

# 2026 年首季 香港房地產焦點分析

一手登記創 22 年同季新高  
二手登記創 18 季最多

利嘉閣地產研究部 | 2026年4月

Q1  
2026



利嘉閣

Ricacorp Properties

利嘉閣地產有限公司 牌照號碼C-002504

## 支撐首季強勁表現之原因



### 一手私宅市場

首季登記量創 **22年同季新高**，成交金額更創下 1996年 **有史以來同季最吸金紀錄**。



### 二手私宅市場

登記量創 **18季新高**，連續兩季錄逾萬宗，反映市場購買力穩步回流。



### 工商舖市場

交投表現平穩，其中 **工廈** 板塊最為強勢，三月成交量更創下 11個月新高。



### 內部經濟與人口需求

本港GDP連升3年，去年第4季按年增長3.8%；今年1月至3月失業率跌至3.7%；股市造好帶動財富效應，增強買家入市信心。同時，受惠於近28萬人才經各項人才入境計劃來港，**剛性住屋需求持續上升**，成為市場核心支撐力。



### 外部環境與息率因素

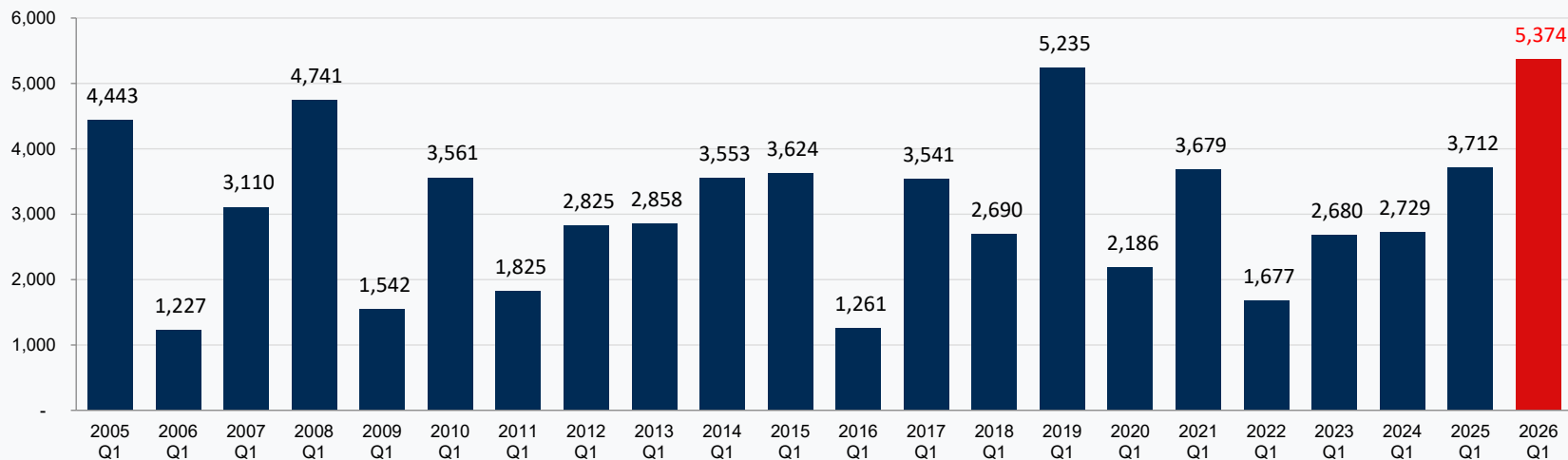
地緣政治衝突對本港樓市直接衝擊有限。息率平穩低企，現主流實際供樓利率維持低至3.25厘，減輕供樓負擔，為樓市營造有利的金融環境。



