

CENTURY 21

HONG KONG 世紀21香港

市場分析

6月號
JUN
2026

九龍塘 | 稀有地段 貴族氣派 瑰麗登場



激蘊



博峯



The Monet



九龍塘：高尚居住環境； 便捷交通配套，相得益彰

九龍核心低密度豪宅區

九龍塘界限街以北，沿窩打老道及香港鐵路東鐵綫兩旁一帶建有花園獨立屋、優雅低層洋房，住宅建築群中夾雜著休憩公園，營造出高尚住宅區格局，九龍塘的規劃意向為低密度私人住宅用途，可發展地積比率(plot ratio) 訂於0.6倍至3.6倍不等。

花園城市(Garden Estate) 規劃概念

1920年代港府批出九廣鐵路路軌以東及界限街以北的土地發展低密度英式住宅區，小區的規劃秉承了源自英國的「花園城市」設計概念，為居民提供一個低碳、低密度、健康舒適的生活環境。當年住在「九龍塘花園洋房區」的居民主要來自英國富裕階層。40年代，有華商在九廣鐵路路軌以西的又一村，發展另一個以華人為主的「花園城市」，「又一村花園洋房區」綠樹成蔭，到處鳥語花香，堪稱鬧市裏的「世外桃源」。戰後，靠近花園洋房區的周邊地帶包括歌和老街以北、廣播道、瑰麗路及達之路也列為低密度私人住宅用途，以維持整個九龍塘豪宅區的協調性。

連接新界的主要交通樞紐

港鐵九龍塘站直接連貫觀塘線及東鐵線。九龍塘站C出口連接區內多元化大型商場「又一城」及達之路公共運輸交匯處為市民提供交通服務前往港九各處。

名校集中地

九龍塘是公認的名校區，由學前教育以至大學都是注重子女教育家長們的心儀之選。基督堂幼稚園、國際英文幼稚園、九龍塘學校、拔萃小學、喇沙書院、瑪利諾修院學校、耀忠國際學校、澳洲國際學校、美國國際學校、陪育傳媒人才的浸會大學、全港唯一提供獸醫陪訓課程的城市大學等星級名校都在九龍塘辦學。



豪宅新盤瑰麗登場

九龍塘既是煩囂都市內的「低密度氧氣小區」，也是星級名校集中地，兼且交通便利；然而，區內稀有新盤推出。本月初推出的「激蘊」及最近命名的「The Monet」和「博峯」已成為豪宅市場焦點。

住宅項目：激蘊 (PAVILIA ROSA)



地址	玫瑰街28號
發展商名稱	新世界發展
座數及層數	1座8層高
項目詳情	住宅單位總數：109伙；間隔涵蓋1房至5房 預計關鍵日期：2027年11月30日 項目特色：秉承「花園城市」的居住環境理念，打造具莊園生活模式的貴族氣派府第。 銷售情況：截至2026年6月8日已成交伙數：43伙 成交價(HK\$)：3,836萬至9,144萬 平均實用呎價：@HK\$39,456

住宅項目：博峯 (MOUNT BROADCAST)



地址	廣播道79號
發展商名稱	麗新發展
座數及層數	1座12層高；另附連2伙獨立洋房
項目詳情	住宅單位總數：46伙；間隔涵蓋三房雙套至四房雙套、天際特色單位及2間獨立門牌大屋 預計關鍵日期：2026年9月30日 項目特色：每戶均設有專屬私人升降機大堂，住戶車位比例高於1比1 銷售安排：2026年3月已獲批預售樓花同意書；並即將上載售樓說明書

住宅項目：The Monet



地址	龍庭里8號
發展商名稱	九龍倉及會德豐地產
座數及層數	4座15至16層高
項目詳情	住宅單位總數：133伙 預計關鍵日期：已屆現樓 項目特色：超級豪宅建築設計；背靠獅子山，俯瞰九龍塘開陽景觀、遠眺維多利亞港海景。 銷售安排：預料短期內推出

