RESEARCH

MARKET IN MINUTES

香港
写字楼租赁

写字楼 – 香港 – 2026年第三季度

savills
第一太平戴維斯



中环供应进一步收紧，市场复苏步伐加快

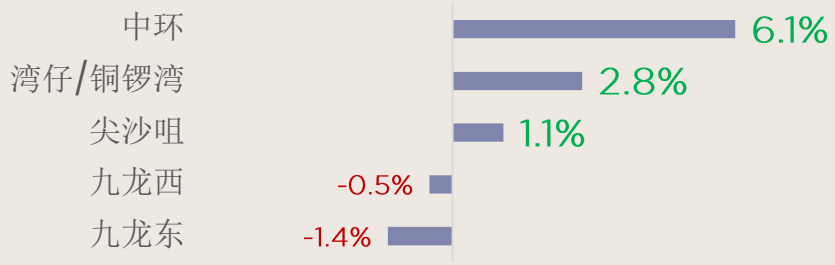
2026年第三季度，新一轮对冲基金及量化基金扩张推动中环空置率降至7.7%；与此同时，IPO创下纪录、五年规划举措相继推出，加之新增供应稀缺，核心区写字楼市场获得更广泛支撑。

你知道吗?

33.7万平方英尺

2026年第三季度全港净吸纳量

2026年第三季度各区甲级写字楼租金变动（环比）



2026年第四季度租金预测

中环核心优质写字楼*

5%至7%

* 中环核心优质写字楼包括：国际金融中心一期及二期、遮打大厦、友邦金融中心、The Henderson及Central Yards

尖沙咀 / 西九龙

3%至5%

香港其他地区

0%至-5%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

> 本季度，需求已从中环核心优质写字楼向外扩散：继首批对冲及量化基金积极扩张后，新一轮基金管理人亦相继跟进，推动中环空置率持续下行，为全区租金全面复苏提供支撑。

RESEARCH

MARKET IN MINUTES

香港
写字楼租赁

写字楼 – 香港 – 2026年第三季度

savills
第一太平戴維斯

KEY STATS

6.1%
2026年第三季度
中环租金增幅

7.7%
中环空置率，较第二季度的**9.4%**下降

3,879亿港元
2026年前三季度116宗IPO集资总额

33.7万平方英尺
2026年第三季度
全港净吸纳量

需求由中环核心优质写字楼向外扩散，复苏范围进一步扩大

主要重点

- 继首批对冲及量化基金积极扩张后，新一轮基金管理人亦相继跟进，2026年合共录得28宗成交、涉及逾14.9万平方英尺，带动中环租金环比上涨6.1%，空置率降至7.7%。
- 随着中环核心优质写字楼接近满租，需求正延伸至中环其他写字楼及其他核心区，空置率仍较高的中环楼宇将从中受惠。
- 首个五年规划中的"金融+"及大宗商品交易两大支柱，将在2030年前为银行、资产管理公司、贸易商及专业服务机构带来政策驱动的写字楼需求。
- IPO集资额创下3,879亿港元的纪录，加之高收入人才持续流入，带动专业服务、家族办公室及教育机构的衍生需求。环球汇（IGC）亦从中受惠，吸引大型投资银行、商业银行及财富管理机构进驻。

新一轮基金接踵而至，核心写字楼市场持续收紧

第三季度的市场主线已不再局限于大型对冲基金及量化基金在"错失恐惧"（FOMO）心态驱动下的扩张。新一轮基金管理人正紧随先行者步伐，趁大面积连续、高品质的楼层仍有供应之际，积极承租中环核心优质写字楼。近期成交充分印证需求之广：海纳国际集团（Susquehanna，51,762平方英尺）及Jupiter Research Capital（17,254平方英尺）承租长江集团中心二期，IMC Trading承租国际金融中心二期（18,349平方英尺），Arrowpoint则于太古广场六座扩租（7,347平方英尺）。

2026年至今，新一轮对冲基金及量化基金共录得28宗租赁成交，涉及面积逾14.9万平方英尺，其中约79%为新租或扩租，而非续租。受惠于基金租户群体不断扩大，第三季度全港净吸纳量达33.7万平方英尺，中环空置率由9.4%降至7.7%，租金环比上涨6.1%。租赁动能正逐步自我强化：每一宗新承租均进一步压缩余下的优质选择，令尚未落实租约的基金愈发急迫。

中环业主上调租金，需求加速外溢

强劲的基金需求已不再仅支撑中环核心优质写字楼。随着国际金融中心、遮打大厦及The Henderson接近满租，需求正外溢至中环其他写字楼及其他核心区，租户愿意以地段换取可供面积与性价比。律师事务所、基金行政管理人及顾问亦紧随客户迁入邻近楼宇。