### 政策紅利與市場信心

「撒辣」政策後市場信心全面恢復，買家入市步伐明顯加快。積壓已久的購買力釋放，確立 **「小陽春」** 格局，從首季一二手成交量急增已能反映。

## 2005 - 2026 年第一季 (Q1) 一手私宅登記宗數對比



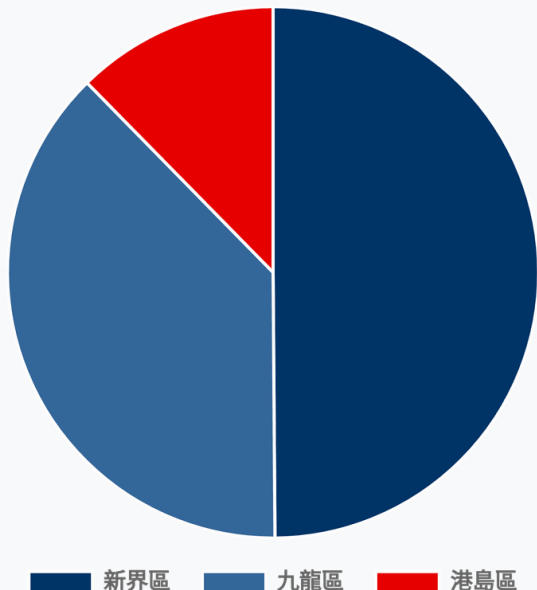
### 🏆 Q1登記宗數：5,374宗

年初西沙新盤以低門檻價錢應市，並以有效促銷手法吸引大量買家及投資者趁低入市，成功迅速沽清1,469伙，推動首季一手私宅登記量按年同期急漲**44.8%**，創下自2005年以來22年同季新高紀錄。

### 🏠 Q1成交總值：642.84億元

細價盤熱賣，帶動換樓鏈啟動，刺激中價甚至豪宅盤交投同步上升，令致首季一手成交總值創下**1996年有史以來**最吸金的首季，吸納量呈現爆發式增長。

## 2026 Q1 一手私宅分區登記比例



數據來源：利嘉閣地產研究部

### 🏡 新界區：獨撐大市

西沙大盤Sierra Sea第2A及2B期推出並迅速沽清，帶動整個新界區首季錄得 **2,681宗** 登記，按季大升 **33%**。佔全港一手成交近半，成為市場核心動力。

### 🏢 九龍區：表現整固

錄得 **2,029宗** 登記，按季下跌 17%。主要受新盤推售節奏影響，市場正處於整固期。

### 🏙️ 港島區：高位回落

錄得 **664宗** 登記，按季下跌 34%。豪宅地段成交穩健，但整體宗數受供應量限制。

## SIERRA SEA 一馬當先

登記宗數(1B、2A及2B期) **1,470宗**  
登記總值 **91.89億元**

SIERRA SEA 憑藉低價應市，吸引上車客及投資者大舉入市，在新界區確立了領導地位。其中2A及2B期共錄得**1,469宗登記**，總值高達91.56億元，貢獻了新界區近55%的一手買賣量，成為本季度市場的絕對核心。

## 每宗成交均價最高：揚海

登記宗數 **5宗**  
每宗平均成交價 **4,849萬元**

港島南岸2期「揚海」精準鎖定豪宅市場，雖然登記宗數僅5宗，但其平均每宗成交價高達**4,849萬元**，展現高端市場強勁購買力的其中一個例子，反映豪宅市場漸趨活躍、有價有市。

