



租買需求一路向好 業界:最壞時間已過

經濟人才添動能 馬年樓市「火」起來

2026丙午馬年是九運的第三年，上承乙巳蛇年的火氣，下接丁未羊年，是為「赤馬紅羊」，火氣比去年更旺，亦是九運中火氣最強盛的一年。五行中「火能生土」，相信今年將有利屬土的房地產行業。事實上，去年發展商已陸續加快推盤，截至今年1月底待批預售樓花同意書的住宅項目達26個，涉及8,195伙。據香港文匯報統計，馬年全港至少有87個全新盤有機會登場，合共潛在供應達31,736伙。香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅向香港文匯報表示，馬年本港經濟及樓市將持續向好，發展商將更積極投地，新盤開價亦更加進取，全年樓價有望升5%至10%。

●香港文匯報記者 曾業俊

去年下半年起在減息、地緣政局趨緩及股市騰飛等因素利好下，本港樓市急劇轉勢，去年整體住宅成交量按年大增18.3%至62,832宗，全年樓價累升3.25%，扭轉3年連跌頹勢。發展商有見樓市重拾升軌，亦紛紛加快推盤步伐。梁志堅指，他去年已經看好本港樓市，目前樓市正持續復甦，樓價亦逐步回升，相信今年樓市亦會一路向好。

除此之外，他指，特區政府積極搞好經濟，推動就業，包括出台各項招商引資及「搶人才」政策，又大力發展創新科技及人工智能等產業，為香港經濟帶來新動能，同時吸引內地及海外企業大舉來港上市，令去年本港IPO集資排名重奪全球第一，目前仍有逾400隻新股正在港交所排隊上市。雖然整體經濟尚未完全復甦，但相信政府有能力吸引更多資金來港投資，料今年本港經濟勢頭強勁，有力帶動樓市租售同步增長。

梁志堅:「好日子始終較多」

梁志堅續指，外圍經濟仍受地緣政局陰霾而前景未明，反觀香港獲國家支持，又是國際城市，情況相對穩定，經濟亦見穩步回升，無論樓市股市都有效吸納避險資金，推動近幾年樓市交投持續增長。他認為，本港樓市周期「有好有壞」，雖然現時商業房地產仍然交投疏落並面對困難，但樓市「好日子始終較多」，相信最壞時間已經過去。

事實上，近幾次政府推出土地招標，市場反應都相當理想，每次都錄3份至10份標書，反映近期不少發展商都看好後市，有意重新增加土地儲備。他相信，馬年香港經濟可繼續跑贏外圍市場，本港樓市將繼續向好，隨着今年持續減息，發展商面對的壓力將獲進一步紓緩，預料今年發展商將更加積極投地，新盤開價亦將較往年進取，刺激馬年整體住宅樓價至少升5%至10%。

金融轉旺人才來港呈利好

銀行也對樓市有極大信心，滙豐環球投資研究發表最新報告表示，大幅調高對住宅樓價的預測，預料2026年及2027年樓價每年均有7%升幅，兩年累計升幅達14%。該行分析指出，支撑樓市有五大關鍵因素，包括利率回落帶動按揭成本下降、銀行對房地產市場的支持力度增加，以及金融市場轉旺引發的財富效應。住宅供應量預期回落，加上特區政府各項人才引進計劃令本港人口持續增長，預料隨着租金上揚，未來由租轉買的需求將會顯著增加。

在地產股板塊方面，滙豐同時上調多隻股份的目標價，尤其看好新地、恒地及信置。報告提到新地售樓速度理想且經常性收入前景穩定，給予買入評級。信置則因積極增添土地儲備及物業銷售強勁，評級由持有上調至買入，目標價更獲大幅調升。至於恒地，其位於中環核心地段的商業項目預租表現亦令市場驚喜。



●啟德為潛在一手供應重點地區之一，馬年至少有5個新盤待推，涉及近4千單位。 資料圖片



●美聯馬泰陽 資料圖片



馬年部分矚目大型新盤

樓盤	伙數	發展商
將軍澳日出康城13期	2,550	信置、嘉華、嘉里、
海堤灣A期及B期		招商局置地及港鐵
長沙灣發祥街1號項目	2,500	華潤置地(海外)及華潤集團
粉嶺北馬適路項目	2,300	新世界及招商蛇口
東涌喜東路項目1至3期	2,000	華懋
元朗東成里項目1期	1,500	新地
油塘東源街及崇耀街項目	1,339	越秀地產
1期至3期		
啟德啟德海灣2期	1,121	嘉華、會德豐地產及中國海外
土瓜灣鴻福街、啟明街	1,000	長實及市建局
及榮光街項目		

美聯馬泰陽:六利好刺激入市動力

在多重需求帶動下，為本地租住需求注入新客源，相信住屋需求殷切將為租金帶來上升動力，料今年全年住宅租金有望升5%。

換樓需求帶動中高價物業

問及今年熱門單位類型及樓市大熱地區，馬泰陽指出，去年樓市明顯受惠印花稅政策，細價樓板塊率先反彈；隨着去年樓價觸底回升，下半年已見換樓需求開始接力，相信今年換樓市場將接力後上，特別看好中高價物業「追落後」並跑贏大市，超級豪宅同樣看高一線。

