

一二手Q3齊回氣 蓄力重整旗鼓

樓市Q4重新振作
全年可望量價齊升

一手買賣直指2萬宗

二手登記料破4萬宗

利嘉閣地產研究部 | 2026年10月

Q3
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：Q3回氣基數低 Q4反彈在望？

要點Highlight率先睇

🔑 Q3上演跳水調整

急漲後回氣：整體私宅買賣經歷次季衝破2萬宗的高位後，消化不少購買力，踏入第三季乘利淡因素上演跳水式急插。

暑期淡季逢世盃：暑假外遊高峰，適逢世界盃開鑼，買賣雙方無心戀戰，交投轉趨疏落。

息口趨升效應：中東戰火反覆，油價於暑期一度急升，引發加息疑慮，拖慢樓市步伐。

市場結構轉移：購買力由以量取勝的上車盤，漸流向中高價的換樓盤，致令量挫均價升。

📈 Q4蓄力重拾升軌

低基數下已見反彈：一手已由7、8月的3位數，重上至9月的1,447宗。二手則由8月的低位回升12%，反彈之勢初現。

息口升幅料有限：縱然美國率先加息，香港並未跟隨，料未來息口升幅及速度不急，香港亦未必跟足，影響有限。

經濟剛需續支撐：本港經濟表現良好，人才持續流入，住屋剛需仍強，利好Q4重拾動力。

第三季回顧檢討及第四季形勢展望，下頁開始為你詳細剖析……

香港住宅登記數據分析(2025-2026)

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	3,091
	6月	2,095	3,433
	7月	1,818	3,487
	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	731	3,228
	8月	886	2,561
	9月	1,447	2,873
	*10月	888	1,877
	合計	16,106	36,224

※ *10月數字截至10月22日

最新
形勢

一手私宅市場



受累暑期淡季及購買力回氣，2026第三季登記量創 **8個季度(即2年)新低**，惟在中高價物業及換樓客成交支撐下，均價創下 **21個季度(即逾5年)新高**紀錄。

二手私宅市場



登記量創近 **6個季度新低**，低至高價物業全線下跌，反映二手市場期內全面受壓。

整體私宅登記量創6季新低



第三季整體私宅錄11,726宗，為2025年次季以來的**6個季度新低**，涉資1,209億元，為近6季最少。

影響Q3表現之主要因素

樓價升勢快、市場適應需時



本港樓價指數在踏入第三季前已連升13個月，今年六月升至323點，而之前更連續5個月按月均升逾1%。樓價累積升幅不少，上半年已錄逾7.8%的升幅，買家追價入市顯得審慎，適應需時。