中环业主随之明显转趋强势，上调现有优质楼层的叫价、收窄租务优惠，并使续租及扩租租金更贴近市场水平。目前中环空置率已降至7.7%，核心商务区新增供应极为有限，业主在议价中占据更有利位置。预计中环整体租金将进一步上升，空置率仍较高的楼宇亦将受惠。

新一轮 | 对冲基金 / 量化基金租赁

中环核心优质写字楼需求已从受"错失恐惧"驱动的顶级租户向外扩展

租赁宗数
28宗
2026年录得
平均每宗约5,300平方英尺

租赁面积（平方英尺）
14.9万+
已承租总面积
最大单宗：海纳国际集团，51,762平方英尺

新租 / 扩租
79%
28宗中约22宗

部分租赁案例

海纳国际集团 长江集团中心二期	SIG SUSQUEHANNA	**51,762 平方英尺** *新租*
Jupiter Research Capital 长江集团中心二期	JUPITER RESEARCH	**17,254 平方英尺** *搬迁*
IMC Trading 国际金融中心二期	imc	**18,349 平方英尺** *新租*
Arrowpoint 太古广场六座	ARROWPOINT INVESTMENT PARTNERS	**7,347 平方英尺** *扩租*

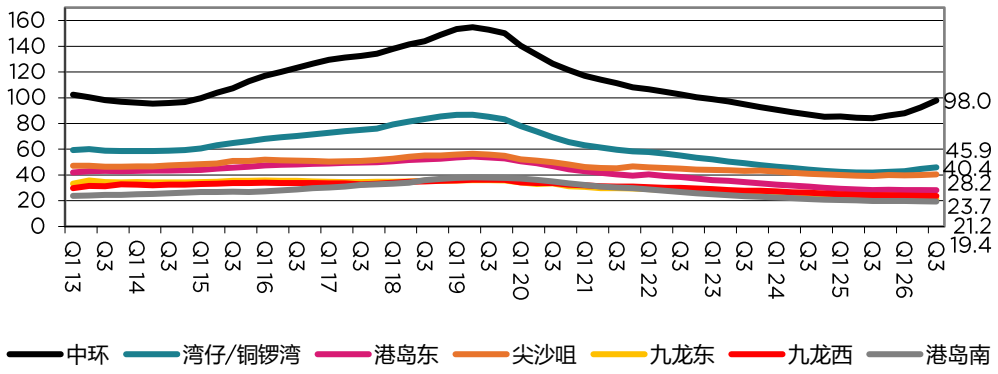
来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

整体市场与区域表现

2026年第三季度，香港甲级写字楼市场复苏步伐加快。中环继续领跑，租金环比上涨6.1%，空置率由9.4%收窄至7.7%；湾仔/铜锣湾延续反弹，租金上涨2.8%；尖沙咀微升1.1%。相比之下，九龙东及九龙西租金分别再跌1.4%及0.5%，显示本轮复苏虽有所扩大，但仍集中于地段更佳、品质更高的写字楼。

2013年第一季度至2026年第三季度甲级写字楼租金水平变化

HK$每平方英尺，净有效租金



来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

五年规划：政策红利支撑核心区写字楼需求

《香港特别行政区经济和社会发展第一个五年规划（2026—2030年）》已于2026年9月16日公布，提出"强化四大中心"。在国际金融中心相关章节中，有两大支柱对写字楼需求尤为关键："推进'金融+'以金融服务实体经济"及"构建大宗商品交易生态圈"。两者均将金融业务从资本市场延伸至科技、贸易、航运、黄金及金属等领域，扩大写字楼的租户基础。

在"金融+"框架下，规划引导金融资源投向科技创新、贸易、绿色发展、知识产权、航运及民生领域。每一个新应用场景均会带动融资、基金管理、保险、法律及咨询服务等收费业务，促使银行、资产管理公司、保险公司及专业服务机构深化在港平台并增聘人手，为优质写字楼的稳定吸纳提供支撑。

在大宗商品方面，规划以黄金为切入点，构建大宗商品交易生态圈。随着港交所黄金及金属合约、中央清算、仓储及金属交收网络日趋成熟，加上大宗商品交易半税优惠的支持，贸易商、精炼商及清算银行有望扩充本地团队，在2030年前持续带来写字楼需求。

首个五年规划："金融+"

