

2026樓市年中盤點 破局還是調整？

價穩量調：剛需撐場與 資金重配新常態

一手登記創7年同期最旺

二手登記創10個半年度新高

樓市年中回氣 下半年後繼乏力？

利嘉閣地產研究部 | 2026年7月

上半年
2026



利嘉閣

Ricacorp Properties

利嘉閣地產有限公司 牌照號碼C-002504

樓市最新形勢綜述：年中回氣 下半年會轉淡嗎？

私宅買賣登記 - 詳細數據與市場預測

登記年	登記月	登記宗數	
		一手	二手
2025	1月	704	2,529
	2月	842	2,038
	3月	2,166	2,807
	4月	1,538	3,652
	5月	1,607	3,433
	6月	2,095	3,433
	7月	1,818	3,122
	8月	1,730	3,122
	9月	1,988	3,299
	10月	1,997	3,323
	11月	1,775	3,399
	12月	1,687	3,778
	合計	19,947	37,958
2026	1月	1,493	3,750
	2月	2,522	3,744
	3月	1,360	4,447
	4月	2,512	4,332
	5月	2,344	4,290
	6月	1,923	5,122
	*7月	549 (863)	2,141 (3,364)
	合計	12,703	27,826



市場展望

數據截至

*7月數字截至7月21日。
() 括號內為預測全月數字

一手市況

估計一手7月整月料**863宗**，
連續16個月錄逾一千宗後斷
纜，料創17個月新低。

二手市況

二手7月全月料達**3,364宗**，
連續4個月錄逾四千宗後斷
纜，料創9個月新低。



一手市況料



二手市況料

資料來源：土地註冊處 更新日期：2026年7月

要點Highlight率先睇

年中樓市急轉彎

急升後消化：上半年樓市升勢
急促，引發警號，買家拒絕追
高，成交自然喘息。

跨境資金受阻：內地嚴格管制
資本出境，大額資金難以來
港，為市場帶來衝擊。

財富效應減弱：港股回落拖累
投資氣氛，資金鏈緊縮，壓抑
置業意欲。

外部雙重打擊：中東局勢升溫
激發避險情緒，加劇息口走向
的不確定性，買家轉趨觀望。

下半年趨勢展望

量跌價升：交投量預計回落
15%；但受剛需築底支持，樓
價下半年仍看升6%至8%。

大勢持續修復：長線復甦勢頭
未變，距離歷史高位仍有上升
空間。

租務強勁支撐：人才流入帶旺
租務，「供平過租」催化轉租
為買，成入市動力。

上半年**溫故知新**及下半年
市況展望，下頁開始詳細
為你剖析……

一手私宅市場



受惠發展商全力推盤，2026上半年登記量創 **14個半年度(即7年)新高**，成交金額更創下 1996 年 **有史以來同期**吸金最高紀錄。

二手私宅市場



登記量創近 **10個半年度新高**，中高價物業升幅跑出，反映市場換樓鏈全面啟動。

整體私宅登記量創14年新高



上半年整體私宅錄37,832宗，創自2012年下半年來的**14年新高**，涉資3,567.71億元，為近5年最多。

影響上半年表現之主要因素

樓價升勢延續、有利投資者重投市場



本港樓價指數連升12個月，今年1月再度升穿300點，5月錄321.9點；距2019年高位398.1點仍低約19%，樓市上升空間充裕。政府銳意發展大學城區及創科產業，並積極招人才，**剛性住屋需求持續上升**，成為市場核心支撐力。