Q3業主買家外遊歇暑、樓市活動大減



受暑假外遊旺季影響，大量港人趁機出行避暑。在業主買家休戰下，發展商亦放緩推盤進度，令一二手私宅在七月的登記量分別急跌62%及37%，八月亦持續低迷。

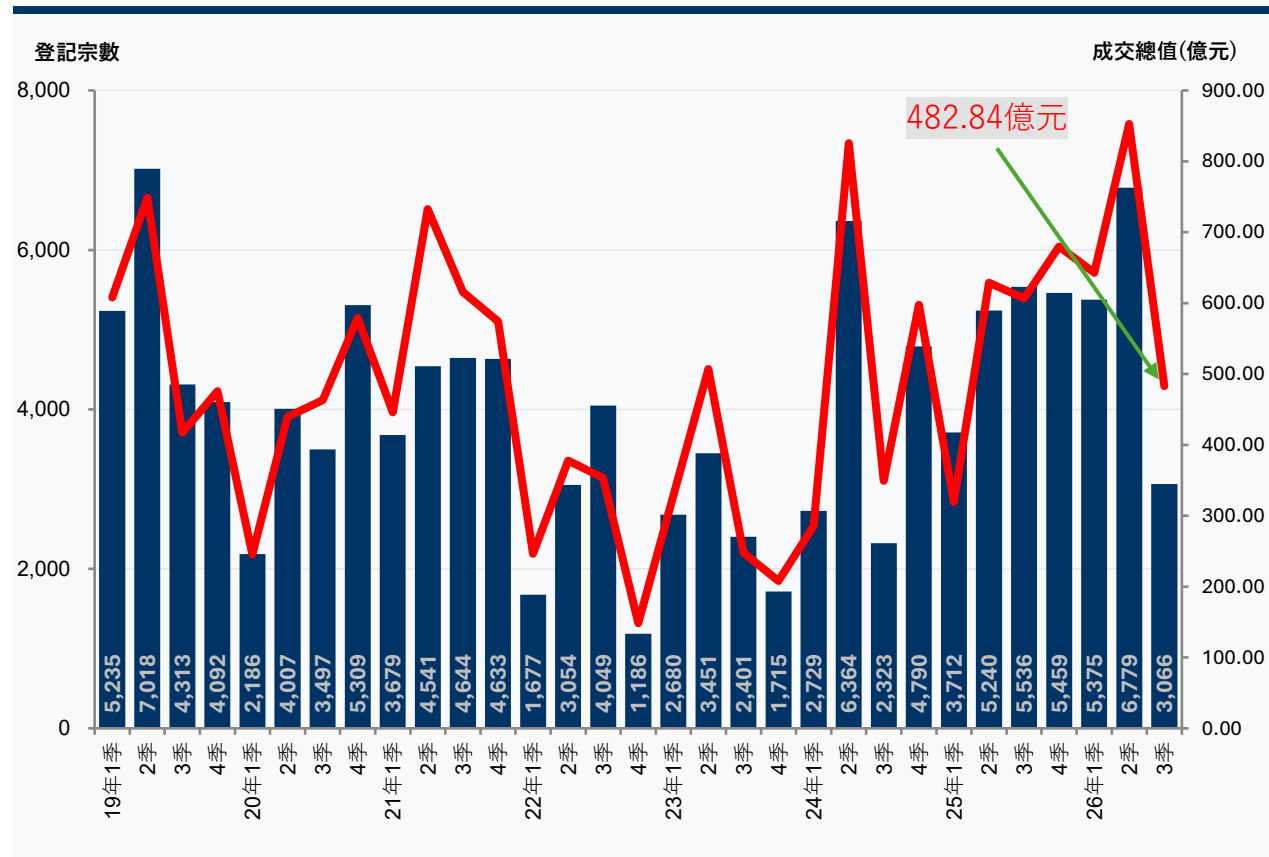
外圍負面因素影響、市場氣氛平平



第三季期內先有世界盃盛事搶去全城焦點，後有美國加息陰霾壓抑市場積極性，整體樓市氣氛轉淡。期內僅一有一手市場在發展商低市價推盤下，才力挽狂瀾。

一手私宅市場：8個季度新低

一手私宅登記量值按季走勢 (2019年首季至 2026第三季)



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

2026第三季登記宗數

3,066 宗

踏入暑假淡季、期內的世界盃及加息陰霾亦進一步拖累樓市表現，發展推盤放緩下，導致一手登記量按季下跌**近55%**，創下自2024年第四季以來近**8個季度新低**。但以今年首三季作統計，共錄得15,220宗登記，較去年同期多5%，亦為2000年起的7年同期新高。

成交總值(均價)

482.84 億元 (1,574.8萬元)

登記量急跌逾半，致令一手私宅成交總值按季縮水逾43%，為6個季度新低。而成交均價錄25%的按季升幅，是創自2021年第三季以來21季(即逾5年)新高。

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八跌一升。其中登記量最多者為601萬至800萬元，共錄得**787宗**登記，其次為401萬至600萬元，上季錄**598宗**登記。主因是發展商由年初推超低價盤後，逐漸上移至推中價新盤。

🏠 超高價市場獨升

在波老道21號、天御及緹外等頂級豪宅應市及大受市場歡迎下，價值1億元及以上的超高價組別錄唯一升幅。反映在樓市轉淡下，逾億元豪宅成交量逆市升**71%**，可見一手豪宅仍受內地拼音買家、本地Old Money及基金客等追捧，抗跌力十足。