+ 科技创新
400亿港元+
政府100亿港元带动私人资金≥300亿港元
另设25亿港元创投计划 → 为初创企业带来≥75亿港元

+ 贸易
Cargox项目
为中小企提供更快捷、成本更低的贸易融资
借助金管局"商业数据通"平台，已实现借贷成本下降

+ 绿色发展
~40%
的亚洲绿色债券在香港安排发行
下一步：建设国际碳交易市场

+ 知识产权
知识产权融资
企业可以专利及商标作抵押融资
为创新企业开辟新融资渠道

+ 航运
2030年达7%
的香港注册船舶将使用绿色燃料，由船舶融资提供支持
扩大船舶融资、海上保险及人民币结算

+ 民生
普惠金融
便利市民及小微企业获取金融服务
优化退休保障产品；"跨境支付通"；中小企融资

首个五年规划：黄金及大宗商品交易生态圈

- **2026年10月** 港交所计划推出"LME上海热轧卷板合约"
- **2026年内** 港交所将公布以人民币计价、实物交收的黄金期货合约细节
- **2027年首季** 香港黄金中央清算及结算系统正式启用
- **2027** 港交所力争推出代币化仓单融资试点
- **2026–2030** 全面提升香港黄金仓储量和精炼能力

半税优惠

16.5% → 8.25%

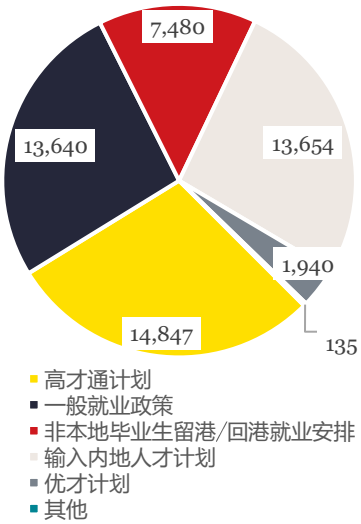
实物大宗商品交易半税优惠将予落实，合资格企业可选择就大宗商品交易利润按8.25%的优惠税率缴税。

人才流入：高收入人才涌入，带动新增教育需求

香港各项人才入境计划持续获得热烈反应。2026年1月至6月，主要计划合共批出约51,700宗申请，其中高端人才通行证计划（高才通计划）为最大渠道，获批14,847宗。在高才通计划下，甲类申请人（即在紧接申请日期前一年全年收入达250万港元或以上的人士）占2026年获批申请的40.0%，高于2025年的32.4%。

按申请人所属行业/界别划分，"商业及贸易"的占比由2025年的16.6%升至2026年（1月至6月）的21.4%，"创新及科技"的占比则由15.2%升至17.6%，进一步扩大高级写字楼专业人才储备。

人才流入亦正重塑教育需求，不少家庭为子女就学及更好地衔接高等教育而移居香港，吸引非大学教育机构进驻商业物业：天立教育（香港）有限公司租用红磡中国人寿中心B座约36,400平方英尺，开设全新国际教育校舍，租期五年。



来源：香港特区政府（香港特别行政区第一个五年规划）、入境事务处、第一太平戴维斯研究及顾问部

IPO热潮带动写字楼衍生需求

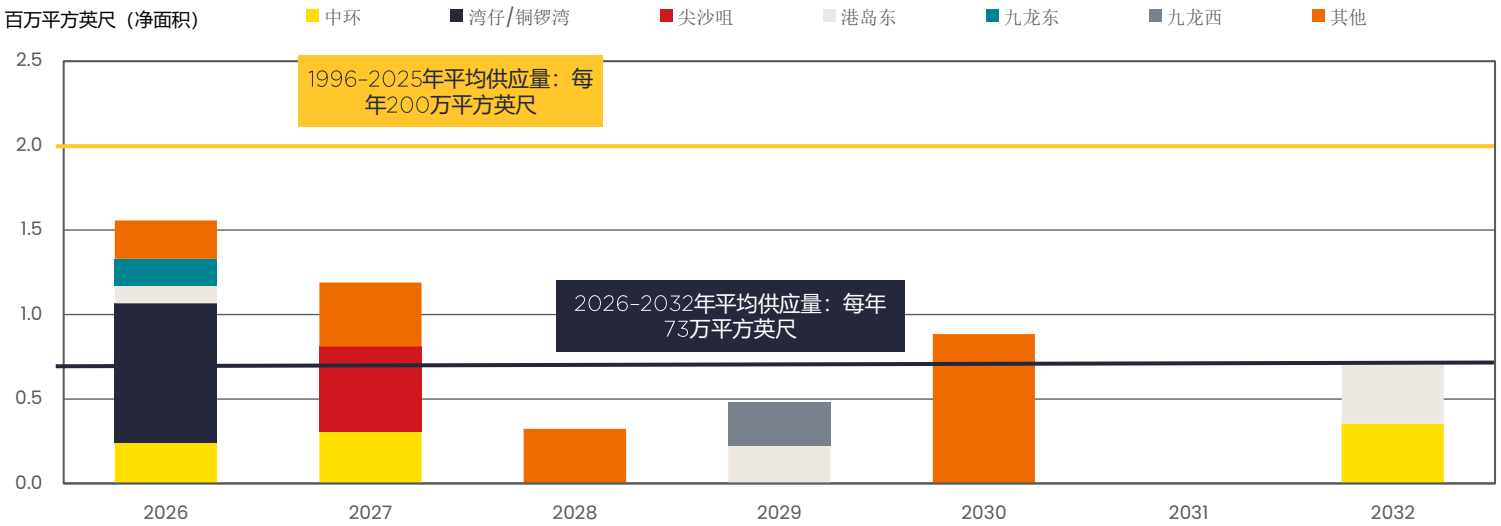
香港IPO市场延续升势。2026年前三季度，共有116家公司上市，集资约3,880亿港元，同比增长逾一倍，创历年同期新高。除A+H两地上市外，内地人工智能、硬科技及TMT（科技、媒体及电信）发行人亦是重要增长引擎：特专科技公司（《上市规则》第18C章）上市数量激增；年内全球十大IPO中有三宗在香港上市，涵盖AI硬件、先进电子及AI算力电路板领域。

