

香港
商铺租赁

商铺 - 香港 - 2026 年 2 月



香港零售业：从传统财富到年轻富裕

2025年第四季度租金趋势显现企稳迹象，核心街区商铺租金小幅上扬，而购物中心租金则略有回调。

\$3804.64 亿

2025年零售业总销货价值

你知道吗？

**+1.0%**
同比**+12.8%**
网上销售价值

2026年租金预测

核心街区商铺

0% to +5%

核心购物中心

0%

“

香港零售租赁市场呈现分化态势：租赁势头正转向核心地段、体验式地标及新兴内地品牌，而传统购物中心则面临需求疲软。

香港 商铺租赁

商铺 - 香港 - 2026 年 2 月

KEY STATS



+1.0%

2025年零售总额
同比增长



+12%

访客总人次



-1.4%

2025年Q4购物中心
租金环比变化



+1.1%

2025年Q4核心街区
商铺租金环比变化

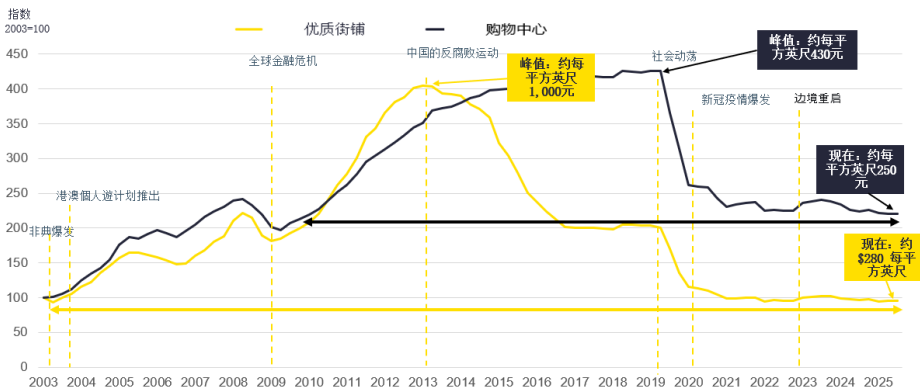
香港零售业：从传统财富到年轻富裕

概要

- 2025年第四季度租金趋势显现企稳迹象，核心街区商铺租金小幅上扬，而购物中心租金则略有回调。
- 行业正呈现结构性分化态势：一方面是以奢侈品与体验式消费为核心的传统核心商圈，另一方面是以性价比及折扣零售业态为主导的非核心区。
- “传统财富”阶层仍支撑着硬奢品类及中央商务区旗舰店，而“年轻富裕”群体则更侧重海外体验与健康生活。
- 新兴需求正从内地品牌、体育娱乐/健康业态、沉浸式娱乐及大型盛事不断涌现。

第四季度租金趋势

2003年至2025年主要购物中心和街铺租赁指数



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2025年第四季度核心街区商铺租金延续企稳态势，全港租金指数在经历年初波动后环比回升1.1%。核心旅游及奢侈品商圈领涨：尖沙咀与铜锣湾环比分别上升1.5%，中环及旺角录得

0.7%的涨幅。本轮租金自峰值至谷底的累计回调幅度已达：核心街区商铺约76%，主要购物中心约48%，显示租金水平已接近周期底部。

主要购物中心则面临温和调整压力，2025年第四季度整体租金指数环比下跌1.4%，主要受新界区2.7%的跌幅拖累，港岛及九龙跌幅相对较小。可见市场企稳态势呈现结构性分化：主要高级商场及高人流购物中心表现坚挺，而弱势、中端定位或非主要区域项目仍在进行价格调整。

展望2026年，预计核心街区商铺租金将持平至增长5%，主要购物中心租金整体趋稳，印证市场正“触底”而非快速反弹。

核心街区商铺租金指数季度变化

季度变化	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
所有	+1.0%	-3.5%	0.9%	0.2%	1.1%
中環	+0.6%	-3.8%	0.7%	0.0%	0.7%
铜锣湾	+1.2%	-3.0%	0.0%	0.0%	1.5%
尖沙咀	+1.4%	-3.0%	0.7%	0.7%	1.5%
旺角	+0.7%	-4.3%	2.2%	0.0%	0.7%

各区核心购物中心租金指数季度变化

季度变化	2024 Q4	2025 Q1	2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4
所有	+1.0%	-2.0%	-0.5%	-0.2%	-1.4%
香港岛	+1.9%	-2.5%	-0.7%	-0.6%	-0.3%
九龙	+0.9%	-1.6%	0.0%	0.0%	-1.2%
新界	+0.3%	-2.0%	-0.8%	0.0%	-2.7%

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

业内结构性转变

在低经济增长、工资涨幅疲软、中国经济放缓及港元走强的宏观环境下，尽管外游消费增加，本地市场对价格敏感度显著提升。零售指标呈现企稳迹象——2025年零售总额同比增长1.0%，线上销售额增长12.8%，但奢侈品商圈与非核心区零售表现持续分化。奢侈品牌正集中进驻置地广场、国际金融中心、海港城、广东道、利园及太古广场，并因旗舰店空间紧张而向毗邻街道扩展。

与之相对，非核心区购物中心正被内地餐饮品牌、超市、折扣连锁生鲜店及两餸饭店重塑，折射出消费降级与平价日用品需求。2025至2029年间约790万平方呎新增零售楼面面积中，绝大部分位于非核心区，这将加剧竞争并迫使这些区域资产定位更趋明晰。

传统财富与年轻富裕需求分化

需求日益呈现“传统财富”（50岁以上）与“年轻富裕”（18-35岁）两极化趋势。年长客群侧重珠宝、腕表、设计师品牌等硬奢实体资产，辅以高端餐饮、赛马及高尔夫会籍，持续巩固核心商务区奢侈品商场地位。业主方通过品牌旗舰店集群、珠宝腕表主题街区及升级餐饮体验（如Tomorrow's CENTRAL, Central Yards项目）提升客量与驻留时长。

“年轻富裕”群体凭借港元购买力优势及赴日、赴内地消费成本更低，更倾向“体验式旅游”与健康生活。其消费日益流向海外体育娱乐赛事、本地大型活动、匹克球、Hyrox、板式网球等新兴运动、运动休闲品牌、社交俱乐部及可融入商场空间的沉浸式娱乐体验。由此，业主方正将低效空间改造为生活体验、运动娱乐等体验式业态，同时对内地品牌及活动合作伙伴持更开放态度，以获取更高客流，捕捉这一演变中的需求。



传统财富 (50+) - “高端生活方式”	年轻富裕 (18-35) - “体验式旅游”
有形资产: 高度重视高品质资产，财富储存 “硬”奢侈品: 奢华珠宝，手表，设计师商品 休闲: 米其林餐饮，赛马，高尔夫会籍等高消费	体验: NBA总决赛观赛，网球公开赛，豪华滑雪之旅，演唱会（如Blackpink） 轻奢品: Alo, Lululemon, On Running, Wilson 健康生活: 冰浴，普拉提，Social Club

2026年租金预测	
核心街区商铺	核心购物中心
0% to +5%	0%

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，始终以来以严谨、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/

第一太平戴维斯商铺租赁



陈泽鸣 Barrie Chan

资深董事
 +852 2842 4527
bchan@savills.com.hk

第一太平戴维斯研究及顾问咨询



汤卓轩 Jack Tong

董事
 +852 2842 4213
jtong@savills.com.hk

