

CENTURY 21

HONG KONG 世紀21香港

市場分析

5 月號
MAY
2026



土瓜灣站

優質新盤 百家爭鳴



港鐵土瓜灣站周邊地帶

未來「東維港灣區」新地標

地理位置優越、地鐵通車帶動社區重建

土瓜灣位於九龍半島東南部的灣區地帶；紅磡與啟德之間沿岸狹長地帶，西面連接何文田名校區。是一個以住宅用地為主、並輔以商貿、公共設施及休憩用地的都市區，也是一個發展成熟社區。自2021年港鐵土瓜灣站落成，鄰近該港鐵站的多個「市區更新項目」亦提速發展，預計2027年至2028年間分批落成。

發達港鐵網絡方便上班出行

土瓜灣站是港鐵屯馬綫其中一個車站，屯馬綫貫通新界西的屯門和新界東的馬鞍山，全綫共27個車站，途經新界及九龍多個地區，當中亦設有多個轉車點連接港鐵各條路線，方便乘客快捷前往港、九、新界各區、口岸及機場，無遠弗屆。

文娛設施、海濱公園近在咫尺

由土瓜灣站D出口往東走，約10分鐘步程便到達位於土瓜灣海濱的「海心公園」，公園佔地30多萬平方呎，是九龍城區第二大公園。另外，由土瓜灣站C出口往南走，約8分鐘步程便到達「高山劇場」，劇場位於翠綠的「高山道公園」內，劇場用以粵劇表演為主。



教育設施

土瓜灣隸屬34小學校網和九龍城中學校網，校網內的農圃道官立小學、協恩中學附屬小學、馬頭涌官立小學、聖羅撒學校均附有直屬/聯繫BAND ONE中學。九龍城校區更是BAND ONE中學集中地，包括拔萃男書院、喇沙書院、瑪利諾修院學校（中學部）及協恩中學，區內亦有優質私立學校「保良局林文燦英文小學」。

新思維規劃推動小區重建

土瓜灣「小區重建新社區」是市建局全港首個以「小區發展」模式開創「系統性規劃、一體化設計、多方協作、共同締造」四位一體的舊區片區更新模式。計劃整合了市建局8個毗鄰土瓜灣站，由7個不同發展商負責興建的市區更新項目，並首次引入「總體設計要求」。從而打造一個具連接性、暢達度、宜居度、社區活力的「智慧」樓宇住宅群。另外，市建局已展開「土瓜灣海濱研究」，旨在打造全港首個集休閒娛樂、旅遊、商業和住宅於一體的「東維港灣區」（Victoria Cove Area），媲美澳洲雪梨大型海濱區域Darling Harbour和挪威奧斯陸的Aker Brygge。

免責聲明

本文章載列的資料由《世紀21香港》編製，只供一般參考。本刊雖已盡力確保該等資料準確，但對於該等資料在任何特定情況下使用時的準確性或恰當性，並沒有作出任何明示或隱含的陳述、申述，保證或擔保，對於該等資料亦不承擔任何責任或法律責任（不論該等責任是如何導致的）。

本刊使用者有責任自行評估本刊所載的一切資料，並宜加以核實，以及在根據該等資料行事之前徵詢獨立意見。

土瓜灣站周邊地帶，新盤供應重鎮

土瓜灣位處貫通東、西九龍的交通樞紐位置，是九龍的民生核心區域。2021至2022年期間，私人發展商及市建局於土瓜灣道、庇利街、榮光街、鴻福街、啓明街鄰近土瓜灣站一帶，展開多個市區更新項目；合共提供四千多伙住宅單位。從而，提升該區的發展潛力和宜居性。各重建項目預計2027至2028間分批落成。當中「壹沐」及「首岸」搶先推出市場。

目住宅項目：壹沐 (HIGHWOOD)



