

# 摩通上調今年樓價升幅至15%

## 行業進入「擴張期」 明年有望再漲5%

### 強勁復甦

香港樓市氣勢如虹，多家大行相繼加入唱好行列。其中，摩根大通發表報告，大幅調高2026年香港住宅樓價升幅預測，由原來的5%至7%，上調到10%至15%。此外，該行明確指出本港樓市已告別調整期，正式進入新一輪上行周期，明年樓價料再升約5%。

大公報記者 邵淑芬

摩根大通將2026年香港樓價升幅預測由原先5%至7%，一舉上調到10%至15%，並預期明年樓價可再升約5%。該行指出，自2025年3月低谷以來，樓價升幅較預期強勁，行業已從「復甦初期」進入「擴張」階段，預計人口流入及「錯失恐懼」情緒將有助行業發展。摩通強調，在樂觀市場環境下，地產股估值標準正由「股息收益率」轉向「資產淨值折讓」，這一本根本轉變意味著市場對地產股的看法已從收息工具轉向增長故事。

### 人口流入 推動置業需求

高盛亦將今年樓價升幅預測由5%調高至12%。該行分析指，香港樓市下跌周期已經見底，住宅樓價自去年9月以來上升5%，寫字樓出租率更創2008年第四季以來最高季度水平。高盛從需求面拆解樓市爆升的三大引擎，首先，簽證及移民政策持續帶動新增住屋需求；其次，租金強勁增長加上按揭利率下降，形成強烈「轉租為買」誘因；第三，撤銷樓市「辣招」後，交易成本大幅降低，重新激活投資者入市意欲。該行預期未來政策將繼續支持人口、收入增長及住屋可負擔能力。

摩根士丹利認為，本港樓市將進入上行周期，住宅樓價、中環寫字樓租金及零售銷售三大領域將自2018年以來首次實現按年增長，因此將香港房地產評級上調至「吸引」，預計今年樓價反彈至少10%。花旗將今年樓價預測由上升3%調高至上升8%，認為新增土地供應少、住宅貨量消化，加上外來人口需求及資本市場財富效應，本港樓市將進入數年上行周期。滙豐環球研究將今年兩年樓價升幅由3%至5%調高至各升7%，認為低按揭利率及住屋需求增長將加快樓市復甦。里昂亦預測香港樓價2026年上升5%，主要受美國減息、強勁租務需求及賣樓壓力緩解帶動。

### 地產股開始估值重估

值得注意的是，並非所有碼頭都能受惠於這輪升浪。高盛對依賴本地零售的收租股敲響警鐘，將九龍倉置業（01997）評級由「買入」降至「沽售」，目標價下調至28元；領展房產基金（00823）評級亦下調至「中性」，目標價降至41.3元。該行解釋，這兩家企業對零售業敞口較大，面臨上消費潮及網購競爭等結構性挑戰，前景相對暗淡。

整體而言，隨着多家大行一致唱好，香港樓市情緒正顯著回暖，地產股估值重估才剛剛開始。投資者正密切注視即將公布的業績及股息政策，以確認行業復甦的力度與可持續性。



▲受惠多項利好因素，多家大行上調今年本港樓價的增長預測。

### 大行對2026年香港住宅樓價預測

機構名稱	預測按年升幅	觀點
摩根大通	▲10%至15%	市場已由「復甦初期」進入「擴張期」
高盛	▲12%	受惠於移民政策帶動的人口流入，以及租金上升促使市民「轉租為買」
摩根士丹利	▲10%	住宅、寫字樓、零售三大板塊自2018年後首次同步錄得正增長
花旗	▲8%	年初升勢強於預期，本港樓市將進入數年上行周期
滙豐	▲7%	在低按揭利率及對住屋需求增長等因素支持，加快樓市復甦
里昂	▲5%	受美國減息、強勁租務需求及賣樓壓力緩解帶動

大公報記者整理

## 南豐東涌東站項目 獲批准建600住宅單位

### 住宅供應

屋宇署於去年12月批出11份建築圖則，住宅及商住項目發展佔6份，其中南豐集團於前年底投得發展權的港鐵（00066）東涌東站第1期純住宅項目較具規模，樓高近50層。

該項目獲批准可建樓面約32.77萬方呎，將在2層地庫及3層平台之上，建1幢44層高住宅大廈，料提供約600個單位，附有住客會所設施及有蓋行人通道連接將來所建商場。