IPO上市停不了，高管專才流入



2026上半年香港IPO集資勁錄**逾二千億港元**，共有85宗新股上市，帶動大量企業及金融人才落戶香港。資金流入帶旺金融行業，在財富效應下利好整體樓市表現。

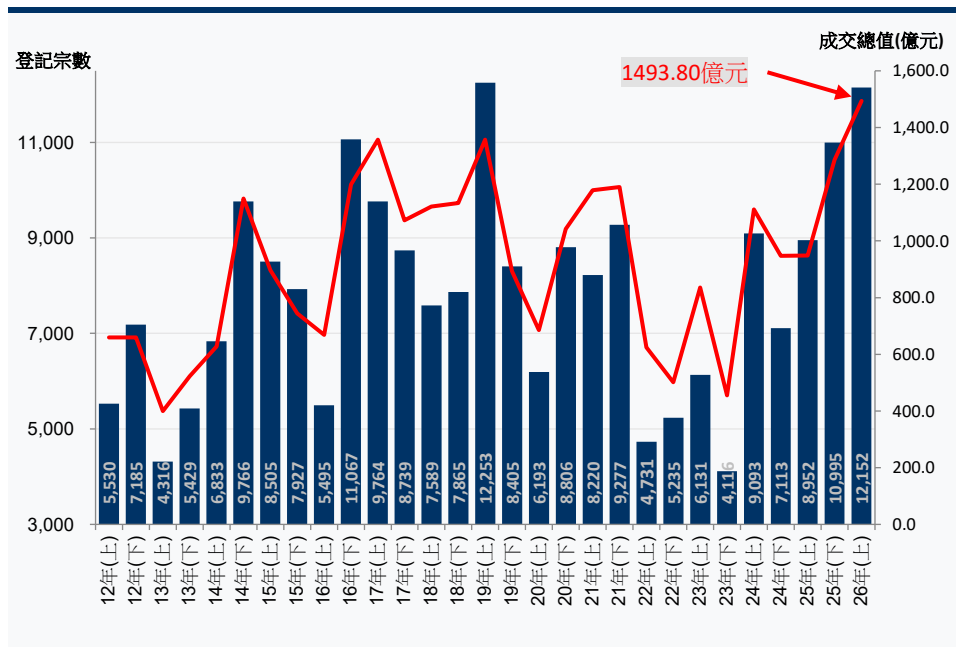
全面撒辣引爆購買力



全面「撒辣」後，市場信心急速恢復，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。

一手私宅市場：14個半年度新高

一手私宅登記量值半年度趨勢 (2012年 – 2026上半年)



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

2026上半年登記宗數

12,152 宗

市場預計香港GDP將連續14季錄得正增長，加上樓價升勢展現，為投資者入市提供強力支撐，造就登記量按半年上升近**11%**，創下自2019年下半年以來近**14個半年度新高**，並連續兩個半年度均錄逾萬宗水平。

成交總值

1493.8 億元

登記量大升，水漲船高，發展商加快推出中高價新盤應市，致令一手私宅成交總值按年同期急增近58%，並創下**1996年有史以來最多的紀錄**。

一手市場概況：按樓價劃分登記表現

亮點分析

↗ 中細價市場最受捧

在九個樓價組別中錄得六升三跌。其中登記量最多者為601萬至800萬元，共錄得**3,475宗**登記，反映由超細價逐漸向中細價單位流動的趨勢，並主導整體成交投量。

🏠 高價市場全面上揚

價值1,201萬元及其以上的高價組別亦錄全面升幅。反映在樓市好轉下，換樓客出動，發展商推盤信心大增，高價單位亦相繼應市。

❗ 發展商變招，細價新盤交投急跌

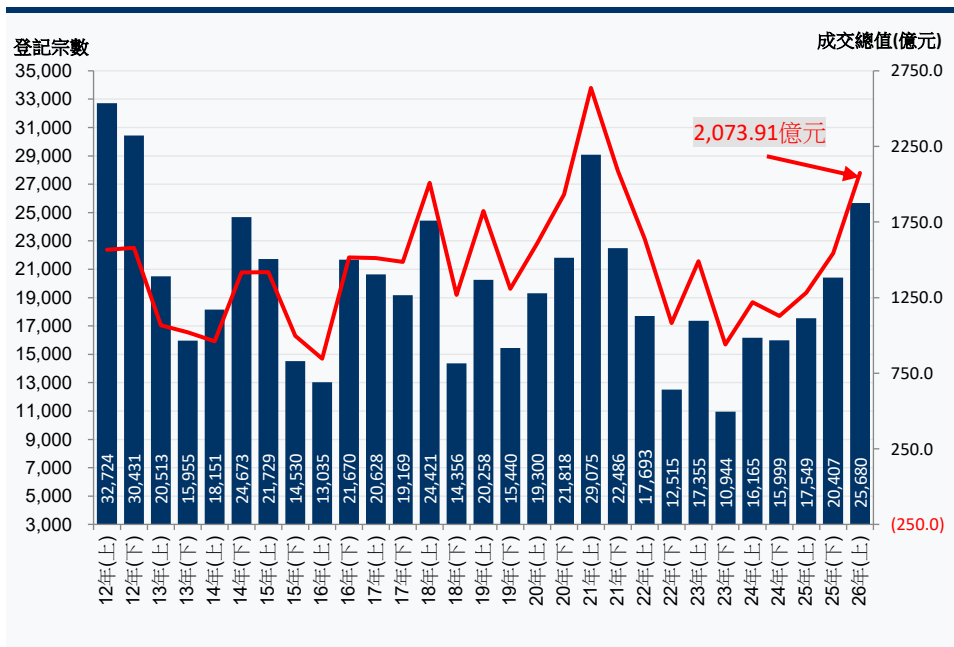
價值400萬或以下細價組別僅錄得358宗登記，按半年逆市挫**近五成**，成為九個組別中跌幅最大者。價值401萬至600萬元組別，按半年亦跌18%，反映向上流動趨勢明顯。