物業買賣數據分析

總註冊宗數:

8,537宗

較上月

955宗

2026年5月整體物業交易註冊為8,537宗涉及金額\$728.43億港元。

總註冊金額:

港元
\$728.43億

較上月

\$0.52億

5月份的物業買賣註冊數據按月減少155宗(1.8%)，以金額計算則減少\$0.52億港元(0.07%)

2026年1至5月

總註冊宗數:

40,521宗

較去年同期

10,944宗

總註冊金額:

\$3,274.44億

較去年同期

\$1,168.23億

截至2026年5月，今年首5個月共錄得40,521宗物業交易註冊；涉及金額\$3,274.44億港元。註冊宗數和涉及金額相較去年同期大幅度增加10,944宗(37%)及\$1,168.23億港元(55.5%)。

2026年5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)
5/2026	8,537	728.43	7,138	655.93	1,399	72.5
4/2026	8,692	728.95	7,368	636.73	1,324	92.22
按月比較	▼ 155宗 (-1.8%)	▼ 0.52 (-0.07%)	▼ 230宗 (-3.1%)	▲ 19.2 (3%)	▲ 75宗 (5.7%)	▼ 19.72 (-21.4%)
1-5/2026	40,521	3,274.44	33,160	2,912.69	7,361	361.75
1-5/2025	29,577	2,106.21	22,992	1,690.12	6,585	416.09
累積比較	▲ 10,944宗 (37%)	▲ 1,168.23(\$億元) (55.5%)	▲ 10,168宗 (44.2%)	▲ 1,222.57(\$億元) (72.3%)	▲ 776宗 (11.8%)	▼ 54.34(\$億元) (-13.1%)

(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4月香港貨幣統計數字

數據	2026年4月	2026年3月	2025年4月	2026年4月比對過往 增加(+)或減少(-)			
				2026年3月		2025年4月	
				金額(\$億元)	百分比	金額(\$億元)	百分比
貨幣供應量(M3) (\$億元)	211,583	208,645	192,373	+2,938	+1.4%	+19,210	+10%
銀行存款總額(\$億元)(港元及外幣)	199,055	196,173	180,792	+2,882	+1.5%	+18,263	+10.1%

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

2024-2026/4 香港二手私人住宅物業售價指數

樓價指數:

