

香港 零售租赁市场

零售物业 | 香港 | 2026年第二季度

savills
第一太平戴維斯



复苏持续但仍属局部，零售市场分化加剧

复苏势头延续，但核心地段与民生区零售物业的表现差距扩大

2026年第二季度租金按季变幅

你知道吗？



-1.8%
购物商场

0.0%
核心街铺

2026年租金预测

核心街铺

持平至上升5%

主要购物中心

持平至上升3%

民生区零售物业

持平至下跌5%

“

香港零售市场正逐步改善，但复苏仍集中于个别板块。销售增长继续由网上零售及非必需消费类别带动，而租金表现则日益取决于商圈客源质素、租户组合，以及项目能否吸引消费者专程到访，而非单靠人流支撑。

香港 零售租赁市场

零售物业 | 香港 | 2026年第二季度

savills
第一太平戴維斯

主要
统计数据



-1.8%

商場租金按季變幅
(2026年第二季)



0.0%

核心街鋪租金按季變幅
(2026年第二季)



+7.1%

2026年第二季零售業
總銷貨價值按年增長



+25.3%

2026年第二季網上
零售銷售按年增長

复苏持续但仍属局部，零售市场分化加剧

主要观点

- 第二季度零售销售维持增长，但升幅主要由网上购物、珠宝首饰及耐用消费品带动，日常消费类别尚未出现全面回升。
- 核心街铺租金在第一季度显著反弹后，于第二季度保持平稳；购物中心租金则再次下跌，以新界跌幅最明显。
- 核心商业区继续受惠于旅客回流、奢侈品需求及体验式概念；民生区商场则持续受到北上消费分流及网购替代的影响。
- 2025年起预计有约780万平方呎新增零售楼面供应，且大部分位于新发展区及民生区，中期市场竞争将进一步加剧。
- 2026年仍属市场筑底及企稳阶段，而非全面反弹；位置优越、租户组合较佳及营运表现较强的零售物业料继续跑赢大市。

复苏势头延续，但市场分化进一步加剧

2026年第二季度，香港零售市场继续复苏，但改善仍集中于个别板块，并未形成全面回升。零售业总销货价值按年上升7.1%，网上零售销售则增长25.3%，反映消费动力仍主要集中于线上渠道及非必需

消费类别，而支撑众多民生商场的日常消费需求相对偏弱。整体市场虽逐步改善，但不同零售板块及项目之间的表现分化仍然明显。

各区核心街铺租金指数按季变幅

按季变幅	2025年 第二季度	2025年 第三季度	2025年 第四季度	2026年 第一季度	2026年 第二季度
整体	+0.9%	+0.2%	+1.1%	+2.7%	0.0%
中环	+0.7%	0.0%	+0.7%	+2.5%	0.0%
铜锣湾	0.0%	0.0%	+1.5%	+2.0%	0.0%
尖沙咀	+0.7%	+0.7%	+1.5%	+3.2%	0.0%
旺角	+2.2%	0.0%	+0.7%	+3.0%	0.0%

各区主要购物中心租金指数按季变幅

按季变幅	2025年 第二季度	2025年 第三季度	2025年 第四季度	2026年 第一季度	2026年 第二季度
整体	-0.5%	-0.2%	-1.4%	+0.4%	-1.8%
香港岛	-0.7%	-0.6%	-0.3%	+1.2%	-0.5%
九龙	0.0%	0.0%	-1.2%	+0.5%	-2.0%
新界	-0.8%	0.0%	-2.7%	-0.3%	-2.7%

资料来源：第一太平戴维士研究及顾问咨询部

核心街铺率先企稳，购物中心租金仍在调整

第二季度的租金走势进一步凸显市场分化。四个核心零售区的核心街铺租金在第一季度强劲反弹后，于第二季度按季持平，反映市场正消化早前升幅，而非进入新一轮快速上升周期。

相比之下，主要购物中心整体租金按季下跌1.8%，其中新界、九龙及港岛分别下跌2.7%、2.0%及0.5%。这反映以旅客及奢侈品消费为主的核心零售地段率先企稳，而整体商场市场仍受本地消费偏弱及租户经营压力影响，租金继续向下调整。

