

工业楼宇销售及租赁

“2025年第二季度，香港工业物业市场虽反映出贸易条件改善及部分领域温和复苏的迹象，但持续的谨慎情绪与结构性挑战仍在拖累租赁及投资信心。”

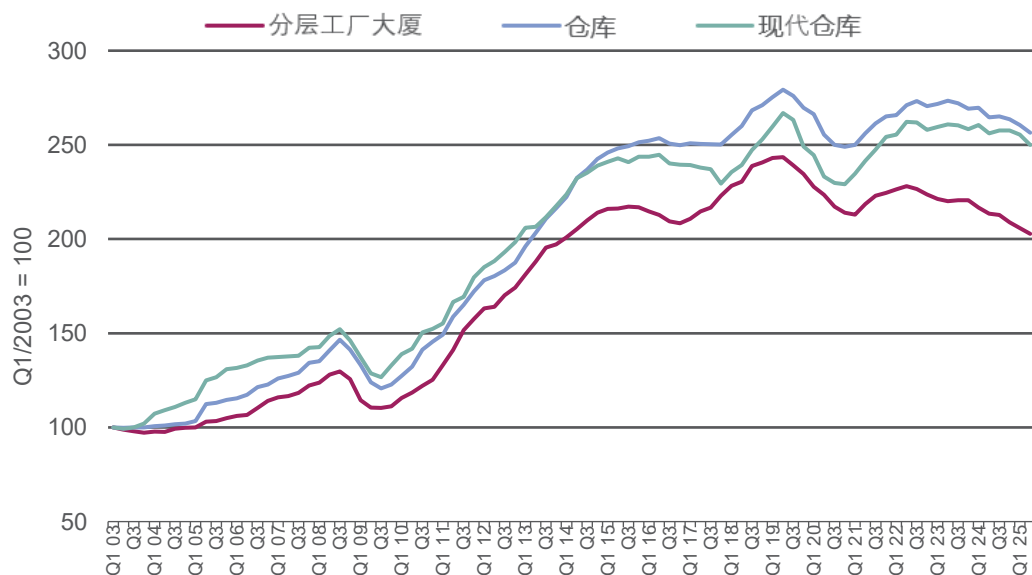
汤卓轩,第一太平戴维研究及顾问咨询部

中美间为期90天的临时关税下调为区域贸易带来缓解。2025年第二季度进出口同比分别回升15.1%和14.0%，空运货量小幅增长0.7%。相反，集装箱吞吐量骤降8.2%。零售销售呈现温和复苏，在游客强劲涌入及股市表现稳健的支持下，5月增长2.4%后，6月续涨0.7%，结束了持续14个月的下行趋势。

尽管宏观物流数据改善，但物流仓储空间的租赁需求并未出现实质性回升。新需求有限，重大租赁交易主要反映为续租而非新租约。第三方物流运营商仍持谨慎态度，对近期市场增长的可持续性存疑，并对贸易摩擦重燃的可能性保持警觉。整体仓库及现代仓库空置率分别攀升至8.9%和11.4%，随着业主向市场释放更多空间，第二季度租金回落约1.5%。

美国于5月2日取消“最低免税额”进口税收优惠政策，导致Temu和希音等中国电商巨头成本上升。这些企业已将部分低价商品运输从美国转移至欧洲和亚太替代市场。尽管这一调整给香港物流业带来短期挑战，但随着全球电商货物流向多元化，中长期可能创造新的发展机遇。

图表1：工业及货仓租金指数，2003年第一季度至2025年第二季度



资料来源：第一太平戴维研究及咨询部

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

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

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

表1：主要工业交易（超过1亿港元）， 2025年第二季度

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
粉岭	iTech Tower 3.1 及 3.2	2栋	180,000	\$2,100,600,000	\$11,667	佳明集团	贝恩资本	D	投资
青衣	清甜街4-6号	4栋	246,000	\$750,000,000	\$3,049	太古集团	博枫/建华集团	G	投资/营运

资料来源：经济地产库、第一太平戴维斯研究及咨询部

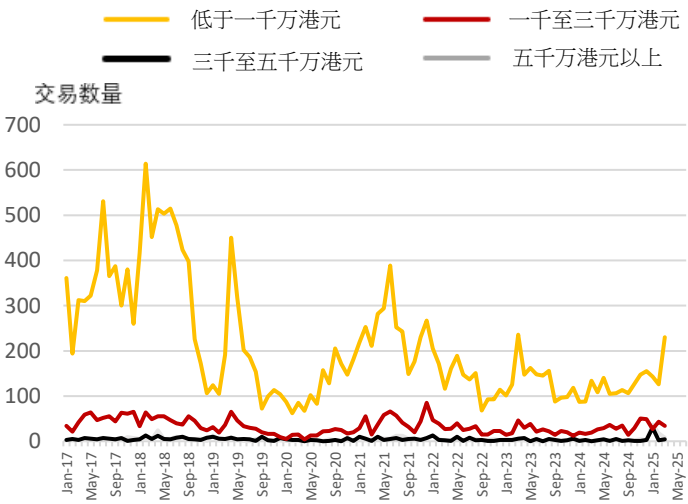
融资成本下降——尤其5月以来香港银行同业拆息（HIBOR）显著走低，提振了第二季度投资情绪。关键交易包括青衣清甜街4-6号四栋工业/仓储资产以7.5亿港元（每平方英尺3,049港元）成交。另一重大交易为佳明集团将粉岭在建数据中心项目 iTech Tower 3.1及3.2以约21亿港元（均价每平方英尺11,667港元）售予贝恩资本，且交易附带已签约终端用户。待项目全面竣工后，最终总价可能进一步上浮。

全球贸易关系与关税政策持续不确定，预计将使物流业租户（特别是第三方物流及出口企业）保持观望态度。鉴于空置率上升、大量新增供应以及租户对新租约的保守态度，对大型现代化仓储空间的需求将持续低迷。高标准物流设施（如ESR及丰树集团於2027-2028年完成的开发项目）的交付，预计将加剧对有限大型租户的竞争，可能导致租金和空置率面临更长期的下行压力。

在投资层面，低融资成本和潜在的降息可能为再融资和选择性资产收购提供支持。然而，由于缺乏强劲的终端用户和投资者需求，短期内交易量和资本价值仍将承压。唯有待全球贸易政策明朗化、需求基本面复苏，并借助向新型物流电商模式及多市场战略的多元化转型，市场方能企稳。

总而言之，尽管出现复苏萌芽和零星亮点，香港工业物业市场仍将面临较长的谨慎气氛周期，短期至中期风险偏向下行。市场韧性将取决于其适应贸易流变化，以及进一步推动物流与工业基础多元化的能力。

图表 2：工业交易按价格区间分布，2017年1月 - 2025年6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：工业物业分板块价格及租金增长情况，2024 年第一季度 —2025 年第二季度

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

租金变化	2024 (%)				2025 (%)	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
分层工厂	-1.7	-1.5	-0.3	-1.8	-1.5	-1.5
仓库	+0.2	-1.9	+0.2	-0.6	-1.2	-1.5
现代仓库	+0.9	-1.7	+0.8	0.0	-0.9	-2.1

资料来源：第一太平戴维斯研究及咨询部