較2025年4月份

▲10.51%

2026年4月

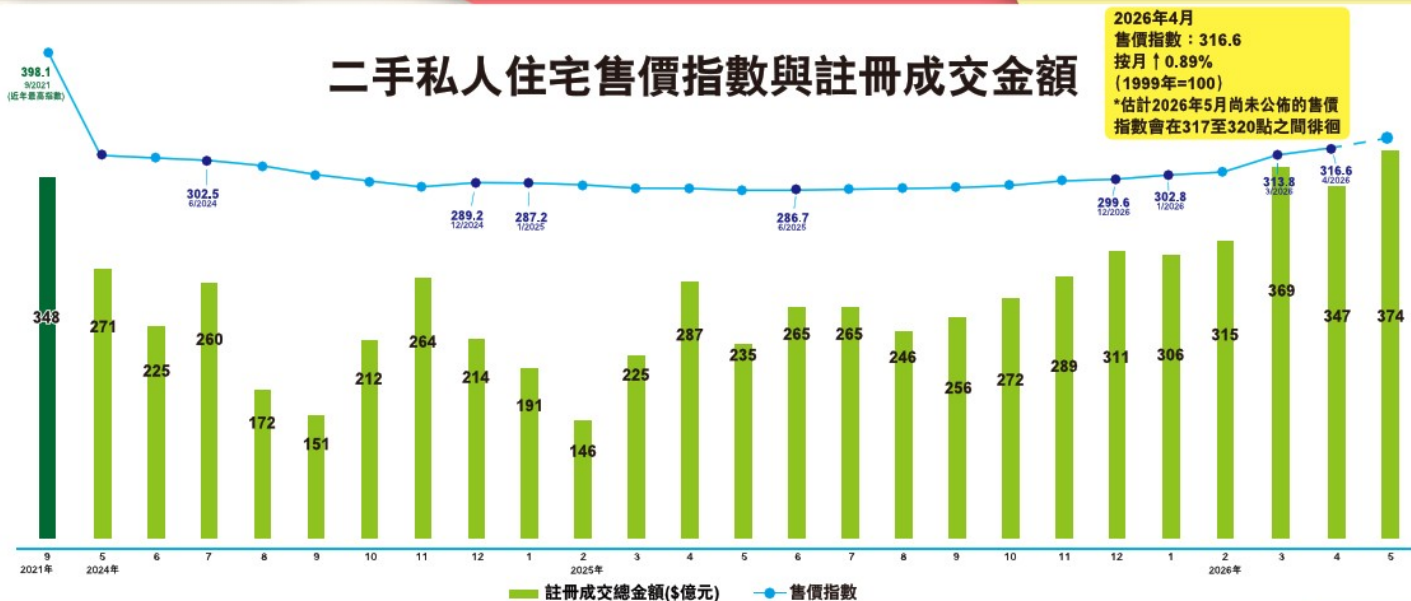
316.6

較2026年3月份

▲0.89%

最新樓價指數已連續上升11個月，差餉物業估價署最新公佈2026年4月二手私人住宅物業售價指數為316.6，較3月份的313.8按月上漲0.89%；較2025年4月份的286.5則上升10.51%。

按2026年5月份的註冊數據估計，尚未公佈的5月份售價指數有機會會在317至320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5月)	2025年	2024年	2023年
買賣註冊宗數	22,604	42,292	36,187	32,250
註冊成交總金額 (\$億元)	1,710.8	2,990	2,613	2,616
平均每宗成交金額 (\$萬元)	757	707	722	811
二手私人住宅物業售價平均指數	310.4(2026年4月)	290.1	298.7	337.4
售價指數全年(1月至12月)變化	上升4.56% (302.8 - 316.6)	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5月)	2025年	2024年	2023年
買賣成交宗數	10,747	20,226	15,870	10,649
成交總金額 (\$億元)	1,271.4	2,103	1,944	1,117
平均每宗成交金額 (\$萬元)	1,183	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