除自身租赁需求外，上述发行人亦带动可观的衍生需求。每一宗上市及其后的增发配售、并购与研究覆盖，均为投资银行、证券经纪、律师事务所、核数师及其他专业服务机构带来业务委托，其中不少正扩展至环球汇（IGC）。新增财富亦推动家族办公室的设立，上市公司及其创办人纷纷在港设立平台管理所得资金，为核心区优质写字楼需求再添动力。

家族办公室	Cool River Venture	BLUE POOL CAPITAL	Lochpine
关联方	ByteDance 字节跳动	蔡崇信 Alibaba	CATL 宁德时代
楼宇	国际金融中心二期	希慎广场	中信大厦
面积	3,033平方英尺	16,027平方英尺	4,278平方英尺

来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

2026至2032年各区甲级写字楼新增供应（预测）



* 2032年港岛东供应包括太古地产与华懋集团于太古区内拟议之重建项目，净面积为估算值。

来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

展望：中环供应稀缺，推动核心区租金上扬

在新增供应有限的支撑下，香港写字楼市场复苏势头有望增强。预计2026至2032年甲级写字楼年均落成量仅约73万平方英尺，仅有长期平均水平200万平方英尺的约三分之一；

中环供应更为紧缺：仅有三个项目落成，合共约90万平方英尺，主要来自恒基兆业地产Central Yards的两期项目（分别于2027年及2032年落成），2028年至2031年间中环将无新增供应。

随着有限的新增供应逐步被吸纳，中环及其他核心区空置率将进一步收窄，推动未来两至三年优质写字楼租金上升。继在Central Yards第一期大规模预租后，简街再于2座承租额外一层，凸显中环新建优质写字楼在竣工前即被迅速吸纳。

其他地区的复苏则相对温和，非核心区须消化余下供应中的较大份额。

甲级写字楼租金预测

分区	2026年第四季度租金预测
中环及尖沙咀核心优质写字楼	+5%至+7%
中环、金钟及尖沙咀其他写字楼	+3%至+5%
香港其他地区	0%至-5%
全港甲级写字楼	0%至+5%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问部

第一太平戴维斯研究

我们是一支专业团队，在香港房地产市场各个领域的分析、研究与评论方面享有卓越声誉，始终以严谨、翔实且准确的成果见长。欲查阅我们过往的报告，请浏览 www.savills.com.hk/insight-and-opinion/

savills 第一太平戴維斯

第一太平戴维斯写字楼租务部



刘伟基 **Ricky Lau**
董事总经理，租务部主管
+852 2842 4501
rklau@savills.com.hk



姚伟明 **William Yiu**
副资深董事，
九龙商业楼宇租务部
+852 2378 8664
wyiu@savills.com.hk

第一太平戴维斯研究部



汤卓轩 **Jack Tong**
董事，
研究及顾问部
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴维斯是一家在伦敦证券交易所上市的全球领先房地产服务提供商，在美洲、英国、欧洲大陆、亚太、非洲和中东地区设有700多家分公司与联营机构，为全球客户提供广泛的专业咨询、管理及交易服务。本报告仅作一般信息用途。未经事先许可，任何人不得对其相关内容或全部内容进行出版、复制或引用，本报告亦不构成任何合同、计划书、协议或其他文档的依据。第一太平戴维斯已尽全力确保报告内容的准确性，但对于因使用该报告而导致的直接或间接损失概不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对报告的部分或全部内容进行复制。