❗ 上車客休暑 換樓客接棒

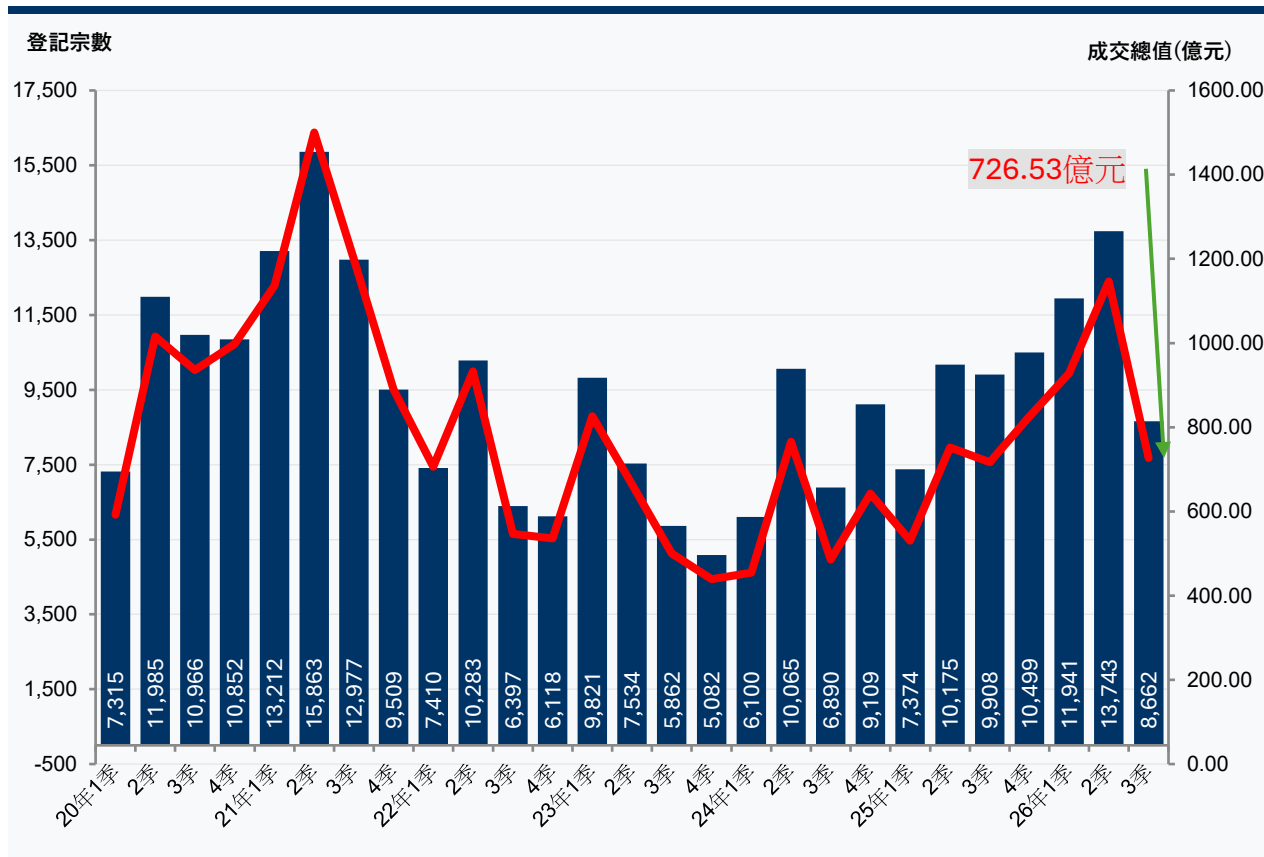
價值400萬或以下之細價組別僅錄得32宗登記，按季急挫**逾86%**，成為九個組別中跌幅最大者。價值401萬至600萬元組別，按季亦跌35%，反映市場結構由上半年的上車客主導，漸轉向換樓升級需求。

物業登記價值 (百萬元)	2026年第三季	2026年次季	調幅 (%)
0.00 - 4.00	32	230	-86%
4.01 - 6.00	598	916	-35%
6.01 - 8.00	787	2,302	-66%
8.01 - 10.00	500	1,135	-56%
10.01 - 12.00	252	550	-54%
12.01 - 20.00	538	931	-42%
20.01 - 50.00	232	535	-57%
50.01 - 100.00	74	149	-50%
100.00 以上	53	31	+71%
總計	3,066	6,779	-55%

