗困擾，買家信心疲弱。據土地註冊處數字，整體二手住宅（包括私樓及公營房屋）今年1月份買賣註冊登記量僅3000宗，為3091宗，2月份更縮減至2546宗水平，按月急挫17.6%。

2月底公布的財政預算案放寬100元印花稅物業門檻至400萬元或以下物業，低價盤迅即成為市場焦點，激活樓市氣氛，3月份二手住宅買賣登記急增至3383宗，4月份更衝上4427宗，按月大升1044宗或30.9%。

與此同時，本港上半年IPO集資額冠絕全球，港股造好，恒指6月份升穿24000點，財富效應發揮，買樓收租個案漸增，今年6月二手住宅買賣登記企穩4000宗，錄4140宗，總結上半年合共21382宗，較去年上半年的20927宗增加455宗，按年升約2.2%。

銀行兩度減息 買家加快入市

樓市回暖，樓價覓得支持位，加上住人住家租金不斷攀升，「轉租為買」個案增加，樓市於暑假期間未有出現季節性淡市，其中8月份錄得3802宗，按年增加31.8%；9月份更錄3831宗，比去年同期2591宗增加逾千宗，按年大升47.9%。

今年9月美國聯儲局重啟減息步伐，本港銀行於9月及10月份兩度下調最優惠利率，樓價升幅進一步擴大，準買家憂遲買會貴之下，加速入市步伐，11月二手住宅買賣登記重上逾4000宗，截至12月17日，登記量已連續10個月企穩3000宗以上。

據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，本月截至17日，整體二手住宅註冊量暫錄44371宗，已超越2024年全年的40734宗，高出8.9%，並創4年高位。

代理行唱好 明年樓價看漲15%

值得留意的是，受惠百元印花稅物業樓價上限由300萬元提高至400萬元，細價樓需求明顯轉旺，今年截至12月17日，400萬元或以下二手住宅註冊量錄18122宗，較去年全年15352宗增加18%，並創11年新高，僅次於2014年的27083宗，若與年內整體二手住宅註冊量44371宗相比，400萬元或以下佔40.8%，可見上車盤於放寬百元印花稅門檻後，吸引不少首置客轉租為買，隨着該類物業價量回升，市場亦出現短炒個案，因而帶動成交比例增加。

展望2026年，代理行對明年樓市一致唱好，即使是連續唱淡7年的「大淡友」仲量聯行，也轉軌看升5%。此外，中原地產和美聯集團的預測最樂觀，料明年樓價急升15%。

首11月租金升2.9% 明年勢續破頂

人才流入 外來人才及留學生帶來龐大住屋需求，推升本港住宅租金。據資料顯示，11月私人住宅平均呎租報38.77元，今年首11個月累積上升2.92%，料明年租金將再創新高。

據美聯「租金走勢圖」顯示，11月份以實用面積計算的私人住宅平均呎租報38.77元，按月回升0.15%，距離今年9月創出的歷史高位只相差約

0.03%。

即使11月份並非暑假傳統租務旺季，但租金依然向上。美聯物業分析師岑謙謙認為，今年首11個月租金累升約2.92%，反映本港住屋需求殷切，特區政府積極吸納人才，成為租賃重要動力之一。施政報告調升資助專上院校的非本地生自費就學人數上限等措施，勢進一步提升本港住屋需求，預料明年租金有力繼續向上，屆時將再創新高。

麗港城呎租飆10.7%冠十大屋苑

綜觀今年首11月十大屋苑平均實用呎租表現，有7個屋苑錄得上升，其中以觀塘麗港城升幅最大，11月份平均實用呎租為35.1元，相對去年12月上升10.7%；鴨脷洲海怡半島呎租年內累升8%，11月平均實用呎租報39.2元；鰂魚涌太古城升幅緊隨其後，平均實用呎租43.5元，今年累積升幅約4.1%。

相反，東涌映灣園年內呎租累跌約10.1%，11月平均呎租28.4元，紅磡黃埔花園與將軍澳新都城期內分別跌約1.5%及約0.2%。



▲特區政府積極吸納人才，成為本港租務市場主要動力之一，帶動住宅租金節節向上。

地產代理看好明年樓市



美聯集團行政總裁
(住宅) 馬泰陽

樓價有望續升約10%
至15%

中原地產亞太區副主席
兼住宅部總裁 陳永傑

明年樓市處於反彈初
期，樓價料升約15%



香港置業研究部董事
王品弟

若外圍無重大突變，
樓價最樂觀升10%

利嘉閣地產總裁
廖偉強

整體樓價有望上升約
7%，豪宅則升8%



仲量聯行香港主席
曾煥平

中小型住宅價看升約
5%，新盤升幅較顯著

戴德梁行執行董事及
香港研究部主管 鄧淑賢

住宅成交量料維持約
6.2萬宗，樓價升5%內



二手樓價指數升逾5.3% 終止三年跌勢

低位

反彈

今年樓市價量齊升，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），截至上周五報145.01點，全年暫升5.35%，扭轉過去三年跌勢，其中荔枝角美孚新邨最新調整呎價約1.02萬元，今年升幅逾15%跑贏大市。

樓價終止3年跌勢，受惠今年2月底公布的財政預算案放寬百元印花稅門檻至400萬元或以下物業，CCL節節上漲，今年截至第三季報139.97點，較3月低位反彈逾3.7%。

銀行9月底及10月兩度減息後，CCL曾高見143.46點，較3月低位大幅回升約6.4%，指數上周五最新報145.01點，今年暫升5.35%，較2021年8月191.34點歷史高位跌幅收窄至約24.2%。