物業登記價值 (百萬元)	2026上半年 (宗)	2025下半年 (宗)	調幅 (%)
0.00 - 4.00	358	712	-50%
4.01 - 6.00	2,824	3,459	-18%
6.01 - 8.00	3,475	2,373	+46%
8.01 - 10.00	1,934	1,345	+44%
10.01 - 12.00	855	912	-6%
12.01 - 20.00	1,513	1,137	+33%
20.01 - 50.00	878	778	+13%
50.01 - 100.00	231	208	+11%
100.00 以上	84	71	+18%
總計	12,152	10,995	+11%

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

二手私宅市場：10個半年度新高

二手私宅登記量值半年度趨勢 (2012年 – 2026上半年)



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

上半年度登記宗數

25,680 宗

香港經濟持續好轉，在一手新盤跑出帶動下，加上之前累積的股市財富效應，二手買家亦加速入市，造就登記量按半年上升**26%**，創下自2021年下半年以來近**10個半年度新高**，並連續兩個半年度均錄逾兩萬宗，為近5年來表現最旺。

成交總值

2,073.91 億元

登記量大升，換樓鏈啟動，中價及高價物業交投量升幅尤為明顯，致令二手私宅成交總值按年同期急增62%，並創下**9個半年度最多紀錄**。

二手市場概況：按樓價劃分登記表現

物業登記價值 (百萬元)	2026上半年 (宗)	2025下半年 (宗)	調幅 (%)
0.00 - 4.00	7,788	7,105	+10%
4.01 - 6.00	6,268	4,884	+28%
6.01 - 8.00	4,459	3,456	+29%
8.01 - 10.00	2,618	1,915	+37%
10.01 - 12.00	1,302	848	+54%
12.01 - 20.00	2,075	1,368	+52%
20.01 - 50.00	979	695	+41%
50.01 - 100.00	137	93	+47%
100.00 以上	54	43	+26%
總計	25,680	20,407	+26%

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

亮點分析

↗ 細價市場仍最受捧

在九個樓價組別中全錄上升。其中登記量最多者為400萬元或下的細價組別，按半年度升約一成，共錄得**7,788宗**登記，反映剛性需求及投資收租的細價物業仍主導整體交投量。

🏠 中價市場暢旺升幅最大

1,001萬至1,200萬元組別錄得**54%**的最大升幅，1,201萬至2,000萬元組別亦錄得**52%**的升幅，反映換樓客入市信心大幅提升。

🔴 高端市場接力起動

1億元以上超豪宅組別錄得54宗登記，按半年度升**近26%**，為九個樓價組別中升幅次低者，雖然豪宅物業起動較慢，但與整體二手私宅市場同步，有機會追落後。

十大活躍屋苑：日出康城領航 SIERRA SEA新星亮相

利嘉閣地產研究部

屋苑名稱	26年上半年登記	25年下半年登記	調幅
日出康城	623	368	+69%
嘉湖山莊	230	235	-2%
愉景灣	216	148	+46%
SIERRA SEA	215	0	不適用
太古城	213	175	+22%
美孚新邨	207	203	+2%
沙田第一城	185	182	+2%
黃埔花園	168	187	-10%
匯璽	153	104	+47%
麗港城	135	109	+24%
總計	2,345	1,711	+37%