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

二手私宅市場：6個季度新低

二手私宅登記量值按季走勢 (2020年首季至2026第三季)



數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

第三季度登記宗數

8,662 宗

本地二手樓市經歷連續三季的增長後從高位回落，按季急跌**37%**，跌幅為**16個季度最大**，創下2025年次季以來**近6個季度新低**，打斷連續3季的過萬宗登記量紀錄。

成交總值

726.53 億元

在期內登記量急跌**37%**下，超高價及中細價物業交投量跌幅尤為明顯，普遍錄四成或以上的跌幅，致令二手私宅成交總值按季大跌**37%**，並創下**6個季度次低**紀錄。

二手市場概況：按樓價劃分登記表現

亮點分析

📈 超細價市場仍最受捧

在第三季中，九個樓價組別全錄下跌。其中登記量最多者為400萬元或下的細價組別，按季跌約三成，共錄得**2,770宗**登記，反映細價上車盤剛性需求極大，淡市下不乏成交。

📉 千萬元以下中細價梯隊四連挫

401萬至600萬元組別跌**41%**，601萬至800萬元組別跌**40%**，801萬至1,000萬元組別跌**42%**，相信是受期內的利淡因素影響，窒礙部分的投資及換樓需求，甚或轉移到開價吸引的一手市場覓盤。

⚠️ 高端市場呈兩極表現

5千萬元至1億元豪宅組別錄64宗登記，按季跌近16%，為九個樓價組別中跌幅最低者。
1億元以上超豪宅組別僅錄18宗登記，按季跌逾45%，為九個樓價組別中跌幅最高者。

物業登記價值 (百萬元)	2026年第三季 (宗)	2026年次季 (宗)	調幅 (%)
0.00 - 4.00	2,770	3,947	-30%
4.01 - 6.00	2,020	3,340	-41%
6.01 - 8.00	1,428	2,389	-40%
8.01 - 10.00	845	1,445	-42%
10.01 - 12.00	419	733	-43%
12.01 - 20.00	726	1,132	-36%
20.01 - 50.00	372	558	-33%
50.01 - 100.00	64	76	-16%
100.00 以上	18	33	-45%
總計	8,662	13,743	-37%

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

十大活躍屋苑：日出康城企穩榜首 傳統屋苑佔優

屋苑名稱	2026年第三季登記	2026年次季登記	調幅
日出康城	168	338	-50%
愉景灣	104	122	-15%
嘉湖山莊	82	130	-37%
美孚新邨	82	102	-35%
沙田第一城	58	95	-39%
太古城	57	113	-50%
黃埔花園	51	79	-35%
匯璽	43	85	-49%
NOVO LAND	42	54	-22%
海怡半島	39	64	-39%
總計	710	1,182	-40%

十大屋苑總成交

710 宗

按季度大跌近四成

今年第三季樓市回落整固之下，傳統大型屋苑以伙數多佔優。而伙數較少的新晉屋苑僅有少部分能夠登榜。

🏆 日出康城：以量取勝

錄得 **168 宗** 登記，按季度大幅縮減 **50%**。雖然登記量驟減，但仍領先二手市場，反映康城條件適合，以量取勝，鎖住一定吸納量。

★ 太古城：業主企硬 交投疏落

太古城作為傳統藍籌屋苑上季僅錄 **57 宗** 二手登記，跌出頭5位，反映業主持貨力強，面對淡市無意顯著擴大議價空間，導致交投明顯萎縮。

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

售價指數止跌回升

樓市踏入金九銀十，二手交投量放緩，惟樓價相對平穩。差估署售價指數在八月初見止跌回升，九月料趨平穩，冀第四季維持穩中向好。

租金同步上揚

差估署租金指數自2024年12月起，連續21個月持平或上升，期間累漲近9.6%。而在暑假旺勢的支撐下，9月按月升幅料可維持1%。

新盤帶動樓市靠穩

第三季踏入暑假期間，樓市買賣亦進入歇暑期。不過8月受租務需求及新盤熱賣的帶動，按月樓價止跌微升0.06%，但第三季樓價料最終微跌約0.28%，而在第四季的反彈下，全年樓價可望升約一成。