市场分化背后反映更深层的结构性变化。核心零售区受惠于旅客回流、奢侈品需求、旗舰店扩张及体验式业态；新市镇及民生商场则较容易受到日常消费疲弱、网购替代及北上消费分流的影响。

就实际租赁表现而言，租金走势愈来愈取决于客源基础、租户组合，以及能否通过特色业态和消费体验，吸引消费者专程到访。

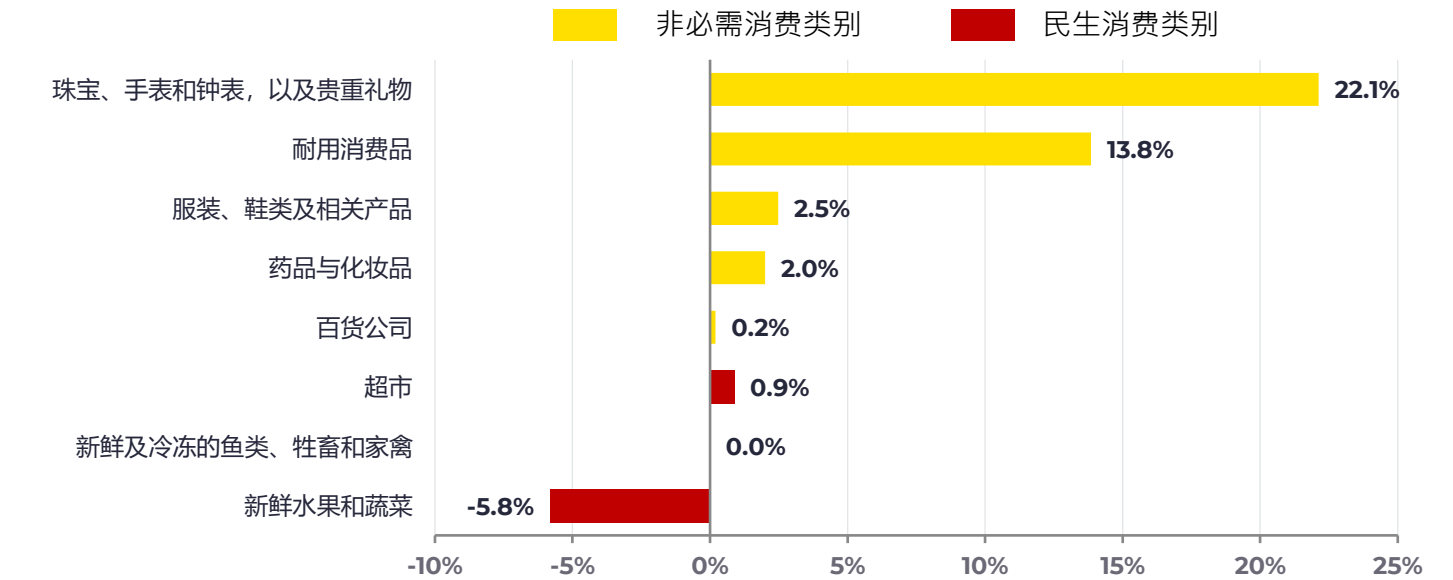
需求有所改善，但消费质量仍较单纯人流更为关键

零售需求确实正在改善，但复苏基础仍较狭窄。2026年第二季度零售业总销货价值按年上升7.1%，网上销售则增长25.3%，延续第一季度的趋势。

各零售类别表现不一：珠宝首饰、钟表及名贵礼物按年增长22.1%，耐用消费品上升13.8%，服装鞋履亦录得增长；超级市场仅上升0.9%，部分新鲜食品类别则持平或下跌。