### 連香樓舊址重建28層商住樓

本港知名舊式茶樓連香樓舊址的上環威靈頓街152至164號曾昭灝大廈，由資本策略（00497）收購及重建，現獲批准建1幢28層高商住大廈，住宅及商用樓面各約5.99萬方呎及逾8600方呎。而由周大福企業或有關人士收購及進行重建的長沙灣順寧道308至314號前公務員合作社物業，也獲批准建1幢23層高商住大廈，住宅及商用樓面各約3.6萬方呎及7800方呎。另由私人投資者持有的荃灣汀九一批連相地皮，獲批准建2幢2層高獨立屋，總可建樓面約1萬方呎。

此外，該署於去年12月份批出兩份施工紙，共提供341個單位，主要是來自自由恒地（00012）收購重建的大角咀道173至199號舊樓，地盤面積約1.57萬方呎，建1幢28層高商住大廈，提供340個面積約240至600多方呎單位，總可建樓面約14.2萬方呎。另該署於該月批出5份住宅及商住項目的入伙紙，共涉892個單位，按月跌約44.8%；而去年共約2.1萬個單位獲批入伙，按年跌約38%。

## 海嶼料下月賣 首批最多60伙

### 新盤混戰

市場憧憬明日發表的財政預算案將為樓市報佳音，發展商群起搶攻，下月新盤戰陣容愈擴愈大，最少12盤攤陣搶飲馬年頭啖湯，涉及5328個單位。其中永義國際（01218）亦加入戰團，集團主席兼首席行政總裁官可欣表示，旗下位於堅尼地城爹核士街項目，命名為海嶼，樓書即日起架，示範單位同步對外開放，暫定一至兩週內公布價單，定價將參考同區及港島區臨海項目，

首批預算推出50至60伙。

集團項目銷售及市場總監甘明晉指，海嶼總共125伙，標準單位戶型涵蓋99呎1房及21呎2房，另有4個平台特色單位及1個頂層特色單位，實用面積247至1063方呎。地下及1樓設有商舖，預計關鍵日期為6月1日，屬短期樓花。

### 會地：年內推4盤 涉逾千單位

會豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團年底部署

4盤出擊，涉逾1000個單位，包括搶飲馬年頭啖湯的黃竹坑站DEEP WATER SOUTH第6B期，有望短期內開放展銷廳，並以招標形式發售。隨後推出北部都會區古洞項目、山頂超級豪宅種植道1號第三期6座洋房，以及九龍半山



▲官可欣（左）表示，海嶼可望下月開賣。

龍庭里超級豪宅項目，實行「季季有樓賣」。

永泰地產（00369）旗下粉錦公路雲向，近月馬不停蹄踩銷，落實今日（24日）率先向傳媒開放示範單位，意味著距離正式開賣拉近一步。發展商早前稱，春節後先推全盤僅得4伙的頂層特色戶招標試水溫，該4伙位於38樓，實用面積688至868方呎，層高約3.5米。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Graceland

Notice is hereby given that SMIRNOFF, Nikolai Bela of SHOP B, G/F, LISA HOUSE, 12-14A YIM PO FONG STREET, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Graceland situated at SHOP B, G/F, LISA HOUSE, 12-14A YIM PO FONG STREET, MONG KOK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌續期公告 Graceland

現特通告：SMIRNOFF, Nikolai Bela其地址為九龍旺角染布房街12-14A號依利大廈地下B舖，現向酒牌局申請位於九龍旺角染布房街12-14A號依利大廈地下B舖Graceland的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TASTE WELL

Notice is hereby given that SIU, YAT HIM WILLIAM of G/F, 181 WOOSUNG STREET, JORDAN, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TASTE WELL situated at G/F, 181 WOOSUNG STREET, JORDAN, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌續期公告 TASTE WELL

現特通告：蕭一謙其地址為九龍佐敦敦松街181號地下，現向酒牌局申請位於九龍佐敦敦松街181號地下TASTE WELL的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE CASTRO'S CLUB

Notice is hereby given that BROWN, Michael Roger of Flat B, 12/F., Tower 5, The Austin, 8 Wui Cheung Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of CASTRO'S CLUB situated at 1/F, 16 Ashley Road, TSIM SHA TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請會社酒牌續期公告 CASTRO'S CLUB

現特通告：BROWN, Michael Roger其地址為九龍匯翔道8號The Austin第5座12樓B室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀亞士厘道16號1樓CASTRO'S CLUB的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE 九丁目日本料理

Notice is hereby given that HEUNG CHIN HUNG SHANE of SHOP NOS. 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of 九丁目日本料理 situated at SHOP NOS. 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES to LEE KWOK MING of SHOP NOS. 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Tai Po Complex, No. 8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌轉讓公告 九丁目日本料理