地址	土瓜灣道70號	
發展商名稱	恒基地產	
總期數	分2期發展；合共提供816伙住宅單位	
項目詳情	第1期:401伙 戶型: 1房至4房 預計關鍵日期: 31/5/2027 首次公開推售日期: 14/9/2025 成交統計(截至2026年4月30日) 成交伙數: 393伙 成交價(HK\$):462萬至1,608萬 平均實用呎價:@HK\$19,461	第2期:415伙 戶型: 1房至4房 預計關鍵日期: 31/7/2027 首次公開推售日期: 9/5/2026 已公布價單:1至4號價單 涉及單位數目:238伙 折實售價(HK\$): 501.3萬至1,217.7萬元

目住宅項目：首岸 (One Victoria Cove)



地址	庇利街1號	
發展商名稱	恒基地產、希慎、帝國集團及市建局	
總期數	分4期發展(當中1期及3期已獲批預售樓花同意書)；合共提供1,296伙住宅單位	
項目詳情	第1期:360伙 主要戶型: 2房及3房 預計關鍵日期:31/8/2027 首次公開推售日期:25/4/2026 成交統計(截至2026年4月30日) 成交伙數: 338伙 成交價(HK\$): 641萬至1,400萬 平均實用呎價: @HK\$20,158	第3期:288伙 主要戶型: 2房及3房 預計關鍵日期:31/8/2027 首次公開推售日期:10/5/2026 已公布價單:1至3號價單 涉及單位數目:200伙 折實售價(HK\$): 698.5萬至1,661.1萬元

物業買賣數據分析

總註冊宗數:

8,692宗

較上月

▲955宗

2026年4月整體物業交易註冊為8,692宗涉及金額\$ 728.95億港元。

總註冊金額:

港元
\$728.95億

較上月

▲\$105.84億

4月份的物業買賣註冊數據按月增加955宗(12.3%)，以金額計算則增加\$105.84億港元(17%)

2026年1至4月

總註冊宗數:

31,984宗

較去年同期

▲8,849宗

總註冊金額:

\$2,546.01億

較去年同期

▲\$938.25億

截至2026年4月，今年首4個月共錄得31,984宗物業交易註冊；涉及金額\$2,546.01億港元。註冊宗數和涉及金額相較去年同期大幅度增加8,849宗(38.2%)及\$938.25億港元(58.4%)。

2026年4月物業買賣數據統計

(月/年)	私人住宅及非住宅樓宇買賣註冊數據		(a)私人住宅樓宇小計		(b)非住宅樓宇小計	
	註冊宗數	註冊金額(\$億元)	註冊宗數	註冊金額(\$億元)	註冊宗數	註冊金額(\$億元)
4/2026	8,692	728.95	7,368	636.73	1,324	92.22
3/2026	7,737	623.11	6,316	551.84	1,421	71.27
按月比較	▲955宗 (12.3%)	▲105.84 (17%)	▲1,052宗 (16.7%)	▲84.89 (15.4%)	▼97宗 (-6.8%)	▲20.95 (29.4%)
1-4/2026	31,984	2,546.01	26,022	2,256.76	5,962	289.25
1-4/2025	23,135	1,607.76	17,887	1,307.68	5,248	300.08
累積比較	▲8,849宗 (38.2%)	▲938.25(\$億元) (58.4%)	▲8,135宗 (45.5%)	▲949.08(\$億元) (72.6%)	▲714宗 (13.6%)	▼10.83(\$億元) (-3.6%)

(註冊數字一般顯示送註冊前約四星期內簽署的物業交易契約數字)

2026年3月香港貨幣統計數字

數據	2026年3月	2025年2月	2025年3月	2026年3月比對過往 增加(+)或減少(-)			
				2026年2月		2025年3月	
				金額(\$億元)	百分比	金額(\$億元)	百分比
貨幣供應量(M3) (\$億元)	208,645	208,193	190,946	+ 452	+ 0.2%	+ 17,699	+ 9.3%
銀行存款總額(\$億元)(港元及外幣)	196,173	195,995	179,771	+ 178	+ 0.09%	+ 16,402	+ 9.1%

以上所載的資料僅作參考之用，本刊不會就所載資料的準確性作出任何保證，同時亦不保證已包括所有的統計數字。並且不會就以上列表所載資料的準確性及依賴付上任何責任。

資料來源：(1)香港土地註冊處 及(2)香港金融管理局

2024-2026/3 香港二手私人住宅物業售價指數

樓價指數:

較2025年3月份

▲9.79%

2026年3月

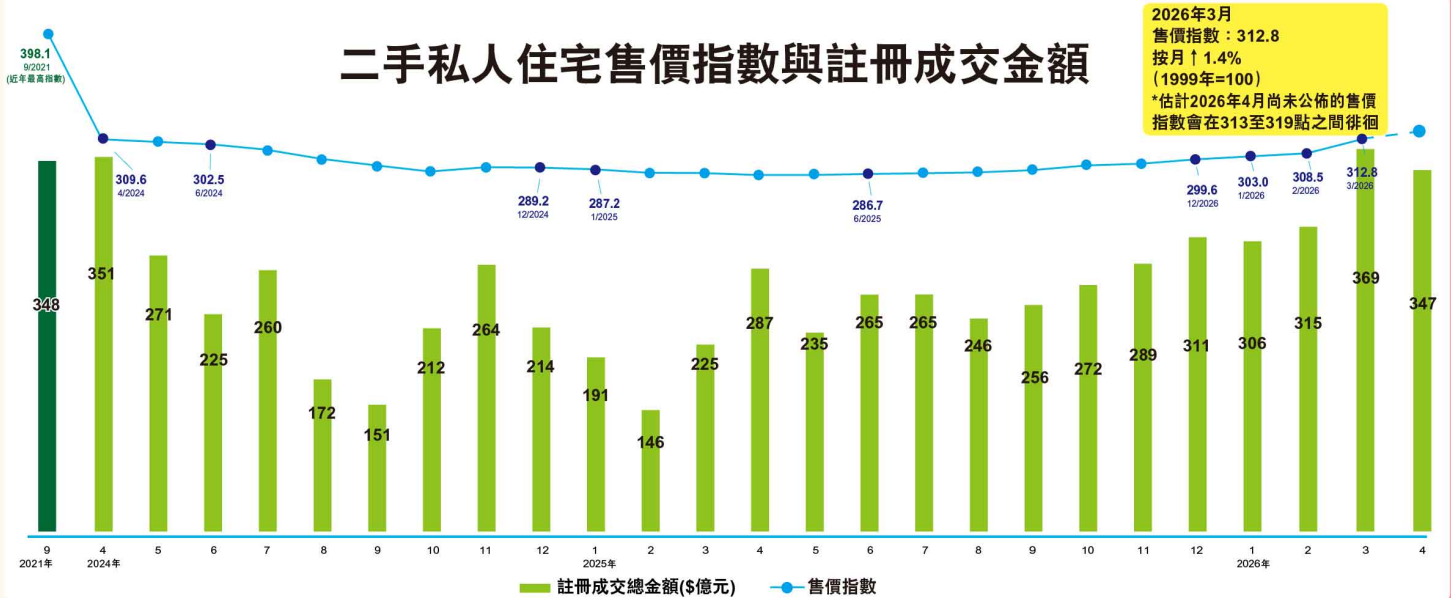
312.8

較2026年2月份

▲1.39%

最新樓價指數已連續上升10個月，差餉物業估價署最新公佈2026年3月二手私人住宅物業售價指數為312.8，較2月份的308.5按月上漲1.39%；較2025年3月份的284.9則上升9.79%。

按2026年4月份的註冊數據估計，尚未公佈的4月份售價指數有機會會在313至319點之間徘徊。



2023-2026 香港二手私人住宅物業買賣註冊數據

數據	2026年(截至4月)	2025年	2024年	2023年
買賣註冊宗數	17,876	42,292	36,187	32,250
註冊成交總金額 (\$億元)	1,336.6	2,990	2,613	2,616
平均每宗成交金額 (\$萬元)	748	707	722	811
二手私人住宅物業售價平均指數	308.1(2026年3月)	290.1	298.7	337.4
售價指數全年(1月至12月)變化	上升3.23% (303 - 312.8)	上升 4.32% (287.2 - 299.6)	下跌 5.89% (307.3 - 289.2)	下跌 7.98% (338.3 - 311.3)

