

# 工业楼宇销售及租赁

“中美貿易衝突隨著關稅下調而暫時緩和，但供應鏈中斷的情況仍然存在。香港出入口貿易於 2025 年第一季展現韌力，進出口均錄得增長。然而，物流業採取審慎策略，影響擴張計劃，並在投資氣氛波動下，導致空置率增加。”

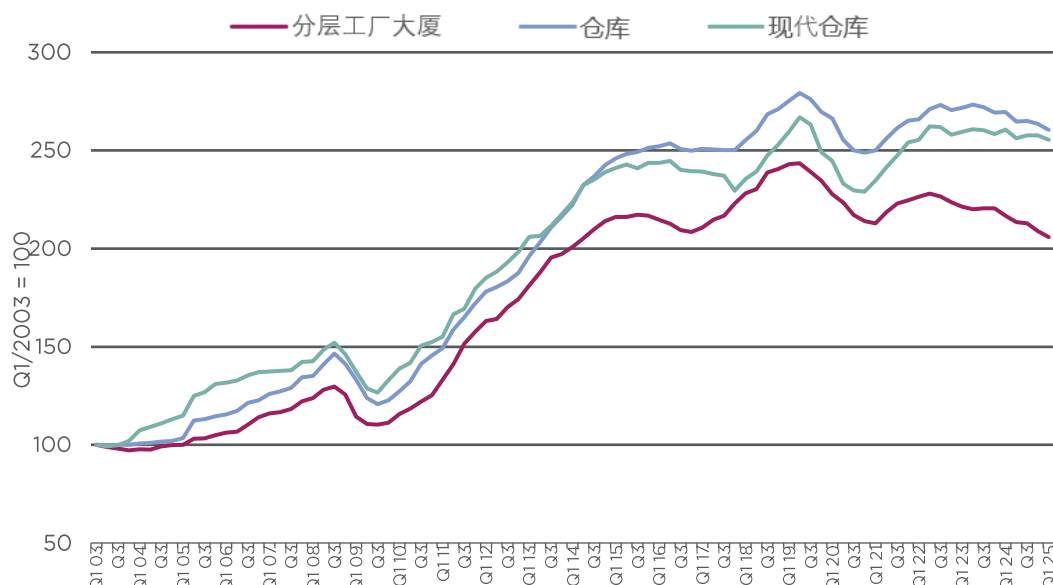
汤卓轩,第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

中美贸易冲突已进入临时休战状态，对等关税降至 30%（美国）和 10%（中国），为期 90 天。虽然这次喘息提供了短期的纾缓，但数个月来的不确定性已迫使供应链大幅调整。自 2025 年初以来，制造商和电子商务业者已主动更改出货路线，并分散采购，对传统贸易流程造成长期影响。

尽管面临这些挑战，香港贸易业在 2025 年第一季度仍表现出出人意料的韧性。政府数据显示，进口同比增长 5.7%，出口同比增长 6.6%。航空货运量略有增长（同比增长 3.4%），而集装箱吞吐量则有所回升（同比增长 2.1%），这反映了贸易模式的转变。由于持续的中国大陆出境游和本地消费疲软继续侵蚀着国内物流需求，零售业依然面临压力，销售额同比下降 6.5%。

面对这些喜忧参半的信号，物流业采取了防御姿态。第三方物流供应商现在要求在获得额外的仓储能力之前做出具体承诺-经过核实的提货单或信用证，而不再是传统的服务协议。这种更加谨慎的态度冻结了大多数扩张计划，2025 年第一季该行业的重大搬迁交易微乎其微。

图表1：工业及货仓租金指数，2003年第一季度至2025年第一季度



资料来源：第一太平戴維斯研究及咨询部

第一太平戴維斯  
请联系我们获取更多信息

## 工业

萧兆新 James Siu  
副董事总经理/九龙销售部主管  
+852 2378 8628  
jsiu@savills.com.hk

周浩文 Oscar Chow  
资深董事  
+852 2378 8622  
ochow@savills.com.hk

## 研究及顾问咨询

汤卓轩 Jack Tong  
董事  
+852 2842 4213  
jtong@savills.com.hk

第一太平戴維斯（“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，竭诚为客户提供高素质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，我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们量身定制解决方案，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：主要工业交易（超过1亿港元），2025年第一季度

| 地区  | 地址            | 单位         | 总建筑面积（平方英尺） | 交易金额（港元）      | 平均价格（每平方英尺港元 | 卖家    | 买家         | 类型 | 备注     |
|-----|---------------|------------|-------------|---------------|--------------|-------|------------|----|--------|
| 观塘  | 嘉鸿中心 鸿图道 47 号 | 整栋         | 109,976     | \$253,600,000 | \$2,306      | 私人投资者 | 冠威塑料制品有限公司 | I  | 投资     |
| 长沙湾 | 茏荟青山道550号     | 3/F & 18/F | 32,314      | \$174,000,000 | \$5,385      | 凯龙瑞   | 私人投资者      | I  | 投资（售前） |