6月一手市場焦點

意濤1期
Toscana
愉景灣第19-1期
320伙 (1房至4房)
發展商：香港興業國際及中信泰富地產
物業編號：1325

已屆現樓

應天
21 BORRETT ROAD Phase 2
波老道 21號
66伙 (3房至5房)
發展商：長江實業
物業編號：1355

已屆現樓

激蘊
PAVILIA ROSA
玫瑰街28號
109伙 (1房至5房)
發展商：新世界發展
物業編號：1332

預計關鍵日期：
2027年11月30日

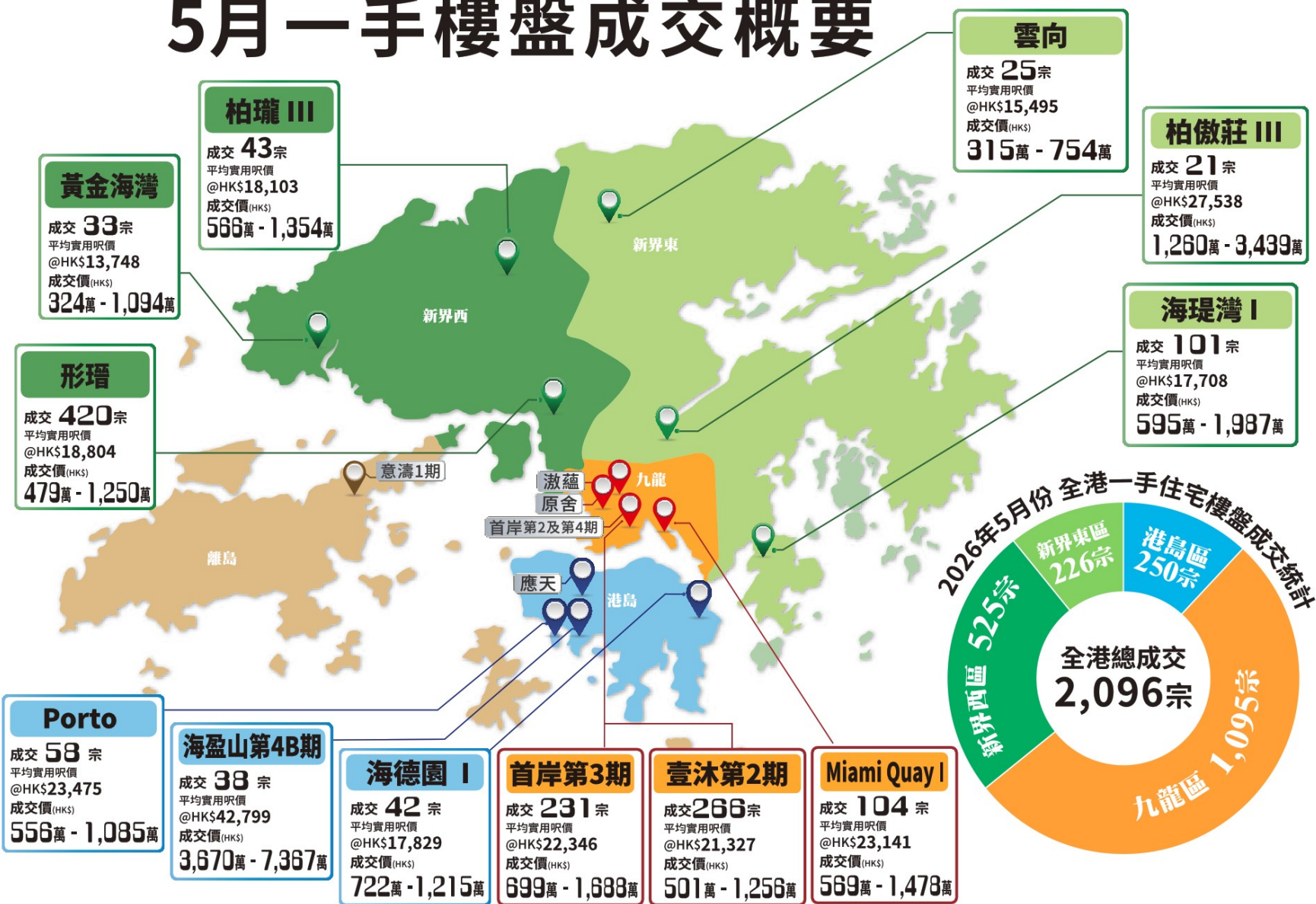
首岸第2及第4期
One Victoria Cove
庇利街1號
第2期384伙 | 第4期264伙 (2房至3房)
發展商：恒基地產、希慎、帝國集團及市建局
物業編號：1353/354

預計關鍵日期：
2027年8月31日

原舍
22 SQUARE
德昌里22號
84伙 (開放式至2房)
發展商：東土地產
物業編號：1334

預計關鍵日期：
2028年4月28日

5月一手樓盤成交概要



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。

(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)

地區	地址/項目名稱	伙數	發展商名稱	地區	地址/項目名稱	伙數	發展商名稱	地區	地址/項目名稱	伙數	發展商名稱
上環	伊利近街33至47號	260	恒基地產	牛池灣	清水灣道35號	2,120	九龍建業	上水	古洞鄉梓路29號	2,067	新鴻基地產
西營盤	醫院道7號	62	嘉華國際	大角咀	大角咀道/利奧坊第6期	340	恒基地產	元朗	流業街9號	112	長江實業集團
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)	1,005	長江實業集團	元朗	映河路	566	新鴻基地產

港島區

Table listing real estate properties in the Hong Kong Island area, including titles like '杏花邨', '藍灣半島', '海寧大廈', etc., with details on price, area, and agent information.