2023-2026 香港一手住宅新盤銷售數據

數據	2026年(截至4月)	2025年	2024年	2023年
買賣成交宗數	8,651	20,226	15,870	10,649
成交總金額 (\$億元)	997.5	2,103	1,944	1,117
平均每宗成交金額 (\$萬元)	1,153	1,040	1,225	1,049

以上所載的資料僅作參考之用，本刊不會就所載資料的準確性作出任何保證，同時亦不保證已包括所有的統計數字。並且不會就以上列表所載資料的準確性及依賴付上任何責任。

資料來源: (1)差餉物業估價署; (2)香港土地註冊處; (3)一手住宅物業銷售資訊網

Updated: 2026/4

5月一手市場焦點



Porto
 平瀾街9號
 174伙 (開放式至3房)
 發展商: 宏安地產
 物業編號: 1328
預計關鍵日期:
 2027年3月底



海盈山4B期
 La Montagne Phase 4B
 香葉道11號
 368伙 (2房至4房)
 發展商: 嘉里建設、信和、太古及港鐵
 物業編號: 1149
已屆現樓



壹沐第2期
 HIGHWOOD Phase 2
 土瓜灣道70號
 415伙 (1房至4房)
 發展商: 恒基地產
 物業編號: 1348
預計關鍵日期:
 2027年7月31日

