



# 去年全港二手住宅註冊量見四年高

# 屯門市中心成交宗數居首

## 樓市觀察

【香港商報訊】記者姚一鶴報導：本港住宅樓市迎來顯著回暖。美聯物業最新研究報告指出，根據土地註冊處數據，2025年全港二手住宅註冊量攀升至四年新高位，市場呈現廣泛性復蘇。與此同時，中高價物業交投暢旺，帶動多個傳統市區板塊成交金額錄得可觀升幅，反映市場信心及購買力正持續釋放。

### 六個地區二手註冊破千宗

美聯物業分析師岑頌謙表示，將全港劃分為130個小型分區進行分析，其中多達109個分區的二手註冊宗數於2025年按年錄得增長，佔比超過八成三。此數據印證市場升浪並非由個別區域帶動，而是具備全面向好的基礎。

岑頌謙表示，值得注意的是，去年共有六個地區的二手註冊宗數突破一千宗，數量較前年增加一倍，分別為屯門市中心、元朗市中心、北角/炮台山、馬鞍山、荃灣市中心及天水圍。其中，屯門市中心以1865宗註冊居全港成交量榜首，按年增長約12.7%；元朗市中心以1382宗位列第二，按年升幅更高達約25.6%。北角/炮台山區則成為「黑馬」，註冊量按年急升39.1%至1321宗，躋身全港三甲。

### 北角/炮台山成交額奪冠

金額方面，去年北角/炮台山區不僅成交量急增，其二手註冊總金額更錄得約92.6億元，按年大幅上升約33.8%，一躍成為全港成交金額最高的地區。緊隨其後的是九龍站板塊，金額約82.5億元，按年升37.7%。何文田、西半山等傳統豪宅區，以及成交量領先的屯門市中心，成交金額亦分別突破70億元水平，顯示資金正流入不同類型的住宅市場。

市場回暖趨勢延續至新一年。據土地註冊處截至1月15日的初步統計，樓價介乎500萬至1000萬港元的中價二手住宅（包括私樓及公營房屋），已錄得747宗註冊。香港置業研究部董事王品弟表示，儘管較去年12月同期的歷史高位輕微回調約7.1%，但若按此進度推算，預計1月全月註冊量仍有望達到約1400宗，將創過去九個月以來的次高。一般而言，1

109區宗數按年上升 (約83.8%)

4區宗數按年持平 (約3.1%)

17區宗數按年下跌 (約13.1%)

去年逾八成地區 二手註冊量按年上升

美聯物業最新研究報告指出，去年全港二手住宅註冊量攀升至四年新高位。

月份的註冊個案主要反映前一個月（即2025年12月）的實際市況。

### 新年穩健開局 中價盤成焦點

與去年同期相比，今年1月上半月中價物業註冊量顯著反彈約37.8%，顯示市場基調已大幅轉強。分區來看，港島區表現最為突出，期內錄得153宗註冊，按年飆升約59.4%；九龍區及新界區亦分別錄得約35.4%及31.9%的按年增幅。在屋苑層面，日出康城、黃埔花園及美孚新邨成為本月上半月中價交投最活躍的三大屋苑。

業內分析認為，2025年二手住宅市場的強勁表現，標誌著市場已消化過去數年的調整壓力。成交量於各區普遍上升，加上中高價物業成交金額顯著增長，形成了「價量配合」的健康格局。踏入2026年，中價市場承接力依然堅實，為整體樓市提供了穩定支撐。在經濟環境預期平穩、市場信心持續恢復的背景下，預料上半年住宅交投將保持活躍態勢。

### 去年二手註冊量前十區

地區	2025年 二手註冊量	2024年 二手註冊量	比較
屯門市中心	1865	1655	+12.7%
元朗市中心	1382	1100	+25.6%
北角/炮台山	1321	950	+39.1%
馬鞍山	1184	1053	+12.4%
荃灣市中心	1146	993	+15.4%
天水圍	1092	997	+9.5%
土瓜灣	910	627	+45.1%
大圍	906	831	+9%
將軍澳市中心	864	814	+6.1%
粉嶺/粉嶺北/沙頭角/打鼓嶺	847	770	+10%