新界區

Table listing real estate properties in the New Territories area, including titles like '英明苑(已補)', '廣明苑', '寶盈花園', etc., with details on price, area, and agent information.

九龍區

世紀21富山(香港)地產 世紀21富山(香港)地產 世紀21富山(香港)地產 世紀21富山(香港)地產 世紀21富山(香港)地產 世紀廿一君怡地產有限公司 世紀21聯物業顧問有限公司 世紀21聯物業顧問有限公司 世紀21康聯地產 世紀21啟豐物業

龍蟠苑 實:426呎 高層向南新裝 565萬
曉暉花園 實:660呎 3房主套必走 800萬
富強苑 實:577呎 高層綠表大3房 595萬
采頤花園 實:584呎 3房東南 綠表 608萬
新光中心 實:412呎 兩房高層 近港鐵站 538萬
凱匯 實:500呎 靚塘高尚住宅 1000萬
興田邨 建:637呎 實:489呎 綠表/白居二首選 三房靚則極高開揚景 250萬
鯉安苑 建:775呎 實:516呎 綠表/白居二首選 靚裝山景 525萬
麗港城 實:525呎 單邊海邊 638萬
Oasis Kai Tak (獨家) 實:544呎 高樓底 超高開揚 1288萬

世紀21中華物業有限公司 世紀21中華物業有限公司 世紀21中華物業有限公司 世紀21家天下物業代理 世紀21廣發置業有限公司 世紀21廣發置業有限公司 世紀21卓建物業 世紀21置業(尖沙咀)有限公司 世紀21名家置業有限公司 世紀21集團有限公司

港灣豪庭 建:499呎 實:347呎 東南兩房 開揚園景 548萬
港景峰 建:1,084呎 實:791呎 東南維港煙花海景 2,100萬
The Austin 實:1,290呎 四房一套工人房 高層全海景連車位 3,800萬
匯豐 實:352呎 開揚海景 1,028萬
有利樓 實:323呎 新裝兩房 平地電梯 388萬
順景大廈 實:216呎 高層光猛一房 258萬
御金國峰 實:472呎 1房1廳 望內園和獅子山景 大房大廳 交吉售800萬
喜韻 實:459呎 上車極品 獨家 700萬
東南大樓 實:374呎 大房大廳 企理裝修 330萬
啟德嘉匯 實用348呎 34校網 鄰近港鐵 售658萬

世紀21領先置業代理 世紀21上實物業 世紀21傲群地產 世紀21置業 世紀21集團有限公司 世紀21集團有限公司 世紀21集團有限公司 世紀21集團有限公司 世紀21集團有限公司 世紀21集團有限公司

啟岸 實:196呎 高樓底 開放式荷盤 350萬
恆德大廈 實:1,830呎 滿足你5大要求 2,580萬
康麗花園 實:731呎 3房(1套)2廳 連車位 1,150萬
港圖灣 實:603呎 無敵海景 1,150萬
九龍塘 傲名 實:875呎 交吉 還價即成 售2,480萬
尖東好時中心 約1023呎(未經核實) 售728萬
尖沙咀中達大廈樓上舖 約2286呎(未經核實) 平地電梯 租\$68,000
尖沙咀漢興大廈 實用888呎 鄰近鐵路 交吉售700萬
四小龍泓景臺 實:657呎 交通方便 售1,098萬
尖沙咀重慶站仔舖 約190呎(未經核實) 售300萬(連約)