这反映消费复苏主要集中于非必需消费、线上渠道及旅游相关类别，而非支撑众多民生区商场的日常消费类别。

2026年第二季度各零售类别销售额按年表现



资料来源：香港特别行政区政府统计处；第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

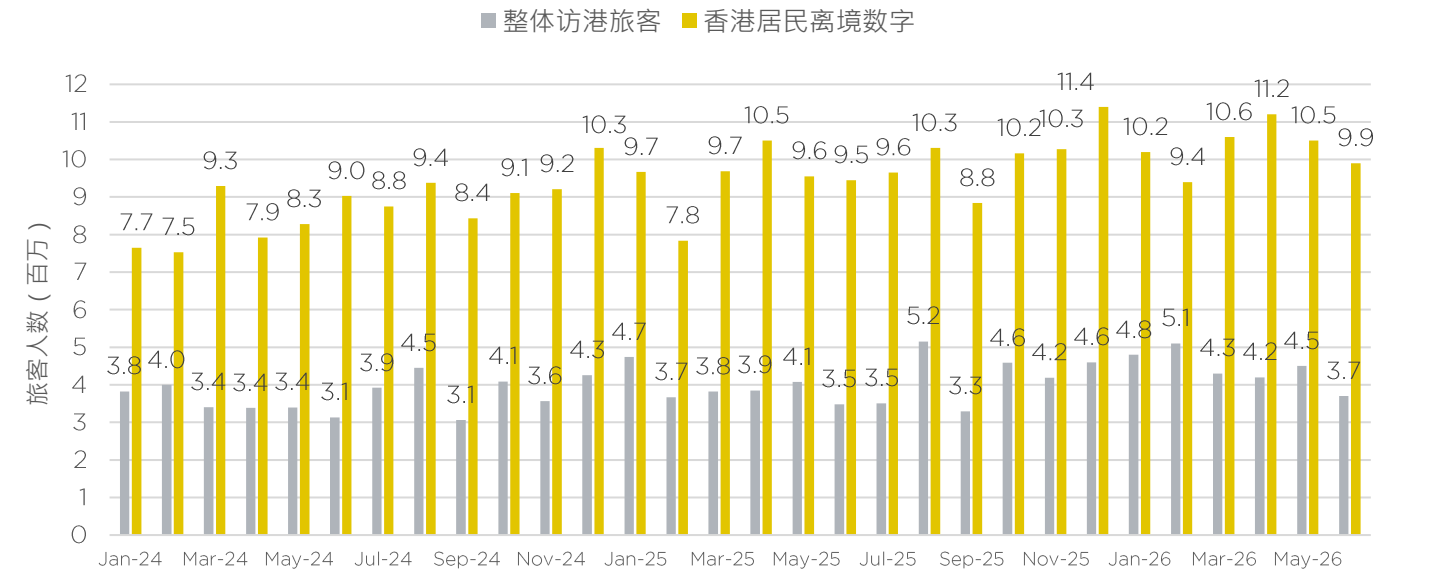
旅游业持续复苏，但消费转化率仍决定租金承托力

旅游业亦持续改善，但旅客人次回升未必直接转化为租金增长。2026年上半年即日往返旅客按年上升13.0%，内地旅客增加15.5%。

整体访港旅客及香港居民离境数据亦显示，入境旅游复苏与港人外游消费分流同时发生。即使人流改善，业主仍需关注消费金额、租户承租意欲及合适的业态组合，才能将人流转化为稳定租金收入。

