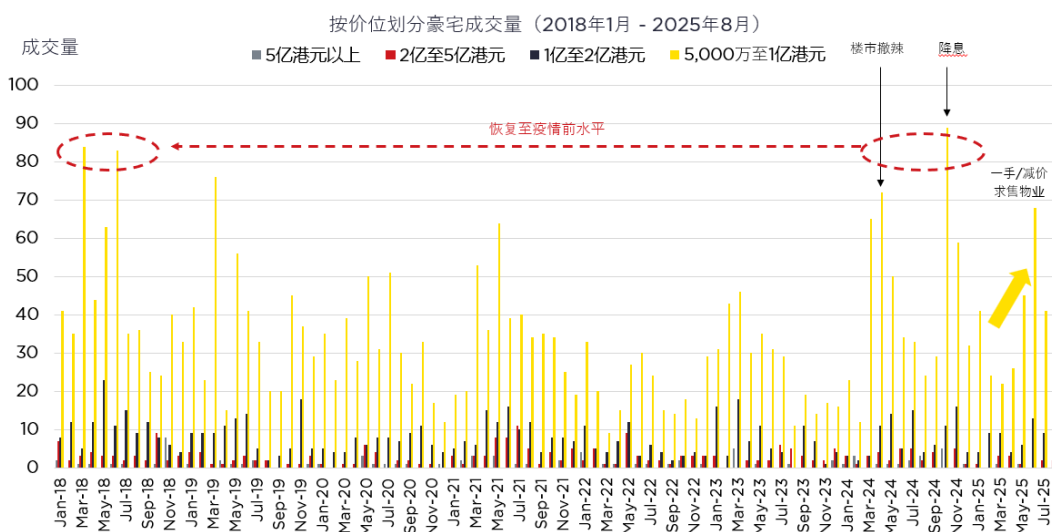


“香港超级豪宅市场正迎来一波强劲的购买热潮，主要推动力来自中国内地富裕买家。过去19个月内，香港共录得35宗总值230亿港元的交易，这一数据凸显出即使整体市场降温，对顶级豪宅的需求依然持续旺盛。”

汤卓轩，第一太平戴维研究及顾问咨询部

图1：2018 年 1 月至 2025 年 8 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，第一太平戴维研究及咨询部

中国内地买家目前占据3亿港元以上房产交易的80%，仅2024年就录得24宗此类交易，2025年前七个月再添9宗。这一需求结构的决定性转变，主要源于快速增长行业积累的资本驱动，反映出财富正从传统房地产家族向科技创新及健康产业企业家转移的广泛趋势。

数宗瞩目交易印证当前市场动态。山顶道28号一幢独立多层豪宅，拥有16,700平方英尺的总楼面面积，以10.5亿港元售出。买家「展盛网络科技」为中国某互动娱乐与游戏平台子公司，凸显科技新资本在房地产市场中的崛起。该资产此前属于本地房地产开发商何崇本家族，並以抵押资产形式售出。

另一瞩目案例涉及豪华楼盘薄扶林138号一栋6,071平方英尺的独立屋。该物业由菱电发展开发，被浙江恒逸集团董事长邱建林以3亿港元购入——浙江恒逸是石化及纤维原料领域的巨头。此类交易凸显了此前未涉足香港传统豪宅市场的内地行业买家正持续涌入。

这波新买家的典型特征是他们的业务均聚焦于中国新兴的创新驱动型产业。他们多拥有科技、娱乐、金融科技及医疗健康行业背景——而这些领域在疫情期间实现了强劲增长与高盈利表现。