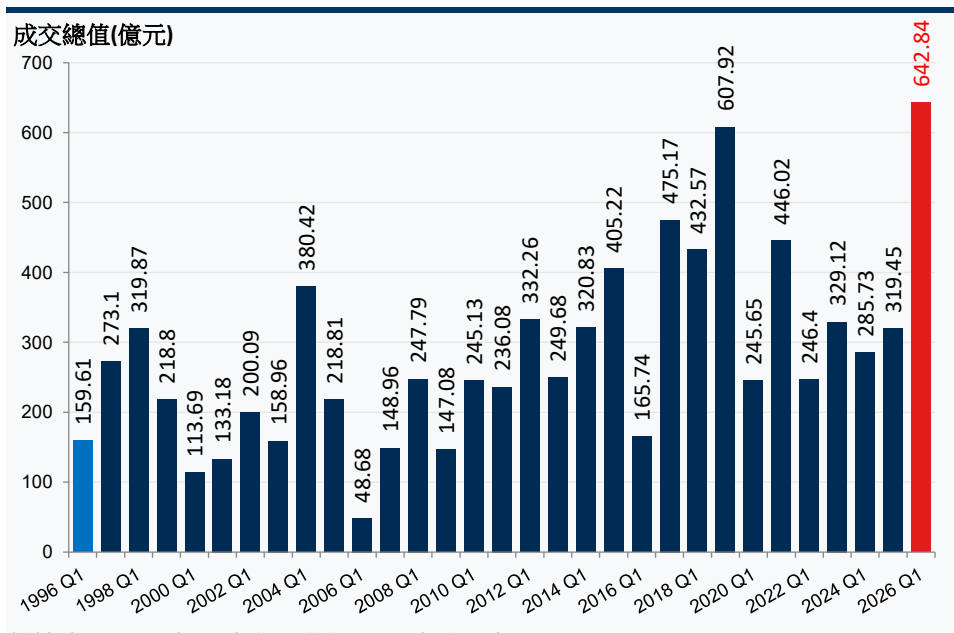
## 置業上車之選：上然3期

登記宗數 **115宗**  
每宗平均成交價 **533萬元**

大埔「上然3期」以其細價的優勢，成為剛需市場的目標。項目錄得115宗登記，平均每宗成交價約**533萬元**，顯示其深受上車客追捧，亦吸引投資者垂青。

首季一手市場呈現高度集中的形勢。單一項目 SIERRA SEA 系列2A及2B兩期合計錄得1,469宗登記，佔全港一手成交總量接近三成，成為支撐成交量的核心動力，亦反映在市場逐步回暖下，發展商貼市價推盤的策略奏效，成功吸引買家入市。

## 歷年第一季 (Q1) 一手私宅登記總值對比 (億港元)



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

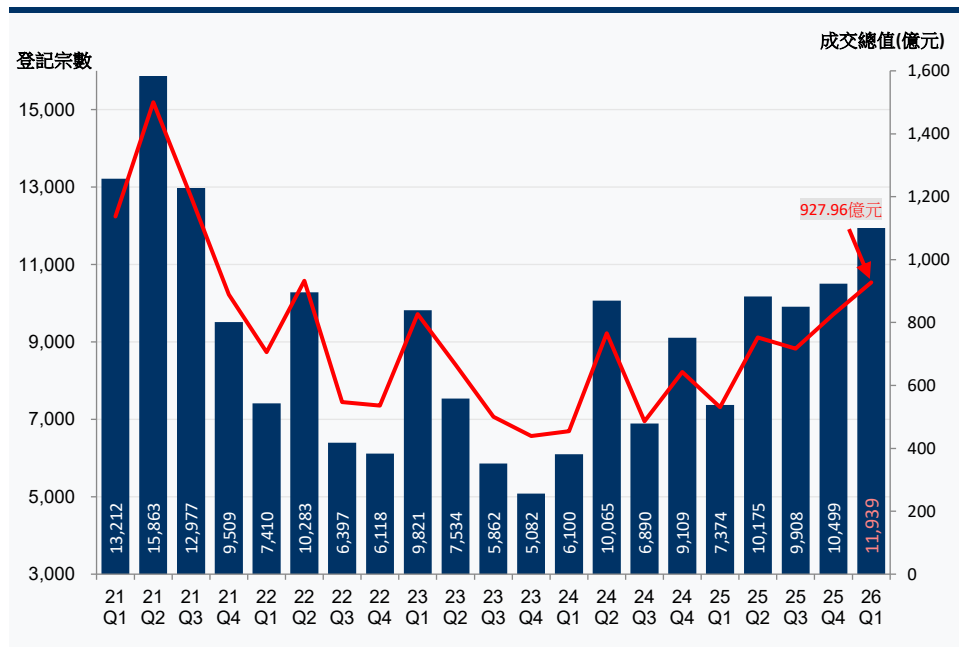
### 史上最吸金首季

樓價較高峰期已回調不少，加上全面撤辣後  
慳稅幅度明顯，刺激內地買家及本地投資者  
入市，造就2026年首季錄得 **642.84 億元**  
成交額，創下自 **1996年有史以來**最吸金的  
首季紀錄。