世紀21專尚物業 世紀21專注工商舖有限公司 世紀21添百利物業顧問行 世紀21創富物業有限公司 世紀21富源地產 世紀21卓越物業服務 世紀21集團有限公司 世紀21集團有限公司

小西灣八號商業廣場 建:1843呎(未核實) @2600/呎 480萬
火炭豐盛工業中心 建:1332呎(未核實) 交吉 恆返裝修 企理大堂 320萬
皇后大道西三多樓地舖 建:2,280呎(未核實) 露天花園2680呎(未核實) 配有食牌 酒牌 租\$98,000
萬事昌廣場 建:1,288呎(未核實) 800萬
港島中心 建:1,985呎(未核實) 交通樞紐 價格實惠 1200萬
長沙灣D2 Place 建築:約4,041呎(未經核實) 飲食旺位 租\$99,000
尖沙咀星光行 約900呎(未經核實) 售1280萬/租\$28,800
灣仔298號電腦特區舖 實用121呎 人流多 位置理想 售98萬/租\$3800
觀塘寶冠大廈 建:10232呎(未核實) @2800/呎 係邊度搵! 2880萬
觀塘俊匯中心 建:11875呎(未核實) 百萬裝修 連5車位 8500萬
首邦行 建築334呎(未核實) 售250萬
半島中心舖 建:552呎(未核實) 人流重現 入市良機 350萬(連約)
長沙灣金百盛中心 相連貨車位 售\$316萬
尖東半島中心舖 約475呎(未經核實) 售538萬(交吉)