十大屋苑總成交

2,345 宗

按半年度大升逾 37%

升市之下，大型屋苑活躍度完勝整體市場，當中更有極新屋苑上榜，反映市場開始追捧一些新晉屋苑。

✧ 日出康城：續領風騷

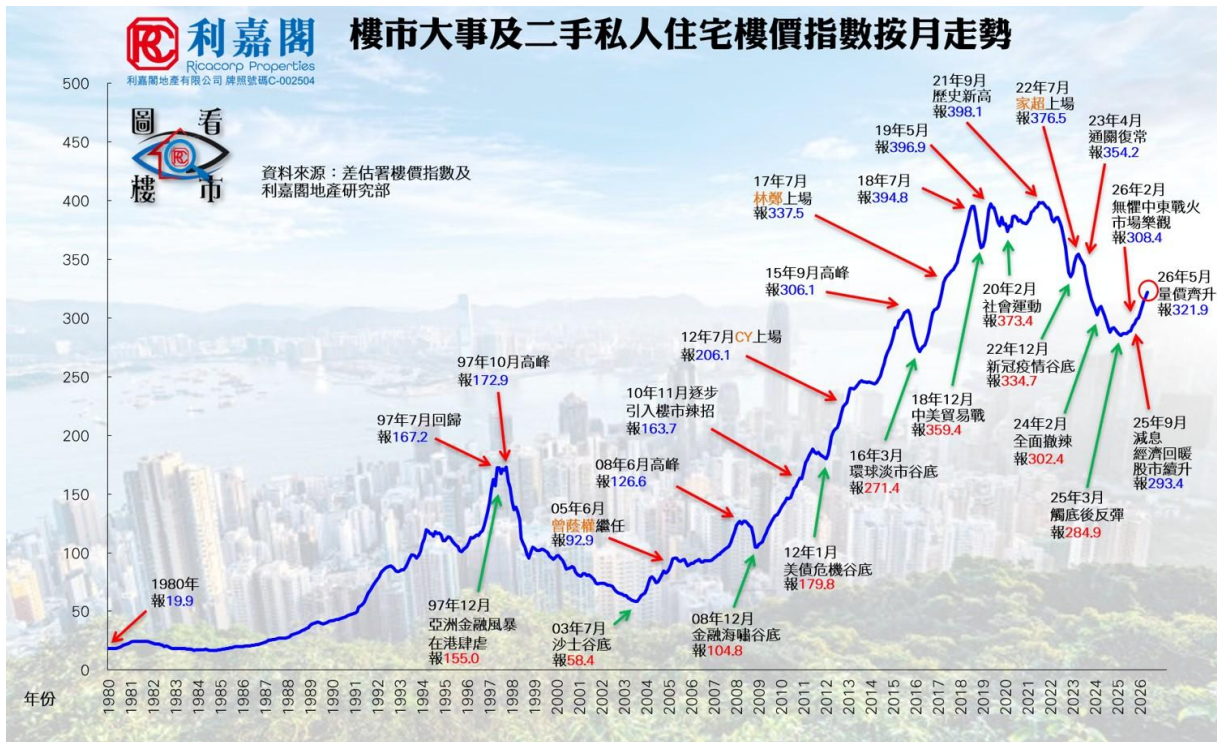
錄得 **623 宗** 登記，按半年度大幅增長 **69%**，反映綜合新區大受歡迎，並展現極高的市場吸納量。

★ SIERRA SEA：閃亮登場

受惠於大批投資者趁樓價回升轉售獲利，屋苑上半年勁錄 **215 宗** 二手登記，新秀崛起，進佔第4位，屬上半年十大活躍屋苑中的超班馬。

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

樓價走勢：差估署樓價指數分析



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

樓市在踏入6月份後，交投有所放緩，不過樓價仍保平穩向俏，差估署售價指數已錄得**連升12個月**的強勁走勢，並創下近**31個月**以來的新高水平。

租金同步上揚

差估署租金指數自2024年12月起，連續18個月持平或上升，期間累漲逾6%。踏入七月暑假，相信留學生客群會加緊租樓，持續支撐租金上行，按月升幅料可達1%。

市場信心支撐

上半年新盤開售屢屢沽清，連續多月錄破千宗成交，助力樓價表現強勁。不過6月受高油價及息口去向陰霾拖累，按月樓價升幅料收窄至約1%，次季樓價料升約3.6%，上半年則可望升約8.5%。