超級豪宅交投見顯著加快

事實上，踏入2026年，香港逾億元一手超級豪宅市場交投顯著加快。截至2月12日，在未達一個半

月時間內，逾億元一手成交量錄32宗，超過去年全年101宗的三分之一。隨着樓市氣氛持續熾熱，預料今年「量價齊升」局面持續。加上港股有望延續升勢、IPO市場活躍，以及美國或進一步減息，資金流入豪宅市場的步伐已明顯加快。在本地超級豪宅供應稀缺下，預料將成為富豪追捧的焦點。

他續指，新盤市場仍是今年樓市焦點，各區供應選擇多元。各區以九龍區供應最為充裕，建議買家可留意深受內地客青睞的啟德區，以及不乏選擇的土瓜灣和將軍澳等地段。新界方面，受惠北部都會區發展帶動，料今年北區及元朗區亦成焦點。港島區方面，新盤供應集中於黃竹坑站一帶。二手方面，他看好樓齡較新、位處鐵路上蓋或鄰近鐵路站的項目，具備交通優勢及便利生活圈，對自住買家及投資者均具吸引力。

中原陳永傑:市場「春回大地」睇升15%

發展商料趁「減息年」加快推盤

事實上，今年1月樓市交投暢旺，提早於農曆新年前迎接「小陽春」，形容市場已「春回大地」，預計樓市「撤辣」成效將於今年積極反映。他相信，今年將仍是「減息年」，發展商會加快推盤速度，暫時新盤開價仍相對保守，但已較往年「最壞時間」調高，粗略估計新盤售價平均較去年低位已提高逾一成。



●中原陳永傑 資料圖片

部分行業的經營情況有待改善，但特區政府財政扭虧為盈，反映香港經濟已大致回穩，帶動稅收增加。

此外，過去幾年樓市大幅調整，發展商因而減慢建屋步伐，特區政府亦審慎推地。而現時經濟及樓市突然轉勢，相信在住屋供應相對減少的情況下，復甦初期樓價升幅會較急。他預期，隨着內地專才優才繼續來港，住屋需求將穩步增加，帶動馬年全年住宅租金升5%。

馬年賣地收入料逾100億

至於賣地方面，王兆麒指，目前政府賣地計劃以中

小型住宅地皮為主，發展商將更積極投地，預計馬年政府賣地收入有望突破100億元。由於發展商現金流仍未算鬆動，而大型地盤動輒需投放50億元至60億元成本，加上市場上大型地皮供應量仍多，相信政府短期內不會推出涉逾千伙的大型住宅地皮及商業用地。



●萊坊王兆麒 資料圖片

萊坊王兆麒:升勢取決減息與去庫存

因素拖慢樓市交投，預計交投氣氛可延續至馬年，維持約每月5,000宗住宅成交，全年住宅成交量約6萬宗至6.5萬宗，當中一手佔三成半至四成，有望突破2萬宗水平。若發展商去庫存進度理想，新盤貨尾量回落，樓價有望回升。

馬年賣地收入料逾100億

至於賣地方面，王兆麒指，目前政府賣地計劃以中

主採用H按計劃，以大部分H按計劃為「H+1.3厘」計，實際按息為3.8厘，若拆息進一步下調，將對供樓業主帶來幫助，並吸引更多中長線投資者入市，對樓市有正面支持作用。

經絡曹德明:中長線投資者入場撐市

(HIBOR) 有機會跟隨美國減息而下調，近數月港元拆息維持2.5厘水平上落，與美國息口水平3.5厘至3.75厘有一段距離，反映港息已「偷步」下調。

港銀拆息或隨美下調

他指出，由於現時香港最優惠利率(P)已位處低位，估計再下調空間不大；但目前近九成供樓業

街項目出擊，涉462伙。另外，永泰牽頭發展的上水「雲向」，早於2024年10月已上載樓書，現已接近平頂，提供765伙，面積196方呎至868方呎，發展商計劃新年後先推4伙頂層特色戶招標「試水溫」。至於香港興業亦部署首季以現樓形式首推愉景灣「意濤」1期、第19-2A及2B期，涉及530伙。

部分項目待預算案後再部署

九龍區亦戰況激烈，恒地早前表示，將以紅磡「首匯」作為集團馬年「打頭陣」項目，最快新春長假後上載樓書，並於3月開售，共提供241伙。此外，華懋有意於財政預算案後開放旗

下佐敦「瑜意」的示範單位，安排3月發售。該盤現已平頂，因屬舊契項目，可隨時推售，共提供164伙，面積274方呎至468方呎。另外，新世界旗下九龍塘「激蘊」涉及100伙，發展商指示範單位和樓書準備工作都已進入最後階段，部署首季招標推售。