### 豪宅市場帶動

受惠於多個高端新盤（如揚海、漱晨）相繼  
登記，大額買賣顯著增加，推高整體市場價  
值。

## 二手私宅登記量值季度趨勢 (2021 Q4 - 2026 Q1)



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

### 季度登記宗數

# 11,939 宗

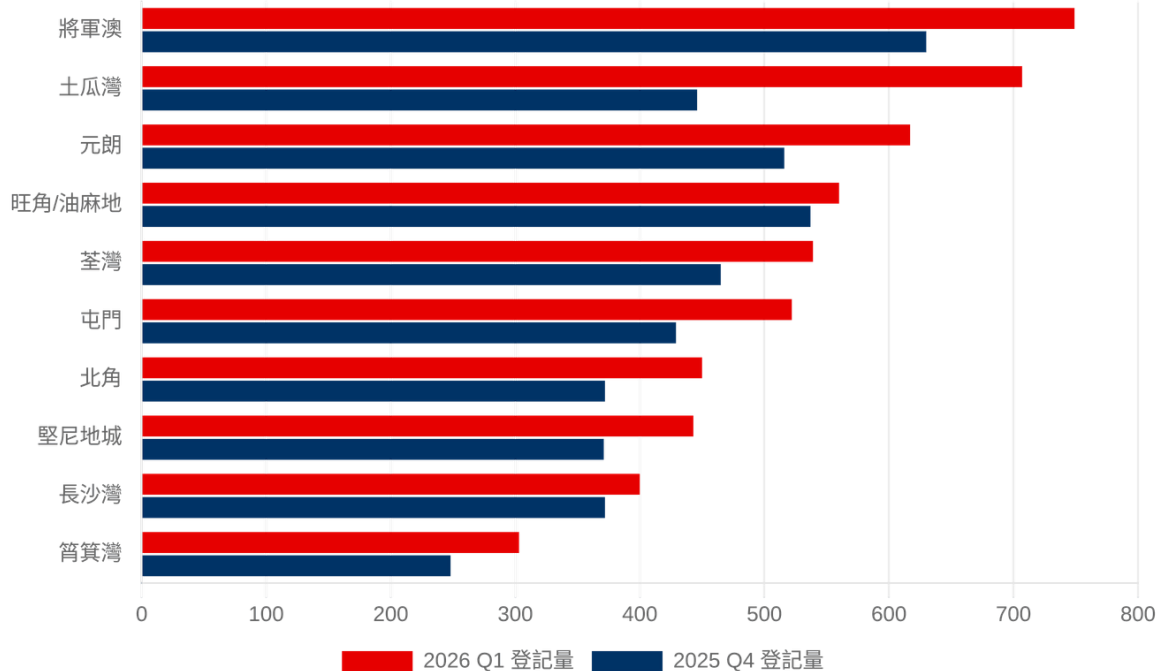
受惠香港經濟連續12季錄得正增長，加上之前累積的股市財富效應，二手買家亦加速入市，造就登記量按季上升**14%**，創下自2021年第3季以來近**18季新高**，連續兩季均錄逾萬宗，為近5年同期最旺。

