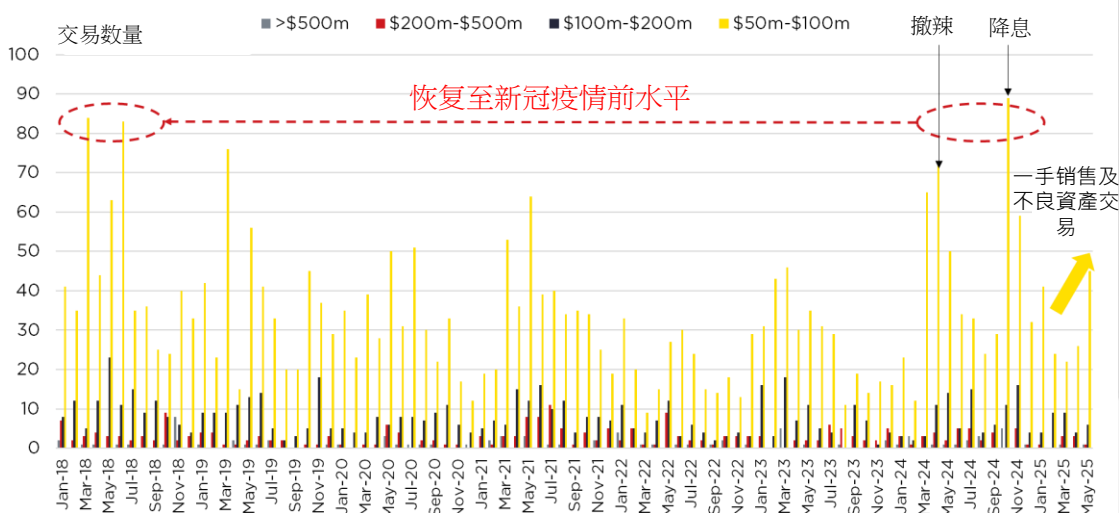


“豪华和一般住宅市场市场情绪有所改善，成交增加，主要受到股市反弹和利率大幅下降带来的市场乐观情绪推动。尽管大陆买家仍主导超级豪华市场，但豪华住宅市场中外国买家的回归也日益明显。”

汤卓轩，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图表 1: 2018 年 1 月至 2025 年 5 月按价格区间划分的豪宅交易量



来源 经济地产库, 市场新闻, 第一太平戴维斯研究与咨询部

近期豪华住宅市场的乐观情绪有所回升，主要受到股市反弹、中美贸易紧张局势暂时缓解以及香港银行同业拆息（HIBOR）大幅下降的推动，从而降低了融资成本。因此，豪华住宅（成交金额超过5,000万港元）的交易量在2025年5月按月激增73%，总数达45宗，主要受一手销售强劲及不良资产交易增加的带动。

Mount Nicholson 二期B号顶层公寓的一手成交获市场注视，这个单位面积为4,217平方尺，并拥有3,112平方英尺的天台花园和私人电梯，成功以6.09亿港元招标售出，平均售价达到每平方尺144,000港元，创下亚洲的新高。

此外，位于黄竹坑傲晨的17个豪华单位在5月底成功透过招标售出，价格范围从4200万港元到8200万港元，平均价格为每平方尺33,250港元至48,000港元。其中包括一位外国买家以1.5亿港元购入两个单位。

外国买家重返本地豪华住宅市场的趋势也在二手市场中有所体现，两位银行高管近期在港岛的交易吸引了市场注目。星展银行（香港）行政总裁以4,900万港元购入跑马地The Aster顶层单位，而汇丰环球资产管理行政总裁则以5,000万港元购入半山世纪大厦的一个单位。强劲的新股上市（IPO）市场以及财富管理业务的持续增长，被认为是吸引银行高管重新关注本地豪华住宅市场的主要原因之一，其中大多数倾向于自行购置住所。

第一太平戴维斯
请联系我们获取更多信
息

住宅销售

施豪東 Thomas See
董事及
住宅销售部主管
+852 2842 4216
tmsee@savills.com.hk

研究及顾问咨询

湯卓軒 Jack Tong
董事
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴维斯（“本集团”）拥有超过160年房地产服务经验，并以“汇通空间，携手共荣”为服务宗旨。

本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高质量的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，实现他们的目标。