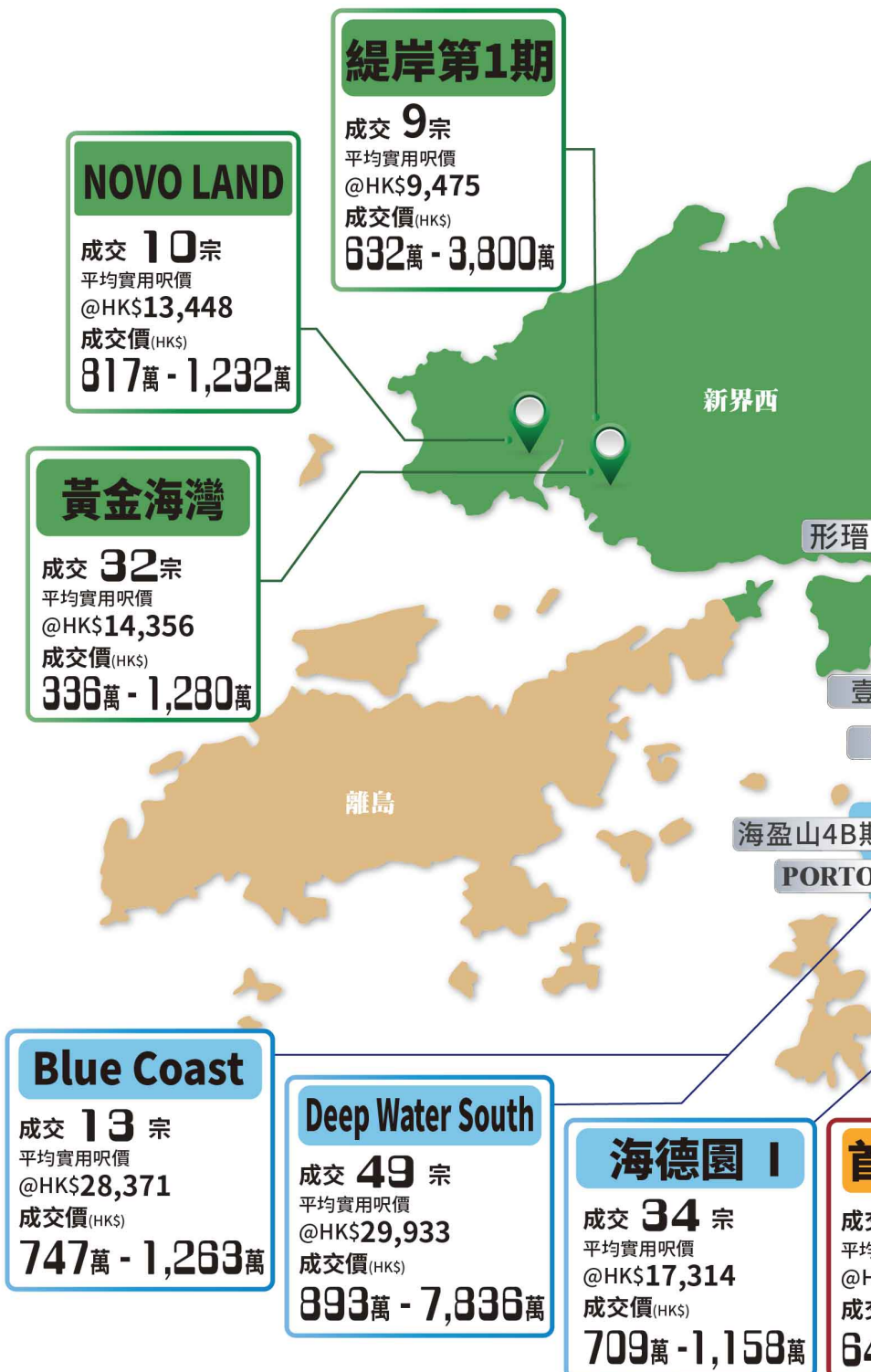


首岸第3期
 One Victoria Cove
 庇利街1號
 288伙 (2房至3房)
 發展商: 恒基地產、希慎、帝國集團及市建局
 物業編號: 1342
預計關鍵日期:
 2027年8月31日



形璿
 LIME SPARK
 橫窩仔街21號
 462伙 (1房至4房)
 發展商: 新鴻基地產
 物業編號: 1334
預計關鍵日期:
 2027年4月30日

4月一手樓盤



NOVO LAND
 成交 **10** 宗
 平均實用呎價
 @HK\$13,448
 成交價(HK\$)
817萬 - 1,232萬

NOVO LAND
 成交 **9** 宗
 平均實用呎價
 @HK\$9,475
 成交價(HK\$)
632萬 - 3,800萬

黃金海灣
 成交 **32** 宗
 平均實用呎價
 @HK\$14,356
 成交價(HK\$)
336萬 - 1,280萬

Blue Coast
 成交 **13** 宗
 平均實用呎價
 @HK\$28,371
 成交價(HK\$)
747萬 - 1,263萬

Deep Water South
 成交 **49** 宗
 平均實用呎價
 @HK\$29,933
 成交價(HK\$)
893萬 - 7,836萬

海德園 I
 成交 **34** 宗
 平均實用呎價
 @HK\$17,314
 成交價(HK\$)
709萬 - 1,158萬

潛在新盤預覽 率先預覽未來幾個月有機會推出市場的全新項目。

地區	地址/項目名稱	伙數	發展商名稱	地區	地址/項目名稱
愉景灣	意濤(Toscana) 1期	320	香港興業國際及中信泰富地產	油麻地	德昌里/原舍(22 SQUARE)
西營盤	醫院道7號	62	嘉華國際	九龍塘	玫瑰街 / 漱蘊(PAVILIA ROSA)
西營盤	崇慶里/桂香街發展項目	210	遠東發展及市建局	啟德	承豐道/花語海 (Victoria Blossom)