工商舖市道：上半年量升值跌 下半年續看俏

利嘉閣地產對工商舖市道之半年回顧及展望

登記量 總值	各項類別	2026 上半年回顧			2026 下半年展望	
		25 下半年	26 上半年	變化	26 下半年**	較 26 上半年 升跌
買賣 登記量	工商舖合計	2,230 宗	2,562 宗	↑ 14.9%	2,660 宗	↑ 3.8%
	工廈	1,049 宗	1,385 宗	↑ 32.0%	1,400 宗	↑ 1.1%
	商廈	576 宗	539 宗	↓ 6.4%	600 宗	↑ 11.3%
	店鋪	605 宗	638 宗	↑ 5.5%	660 宗	↑ 3.4%
買賣合 約總值	工商舖合計	310.13 億元	287.67 億元	↓ 7.2%	320.00 億元	↑ 11.2%
	工廈	72.48 億元	70.52 億元	↓ 2.7%	75.00 億元	↑ 6.3%
	商廈	128.85 億元	131.11 億元	↓ 2.2%	150.00 億元	↑ 14.4%
	店鋪	109.30 億元	86.04 億元	↓ 21.3%	95.00 億元	↑ 10.4%

註：**2026 下半年數據為預測數字；由於四捨五入關係，個別項目數字加起來可能不等於總計。

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

工商舖市場趁低吸納

工商舖物業價格經歷深度調整，重回吸引水平，引發不少本地實力買家及長線投資者趁低吸納，帶動中細價物業交投活躍。

上半年量升15% 值跌7%

上半年全港共錄得2,562宗工廈、商廈及店鋪物業買賣登記，涉及登記金額達287.67億元，較去年下半年的2,230宗及310.13億元分別上升15%及微跌7%。

工廈拉動 商廈回落 店鋪平穩

上半年全港共錄得1,385宗工廈買賣登記，涉資約70.52億元，按半年大漲32%及微跌3%。商廈共錄539宗及131.11億元，各跌6%及微升2%。店鋪則錄638宗，涉資86.04億元，按半年升分別5%及跌21%。

利好多於利淡 工商舖下半年蓄勢再闖高

H2
JUL-DEC

下半年工商舖市道之利好與利淡因素分析

H2
JUL-DEC

利好因素

IPO

- (1) 新股市場(IPO)維持熾熱，家族辦公室及資產管理公司的進駐均帶動核心區寫字樓擴充需求



- (2) 內地及非本地零售品牌趁低吸納擴展版圖，租賃呈現多元化與體驗式轉型，為店舖租務注入新動力



- (3) 逾億元或以上優質甲級商廈資產，續受到內地資金積極追捧，對資本市場帶來支撐作用



- (4) 人工智能與高新科技熱潮，拉動新型工業及高端物流倉儲物業及數據中心用途的新型工業需求持續凸顯



利淡因素



- (1) 美國經濟及通脹表現反覆，美聯潛在的年底加息風險令利率走向不明朗，恐抑制下半年投資者的入市意欲



- (2) 內地進一步收緊跨境資本管制，限制境外投資資金流，將成為左右下半年大型商用物業大宗交易動力的關鍵變數



- (3) 本地消費模式仍處結構性轉型陣痛期，網購持續衝擊二三線街舖與民生區域



數據及分析僅供參考

資料來源：利嘉閣地產研究部

工商舖市道仍處升軌

只要下半年經濟繼續穩中向好，中東戰事紓緩及IPO接續湧港，將吸引資金低吸優質工商舖物業，定能帶動下半年工商舖買賣登記量更上一層樓。

下半年看2,660宗 涉320億元

下半年整體工商舖買賣登記量料續微升3.8%，達2,660宗；涉及金額料在商廈及店舖有較多大額登記帶動下，可上試320億元水平，按半年再升逾一成。

三大板塊下半年全看升

按工、商、舖三大範疇細分，料商廈在低基數下可追落後錄較大升幅，下半年買賣登記量看升逾11%，冀達600宗水平；工廈料維持平穩，微升至1,400宗；至於店舖下半年走勢亦料升3.4%，上試660宗水平。

