

樓市吹暖風 年底再衝刺

文 | 陳海潮 利嘉閣地產研究部主管

香港樓市在2025年十月續現復甦勢頭，整體樓宇買賣登記量徐徐攀升，暖意持續瀰漫。根據土地註冊處最新數據，全港樓宇買賣登記於十月錄得7,191宗，較九月上升4%，這已是連續兩個月錄得增長，並且連續八個月穩守六千宗以上的相對高位。成交總值更達594.66億元，創下近四個月新高。這股暖流並非曇花一現，而是穩步綻放，反映出市場信心逐步回歸，買家入市意欲明顯增強。在當前經濟環境下，這一數據不僅彰顯樓市韌性，更為年底前的市場走勢注入強大動力。

一手私人住宅市場成為十月樓市亮點，新盤銷售持續吸納客源。十月錄得1,994宗登記，較九月略有增加，成交總值高達246.30億元，為年內第二高水平。新盤表現格外搶眼，其中朗譽以153宗登記位居榜首，臻博及The MVP緊隨其後，分別錄得115宗及112宗。這些熱銷新盤不僅吸引了大量首置買家，還包括不少換樓客，顯示發展商的定價策略及樓盤質素深受市場認可。事實上，十月多個新盤首輪銷售屢見沽清現象，這不僅推升了一手市場的成交量，更帶動二手樓市一同轉旺，形成正向循環。預料這一勢頭將延續至年底，多個新盤正部署魚貫登場，料將繼續吸金。

二手住宅市場同樣不遜色，穩步前行，十月錄得3,322宗登記，連續七個月站穩三千宗以上水平。成交總值為253.41億元，按月微升2%。儘管個別屋苑錄得輕微議價空間，但整體買家吸納力道未減，市場氛圍穩中有升。熱門區域及屋苑如美孚新村、太古城及沙田第一城等，月內錄得多宗成交個案。買家類別廣泛，由上車客、換樓客，以至投資者均有，他們把握減息機會，鎖定低息按揭計劃入市。這與一手市場形成雙引擎效應，共同推動整體樓宇交投量向上。

非住宅物業市場亦貢獻不小，十月錄得806宗登記，按月微升2%，主要由車位及工廈撐場。成交金額

更大幅增加三成，至51.48億元。雖然商廈及零售舖位成交稍有回落，但幾宗逾億元的大額交易足以撐起整體氣勢，反映機構投資者有趁低吸納，對核心商業區的長遠信心未減。整體而言，非住宅市場的復甦為樓市增添多元動力，特別在減息環境下，收益率吸引的資金流入更為明顯。

樓市這股暖意的背後，多重因素合力推動。自九月聯儲局減息後，香港按揭利率跟隨下調，有助減輕買家供樓負擔，市場氣氛明顯改善。同時，股市一度突破27,000點大關，財富效應刺激消費者信心。中美元首會晤更釋出正面訊號，緩解貿易戰風險，帶動外圍資金流入亞洲市場，包括香港樓市。二手交投在十月下旬表現尤為理想，多個周末預約睇樓量均見理想，新盤首輪推出更屢見即日沽清。這些現象充分反映減息效應及外圍利好的疊加影響，買家入市決心加快，不再猶豫。

展望十一月，樓宇買賣登記量有望再升近半成，挑戰7,520宗水平，並有力創下近一年新高。整體而言，這番樓市好景，既得益於政策的平穩影響；亦有減息的推波助瀾，降低融資成本；更有經濟及股市利好的帶動，提升投資者情緒。當市場信心逐步回暖，成交量與買賣金額並駕齊驅，十一月的舞台，或許正準備迎來一次更顯著的升幅。從目前數據觀眾，香港樓市正處於健康上行通道，暖風勁吹，讓人期待年底前能否再現一波高峰。對於準買家而言，把握當下時機，或許是明智之選；投資者則可關注核心區優質資產，長遠回報可期。樓市的這股活力，不僅提振經濟，更為香港注入新動能。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文