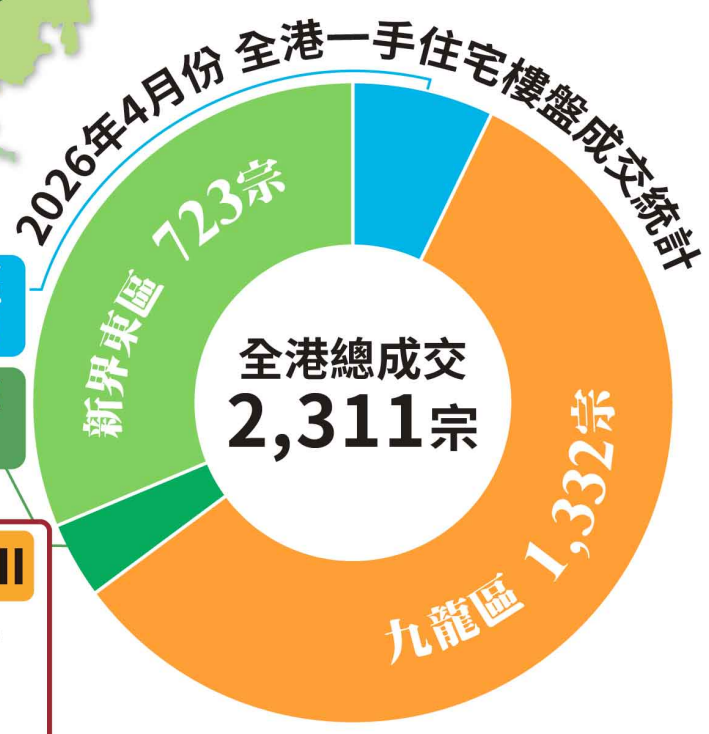
樓盤成交概要



雲向
 成交 **52**宗
 平均實用呎價
 @HK\$14,342
 成交價(HK\$)
301萬 - 680萬

柏傲莊 III
 成交 **295**宗
 平均實用呎價
 @HK\$25,036
 成交價(HK\$)
746萬 - 4,808萬

海堤灣 I
 成交 **297**宗
 平均實用呎價
 @HK\$16,753
 成交價(HK\$)
573萬 - 1,867萬



首岸第1期
 成交 **338**宗
 平均實用呎價
 @HK\$20,158
 成交價(HK\$)
641萬 - 1,400萬

Double Coast III
 成交 **125**宗
 平均實用呎價
 @HK\$19,155
 成交價(HK\$)
450萬 - 1,444萬

啟德海灣 II
 成交 **192**宗
 平均實用呎價
 @HK\$20,255
 成交價(HK\$)
560萬 - 1,445萬

(資料來自：地政總署、屋宇署、一手住宅物業銷售資訊網、發展商年報及網頁、報章雜誌等等。)

伙數	發展商名稱	地區	地址/項目名稱	伙數	發展商名稱
84	東立地產	牛池灣	清水灣道35號	2,120	九龍建業
100	新世界發展	上水	古洞鄉梓路29號	2,067	新鴻基地產
1,005	長江實業集團	元朗	流業街9號	112	長江實業集團

置業安居·投資致富



專業·細心 服務全球

港島區

Table listing various real estate properties in the Hong Kong Island area, including details like name, address, price, and agent information.

新界區

Table listing various real estate properties in the New Territories area, including details like name, address, price, and agent information.

九龍區

Table of real estate listings for Kowloon area, including properties like 鳳鑽苑, 曉暉花園, 翠竹花園, etc.

Table of real estate listings for Kowloon area, including properties like 港灣豪庭, 港景峰, Grand Austin, etc.

Table of real estate listings for Kowloon area, including properties like 啟岸, 麒麟閣, 御豪門, etc.

工商物業

Table of commercial real estate listings, including properties like 小西灣, 荃灣, 萬事昌廣場, etc.