因此，单凭零售销售数据改善，现阶段仍不足以支持整体租赁市场全面复苏。

访港旅客及香港居民离境人次，2024年1月至2026年6月



资料来源：香港旅游发展局；香港特别行政区入境事务处；第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

核心商业区率先企稳，民生区压力仍未消退

核心商业区继续受惠于旅游业复苏、奢侈品需求及体验式概念；民生区商场则继续面对北上消费外流及网上购物分流的压力。

业主通过引入生活时尚餐饮、健康生活、宠物友善概念、快闪店及沉浸式体验，扩大客源并延长顾客逗留时间。

上述策略有助中环、铜锣湾及尖沙咀等核心商业区较整体市场率先企稳。

核心商业区与民生区零售物业呈两极走势

指标	核心商业区零售物业 ▲	民生区 / 社区零售物业 ▼
2026年第二季度租金季度变化	核心街铺持平 0.0%	主要购物中心 ▼ -1.8%
表现最弱地区	NA	新界 ▼ -2.7%
出租率与租金收入	第一季度反弹后租金盘整	领展商场出租率达97.8%，但续租租金下调8.2%
需求驱动因素	旅客回流、奢侈品需求、旗舰店和体验式概念	高峰约557亿港币的北上消费外流; 网上购物
2026年租金预测	▲ 核心街铺：持平至上升5%； ▲ 核心区购物中心：持平至上升3%	▼ 表现较弱的民生区零售物业：持平至下跌5%

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

民生区商场的主要压力已由空置转向租金收入质量

新市镇及民生区零售物业面对压力较为明显。相关市场数据显示，居民每年北上消费约557亿港元，以及2026年初每月平均约1,040万人次香港居民离境，持续分流本地商场的客源及消费力。

即使商场出租率维持高位，租金收入质量仍可能转弱。领展的物业组合出租率为97.8%，但续租租金下调8.2%，每平方米租金收入亦有所下降。

因此，市场的主要压力已不再是空置率问题，而是每平方米租金收入的水平及可持续性。

零售房地产投资信托基金：商场出租率高企，但租金收入质量转弱

零售房地产投资信托基金表现	领展房地产投资信托基金	置富产业信托	阳光房地产基金
物业组合出租率	97.8%	96.4% 六年来最高点	90.8%
续租租金调整幅度	▼ 8.2%	▼ 转负，但跌幅正在收窄	2026年第一季度 - ▼ 7.9%
收入走势	▼ -2.0% 按年	▼ -3.9% 按年	▼ -2.2% 按年
业绩报告期	截至2026年3月止财政年度	截至2026年6月止上半年	截至2026年6月止上半年

资料来源：领展、置富及阳光房地产基金业绩公告；第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

餐饮业成为民生区商场租金收入的主要压力点

餐饮业的表现正左右民生区商场的租金收入质量。2025年食肆收益约1,096亿港元，整体大致持平；然而，截至2025年4月，持牌食肆净减少255间，为六年来首次录得下跌。

经营压力集中于个别业态。传统中式餐饮及宴会业务受压最明显，营业额较2018年下跌26.2%，2026年上半年再有14间结业；同期快餐业营业额则上升12.0%。

对于长期支撑郊区零售市场的快餐及大众化餐饮营运商而言，尽管营业额有所增长，利润下滑及利润率受压的情况仍然普遍，反映其在成本持续上升下的定价能力有限。

影响餐饮租赁风险的三大压力点

传统中式餐饮 - 26.2% 较2018年营业额下降 大型餐饮铺位宜审慎	大众化及快餐业态 + 12.0% 较2018年营业额变幅 支撑日常消费需求	快餐业利润下跌 - 30% 利润率受压，反映定价能力疲弱
---	--	---

资料来源：香港特别行政区政府统计处；香港牌照数据；领展房地产投资信托基金2025/26财年业绩；第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

餐饮扩张的新动力：轻餐饮及高性价比业态加快布局民生区

业态	积极扩张的品牌	最新表现	租赁市场启示
轻餐饮 咖啡、茶饮	Bakehouse、蓝瓶咖啡、霸王茶姬	32家商铺，业务网络已扩展至沙田和东涌	承接传统餐饮退租后释放的铺位需求
高性价比 日常餐饮	太兴，旗下多品牌餐厅网络逾220间	2025财年溢利▲72.3%，续租租金持平	聚焦民生区稳定客流及日常消费

资料来源：公司文件及新闻报道；第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

复苏仍呈两极走势，新增供应将加剧市场竞争

新增供应仍是中期市场的重要压力。2026年起及其后预计约有800万平方呎新购物中心楼面开张营运，主要项目分布于赤鱗角、西九龙、启德、中环、牛池湾及天水围。大部分新增供应位于新发展区及民生区，未来竞争不仅在于争夺租户，也在于日益分散的本地消费。

