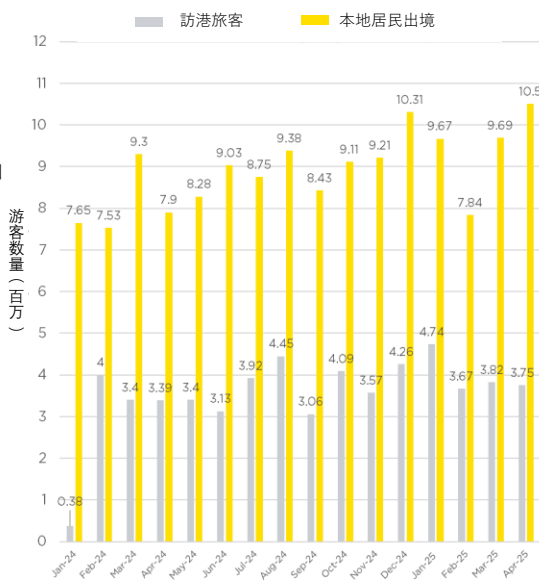
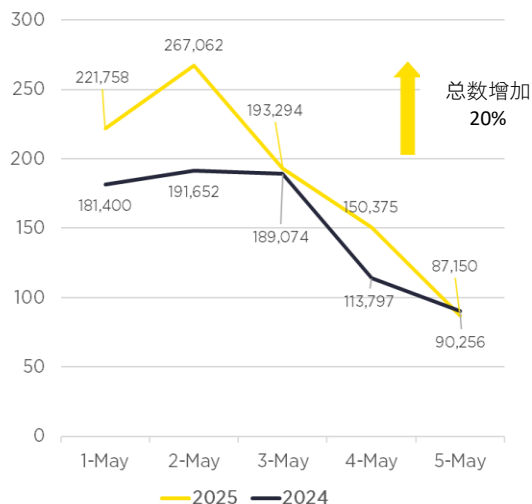


“2025 年第一季度，香港零售業前景尚不明朗，旅遊消費持續下滑帶來挑戰。尽管如此，來自海外及中國內地的運動、時尚及金融品牌持續進駐核心零售市場，顯示出這些零售商對市場前景仍抱有一定的樂觀態度。”

汤卓轩 · 第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

图一：2024年至2025年五一黄金周香港内地旅客訪港人次比較

图二：2024年1月至2025年4月期間，訪港旅客累計人次與本地居民出境人次對比



来源：入境处，第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

2025年第一季度，香港零售租赁市场持续面临复杂的经营环境，主要表现为三大特征：本地消费需求疲软、游客消费行为模式转变，以及跨境价格竞争压力加剧。由于港元汇率走强，使得内地及海外市场的消费性价比显著提升，导致当季香港居民净出境人次同比大幅增长11%。这一数据反映出两个明显的消费趋势：一方面，消费者更倾向于选择内地更具价格优势的零售及餐饮服务；另一方面，高端消费需求则转向日本、韩国等境外旅游目的地。在此背景下，香港本地零售销售额在第一季度承受下行压力，同比下滑6.5%。

值得关注的是，2025年五一黄金周的旅游数据呈现出矛盾现象：虽然入境旅客量创下历史新高，达到近92万人次（同比增长20%），但零售业却未能从中获益。造成这种背离现象的原因可归纳为以下四点：首先，人民币汇率贬值直接削弱了内地游客的实际购买力；其次，深圳等邻近地区凭借更具竞争力的零售价格和完善的免税购物体验，形成了强大的跨境消费吸引力；第三，内地游客的旅游偏好正在发生结构性变化，远足、自然观光等预算友好型活动日益受到青睐；最后，消费数据显示，同日往返的内地旅客占比同比显著提升12%，这反映出短途体验式旅行正在快速取代传统的购物消费导向型旅行模式。这些结构性变化对香港零售餐饮业造成直接影响，2025年第一季度餐饮总收益价值和数量分别录得0.6%和1.8%的跌幅。截至2025年5月，已为数不少的餐饮机构结束营业，其中包括多家具有市场影响力的本地连锁品牌和国际餐饮集团。

第一太平戴維斯
请联系我们获取更多信息

投资及销售

陈泽鸣 Barrie Chan
资深董事
+852 2842 4527
bchan@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。

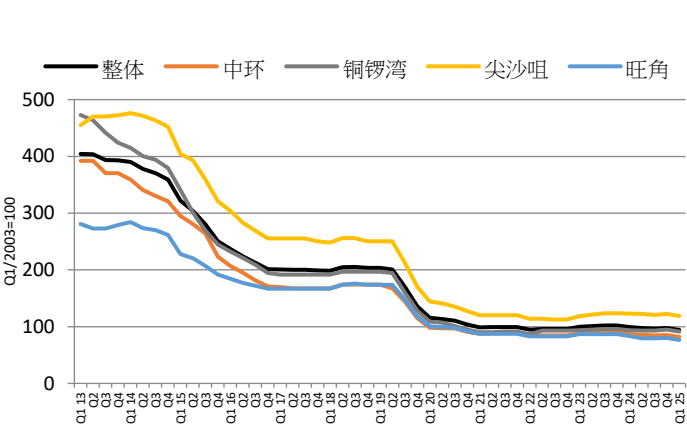
本集团于伦敦证券交易所上市，在全球70多个国家及地区拥有超过4万名员工，竭诚为客户提供高品质的商业和高端住宅地产服务。