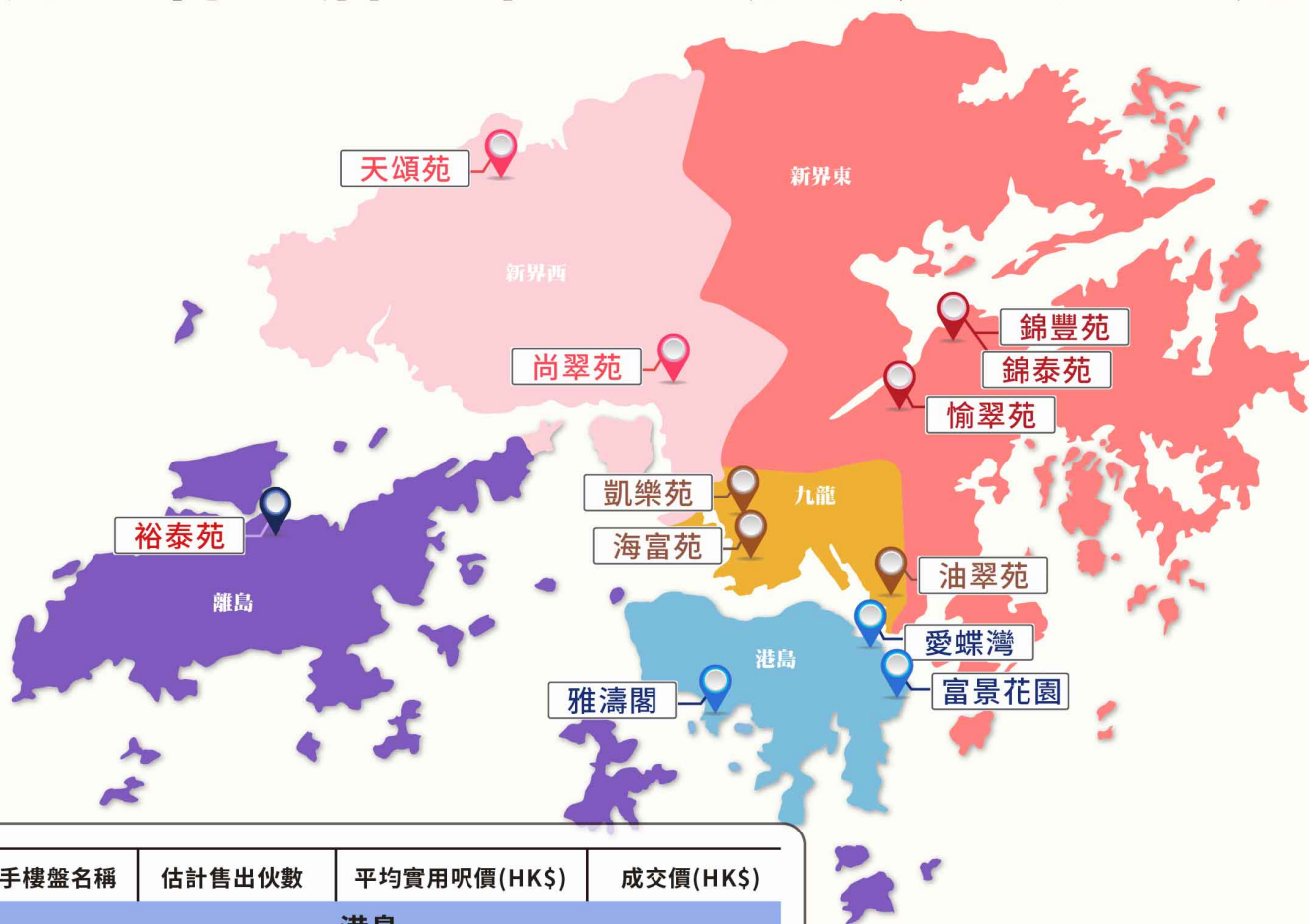
新盤推介

世紀21集團獲各發展商授權代理以下樓盤 新盤眾多 不能盡錄 歡迎致電查詢

啟德海灣2 | 原舍 | 首岸 | 柏傲莊系列 | 薈淳 | 形璿 | PORTO | 映居 | 海堤灣 | 雲向 | 璟南 | 悅麓 | 雅盈峰 | 柏景峰 | Double Coast | 天璽·海 | 天璽·天 | 柏瓏 | 壹沐 | UPPER PRINCE | 海德園 | 凱柏峰 | NOVO LAND | 上然 | 黃金海灣系列 | 海盈山 | 維港·雙鑽 | 柏蔚森系列 | 必嘉坊系列 | 瑜一系列

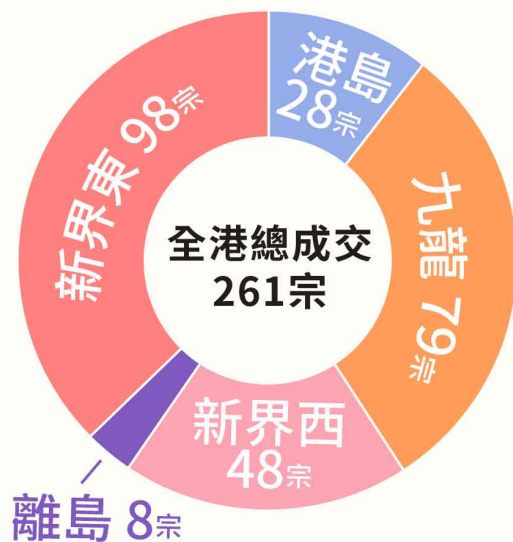
Table of contact information for Century 21 agents, including names, phone numbers, and company affiliations.