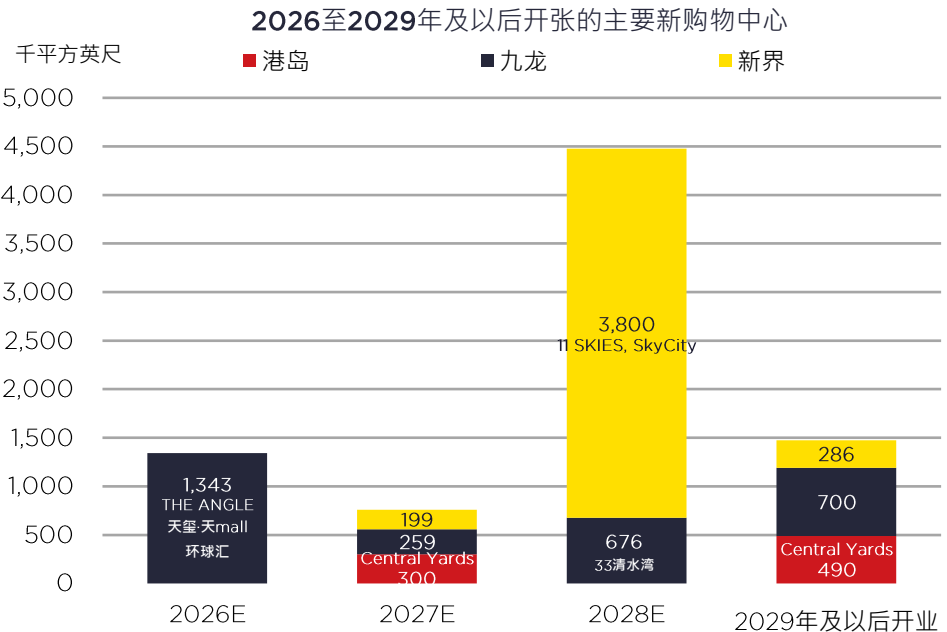
未来供应大部分位于新市镇和民生区。随着区内消费力进一步分散，项目之间的竞争将不再局限于争夺租户，如何留住并转化本区消费亦将成为关键。

这将进一步提高市场对租户组合、项目定位及资产增值的要求，落成年期较早，或尚未形成鲜明业态特色、难以吸引消费者专程到访的商场，尤其面对更大的升级压力。

新增供应、租户组合及客源覆盖将主导2026年余下时间的表现

展望2026年余下时间，零售租赁市场的分化格局预计将持续。随着访港旅游复苏及旗舰店扩张需求改善，核心街铺租金料将大致企稳，并有望录得温和增长；主要购物中心的租金表现则预计仍然偏弱，而竞争力较弱的新市镇及民生商场可能继续面对下行压力。

整体而言，市场尚未迎来全面复苏，而是进入以资产质素为主导的结构性修复阶段。地段优越、租户组合具吸引力且经营效益较高的零售资产料将跑赢市场；定位欠清晰、缺乏特色业态或难以吸引消费者专程到访的商场，则仍需通过租金调整、重新定位及优化租户组合来提升竞争力。



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2026年租金预测		
核心街铺	主要购物中心	民生区零售物业
持平至上升5%	持平至上升3%	持平至下跌5%

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部



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/



第一太平戴维斯商舖部



陈泽鸣 Barrie Chan
資深董事
商舖部
+852 9662 8844
bchan@savills.com.hk

第一太平戴维斯研究部



汤卓轩 Jack Tong
董事
研究及顾问咨询部
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

第一太平戴维斯是一家在伦敦股票交易所上市的全球领先房地产服务提供商。第一太平戴维斯是行业引领者而非跟随者，在全球设有700多家分公司与联营机构，广泛分布于美洲、欧洲、亚太、非洲和中东地区。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。同时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，但对于该报告的使用而导致直接或间接的相关损失不承担任何责任。本报告版权所有，未经第一太平戴维斯研究部书面许可，不得以任何形式对该报告的部分或全部内容进行复制。