无论是国际企业扩张业务、投资者提升其投资组合、还是家庭寻找新家，我们都能帮助客户作出更明智的房地产决策。

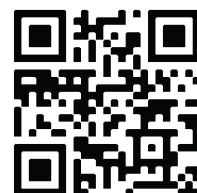
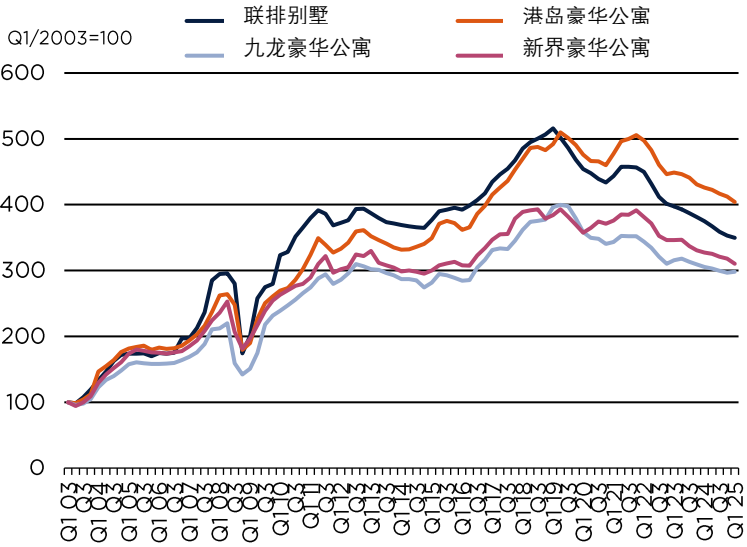


表 1: 住宅价格增幅，按市场划分，2024年第二季度至2025年第一季度

	Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025
联排别墅	-2.1%	-2.2%	-1.7%	-0.9%
港岛区豪华公寓	-0.7%	-1.3%	-0.8%	-2.0%
九龙区豪华公寓	-0.8%	-1.2%	-0.9%	+0.5%
新界区豪华公寓	-0.6%	-1.4%	-0.9%	-2.4%

图 2: 联排别墅及豪华公寓价格指数，按地区, 2003年第一季度至2025年第一季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

资本投资者入境计划（CIES）近期的优化措施，允许投资于价值达5,000万港元的豪华住宅计入合格投资项目，惟总投资上限为1,000万港元。自2024年3月至2025年2月，共收到918宗CIES申请，其中341宗获批。在该项优化措施实施后的两个月内，新增339宗申请，已批出171宗。此项放宽预计将吸引更多外资流入本地豪华住宅市场。

然而，超级豪宅市场中不良资产的数量也有所上升。例如，尽管位于 Mount Nicholson 的顶层单位交易备受关注，但同一项目中一套低层单位仅以不足3亿港元（每平方呎约64,730港元）成交，较2017年4.4亿港元的原购入价亏损约1.4亿港元。此外，位于春坎角道68-70号、地积比率楼面面积约10,800平方呎的物业以2.2亿港元成交，较叫价低42%。由于本地地产投资者面临高商业杠杆带来的财务压力，不少人选择出售流动性较高的豪华物业以套现。

有利的宏观经济环境成功推动了近期的一手住宅销售浪潮，马鞍山的SIERRA SEA及黄竹坑的激晨等项目在推出时即告售罄。2025年5月一手住宅成交量回升至近2,300宗，受惠于充足的项目供应，预计在6月将继续保持强劲势头。

尽管近期市场情绪有所改善，我们对住宅价格的走势仍持审慎态度。目前支撑市场活跃气氛的因素——低融资成本、强劲的股市表现，以及来自内地及外国买家的资金流入——若宏观经济环境再次转趋不明朗，可能迅速逆转。尽管如此，我们仍对未来持乐观态度，预计无论是豪华住宅还是一般住宅的成交量，在今年余下时间内均有望进一步回升。

表 2: 较大超级豪宅成交（价值逾2亿港元），2025年1月至5月

日期	地址	建筑面积 (平方英尺)	成交价值 (百万港元)	平均价格 (港元/平方英尺)
5月	顶层公寓 B, Mount Nicholson 2期	4,217 (实用面积)	\$609	\$144,000 (实用面积)
4月	低层单位B, Mount Nicholson 3期	4,596 (实用面积)	\$297.5	\$64,730 (实用面积)
4月	白建时道8号	5,465 (实用面积)	\$465	\$85,233 (实用面积)
3月	春磡角道68-70号	10,800 (地积比率楼面面积)	\$220	\$20,370 (容积率 建筑面积)

价格预测	2025
联排别墅	-5%
豪华公寓	0% to -5%
一般住宅	-5%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部