

2025香港樓市回顧： 細價盤逆襲成大贏家

文 | 陳海潮 利嘉閣地產研究部主管

香港樓市於2025年實現驚喜大反攻，從年初的低迷寒冬，一路衝刺到年末的熱鬧旺勢，結果全年成交量和金額雙雙錄得兩連升，創下近四年最佳成績。回想2025年初，大家還在傳統淡季裡抱怨交投冷清，誰想到2月底財政預算案一出，把100元印花稅的適用門檻從300萬元擴大到400萬元，瞬間掀起了細價樓的熱潮！一手新盤和二手屋苑立刻熱鬧起來，買家蜂擁而入，市場氣氛由凍轉沸。

雖然2025年年中一度有中美關稅爭端嚇窒全球股市，樓市也小小震盪，但問題很快化解，股市反彈、經濟復甦，加上施政報告放寬投資移民買樓限制，入市信心明顯回升。到了下半年，豪宅市場終於接棒，投資者大舉進場，整個樓市呈現出一片欣欣向榮的景象。

土地註冊處數據顯示，截至2025年12月23日，全年私人住宅買賣登記已達56,962宗，金額約4,974億元。預計全年總量逾5.72萬宗，比2024年的4.84萬宗上升18%，成交總值則增15%至約5,070億元，同樣連升兩年，成為近四年高峰。

細看一手市場出現大爆發，並由細價新盤帶動，實現三連升。2025年初頭兩個月還在低谷掙扎，隨後發展商抓緊印花稅新政，力推細單位，用低價策略吸引買家，市場反應極之熱烈。再加上租樓需求爆棚，很多投資者低位吸納現樓貨尾，用以放租賺取穩定收益。從3月開始，每月一手登記都穩守1,500宗以上，全年預計可達逾19,940宗、金額逾2,210億元，比去年升23%和7%，連續



香港樓宇。大公文匯資料圖片

三年上升，創近六年新高。不過，因為細價單位佔比大增，每宗平均價跌了12.7%至1,108萬元。一手成交佔整體比例升至34.9%，創六年高位；二手則退至65.1%。

二手市場同見穩健復甦，量價齊升終止跌勢，從第二季起每月成交維持3,000宗以上，主要受惠於股市向上、經濟增長，加上9至10月連續減息，購買力從細價盤逐步擴散到中大單位甚至豪宅。截至12月23日，二手登記約37,247宗、金額2,771億元，全年預計3.75萬宗和2,800億元，分別升16.5%和19%，成交總值終止三年跌勢，創近四年最多。至於每宗平均價微升1.5%至741萬元，量價齊升，證明復甦相當扎實。

2025年全年最大焦點，絕對是400萬元以下的細價住宅。一手市場中，這類盤登記激增78%至約2,202宗，二手亦爆升29%至

13,155宗，成為唯一破萬宗的銀碼類別。這不只反映政策威力，還顯示細價樓對中低收入家庭的巨大吸引力，讓更多人實現住房夢。

樓價和租金方面，中小型住宅在2015年全年預計上升3.2%，豪宅則升2.5%；租金表現更猛，中小型全年料升4.6%，豪宅則升3.4%，主要有賴租務需求強勁所支撐。

總括而言，2025年香港樓市在政策助力、經濟回暖及減息環境下，實現全面復甦。細價盤無疑是大贏家，帶動整個市場重拾活力。至於2026年，這股升勢能否延續？下期專欄再跟各位讀者深入探討，謹祝大家新年愉快，香港迎來更豐盛的一年！



掃碼閱讀原文