

人才資金雙輪驅動 港樓市Q4續展活力

文 | 陳海潮 利嘉閣地產研究部主管

踏入第四季，香港樓市迎來更為明朗的前景。根據《長遠房屋策略》2025年周年進度報告，未來十年房屋供應藍圖清晰可見：總需求預計達41.91萬個單位，供應目標相應設定為42萬個單位，公私營比例維持70:30的穩健格局。此規劃不僅為市場注入強勁的確定性，更緩解了長期供應壓力。短期內，三至四年的一手私宅供應預計達10.1萬單位，在私樓供應有所緩減的趨勢下，供需平衡的預期正逐步穩固市場信心。近期政府措施，如放寬投資移民要求，也進一步刺激高端需求，預示樓市將從谷底穩步回升。

過去一季，樓市強勢延續，價租雙線齊升，成交量更呈爆發式增長。差估署最新數據顯示，2025年8月私人住宅售價指數報288.5點，連續5個月平穩或上升，累計漲幅1.26%，創近8個月新高。預期9月，住宅售價指數將進一步上升，價格觸底反彈的跡象已確認出現。租金表現同樣耀眼，8月租金指數錄得198.7點，實現“九連升”，創6年來次高，距歷史高位僅差0.7%；9月租金指數預計有機會突破200點大關，全年漲幅有望超過6%。

更令人振奮的是，9月整體樓宇買賣合約總數達6,883宗，按月升6%，總值達545.2億元，按月增13%；私人住宅部分更錄得5,292宗成交，按月增9.1%，連續第七個月維持在五千宗上下的水平作高位徘徊。這些數據不僅證明樓市已擺脫低谷，更反映出買家信心正快速重建。

此波升勢，主要得益於經濟復甦與充裕市場資金的雙重助力。香港經濟第二季度實質GDP按年增長3.1%，較上季微升0.1個百分點，全年預測維持2%至3%的穩健軌道；8月商品出口按年升14.5%，受惠於對內地及其他亞洲市場的強勁需求，以及對美國和歐盟

的出口回暖，尤其是電氣設備及機械產品。本港內部需求亦見改善，零售銷售8月按月升3.8%，連續四個月增長，失業率穩定在3.7%，勞動力及就業總數均有擴張。

金融市場熱度不減，恒生指數第三季飆升逾一成，9月更觸及四年高位，北水單月淨流入高達1,885億元，帶動地產股齊漲；同時，香港IPO集資額全球稱冠，吸引國際資本回流，鞏固其作為亞洲金融樞紐的地位。人才湧入成為另一需求新引擎，外地留學生人數激增，科技與金融業薪酬中位數上升等等，直接推升中小型單位的住屋需求。

展望後市，多項利好因素正急速疊加。下次公布的9月樓價指數預期維持平穩上升，第三季整體樓價料漲0.84%，逼近去年底水平；第四季在《施政報告》政策加持及全球息口下行周期推動下，樓價有望再升2%至3%。租金方面，相信9月時已能接近歷史新高，全年漲幅看逾6%，受惠於學生及年輕專業人士的租賃需求。商業市場方面，零售復甦跡象顯現，相信此範疇隨後亦會漸露曙光。

香港樓市從不缺韌性。供應轉穩、需求萌芽、政策護航，復甦之路已現雛形。儘管面對美國關稅政策及全球利率不確定性等挑戰，但本地銀行體系資本充足，樓市壓力測試顯示韌性十足。買家宜把握低息機遇，業主亦可試探市場溫度。香港向來是福地，近月多個颱風及多次黑雨均未造成嚴重影響，這座城市總能在挑戰中綻放光芒，前景絕對可期。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文