

# 港樓全年交易料7.8萬宗創4年新高

中原：首11月買賣宗數金額已超去年

【香港商報訊】記者韓商報道：中原地產研究部最新統計顯示，2025年本港首11個月整體樓宇買賣合約登記（包括住宅、車位及工商鋪物業）暫錄70936宗及5436.78億元，已超越2024年全年的67979宗及5341.4億元，分別高出4.3%及1.8%。預測今年全年本港會有約78000宗樓宇買賣，將按年上升一成半，有望創下2021年96133宗後的4年新高。

## 兩次減息令樓市轉旺

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀表示，截至11月26日，2025年11月份整體樓宇買賣合約登記暫錄6354宗，總值528.76億元。估計全月有7100宗及590億元，將較10月的7190宗及578.99億元，分別下跌1.3%及上升1.9%，但金額將為今年6月後近5個月新高。

受惠銀行兩次減息刺激，本港樓市轉旺，樓價向升，買家加快入市步伐，推動登記量連續2個月企穩7000宗以上。

一手新盤私人住宅方面，截至11月26日，11月份一手暫錄1659宗及212.91億元，預計全月約1800宗及230億元，將較10月的2033宗及249.0億元，分別下跌11.5%及7.6%。發展商積極推售新盤及貨尾，銷情理想，帶動一手交投連續9個月超過1500宗，是2004年3月後逾21年（260個月）以來首見。

## 一手樓料全年錄2萬宗升近兩成

另外，首11個月一手新盤暫錄18640宗及2033.1億元，宗數較2024年全年16869宗高出10.5%，金額則已達2024年全年2084.7億元的97.5%。預測全年一手約20000宗，將按年上升近兩成，創2019年20685宗後的6年新高。

11月份登記宗數暫時最高的新盤是元朗錦上路柏瑞II，暫錄228宗及14.11億元。第二是灣仔woodis，暫錄105宗及10.55億元。第三是將軍澳日出康城第12C期Grand Seasons，暫錄98宗及6.30億元。

二手私人住宅方面，截至11月26日，11月份二手暫錄3206宗及241.3億元。預計全月約3600宗及270



受惠銀行兩次減息刺激，本港樓市轉旺，樓價向升，買家加快入市步伐。資料圖片

億元，將較10月的3464宗及261.8億元，分別上升3.9%及3.1%。宗數將為今年7月後的4個月高位，金額將為今年4月後的7個月新高。息口下調利好樓市，買家的入市意欲提升，二手成交增多，宗數連續8個月企穩3000宗以上，是2021年12月後近4年（47個月）以來再現。

另外，首11個月二手樓市暫錄35528宗及2577.8億元，已超越2024年全年的33792宗及2423.0億元，高

## 二手樓料全年錄3.9萬宗升成半

大型屋苑方面，11月份嘉湖山莊暫錄39宗（共1.7億元）、沙田第一城暫錄29宗（共1.49億元）、美孚新村暫錄24宗（共1.6億元）及太古城暫錄22宗（共1.98億元）。

## 十大屋苑上周末錄11宗成交

【香港商報訊】記者韓商報道：11月最後一個周末，本港10大指標二手屋苑共錄得11宗成交，較上周末升10%，並連續7個周末維持雙位數。

至於11月份10大指標屋苑則錄得約190宗買賣成交，較10月份錄得約212宗減少約10.4%。

美聯物業高級董事布少明表示，在剛過去的周末多個發展商調整推售節奏，未有全新一手盤應市，市場焦點轉向二手，故雖然筍盤消化及盤源收窄，但二手交投按周錄得升幅。相信隨着筍盤進一步補充、發展商推盤節奏回復正常，一二手成交量將重拾升軌，後市表現穩中向好，樓價續錄升幅。

根據美聯物業10大指標屋苑的周末成交量分布統計，港島區3個屋苑，包括太古城、康怡花園、海怡半島未錄得成交；九龍區4個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨，合共錄得7宗成交，較對上周末6宗增加約16.7%；新界區的映灣園、沙田第一城及嘉湖山莊，則錄得4宗成交，較上周末增加100%。

香港置業研究部董事王品弟表示，最近新盤推售步伐稍為放緩，部分觀望一手的實力買家轉戰二手市場，加上近月樓價持續向上，進一步鞏固準買家的入市信心。預料今年樓價繼續溫和上升，第四季一手及二手市場成交量將保持暢旺。

## 大新料今年稅貸錄低雙位數增長

【香港商報訊】記者鄒偉軒報道：大新銀行（2356）近日推出最新一輪交稅「快應錢」，實際年利率1.18厘，較去年低0.2厘。該行總經理及零售銀行處副主管鄧子健表示，最新一輪稅貸推出首個月，在放款宗數及金額，皆較去年取得雙位數增長；觀乎今年稅單發出的時間較以往遲，加上明年1月及4月才踏入交稅高峰期，相信本月及下月的稅貸借款有機會再上升，預料本輪稅貸借款額有機會按年錄得低雙位數增長。