利嘉閣總裁廖偉強把脈下半年住宅樓市好淡因素

利好因素



剛需成下半年樓市核心：近年移民回流人口上升，市場預計有2.6萬人從外國回流本港，協同專才轉租為買，本地置業需求大增，雙重剛需為中小型住宅物業提供支撐。



樓價上升空間充裕：港銀5月份總存款額約20.37萬億，龐大儲蓄尋求資產保值。現時樓價指數較歷史高峰仍落後約19%，具獲利空間，吸引買家入市。



一手未來供應短缺：香港一手樓市銷情暢旺，房屋局料未來3至4年私人一手新盤約為10.1萬伙，數字為近3年新低，供不應求下入市步伐加速。



「供平過租」持續：最新按揭利率約3.25%，租金回報率約3.22%，而大型屋苑租金回報率約3.36%，供平過租局面仍存在，推動租轉買釋放購買力。



IPO暢旺支撐樓市：市場預測本年度香港IPO上市料逾150宗，保守估計集資額挑戰3,000億元，帶動資金、企業及人才落戶，利好整體樓市。

利淡因素



下半年或加息：美國通脹偏高，消費者指數年增率錄近3.5%，減息機會有限；部分官員料今年最少進行一次加息，或窒礙下半年樓市交投氣氛。



內地「門細水喉」：中央加強跨境資金監管，打擊非法換匯，內地資金入市減慢，對物業市場影響尚須留意。



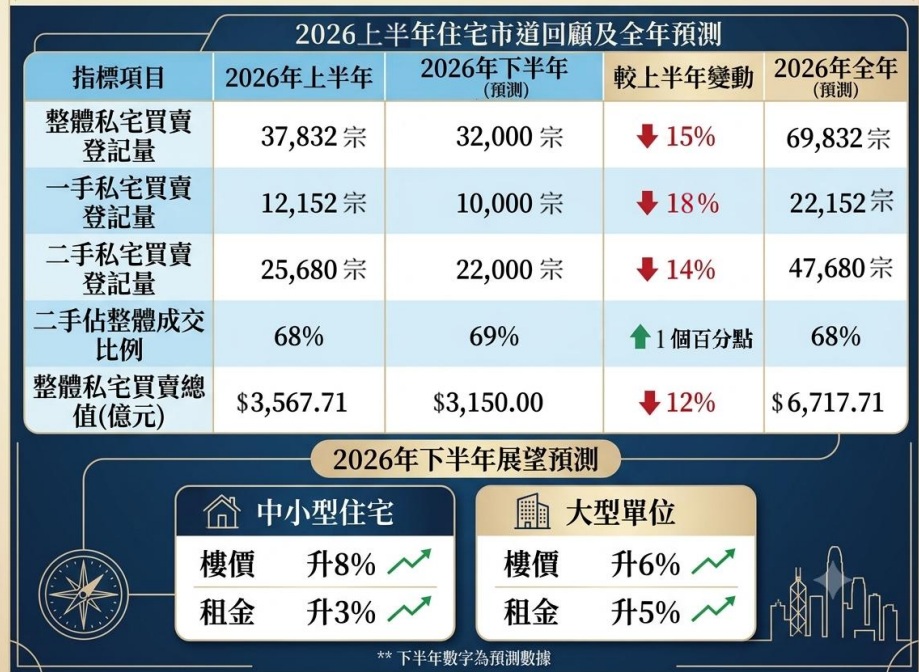
慎防過熱重推辣招：樓價指數半年升逾一成，下半年樓市成交過熱機會增，慎防港府或重推「辣招」降溫。



戰事未平成隱憂：七月中旬，中東戰事反覆，引發原油期貨價格一度暴漲至逾110美元水平。環球經濟未如理想、加上地緣衝突及貿易摩擦一旦擦槍走火，易引發金融震盪，牽連樓市。

結論與展望：下半年 量跌價升

利嘉閣地產對住宅市道之半年回顧及展望



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

市場展望：2026全年仍看好



一手市場預測

預計 2026 年一手私宅登記量有力突破 **2.21萬宗**，將創下近22年新高，新盤吸納量持續爆發。



二手市場預測

下半年成交有望錄得 2.2 萬宗，帶動全年總計達 **4.77 萬宗**，預料為近 5 年來表現最暢旺。



租務需求持續增長

下半年IPO市場持續增量，金融及家族辦公室效應將帶動資金及企業人員流入，相信可刺激住屋需求，利好租務表現。



整體市場展望

隨著市場信心全面回歸，預計2026年整體私宅登記量將顯著反彈至 **6.98 萬宗**，為14年來最旺，樓市呈現全面上升走勢，樓價全年看升16%，租金看漲8%。