細單位租金回報 vs 按揭息率及美債收益率透視

近5年按揭息率與細單位租金回報率走勢
(2021年-2026)



細單位租金回報率
3.50%

實際按揭息率 (H/P按)
3.25%

美國10年期國債收益率
4.97%

租金回報超按息：推高剛需與細單位投資

細單位回報率(3.5%)已高於按揭息率(約3.25%)，呈現「正利差」。這使「供樓成本小於租金」，誘發「租轉買」用家及尋求穩定現金流的收租客進場，對新盤及二手細單位形成實質支撐。

美債高息競爭：無風險回報具吸引力

美國10年期國債收益率維持在4.97%-5.00%的高位，高於樓市淨回報(扣除物業稅、管理費後淨回報僅約2.6%-2.8%)。對純資金投資者而言，美債無需如物業般保養維修，且流動性高，吸引力遠超樓市。

綜合結論：哪個較吸引？樓市雙軌化

長線用家/高槓桿客選擇樓市：享資產增值與租金升幅潛力；
純大額資金選擇美債：無風險且流動性優異。整體樓市呈「剛需細單位受追捧，大額投資客觀望」的格局。

工商舖市道：商廈登記量暑假跑出 工廈店舖整固

香港工商舖物業市場總結

1 2026年第二季 vs 第三季 按季表現對比

類別	2026 Q2 (宗)	2026 Q3 (宗)	按季變幅
工廈	789	653	▼ 17.0%
商廈	297	390	▲ 31.0%
店舖	336	307	▼ 9.0%
Σ 總計	1,422	1,350	▼ 5.0%

2 2026年第四季預測 vs 第三季 按季表現對比

類別	2026 Q3 (宗)	2026 Q4 (宗)	按季變幅
工廈	653	668	▲ 2.3%
商廈	386	308	▼ 20.2%
店舖	311	254	▼ 18.3%
Σ 總計	1,350	1,230	▼ 8.9%

3 2026全年 vs 2025全年 表現對比

類別	2025全年 (宗)	2026全年 (宗)	按年變幅
工廈	2,281	2,708	▲ 18.7%
商廈	1,078	1,233	▲ 14.4%
店舖	1,114	1,200	▲ 7.7%
Σ 總計	4,473	5,141	▲ 14.9%

4 2024年第一季至2026年第三季 工商舖合計按季表現



工商舖市場登記量高位維持

工商舖物業延續次季強勢，第三季登記量創19個季度次高。縱觀上季表現，商廈跑出支撐登記量於1,300宗以上徘徊，工廈及店舖登記量則趁季中暑假回氣整固。

第三季量跌5% 值跌11%

第三季全港共錄得1,350宗工廈、商廈及店舖物業買賣登記，涉及登記金額達153.56億元，較今年次季的1,422宗及172.54億元分別下跌5%及跌11%。

商廈突圍 工廈店舖回落

上季全港共錄得653宗工廈買賣登記，涉資約38.0億元，按季跌17%及升7%。商廈錄390宗及78.1億元，各逆市升31%及跌11%。店舖則錄307宗，涉資37.4億元，按季跌分別9%及跌24%。