第一太平戴维研究及顾问咨询部
请联系我们获取更多信息

住宅销售

施豪东 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

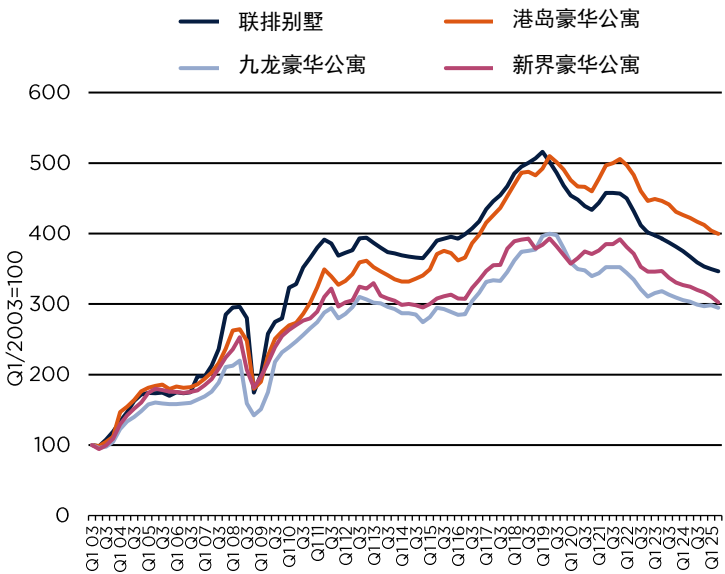
第一太平戴维研究及顾问咨询部
有限公司
中环康乐广场8号，
交易广场第2座23楼
牌照编号：C-002450

第一太平戴维住宅
代理有限公司
中环康乐广场8号，
交易广场第2座23楼
牌照编号：C-040645

表 1: 住宅价格增幅，按市场划分，2024年第三季度至2025年第二季度

	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Q2/2025
联排别墅	-2.2%	-1.7%	-0.9%	-0.9%
港岛区豪华公寓	-1.3%	-0.8%	-2.0%	-1.1%
九龙区豪华公寓	-1.2%	-0.9%	+0.6%	-1.3%
新界区豪华公寓	-1.5%	-1.0%	-1.9%	-2.7%

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年第二季度



来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

分析显示，近期超级豪宅交易中过半数为一手交易，即由开发商直接售予买家。其余交易通常涉及陷入财务困境的业主，包括物业已被接管的案例——此类情况下有五栋豪宅易主。二手市场卖家多为房地产专业人士，或是在楼价高峰期大幅度入市的投资者。

这些趋势既印证了香港顶级房地产的吸引力，也反映了现有业主的策略调整——从本地传统持有者向内地企业买家的过渡。这一转变不仅是经济层面的，更蕴含文化维度：来自中国最快增长行业的新资本，正通过持有香港优质物业寻求资产安全与身份认同。

总括而言，香港超级豪宅市场经历重大转型，内地买家已成为主导力量——尤其在3亿港元以上的交易区间。科技、游戏、医疗和物流领域创造的财富，使这批新兴买家成为香港顶级房地产市场的引领者。多数成交物业集中于传统核心地段，如山顶及渣甸山，来自中国高速增长行业的新资本正重新定义业权分布与市场动态。近期的交易数据、卖家背景以及开发商直售与减价求售并存的现象，均印证市场格局的转变，巩固了香港作为亚洲财富持续汇聚地的地位。

一般住宅市场情绪持续改善，主要受短期按揭利率下调及股市强劲表现推动。一手房销量从第一季度的3,900套上升至第二季度的5,400套。随着2025年第二季度待售房源总量降至10.1万套，我们预计开发商将积极启动新一期住宅项目，以在未来数月内降低库存并改善现金流。

表 2: 触目超级豪宅成交（价值逾2亿港元），2025年6月至8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)
8月	山顶歌赋山道1号 1号屋	11,453 (实用面积)	\$1,088	\$94,997 (实用面积)
8月	山顶歌赋山道15号	18,000 (实用面积)	\$790	\$43,900 (实用面积)
6月	南区香岛道37号 A屋	5,277 (实用面积)	\$538	\$101,952 (实用面积)
6月	山顶白加道31号B屋	3,203 (实用面积)	\$288	\$89,916 (实用面积)

价格预测		2H2025
联排别墅		-3% to -5%
豪华公寓		0% to -3%
一般住宅		0% to -3%

来源 第一太平戴维斯研究及顾问咨询部