### 去年二手註冊金額前十區

地區	2025年 二手註冊金額	2024年 二手註冊金額	比較
北角/炮台山	92.6億	69.2億	+33.8%
九龍站	82.5億	59.9億	+37.7%
何文田	76.4億	62.1億	+23%
西半山	72.4億	56.3億	+28.6%
屯門市中心	70億	64.7億	+8.2%
馬鞍山	69.2億	60.7億	+14%
元朗市中心	65億	54.3億	+19.7%
將軍澳市中心	64億	61.7億	+3.7%
大圍	59.9億	54.9億	+9.1%
奧運站	58.4億	57.1億	+2.3%

備註：以上數據是綜合土地註冊處的物業買賣註冊個案資料製作，並不包括村屋，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。資料來源：土地註冊處及美聯物業研究中心

### 1月中高價位二手註冊量有望達9個月次高



備註：統計數據截至1月15日。鑑於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，每月註冊個案一般主要反映前一個月市況。資料提供：土地註冊處及香港置業資料研究部

## 新地 SIERRA SEA 次輪發售 229 伙即日沽清

【香港商報訊】記者韓報報導：新地（016）旗下西沙第2A期SIERRA SEA昨日展開次輪銷售243伙，當中229伙以價單形式發售，入場費350.05萬元，另招標14伙特色戶。該住宅項目備受市場歡迎，截收49257個購樓意向登記，當中包括881票為代理入票，超額認購逾214倍。市場最新消息指，截至傍晚18時價單發售的229伙已全數沽清。

以價單形式發售的229伙，戶型涵蓋27伙1房、158伙2房，以及44伙3房，實用面積由297到700平方呎，市值逾15億元。單位折實售價350.05萬至909.45萬元，折實呎價由10383元至14200元。

入場單位為Coral Avenue第3座2樓J單位，實用面積由299平方呎，屬1房間隔，折實售價為350.05萬元，折實呎價11707元。而最低呎價單位為Coral Avenue第3座2樓B單位，實用面積457平方呎，屬2房間隔，折實售價474.52萬元，折實呎價10383元。

### 投資需求持續「小陽春」提前到

作為「新盤票王」第2A期SIERRA SEA，現場所見買家眾多、場面十分熱鬧。美聯物業高級董事布少明預期，今輪推售的單位可再度即日沽清，當中不乏大手客。

他續指，是次續有多組大手客有意認購4個單位，最高涉資逾2000萬元，計劃購入1伙3房、2伙2房及1伙1房作自住及收租之用。在眾多利好樓市因素推動

下，市場投資需求持續攀升，入票客戶投資佔比逾四成，預計屋苑入伙後租賃回報約4.5厘。

布少明預期，本月一手交投將增至逾2000宗水平，屬2013年以來最旺1月，反映「小陽春」提早於農曆新年前來臨；二手宗數相信亦會創十多年同期新高，達逾5000宗水平。

### PARK SEASONS 開售現樓

另外，會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，集團O'East壓軸鉅作、港鐵康城站商場上蓋大型住宅項目——日出康城第12B期PARK SEASONS，昨日正式獲批轉讓同意書，稍後將發出交樓信予客人，正式展開交樓程序，集團非常期待將優質單位交付客人。整個SEASONS系列開售至今累售1813伙，套現近114億港元。隨著項目落成，享「現樓即買即住」優勢，故PARK SEASONS昨日推出全新價單7號，盡推SEASONS系列最後一批優質單位，勢將為客人帶來更多「即買即住」優質選擇。

黃光耀續指，價單7號中，包括44個1房（開廚）、65個2房（開廚）、1個2房（梗廚）及14個2房+書房（梗廚）單位。單位實用面積277至537平方呎，折實售價500.5萬到1060.8萬港元，折實呎價1.494萬到2.0752萬港元。是次124伙全新單位預計可套現約9.4億港元（售價計），折實約8.5億港元。

### 天瀧加推 13 伙 本周招標發售

至於海灣半島Park Peninsula臨海豪宅「天瀧THE KNIGHTSBRIDGE」，昨日上載全新銷售安排，最新定於21日起，以招標形式推售13伙大宅，涵蓋3及4房間隔，實用面積由1085至1428平方呎，實用面積由截標日期為2026年7月20日。

「天瀧」自現樓後連沽179伙，套現約74.5億港元，全盤累售234伙，合共套現逾98億港元。



▲ 布少明預期，1月一手交投將增至逾2000宗水平，「小陽春」提早來臨。

◀ 新地西沙SIERRA SEA售樓現場處人頭湧湧。