透过将环球研究数据和趋势应用至本地和全球业务之中，让我们能够向客户提供业内最前瞻性的见解，为他们度身定制解决方案，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。

图标 1：主要街道店铺租金变化

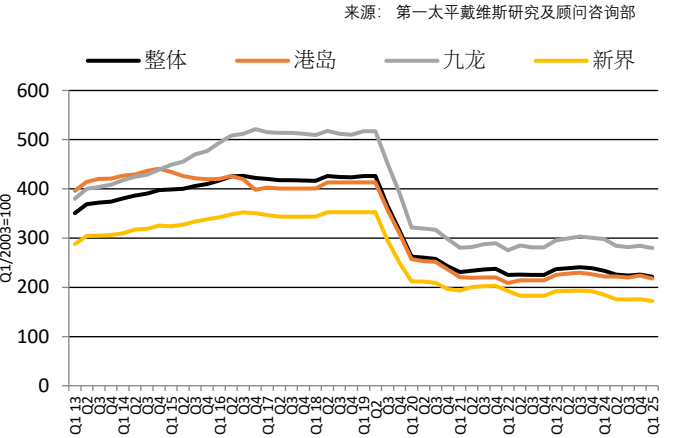
	2023 年 第四季度 (环比%)	2024 年 第一季度 (环比%)	2024 年 第二季度 (环比%)	2024 年 第三季度 (环比%)	2024 年 第四季度 (环比%)	2025 年 第一季度 (环比%)
整体	0%	-2.9%	-1.8%	-0.7%	+1.0%	-3.5%
中环	0%	-5.0%	-1.3%	-1.3%	+0.6%	-3.8%
铜锣湾	0%	-2.5%	-0.1%	0.0%	+1.2%	-3.0%
尖沙咀	0%	-0.1%	-0.7%	-1.3%	+1.4%	-3.0%
旺角	0%	-3.8%	-5.0%	-0.1%	+0.7%	-4.3%



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

图表 2：主要购物中心租金变化（基础租金）

	2023 年 第四季度 (环比%)	2024 年 第一季度 (环比%)	2024 年 第二季度 (环比%)	2024 年 第三季度 (环比%)	2024 年 第四季度 (环比%)	2024 年 第四季度 (环比%)
整体	-2.1%	-3.4%	-0.8%	+1.0%	-2.1%	-2.0%
香港岛	-2.0%	0.0%	-1.0%	+1.9%	-2.0%	-2.5%
九龙	-0.8%	-4.6%	-0.8%	+0.9%	-0.8%	-1.6%
新界	-3.7%	-5.0%	-0.5%	+0.3%	-3.7%	-2.0%



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

在市场气氛不明朗的背景下，仍可观察到零售租赁市场策略性增长亮点：在业态布局方面，内地时尚品牌（如Urban Revivo、Unibuy）与国际新兴品牌（如On昂跑）持续看好香港市场，重点布局中环、尖沙咀等高客流核心商圈；电商巨头也加速线下布局，淘宝和京东分别选择在尖沙咀和湾仔开设其在香港的首家实体门店，旨在抢占本地大众消费市场。金融服务业同样为零售市场注入新动能，富途证券、长桥证券等线上交易平台积极在铜锣湾、尖沙咀等核心商业区扩展实体网点，通过打造旗舰店来提升客户体验和品牌信任度。值得注意的是，本地消费者对运动健康的持续关注正在重塑商业地产的租户组合策略，中环、铜锣湾等核心商业区的业主纷纷调整业态布局，引入高端健身中心和匹克球场等新兴运动休闲设施，以迎合市场需求变化。

从中长期发展来看，香港零售业将迎来多重增长机遇：在文娱活动方面，包括国际享负盛名乐队Coldplay、周杰伦演唱会、香港国际七人榄球赛等国际级演艺赛事，以及巴塞尔艺术展和Art Central等顶级艺术展览，将持续吸引高消费客群到访，强化香港作为“亚洲文娱之都”的定位。

更值得期待的是，多项政府主导的大型基建项目将为零售业发展提供长期支撑：投资规模庞大的航天城“Skytopia”综合开发项目、包含游艇会与高端休闲设施的红磡海滨活化计划，以及连接启德至土瓜湾的东维港湾区规划，都将通过整合体育旅游、家庭娱乐和水岸经济等多元业态，创造新的零售及餐饮需求。这些战略性投资不仅彰显市场对香港长期竞争力的信心，更可能吸引更多广泛的访客和本地居民群体。

香港 2025 年展望：挑战与机遇并存

2025年第一季度香港零售租赁市场持续承压，汇率波动、本地消费低迷及餐饮业萎缩等因素共同导致市场表现未达预期。然而，短中长期的多重积极因素正为市场复苏铺路：内地品牌在核心商圈的扩张、多元化商业业态的发展，以及政府大型基建项目的积极推进都在创造新需求。国际艺术盛事与体育赛事也将持续吸引优质客源来港，为零售市场注入活力。

第一太平戴维斯 2025 年预测

核心街铺	下跌 5%
核心购物中心	下跌 5%