美孚新邨漲價15%跑贏大市

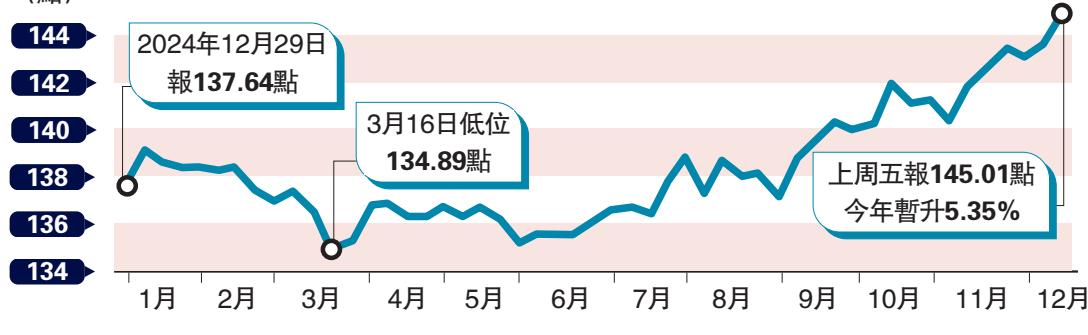
以121個CCL大型成份屋苑（不包括22個豪宅屋苑）計算，今年截至12月上旬，有54個

成份屋苑的調整實用呎價升逾4%。按四大區劃分，以九龍表現較佳，今年有22個成份屋苑呎價升幅超過4%，佔九龍屋苑總數達68.8%，當中美孚新邨升幅最凌厲，該屋苑調整呎價約1.02萬元，今年累計升幅達15%；另紅磡黃埔花園、紅磡海濱南岸及荔枝角曼克頓山，今年呎價升幅亦超過一成。

至於新界西的CCL成份屋苑，今年呎價升幅4%或以上的屋苑有14個，佔比約41.2%，當中以荃灣爵悅庭升幅最高，今年累計反彈逾18%，最新調整呎價逾1.3萬元；值得留意的是，爵悅庭2024年呎價急挫近16%，反映今年樓價追落後，今年實際升幅未跑贏大市。

新界東暫有11個成份屋苑今年呎價升4%以上，佔比37.9%，以沙田駿景園表現最優，今年累計升幅一成，最新調整呎價逾1.2萬元。港島區今年只有7個成份屋苑呎價錄4%或以上的升幅，佔比26.9%，灣仔囍匯最新調整呎價約2.5萬元，今年暫升約13%跑贏港島屋苑。

中原城市領先指數今年反覆上揚



CCL八大指數今年變化

指數	最新指數 (點)	按周變化 (%)	今年變化 (%)
CCL	145.01	▲1.09	▲5.35
大型屋苑	146.25	▲1.34	▲5.88
中小型單位	144.97	▲1.31	▲5.82
大型單位	145.25	▲0.01	▲3.12
港島	144.68	▲2.84	▲4.41
九龍	144.14	▲1.12	▲7.72
新界東	158.44	▲0.04	▲6.78
新界西	135.55	▲1.18	▲5.60

*截至12月19日公布數字



▲荔枝角美孚新邨今年呎價累計反彈15%。

短炒獲利428宗 元朗細價樓勁賺77%

止賺

套現

樓價反彈，二手住宅短線獲利頻現。據美聯物業研究中心綜合土地註冊處資料顯示，今年首11個月持貨一年或以下的轉售個案共622宗，按年急升1.73倍，其中賬面獲利個案佔68.8%，為428宗，重現短炒「賺多過蝕」的現象。

受到百元印花稅門檻放寬至400萬元物業刺激，上車盤需求升溫，帶挈低位入市的投資者成功短炒獲利，其中元朗細價樓成為炒家天堂，個別舊樓賺幅高達七成。例如元朗好景樓低層F室，實用面積429方呎，連1340方呎大平台，投資者去年9月透過公司名義以235萬元購入，今年6月以415萬元轉手，實用呎價9674元，持貨9個月賬面勁賺180萬元，單位炒貴77%，賺幅料為去年樓市全面「撤辣」後最多。

天璽·天買賣逾60宗 全部有賺

新界西上車屋苑賺幅驚人，荃灣中心3座中層D室一房戶，實用面積324方呎，炒家今年5月以275萬元買入，持貨5個月即以330萬元轉手，賬面速賺55萬元，升值兩成，呎價重上逾1萬元。

今年7月下旬入伙的啟德天璽·天一期，受惠樓價回升，去年入市的一手業主收樓後即大幅獲利離場。據區內代理透露，該屋苑累計錄逾60宗二手買賣，撇開1宗內部轉讓，其餘全數賬面獲利，賺幅最少10%，其中3座低層A1室，實用面積559方呎，兩房間隔，以1580萬元轉手，實用呎價28265元，一手原業主於2024年10月以1261.62萬元購入單位，不足一年炒貴318.38萬元，賺幅25.2%。

另外，天璽·天座6座高層H室，實用面積692方呎，盛傳本月初以2180萬元易手，實用呎價31503元，一手原業主去年11月僅1518.14萬元入市，倘屬實，賬面大賺661.86萬元或43.6%，無論賺價或賺幅均屬該屋苑入伙以來最勁。

有名人看準時機短炒傳統藍籌屋苑獲利，人稱「海味王子」的海生行總經理蘇啟國自去年起密密「低撈」荔枝角美孚新邨單位，至少3伙已沽出獲利，賬面共賺約246萬元，包括7月底以580萬元沽出美孚新邨6期恒柏道15號高層C室兩房戶，實用面積532方呎，實用