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處

工商舖未來利好利淡資訊



政府全力推動北都創科、數據中心等產業配套需求極大，有利工、商廈登記量的長期增長。



本地盛事經濟吸引大批旅客到港，刺激本地零售發展，有助核心區舖位登記量價上升。



今年首三季IPO集資超去年總數，家族辦公室兩年增加25%，支撐本地的辦公室需求增長。



現代化物流需求多元化，如冷鏈物流等要求較高端倉儲物業較易受追捧。



全球經濟及地緣政治不明朗，中東戰火持續下，國際物流受阻之餘，石油等能源及生活價格亦持續上升，不利於投資者入市。



美國在9月中旬宣佈加息為市場帶來加息期再臨的陰霾，一般投資者及買家或選擇觀望10月底美國聯儲局的議息結果。



北上消費及電商衝擊本地零售模式及生存，店舖市場仍在重整；重新適應後疫情時代的消費習慣，非核心區的舖市復甦較慢。



↗ 工商舖市道先跌後回升

中東戰事遲遲未了，拖累美國甚至全球的經濟環境。美國聯儲局已率先加息四分一厘抑制過度通脹，相信會在短期內影響買家的投資意欲。

🔑 全年料5,141宗

全年整體工商舖買賣登記量料可達5,141宗，將會是自2019年起8年來次高紀錄，僅次於2021年的6,948宗登記。

✔ 三大板塊Q4料一升兩跌

按工、商、舖三大範疇細分，料工廈可維持較高水平，第四季買賣登記量看升2.3%，冀達668宗；商廈料進入整固期，或急跌20.2%至308宗；至於店舖下季跌勢料可放緩至18.3%，下試250宗水平。

利嘉閣總裁廖偉強把脈第四季住宅樓市好淡因素

利好因素



北都啟航 產業人口政策配合：北都基建先行，建立配套設施吸引創科、教育、企業來港落戶。北都預計容納約250萬人口，提供約50萬伙單位，務求一改以往新市鎮淪為「*睡房社區」的情況。



中高價物業成樓市啟動器：本年逾2,000萬元以上的中高價物業交投連續首七個月穩站300宗近年高水平之上。當本地老牌家族放售豪宅時，內地的實力買家洽好成為最佳對接者。中高價物業交投量跌幅最少，成為樓市成交量由跌轉升的起點。



多輪一手新盤熱銷：今年下半年一手樓市開局表現並不理想，較前季急跌55%。但一手樓市在九月的買賣合約量較前月升近六成，至1,500宗水平，預示第四季一手樓市可逐步重返旺勢。

「*睡房社區」指以居住功能為主，缺乏足夠就業機會及大型商業配套的社區。

利淡因素



今年或再加息：美國通脹偏高，聯儲局於九月中旬加息四分一厘，而香港銀行沒有跟加，而加息機會仍然維持50/50。但今年第四季息口有機會再上行，影響本地樓市買家轉趨觀望，客源有縮減下，拖累樓市氣氛。



一手旺、二手慢：在金九銀十期間，發展商無間斷推出各式新盤，一手向隅客亦因此大幅減少，購買力鎖死在一手市場中，二手樓市未受帶動。



二手交投持續僵持：在一手樓盤市場熱銷之時，二手市場則持續低迷。因部分二手買家擔憂現時美國已進入加息期，認為二手樓價有下跌空間；二手業主卻未有大幅讓步減價，個別發展商則以低於同區2至3成的開價作招來，導致客源大量流向一手市場。

結論與展望：2026全年 量價齊升



一手市場：有力突破 2萬宗

將創下自2020年來7年新高，
新盤熱銷帶動整體樓市爆發。



二手市場：4.33 萬宗

預料為近 5 年來表現最暢旺，
帶動全年總計。



整體私宅登記量： 反彈至 6.3 萬宗

隨著市場信心全面
回歸，為5年來最
旺，樓市呈現全面
上升走勢。



租金上升： 預計 7.53 %

政府持續推動教育
經濟及北都全速發
展，租金平穩上升。



樓價料升一成

經濟復甦與利好政
策推動資產價格穩
步上揚。

市場展望：2026全年仍看好



一手市場預測

預計 Q4一手私宅登記料4,800宗，全年有力突破 **2萬宗**，將創下自2020年7年來新高，新盤熱銷帶動整體樓市爆發。



二手市場預測

今年末季成交有望錄得 9,000宗，帶動全年總計達 **4.33 萬宗**，預料為近 5 年來表現最暢旺。



租務需求持續增長

政府持續推動教育經濟，並落實推行北都全速發展，為租務市場帶來穩定需求，有利租金平穩上升。



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 **6.3萬宗**，為5年來最旺，樓市呈現全面上升走勢，樓價全年看升一成，租金看漲7.53%。

數據來源：利嘉閣地產研究部及土地註冊處