

香港新盤首季金浪破繭 次季剛需噴發續領風騷

文 | 陳海潮 利嘉閣地產研究部主管

香港一手物業市場在2026年首季上演「開門紅」，其爆發力度遠超市場預期。市場在傳統淡季不僅打破了歷史枷鎖，更以刷新紀錄的吸金量，為全年樓市定下了強勁的基調。

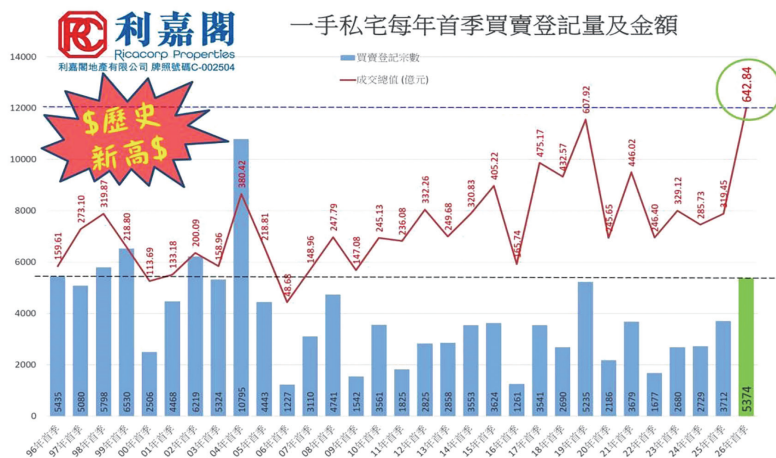
今年首季一手樓比去年同期 勁升44.8%

根據香港土地註冊處最新數據，2026年首季全港一手私宅共錄得5,374宗買賣登記。雖然環比去年第四季輕微修正2%，但同比去年首季則錄得高達44.8%的強勁增長，更創下自2005年以來的同季最高峰。

最令人驚艷的是其「吸金」能力。首季登記總額飆升至642.84億元，按年翻倍之餘，更正式登頂「歷史最旺首季」。這反映出市場資金充裕，且買家入市的「質量」顯著提升，不再僅僅是細價樓主導。

首季市場呈現明顯的地域分化。新界區憑藉多個大型項目的強勢定價與策略推售，登記量逆市大增33%至2,681宗，吸金逾203億元，撐起全港近半數江山。反觀港、九兩區則處於盤整期，量價皆有回調。

其中，西貢「SIERRA SEA」系列成為全城焦點，單是2A及2B期已狂掃逾1,400宗登記，涉資超過90億元。這種精準對接「換樓與上車」雙重需求的產品，證明了具備高CP值與環境優勢的物業，依然是市場的寵兒。



次季三大利好支撐 預視量價再試高

展望第二季，筆者認為市場熱度非但不會消滅，反而具備更強大的向上突破動力。以下是三大看好原因及預測：

1. 「人才計劃」紅利轉化為剛性購買力——過去兩年透過人才計劃落戶香港的專才，在2026年正好進入「居住需求爆發期」。首季的成交已見端倪，預計第二季這批具備強大經濟實力的「新香港人」，將從租賃市場大規模轉向買賣市場，成為一手市場的增長引擎。

2. 政策效應與財富效應共振——港府在年初推出的提振經濟措施將在次季全面發酵，配合股市回穩帶來的財富效應，買家對長線資產配置的信心已顯著修復。市場目前處於「擔心買唔到」多於「怕買錯」的心理轉折期。

3. 息率周期進入「甜蜜點」——

中東戰火一旦平息，隨着全球貨幣政策明朗化，第二季預計香港銀行將隨美國維持利率在相對低水平，這將維持置業供款壓力在較低水平，使「租轉買」的誘因進一步湧現。

預測上半年新盤 衝擊1.1萬宗大關

筆者預計，第二季每月平均登記量可望維持在2,000宗左右的高位。次季總成交量預計上試6,000宗，較首季再升約12%。

若此勢頭持續，2026年上半年一手私宅總登記量將穩站1.1萬宗水平，這不僅是自2020年以來7年的同期新高，更是期間首度突破萬宗門檻。香港樓市有望步入一個由內需主導、資金回籠支撐的「黃金上升期」。

(本文僅代表作者觀點)



掃碼閱讀原文