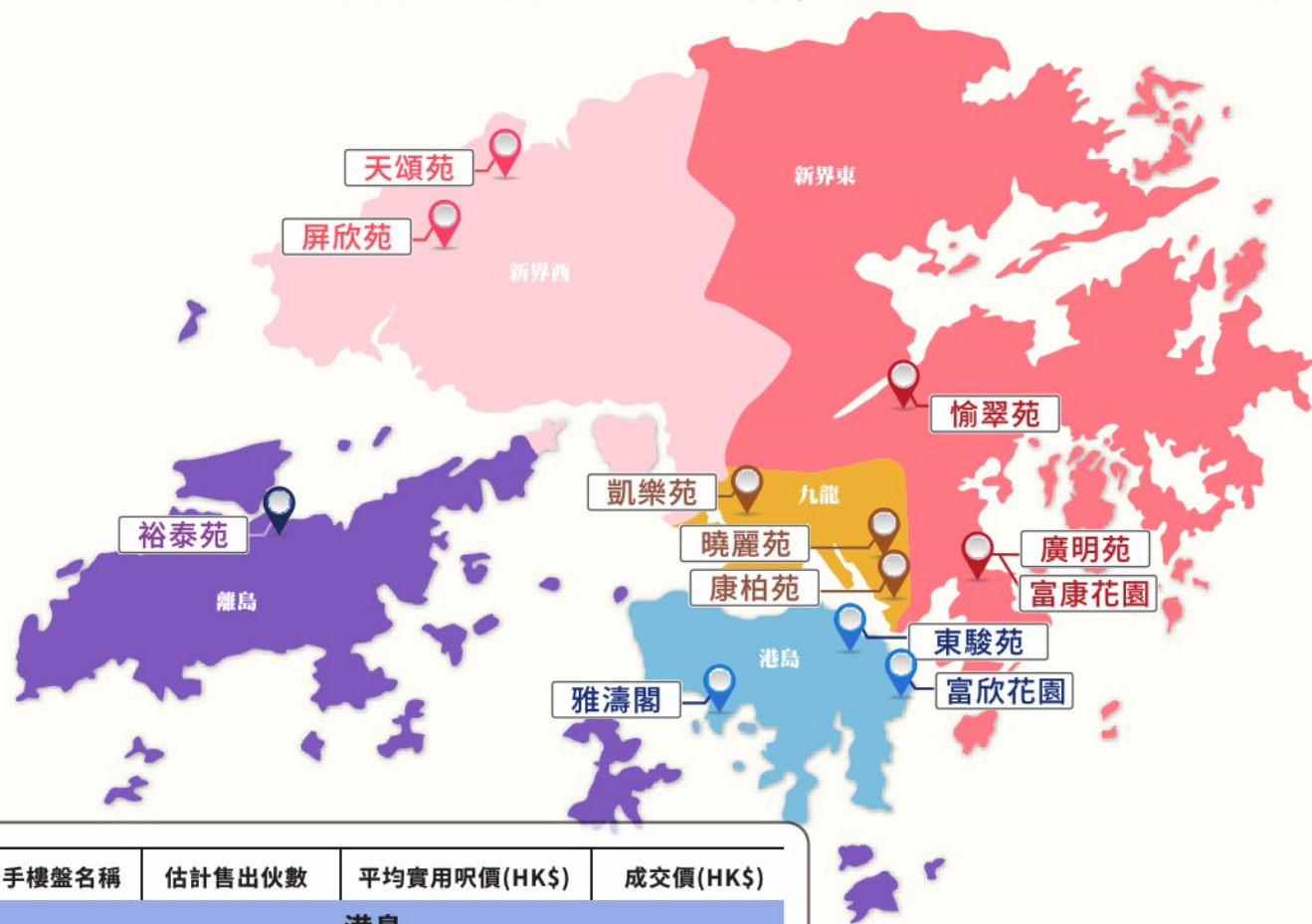
世紀21集團獲各發展商授權代理以下樓盤 新盤眾多 不能盡錄 歡迎致電查詢

21 BORRETT ROAD | 意濤 | 漱蘊 | 海盈山 | 啟德海灣2 | 原舍 | 首岸 | 柏傲莊 | 薈淳 | 形瑋 | 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 | 必嘉坊系列 | 瑜一系列

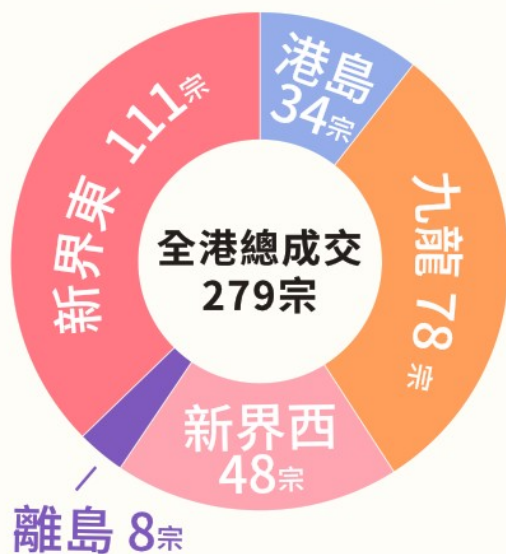
新盤推介

世紀21集團有限公司 9627 4640
世紀21集團有限公司 6899 3069
世紀21長城物業(發展商項目)有限公司 2137 0822
世紀21居康地產代理 3956 4348
世紀21聯動地產有限公司 6443 6885
世紀21友邦地產代理 5606 6897
世紀21耀才地產 5616 6475
世紀21尚匯地產 6999 0627
世紀21啟豐物業代理 3579 5322
世紀21萬聯地產代理有限公司 2156 0500
世紀21樓宅物業代理 9385 0622
世紀21理想家居地產代理有限公司 2666 9985
世紀21麗川地產代理 5402 5334
世紀21樂利地產代理 6680 5090
世紀21盛世資本置業有限公司 9779 6923
世紀21貝達置業 9853 8816
世紀21日康物業顧問行 9639 0415
世紀21中聯地產 2295 0022
世紀21銀河地產公司 2688 5599
世紀21嘉地地產代理 6279 3869
世紀21天大規劃 9161 5803
世紀21誠信物業有限公司 9622 2422
世紀21國寶地產代理 6643 8476
世紀21海居置業 5512 2741
世紀21海灣置業 6312 3228
世紀21置業地產代理 6496 8752
世紀21永勝物業 6279 3869
世紀21居 9497 4475