### 成交總值

# 927.96 億元

登記量大升，水漲船高，配合中價及高價物業交投上升，致令二手私宅成交總值按年同期急增**75%**，並創下**15季最多**紀錄。

# 二手地區表現：將軍澳蟬聯榜首



## 將軍澳：穩步上揚

市況回升，買家加快入市，將軍澳區錄得**19%**的穩健增長，反映區內換樓鏈已全面啟動。

## 土瓜灣：受惠舊區重建

市建局及發展商因應旺市，加快舊樓收購重建，帶動土瓜灣區二手成交按季升幅高達**59%**，表現冠絕全港。

## 屯門及元朗

受惠於整體北部都會區發展效應，屯門及元朗兩區買賣分別錄得**22%**及**20%**的升幅，顯示新界西市場購買力正加速釋放。

## 亮點分析

### ↗ 細價市場仍最受捧

在九個樓價組別中錄得八升一跌。其中登記量最多者為400萬元或下的細價組別，按季也微升7%，共錄得**3,842宗**登記，反映細價物業繼續主導整體成交投量。

### 🏠 中價市場暢旺

1,201萬至2,000萬元組別亦錄得**26%**的顯著升幅。反映在撤辣效應下，換樓客及中產家庭入市信心大幅提升。

### ⚠️ 高端市場尚待起動

**1億元以上**超豪宅組別錄得21宗登記，按季逆市跌**13%**，成為九個組別中唯一錄得跌幅的樓價組別，惟隨市況有序上升，豪宅物業有力追落後。

物業登記價值 (百萬元)	今年首季 (宗)	去年第四季 (宗)	按季調幅 (%)
0.00 - 4.00	<b>3,842</b>	3,582	+7%
4.01 - 6.00	2,838	2,457	+16%
6.01 - 8.00	2,069	1,760	+18%
8.01 - 10.00	1,174	1,035	+13%
<b>10.01 - 12.00</b>	<b>567</b>	<b>437</b>	<b>+30%</b>
12.01 - 20.00	945	748	+26%
20.01 - 50.00	422	400	+5%
50.01 - 100.00	61	56	+9%
100.00 以上	21	24	<b>-13%</b>
<b>總計</b>	<b>11,939</b>	<b>10,499</b>	<b>+14%</b>

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

# 十大活躍屋苑：日出康城領跑 Sierra Sea新秀崛起

屋苑名稱	今年Q1登記	去年 Q4登記	按季調幅
日出康城	285	199	+43%
SIERRA SEA	146	0	N/A
美孚新邨	105	104	+1%
嘉湖山莊	100	113	-12%
太古城	100	89	+12%
愉景灣	94	82	+15%
沙田第一城	90	94	-4%
黃埔花園	89	96	-7%
匯璽	68	57	+19%
麗港城	66	56	+18%
總計	1,143	890	+28%