资料来源：经济地产库、第一太平戴维斯研究及咨询部

2025 年第一季度，物流地产市场出现疲软，在需求减弱和供应增加的情况下，整体空置率和现代仓库空置率分别上升至 7.6% 和 9.2%。因此，本季度这两个市场的仓库租金均下降了约 1%。

值得注意的交易包括丰树于二月以 36.8 亿港元（每平方呎 1,500 港元）成功投得青衣 TYTL 202 号地块，这是一幅总建筑面积达 245 万平方呎的专用物流用地。投资市场依然活跃，位于观塘的嘉鸿中心以2.536亿港元（每平方呎2,306港元）整栋出售。位於長沙灣的 茏荟 分層項目亦吸引买方強烈興趣，以 1.74 亿港元購入兩層樓面（32,314 平方呎，每平方呎 5,385 港元）。

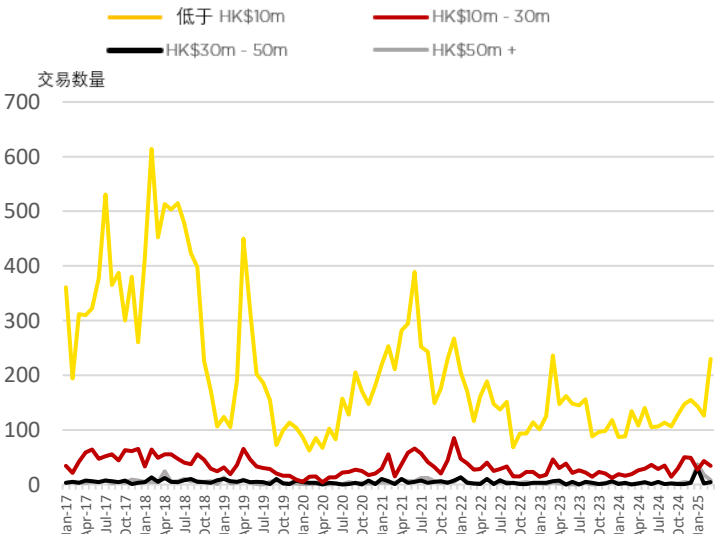
工业分层销售大幅反弹，2025 年第一季度的交易量环比增长 23%，达到 702 宗交易，其中 71% 的交易额低于 1,000 万港元，反映出股市上涨带动了投资者情绪的改善。

虽然贸易流量、空运（尤其是高价值货物）和电子商务需求的恢复继续支撑着物流业的基本面，但持续的北上旅行趋势正在对零售和餐饮业产生负面影响。这威胁到了相关的物流需求，包括已经下滑的冷冻食品冷藏市场。虽然中美关税争端暂时缓和，但贸易政策持续不明朗，继续为香港物流业前景蒙上阴影。

投资情绪最初得益于第一季度股市的复苏和融资成本的降低，但随后全球市场的回调，削弱了乐观情绪。在这种动荡的环境下，市场人士预计会采取更加谨慎的态度，这可能会导致交易量减少，并在未来几个季度进一步加大工业资产的定价压力。

2025 年 1 月，伦敦金属交易所（LME）批准香港为仓库所在地。随后，伦敦金属交易所授权在西九龙、青衣和元朗设立七个持牌仓库设施，并于 2025 年第三季度开始运作。预计这一发展将长期增加香港和中国与贵金属交易和储存相关的仓储和物流需求。

图表 2：工业交易按价格区间分布，2017年1月 - 2025年3月



资料来源：经济地产库、第一太平戴维斯研究及咨询部

表 2：按子行业划分的工业价格及租金增长情况，2024 年第一季度 – 2025 年第一季度

| 价格变动 | 2024 (%) |      |      |      | 2025 (%) |
|------|----------|------|------|------|----------|
|      | Q1       | Q2   | Q3   | Q4   | Q1       |
| 分层工厂 | -2.0     | -2.1 | -3.7 | -3.5 | -1.2     |
| 仓库   | -0.6     | -2.5 | -2.9 | -2.5 | -1.8     |

| 租金变化 | 2024 (%) |      |      |      | 2025 (%) |
|------|----------|------|------|------|----------|
|      | Q1       | Q2   | Q3   | Q4   | Q1       |
| 分层工厂 | -1.7     | -1.5 | -0.3 | -1.8 | -1.5     |
| 仓库   | +0.2     | -1.9 | +0.2 | -0.6 | -1.2     |
| 现代仓库 | +0.9     | -1.7 | +0.8 | 0.0  | -0.9     |

资料来源：第一太平戴维斯研究及咨询部