4月份各區居屋第二市場成交量頭3屋苑



居屋第二市場 4月份居屋屋苑及 綠置居屋苑成交統計



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			
雅濤閣	4	@HK\$9,821	438萬 - 580萬
富欣花園	4	@HK\$8,939	390萬 - 525萬
東駿苑	4	@HK\$7,956	347萬 - 520萬
九龍			
曉麗苑	6	@HK\$7,762	338萬 - 637萬
凱樂苑	5	@HK\$12,457	475萬 - 628萬
康柏苑	4	@HK\$7,672	340萬 - 418萬
新界西			
天頌苑	9	@HK\$6,756	303萬 - 466.8萬
屏欣苑	8	@HK\$9,390	343萬 - 430萬
離島			
裕泰苑	5	@HK\$7,941	243萬 - 405萬
新界東			
廣明苑	8	@HK\$8,097	343萬 - 520萬
愉翠苑	7	@HK\$10,233	518萬 - 662萬
富康花園	5	@HK\$9,529	443萬 - 568萬

專家
論市

吳啟民

世紀21香港行政總裁

一個錢幣的兩面 難負擔不等如購買力



一個錢幣的兩面 難負擔不等如購買力



上車難、供樓難或許是本港樓市一個「老大難」的問題，即使近年來利息維持低水平，加上過去一段時間整體樓價連跌三年，市民的供樓負擔自然有所減輕，不過香港依然連續16年成為「全球世一」，全球96個城市中樓價最難負擔城市，最新負擔比率為14.1倍，換言之市民要不吃不喝14.1年才能付清樓價，不過說到底負擔能力並不等如樓市沒有購買力，事實上即使樓價難以負擔，過去一年整體一、二手交投仍然顯著回升，其實市場上購買力並沒有減弱。



專家
論市

楊永健

世紀21星鑄總經理

世界盃熱潮 樓市會否續旺



世界盃熱潮 樓市會否續旺



四年一度的世界盃將於本周五的零晨正式展開，加上今年參賽球隊由以往36隊大幅增加至48隊，換言之今年的世界盃熱潮會比以往延續更長的時間，由過去的四星期增加至五個星期以上，對於市場有意見認為「世界盃月、樓市例靜」的說法，今年的世界盃熱潮會對樓市帶來多少影響，大家就要拭目以待。



專家
論市

方志軒

世紀21集團有限公司
發展商項目部(二部)

人脈溫情無替 平台賦能前行



人脈溫情無替 平台賦能前行



人工智能AI縱然便捷，卻永遠取代不到有溫度的地產服務。現時市場不時出現業主反價、臨時加價的狀況，局勢瞬息萬變。

身為世紀21團隊一員，公司充分給予團隊信任與發揮空間，再加上系統化專業培訓，每位成員都具備扎實經驗與應變能力。

我們堅守市場最前線，及時傳遞動態、協助買家果斷把握決策時機，盡力為客戶節省時間成本、爭取最大利益，以真誠同專業陪伴大家覓得心水安樂窩。

2025年5月份全港二手住宅 成交宗數 - **4,728**宗

港島區
成交宗數約 -

1,050宗

九龍區
成交宗數約 -

1,410宗

新界東
成交宗數約 -

1,110宗

新界西
成交宗數約 -

1,158宗



5月份九龍站近期成交28宗



御金國峰 1-10A
實用面積 1132呎
實用呎價 \$22,085

\$2,500萬



5月份港島南近期成交23宗



海怡半島 32座6D
實用面積 521呎
實用呎價 \$13,781

\$718萬



5月份杏花邨近期成交9宗



杏花邨 35座 高層 01室
實用面積 615呎
實用呎價 \$14,146

\$870萬