## 十大屋苑總成交

**1,143 宗**

按季顯著增長 28%

升市之下，大型屋苑大受追捧，活躍度更勝整體市場，當中不乏新秀屋苑。

## 🏠 日出康城：穩坐榜首

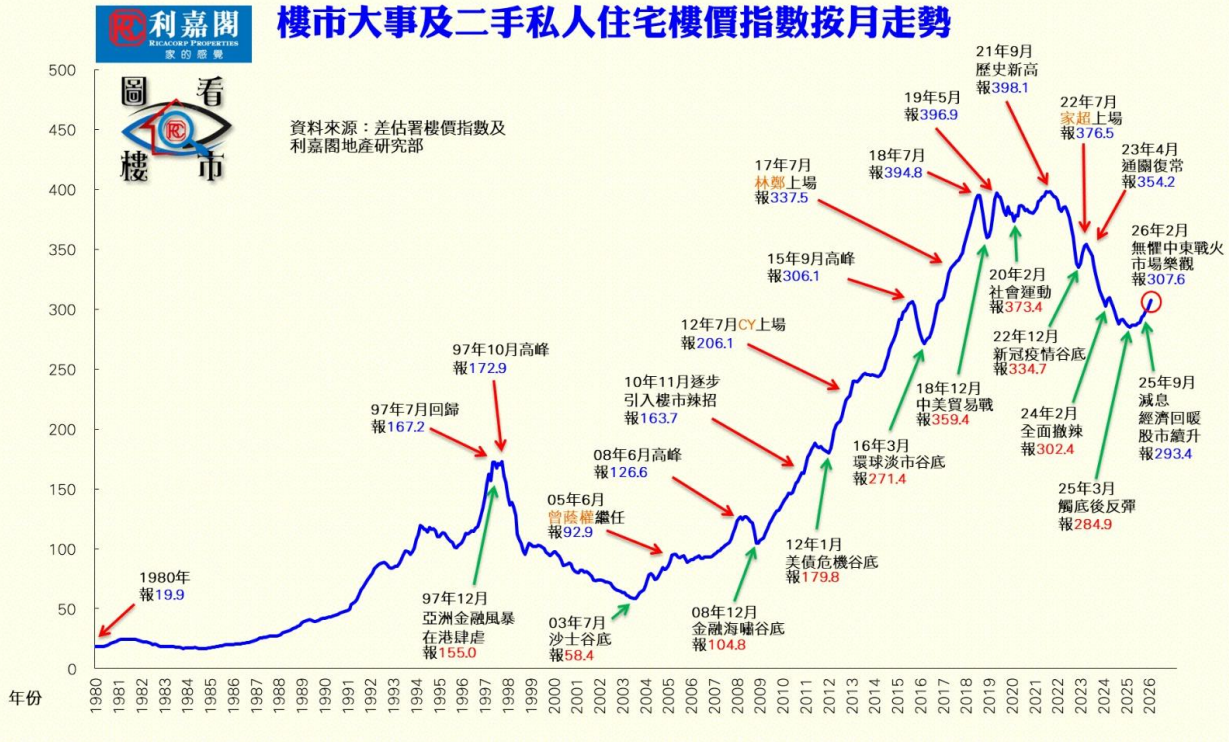
錄得 **285 宗** 登記，按季大幅增長 **43%**，展現極強的剛性需求與市場吸納力。

## ★ SIERRA SEA：強勢登場

錄得 **146 宗** 登記，新秀崛起，緊接日出康城領跑二手市場。

# 樓價走勢：差估署樓價指數分析

## 樓市大事及二手私人住宅樓價指數按月走勢



數據來源：差餉物業估價署及利嘉閣地產研究部

### 售價指數連升

樓價在2025年首季尋底後，買家趁低吸納，進而逐步追隨樓價升幅入市，差估署售價指數已錄得**連升9個月**的強勁走勢，並創下近**22個月**以來的新高水平。

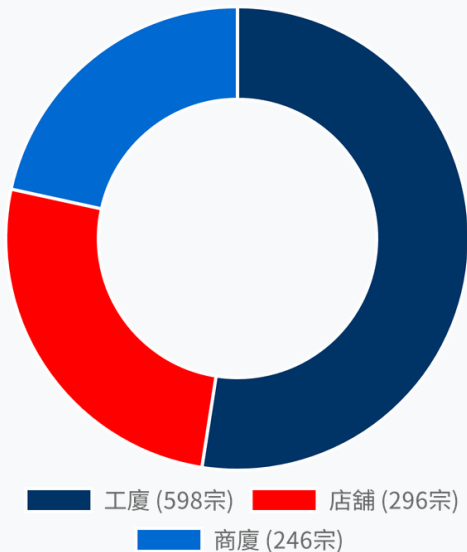
### 租金同步上揚

差估署租金指數穩步上揚，反映市場租務需求強勁，截至今年2月底，各項人才入境計劃已吸引近28萬名人才來港，加上留學生客群持續支撐租賃市場。

### 市場信心支撐

指數回升反映買家對後市信心大增，預計次季樓價將維持約3.5%的升幅，傾向穩中向好的趨勢發展。

## 2026 Q1 工商舖登記宗數分佈



數據來源：利嘉閣地產研究部

### 工廈表現：市場定海神針

工廈物業受惠活化重建及改裝措施，靈活度大增，故而吸引買家入市，首季錄得**598宗**登記，佔整體工商舖比例逾五成。三月份更錄得**225宗**登記，創下11個月新高，表現最為強勢。