現特通告：香展鴻其地址為新界元朗西菁街23號富達廣場地下25-28舖，現向酒牌局申請位於新界元朗西菁街23號富達廣場地下25-28舖九丁目日本料理的酒牌轉讓給李國明其地址為新界元朗西菁街23號富達廣場地下25-28舖。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### 申請新酒牌公告 聚點

現特通告：黃穎漢其地址為新界粉嶺聯和道1號地下及鋪側露天座位，現向酒牌局申請位於新界粉嶺聯和道1號地下及鋪側露天座位聚點的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### 申請新酒牌公告 人生有限杯

現特通告：張穎欣其地址為香港銅鑼灣東街33號智選假日酒店3樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣東街33號智選假日酒店3樓人生有限杯的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Tulsi Indian Restaurant

Notice is hereby given that RAVI of Flat K, 17/F, Block 9, Aldrich Garden, 2 Oi Lai Street, Shau Ki Wan, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tulsi Indian Restaurant situated at SHOP 1, G/F, HOI KWONG COURT, 13-15 HOI KWONG STREET, QUARRY BAY, HONG KONG. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌續期公告 Tulsi Indian Restaurant

現特通告：RAVI 其地址為香港筲箕灣愛禮街2號愛蝶灣9座17樓K室，現向酒牌局申請位於香港筲箕灣海光街13-15號海光苑地下1號舖Tulsi Indian Restaurant的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE IN BEEF

Notice is hereby given that CHAU, Yung Tat of SHOP 2, G/F., FASTEEM MANSION, NOS. 307-311 JAFFE ROAD, WAN CHAI, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of IN BEEF situated at SHOP 2, G/F., FASTEEM MANSION, NOS. 307-311 JAFFE ROAD, WAN CHAI, HONG KONG. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌續期公告 潮牛腩

現特通告：周容達其地址為香港灣仔謝斐道307-311號快添大廈地下2號舖，現向酒牌局申請位於香港灣仔謝斐道307-311號快添大廈地下2號舖潮牛腩的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE Kin Kin Yakiniuku

Notice is hereby given that KAM Sing-yiu of 3/F, Ying Kong Mansion, 2-6 Yee Wo Street, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of Kin Kin Yakiniuku situated at 3/F, Ying Kong Mansion, 2-6 Yee Wo Street, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請會社酒牌續期公告 金日日式燒肉店

現特通告：金勝耀其地址為香港銅鑼灣怡和街2-6號英光大廈3樓，現向酒牌局申請位於九龍銅鑼灣怡和街2-6號英光大廈3樓金日日式燒肉店的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Something Wild - The Farm

Notice is hereby given that CHIN, WAI WING of SHOP 307, 3/F, ISQUARE, 63 NATHAN ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Something Wild - The Farm situated at SHOP 307, 3/F, ISQUARE, 63 NATHAN ROAD, TSIM SHA TSUI, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌續期公告 野玩田店

現特通告：錢慧穎其地址為九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場第3層307舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀彌敦道63號國際廣場第3層307舖野玩田店的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE MIUS

Notice is hereby given that CHAN Chun-shing of Shop B & C on G/F & Unit 102, 103 & 104 on 1/F Yu Yuet Lai Building 43-55 Wyndham Street Central H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of YI HUNG YUEN HOTPOT CUISINE situated at Shop B & C on G/F & Unit 102, 103 & 104 on 1/F Yu Yuet Lai Building 43-55 Wyndham Street Central H.K. and the following amendment(s): "Change the shop sign to MIUS". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 MIUS

現特通告：陳俊誠其地址為香港中環雲咸街43-55號余悅樓1樓102, 103, 104號單位及地下B及C舖，現向酒牌局申請位於香港中環雲咸街43-55號余悅樓1樓102, 103, 104號單位及地下B及C舖怡紅院火鍋料理的酒牌轉讓給何俊悅其地址為香港中環雲咸街43-55號余悅樓1樓102, 103, 104號單位及地下B及C舖及續期及作出以下修訂："店號名稱更改為MIUS"。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 67 On Hollywood

Notice is hereby given that ALEXANDER, Genavieve Louise Dudley of Shop B, G/F, On Lok Mansion, 41 Hollywood Road, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 67 On Hollywood situated at Shop B, G/F, On Lok Mansion, 41 Hollywood Road, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 24 February, 2026

### 申請酒牌續期公告 67 On Hollywood

現特通告：ALEXANDER, Genavieve Louise Dudley其地址為香港荷李活道41號安樂大樓地下B舖，現向酒牌局申請位於香港荷李活道41號安樂大樓地下B舖67 On Hollywood的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2026年2月24日