鄧子健稱，從開始本輪稅貸首月，發現不同年齡層的借款額皆較去年同時有所上升，而透過數碼渠道申請的宗數，約為非數碼渠道的70%。他提到，透過數碼渠道申請的新客戶，80%至90%主要透過數碼銀行進行，而在分行申請者，60%是舊客戶，40%是新客戶；另一般經電話及分行渠道申請稅貸的人士，申請的貸款金額較高。

## 金融科技業對私貸需求較高

至於在私人貸款方面，鄧子健預料，今年有望取得



大新一輪交稅「快應錢」，實際年利率1.18厘，較去年低0.2厘。資料圖片

引進行。

鄧子健又指，部分藍籌屋苑如太古坊及杏花邨，由於有穩定維修，承造的按揭乘數一般較高。他強調，若樓宇結構有問題，將要求業主進行維修，令結構復常。

## 宏福苑大火不影響高齡樓按揭審批

另外，樓齡逾40年的大埔宏福苑上周發生嚴重火災。對於事件發生後，會否對部分樓齡較高或會進行外牆維修的屋苑，收緊按揭審批，鄧子健稱，不會因意外而縮減批核，未來在審批時亦會按照金管局的指

單位數增長，及至明年在經濟轉好以及減息預期的帶動下，有望取得偏高單位數增長。他提到，發現部分入息較高及較具前瞻性的行業，如金融科技行業，借貸需求較高。對於香港今年失業率拾級而上，鄧子健稱，上半年在私人貸款的呆壞帳比率，的確較去年同期為高，但相信全年有望與去年同期相若。

至於私人貸款息率方面，鄧子健預料有望維持於現水平。他續稱，不少銀行上月初為了「搶資金」，在釐定產品息口時較為進取，因此香港銀行同業拆息（HIBOR）亦略為抽高，預期及至年底，香港銀行間的資金會較為緊繃，但相信隨着踏入明年1月後、正值農曆新年臨近，相信拆息屆時有望回落。

## 宏福苑大火不影響高齡樓按揭審批

另外，樓齡逾40年的大埔宏福苑上周發生嚴重火災。對於事件發生後，會否對部分樓齡較高或會進行外牆維修的屋苑，收緊按揭審批，鄧子健稱，不會因意外而縮減批核，未來在審批時亦會按照金管局的指

單位數增長，及至明年在經濟轉好以及減息預期的帶動下，有望取得偏高單位數增長。他提到，發現部分入息較高及較具前瞻性的行業，如金融科技行業，借貸需求較高。對於香港今年失業率拾級而上，鄧子健稱，上半年在私人貸款的呆壞帳比率，的確較去年同期為高，但相信全年有望與去年同期相若。

## 龍豐前身是1992年10月創立的龍豐中西大藥房，在水上龍豐花園開設首間龍豐藥房，受惠自由行及內地民衆購買奶粉熱潮，龍豐藥房快速崛起，目前在香港經營29間實體零售店，去年以按零售銷售額計，龍豐是香港最大的藥品零售商，市場份額為5.2%，亦為第二大的保

健、醫藥及美容產品零售商，市場份額約為5.8%。龍豐集團是次上市集資主要用於擴大、增強店舖及網上銷售網絡、招聘及培訓等，其中包括計劃增開11間新店。

## 多家A股公司部署來港發行H股

另有多家A股公司部署來港發行H股。深圳上市的滬士電子股份（02463.SZ）已遞表申請主板上市，中金公司和匯豐為聯席保薦人，滬士股份是一家數據通訊和智能汽車領域PCB解決方案提供商。

還有，在上海上市的中國能量飲料製造商東鵬飲料（605499.SH）在上交所公告，已獲得中證監備案，

將在港交所發行並上市。

## 連鎖藥房龍豐計劃上市

龍豐前身是1992年10月創立的龍豐中西大藥房，在水上龍豐花園開設首間龍豐藥房，受惠自由行及內地民衆購買奶粉熱潮，龍豐藥房快速崛起，目前在香港經營29間實體零售店，去年以按零售銷售額計，龍豐是香港最大的藥品零售商，市場份額為5.2%，亦為第二大的保

健、醫藥及美容產品零售商，市場份額約為5.8%。龍豐集團是次上市集資主要用於擴大、增強店舖及網上銷售網絡、招聘及培訓等，其中包括計劃增開11間新店。

## 多家A股公司部署來港發行H股

另有多家A股公司部署來港發行H股。深圳上市的滬士電子股份（02463.SZ）已遞表申請主板上市，中金公司和匯豐為聯席保薦人，滬士股份是一家數據通訊和智能汽車領域PCB解決方案提供商。

還有，在上海上市的中國能量飲料製造商東鵬飲料（605499.SH）在上交所公告，已獲得中證監備案，

將在港交所發行並上市。

日期：2025年12月1日

日期：2025年