### 整體數據：量穩值降

整體工、商、舖成交已進一步脫離谷底，展現逐步回升之勢，首季共錄得**1,140宗**登記，按季微增2.1%；惟受大額成交減少影響，總金額跌至124.62億元，按季跌27.1%。

### 市場概括

工商舖市場正處於「量先於價」的復甦階段，工廈交投穩中有升，優質商廈大額或全幢成交亦見增加(如星展銀行斥資26.19億元增持中環中心6層樓面及大新銀行以8.4億元購入黃竹坑偉華滙10層樓面)，而店舖也受惠投資者對民生區及核心區物業的入市信心正逐步重建而反覆向好。

## 商廈市場：反覆靠穩

**85 宗**

三月登記量

**34.17 億**

三月登記總值

### 市場分析

商廈市場經歷「進二退一」式震盪。二月雖萎縮至 71 宗低點，但三月隨即反彈，且在數宗億元計大額交易刺激下，單月總值勁升 4.6 倍，預示核心區優質物業市道轉強。

## 店舖市場：徐徐回升

**106 宗**

三月登記量

**12.3 億**

三月登記總值

### 市場分析

店舖市場展現「傳統淡月不淡」。二、三月登記量均重攀百宗水平。隨着旅客數字回升及消費帶動，投資者對民生及核心區舖位長線回報重拾信心，三月總值重上逾10億元之上的大關。



香港IPO集資全球第一，尚有500間大型企業排隊登場。



滙豐預料香港將會超越瑞士，成為最大財富管理樞紐。



財政司司長陳茂波指香港劍指全球第二大金融中心，勢吸納外資進駐，有利推動樓市同步向好。



香港今年首季訪港人數達到1,500萬，上升17%，全年有望衝破6,000萬，刺激本地零售旅遊產業，加大店舖需求。



耶倫稱美國就業疲弱，今年仍然希望可以減息一次，息口仍相對低企。



近兩年投資移民獲批的有1,762宗，預計投資額達950億元，利好經濟及樓市。



過去三年人才入境計劃逾41萬宗獲批，而留學生數字亦逐步遞增，住屋需求龐大，同時利好買賣及租賃市場。

## 核心觀點總結

- 信心全面恢復：2026 Q1 樓市展現強勁「小陽春」，一手買賣登記量創 22 年同季新高，二手創 18 季新高，樓市已進入上升軌道。
- 板塊全面向好：住宅投資者趨活躍及換樓鏈已啟動，而工商舖則以工廈表現最為穩健，呈現「量穩價升」的良好勢頭，店舖和商廈處低位反覆靠穩。
- 後市展望樂觀：隨着經濟靠穩及新增人口需求上升，預期次季及上半年成交量將持續挑戰近年高位。

## 提防市場黑天鵝

- 中東戰火成陰霾：中東戰火尚未平息，地緣政治局勢難料，倘油價高企不下，刺激通脹，恐息口有上調壓力，加上一旦拖累經濟，將會影響香港樓市升軌。
- AI 重塑就業市場：AI 搶飯碗，需注意未來就業穩定性，一旦失業數字回升，恐窒礙樓市表現。

## 市場展望：上半年挑戰新高

### 一手市場預測

預計 2026 年上半年一手私宅登記量有力突破 **1.1 萬宗**，將創下近 7 年同期新高，新盤吸納量持續爆發。

### 二手市場預測

次季成交有望錄得 1.2 萬宗，帶動上半年總計達 **2.4 萬宗**，預料成為近 5 年來表現最暢旺的上半年。

### 購買力提早爆發

首季已提早出現小陽春，預支消耗不少購買力，次季成交量升幅恐有放緩。

### 整體市場展望

隨着市場信心全面回歸，預計四月份(反映三月實際市況)整體樓宇登記量將顯著反彈至 **8,940 宗**，樓市呈現全面上升走勢，全年可繼續量價齊升，樓價看升 15%，租金看漲 7%。