



隨著息口見頂、全面撤辣以及專才輸入等因素的推動，本港樓市氣氛逐漸改善。一手交投於去年走勢理想，樓市結束連跌三年的頹勢，全年樓價反彈逾4%；全年錄約2萬宗成交，創2013年一手例生效後新高，同時為2004年後即21年以來

▶今年「收票王」屬新地西沙SIERRA SEA，第1A期首輪銷售接獲逾3.7萬票，超額認購高達116倍。

的高位。至於反映香港二手住宅樓市走勢的中原城市領先指數(CCL)，從2021年8月高位190點水平後，經歷3年多下調後到2025年3月底第一季見底，之後CCL終於逐步回升，全年計香港樓價比前一年回升4.7%。當前，業內人士普遍對後市保持樂觀。

香港商報記者 韓商

2025年最暢銷五大新盤

樓盤	焦點
SIERRA SEA (西沙)	新地旗下，累計售出逾1500伙，少數銷售上千伙的新盤，乃2025年的「銷量王」。
日出康城 (第13期等)	由信和、嘉華、嘉里等發展，提供大量單位，以親民價吸引上車客成為市場焦點。
Novo Land (3A期)	新地屯門項目，提供534伙，供平過租成賣點，故銷情理想。
YOHO WEST (2期)	新地與港鐵合作的元朗新盤，供應525伙，持續穩定出貨。
柏瓏III	由信和等發展的錦上路項目，提供680伙，成為新界重點推售新盤。

2025年五大最貴豪宅

物業	單位	面積 (平方呎)	成交價 (元)
南區深水灣道6號	兩幢獨立屋	14900	22億
山頂歌賦山道1及3及5號	歌賦山道1號	11451	10.88億
筆架山纜外	院墅C	11692	10億
山頂歌賦山道15號	-	18078	7.9億
山頂Mount Nicholson	Pent-house B	4217	6.09億

CCL 過去一年走勢



2025至2026年度賣地，港府推出其中2幅並成功售出，圖為新界屯門海珠路地皮。



↑4.7% 香港樓市止跌回升

成交創4年新高 後市樂觀

全年一手成交突破2萬宗，按年升逾兩成，不僅打破2019年約18789宗的紀錄，更創下2013年《一手住宅物業銷售條例》實施以來的新高。

新地再成「賣樓王」及「吸金王」

當中「月月有樓賣」的新地(016)表現最靚，全年售出逾3750伙，套現金額高達350億元，連續多年穩坐「賣樓王」及「吸金王」寶座。集團年內多個新盤熱賣，包括西沙SIERRA SEA、啟德天璽、天2期及屯門NOVO LAND第3A期等。

今年「收票王」屬新地(016)西沙SIERRA SEA。當中第1A期於4月公布首張價單，折實平均呎價10398元，較市價低逾兩成，首輪銷售接獲逾3.7萬票，超額認購高達116倍，屬今年「收票王」，僅次於2023年油塘觀海軒11截收逾3.8萬票的紀錄。其後，SIERRA SEA六輪銷售每次皆全數沽清，於不足一個月內售出逾1500伙，創下市場紀錄。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，2025年初樓市步入傳統淡月，交投在低位徘徊，時至2月底財政預算案宣布擴闊100元印花稅至400萬元物業，隨即刺激細價樓交投大增，自此無論一手新盤及二手物業買賣均見暢旺。次季雖因中美關稅戰一度緊張而令環球股市急挫，惟美方突然轉軌而獲迅速解決，隨後股市持續攀升，加上整體經濟情況明顯改善，配合新一份施政報告放寬投資移民的置業門檻，進一步增強入市信心，第三季尾至第四季更令豪宅市場接力起勁，投資者亦加快入市，令整體樓市旺勢畢現。

美聯物業分析師岑頌謙亦指，2025年樓市交投明顯回升，當中住宅市場受惠多項利好因素支持，如租金攀升、息口回落，「供平過租」吸引用家傾向「租轉買」，加快入市決定；同時，租金回報率維持在相對吸引水平，長線投資者亦積極入市。配合年初政府下調細價物業印花稅措施，為住宅交投帶

來利好的刺激，並帶動整體物業向好，齊創4年新高，並預期2025年整體物業註冊量最終突破8萬宗水平。

二手成交扭轉連跌三年頹勢

中原城市領先指數(CCL)全年累升逾4%，成功扭轉連跌三年的頹勢。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀表示，最新的CCL報144.11點，按周升0.38%，創2024年6月初後81周(逾一年半)次高。在低息環境下，樓市氣氛樂觀向好，加上新盤銷情不俗，業主心態變強，反價封盤情況增多，買家需要追價，有助推動樓價繼續上升。

事實上，去年2月公布的財政預算案，宣布將「100元印花稅」適用範圍由300萬元以下物業，擴大至400萬元以下，成為樓市一大刺激措施。政策一出即引發市場熱烈反應，細價樓交投明顯加快，上車客及投資者入市，帶動二手市場活躍度顯著提升。部分新盤亦因定價貼近400萬元門檻而受惠，銷情大幅改善。

中原地產數據顯示，2025年全港私樓市場錄得多達13790宗、樓價400萬元以下的買賣登記，按年升幅超過三成，更創下自2014年錄得18328宗以來的11年新高。

