

# 登記量高位整固 租金樓價穩步上揚

文 | 陳海潮 利嘉閣地產研究部主管

踏入2025年尾聲，香港樓市呈現出“價穩量縮”的雙軌格局。一方面，整體樓宇買賣登記連續多月維持高位，惟受突發事件與節慶淡季影響，交投料將略見放緩；另一方面，樓價與租金則在經濟氣氛改善及減息預期支持下穩步上升，雙雙創下階段性新高，為市場注入信心。

根據土地註冊處最新數據，2025年11月全港錄得7,148宗樓宇買賣登記，較10月微跌1%，但已連續9個月穩守逾六千宗的高位水平，反映市場基本面仍具韌性。不過，受大埔宏福苑火災影響，發展商延後推盤，加上年底節慶假期及工作天數減少，預料12月登記量將回落至6,680宗，創4個月新低。

在住宅市場方面，11月的一手私宅買賣登記量按月下跌11%，錄得1,780宗，為近3個月低位，惟總值仍穩守227億元以上，表現尚算不俗。二手市場則表現相對穩健，11月錄得3,399宗登記，按月微升2%，總值更升7%至275億元，反映買家入市意欲未減。

非住宅市場方面，11月工商舖及其他物業登記量按月大升12%至907宗，主要受車位及商廈熱賣登記帶動，惟總值因基數效應輕微回落3%，錄得50.83億元。

## 樓價七連升 創15個月新高

與買賣量在高位之後略見回軟不同，樓價走勢則持續向好。差估署公布的10月私人住宅售價指數報294.3點，按月升0.41%，為連續7個月呈平穩或

上升，累計升幅達3.3%，創15個月新高。今年首10個月樓價累升1.76%，與2021年高位相比，跌幅已收窄至26.07%。

樓價回升動力來自多方面，包括施政報告釋出利好樓市訊號、本地銀行減息、新盤銷情理想，以及旅遊與經濟活動回暖。市場預期第四季樓價可再升近2%，全年升幅有望達3.5%。

## 租金破頂後續穩升 新港人需求成關鍵

租金方面表現更凌厲。10月租金指數報200.2點，與經差估署修訂後的9月份指數持平，亦一如本行幾兩個月前已預期租金可在9月份破頂的預測。目前租金較2019年8月上次的頂峰200.1點上升0.05%，為事隔73個月(即逾6年)後，租金再次刷新史上新高紀錄。雖然年底屬傳統租務淡季，但在新港人持續租賃需求支撐下，租金料可維持平穩微升，全年升幅預計達4.5%。

整體而言，雖然年底交投略見放緩，等待新一批盤源的補充，但樓價與租金的穩步上揚反映市場基本面穩健。隨著減息周期展開及經濟氣氛改善，筆者預料2026年初樓市有望續拾升勢，惟短期內仍需觀察發展商推盤節奏及二手市場買賣雙方的取態。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文