3月份各區居屋第二市場總銷量頭3屋苑



一手樓盤名稱	估計售出伙數	平均實用呎價(HK\$)	成交價(HK\$)
港島			
愛蝶灣	5	@HK\$10,182	540萬 - 608萬
富景花園	5	@HK\$7,206	325萬 - 416萬
雅濤閣	4	@HK\$10,949	480萬 - 650萬
九龍			
凱樂苑	9	@HK\$12,542	443萬 - 835萬
油翠苑	4	@HK\$9,974	446萬 - 638萬
海富苑	4	@HK\$9,984	407萬 - 673萬
新界西			
天頌苑	12	@HK\$6,526	278萬 - 458萬
尚翠苑	5	@HK\$10,937	448萬 - 510萬
離島			
裕泰苑	5	@HK\$7,651	209萬 - 400萬
新界東			
錦豐苑	10	@HK\$8,840	366萬 - 590萬
錦泰苑	7	@HK\$9,700	428萬 - 659萬
愉翠苑	6	@HK\$10,071	505萬 - 610萬

居屋第二市場 3月份居屋屋苑及 綠置居屋苑成交統計



專家
論市

吳啟民

世紀21香港行政總裁



杜鵑花開考試來 閒懶時候不可再

杜鵑花開考試來 閒懶時候不可再



連月來整體樓市持續暢旺，今年首四個月之中，竟然已有多達3個月的新盤銷售超越2000伙的高位，一手銷售創新高的同時，二手交投亦同時創出近年新高，按土地註冊處的紀錄，過去的3月及4月已經連續兩個月二手註冊量突破5,000宗的高位，是自2021年中以來首度連續兩個月二手突破5,000宗水平，整體一、二手交投同時創出新高，不過正所謂「花無百日紅」，無一位代理也需要為市況隨時轉淡作好準備。



專家
論市

楊永健

世紀21星鑄總經理



新盤市場提早 兩個月突破1萬 大關

新盤市場提早 兩個月突破1萬大關



過去數月間新盤市場的熾熱情況，確實令人喜出望外，特別是去年的新盤市場已經熱鬧非常，正當大家估算今年新盤銷售會否稍為回落，但想不到今年一手市場比去年更加熱鬧，樓市亦確實維持熾熱，今年首四個月已有多達三個月超越2,000伙新盤市場持續熱鬧下，去年新盤市場的常態是每月超越1,000伙，今年的常態竟然向上修訂為2,000伙，按目前進度今年新盤銷售肯定再創新高。



專家
論市

方志軒

世紀21集團有限公司
發展商項目部(二部)



供需格局改善 置業時機漸現

供需格局改善 置業時機漸現



世紀21地產代理方志軒指出，現時市場氛圍明顯轉好，買家信心逐步回升，加上利率走勢趨向穩定，不少準買家趁勢入市，特別是中小型上車單位及核心地段物業最受追捧。

「近年住宅供應持續偏緊，優質盤源一推出市場反應都相當理想。與其盲目觀望，不如把握現時相對平穩的環境，鎖定心水物業。」方志軒認為，置業本質是長遠資產規劃，香港物業具備稀缺性與保值力，在通脹環境下更具優勢。五月市場機會多、選擇廣，無論自住或投資都值得積極留意。

2025年4月份全港二手住宅 成交宗數 - 4,774宗

港島區
成交宗數約 -

1,030宗

九龍區
成交宗數約 -

1,520宗

新界東
成交宗數約 -

1,090宗

新界西
成交宗數約 -

1,134宗



4月份九龍站近期成交46宗



御金國峰 6-28F
實用面積 323呎
實用呎價 \$17,585
\$ 568萬



4月份港島南近期成交18宗



海怡半島 15座11B
實用面積 621呎
實用呎價 \$13,205
\$ 820萬



4月份杏花邨近期成交7宗



杏花邨 33座 高層 04室
實用面積 560呎
實用呎價 \$13,125
\$ 735萬