全年3宗成交額達10億豪宅買賣

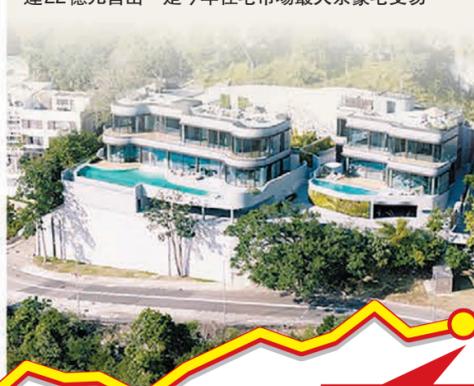
豪宅市場交投熾熱，全年誕下3宗成交金額高達10億元的超級豪宅買賣，天價成交湧現。其中，太古地產旗下深水灣道6號兩幢獨立屋，12月底以高達22億元售出，平均呎價14.7萬元，是今年住宅市場最大宗豪宅交易。

其次為由針織商人羅建生或有關人士持有的山頂歌賦山道1、3、5號項目，8月以10.88億元成功售出1號洋房，呎價亦高達9.5萬元。



▲財政預算案宣布擴闊100元印花稅至400萬元物業，隨即刺激細價樓交投大增。

▼太古地產深水灣道6號兩幢獨立屋，12月底以高達22億元售出，是今年住宅市場最大宗豪宅交易。



CCL最新報 144.11點 按周上升0.38%

工商舖交投量升價穩

2025年，香港工商舖市場交投波瀾起伏，年初遭遇關稅戰，導致市場交投一度放緩，下半年在美國減息、本港施政報告推出利好政策支持下，樓市全面回暖，工商舖買賣成交增幅顯著。綜觀全年整體工商舖市場呈現「量升價穩」態勢。

據中原(工商舖)統計，2025全年截止12月15日共錄得約3588宗工商舖買賣成交，已較去年全年上升約20.9%，而總成交金額則錄得約643.32億元，較2024年的約640億元僅窄幅上落。

2025年商廈買賣市場變化較大，隨着第四季本港樓市正式踏入減息周期，企業用家入市步伐加快。據中原(工商舖)寫字樓部董事陳雁樓表示，2025年第全年商廈累計買賣成交則錄得約747宗，較2024年增加近四成，為2021年以來首度再錄得全年升幅。

過去幾年，由於息口高企，拖累商廈市場低迷，有不少指標商廈出現創新低呎價成交個案，部分更打破逾15年新低，如美國銀行中心35樓某室以1850萬元易手，折合呎價約16818元，創15年來新低外，相比起該廈2019年最高呎價差幅近七成。

商廈價格尋底吸引買家吸納自用

不過，商廈價格尋底之際，有實力的企業紛紛趁低吸納商廈自用，故2025年第四季錄得多宗大手成交，當中阿里巴巴與螞蟻集團斥資約72億元向文華東方酒店集團購入銅鑼灣新甲廈港島壹號中心共13層寫字樓作為企業香港總部，成為2025年最大宗工商舖買賣成交。而2025年京東斥資35億元購買中環建行大廈

五成權益，以及華僑銀行(香港)以約11.6億元向英皇集團購入中國華融大廈全幢，也是2025年市場焦點的大手成交。

2025年商舖市道方面，本港旅遊及零售行業復蘇勢頭強勁，訪港旅客人次亦持續錄得升幅，惟未能反映在商舖買賣市場上。據中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，2025年全年累計總成交宗數則錄得約701宗，成交金額約131億元，較2024年約750宗及約199.1億元分別減少約6.5%及34.2%。

潘志明指，現時回報率達5厘或以上的商舖才足以吸引到投資者注目。同時，資深投資者沽貨步伐未見減慢外，以往較為惜售的財團及業主亦加入沽貨行列，其中美國麥當勞集團最受市場矚目。

2025至2026年度賣地收入勝預期

香港樓市回暖，港府賣地表現亦穩健復蘇。2025至2026年度賣地表原有8幅土地，港府推出其中2幅並成功售出，價格均高於市場預期。

過去一年，港府賣出新界屯門海珠路和荃灣永順街與德士古道交界住宅用地，連帶換地及契約修訂個案，2025年度首三季錄得超過82億元的土地收入。

高力香港估價及諮詢服務署理主管曾展鵬表示：「政府的『一季一地』推售節奏策略得宜，審慎而有序的推地步伐避免對市場造成過度衝擊。2025年度2幅已售地皮均取得超額認購，其中屯門海珠路地皮以10.89億元成交，樓面呎價達3860元，較估值頂價高近四成；荃灣永順街地皮亦由華懋以24.75億元投得，樓面呎價約5692元，較估值上限高約兩成半，反映發展商投標態度已從過往保守轉向審慎進取，為市場注入信心。」

新地奪東涌住宅地 呎價僅1501元

另外，由新地(016)在2025年2月以6億元奪得的東涌擴展區106B區臨海住宅用地，創東涌新紀錄，該地皮最高可建住宅樓面面積401160平方呎，即每呎樓面地價為1501元。新地表示項目將興建中小型單位為主，預算總投資額約為35億元。

如以政府住宅官地計算，上一個每呎樓面地價低位於2014年3月，為雅居樂(3383)副主席陳卓賢長子，以私人投資名義以2100萬元投得坪洲教育路低密度地皮，每呎樓面地價約1493元。即東涌擴展區106B區臨海住宅用地的每呎地價創11年新低水平。另亦較2010年由南豐以拍賣奪得的第55B區迎禧路地皮(現址為昇薈)樓面地價呎價約2378元，更低37%。