

香港 销售及投资

投资 - 香港 - 2026年第一季度



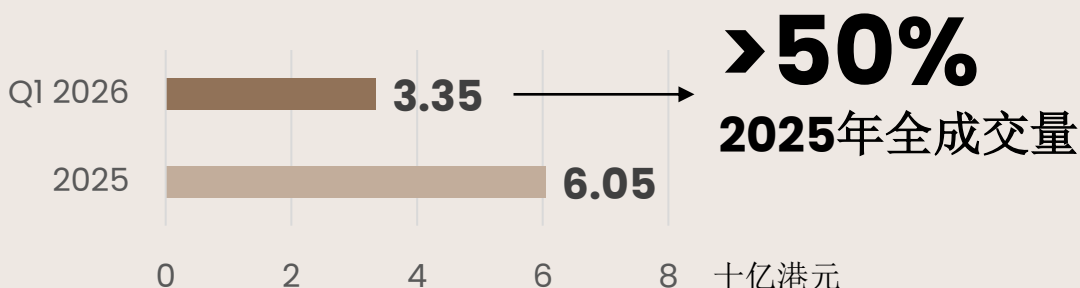
住宅及与教育相关的资产主导市场

2026年第一季度确认了高度分化的楼市格局，住宅价格上升，而商业物业价值仍面临压力。

你知道吗？



2026年第一季度酒店及住宅交易*：



2026年价格预测

住宅 +5-8% 大众住宅	酒店 +5% 酒店	写字楼 +0-3% 中环	工业 0- -5% 工业
+5-8% 豪宅市场	+5% 服务式公寓	-5% 整体 零售 0% 核心商圈	0- -5% 物流设施 -3- -5% 非核心區

* 收购后用作学生宿舍、酒店或共居空间



2026年第一季度市场呈现分化格局：住宅及与教育相关的资产吸引新资金流入；而整体商业物业仍依赖具选择性的用家及机会型投资者。

香港 销售及投资

投资 - 香港 - 2026年4月



KEY STATS



住宅及与教育相关的资产主导市场

概要

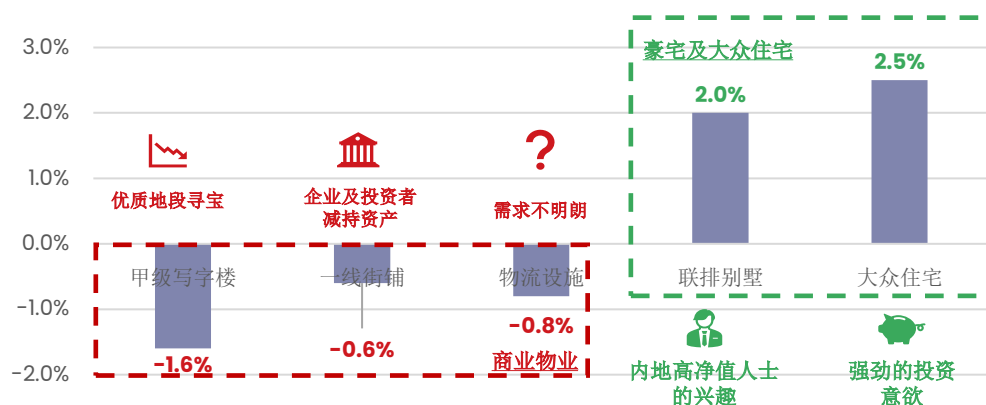
- 2026年第一季度确认了高度分化的楼市格局，住宅价格上升，而商业物业价值仍面临压力。
- 在内地资金、一手市场销售势头以及相较其他国际城市更具吸引力的定价支持下，住宅需求保持韧性。
- 写字楼及酒店领跑非住宅投资活动，用家、私人资本及策略性买家占据市场主要份额。
- 教育与学生住宿成为结构性需求主题，支撑写字楼收购及酒店改学生宿舍的改造活动。
- 供应趋势、选择性资金流入以及开发商去杠杆化，预计将在2026年余下时间内继续维持板块分化态势。

一个分化的季度

2026年第一季度香港楼市的关键词是分化加剧，而非全面复苏。大众住宅价格环比上涨2.5%，联排别墅上涨2.0%；而甲级写字楼、一线街铺及物流设施价格

则进一步下跌，跌幅分别为1.6%、0.6%及0.8%。因此，本季度强化了一个熟悉的模式：与居住相关的板块持续回稳并复苏，而与商业相关的资产则继续承压。

2026年第一季度各板块价格变动



资料来源：差饷物业估价署，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

流动性抵消宏观波动

第一季度宏观背景依然波动。中东地缘政治紧张局势推动油价大幅上涨，并增加了全球通胀及资本成本上升的风险，但与此同时，香港本地流动性状况有所改善。一个月HIBOR从2.5%降至3月份的2.0%，表明即使在全球风险仍居高位的情况下，资本流入正在缓解本地融资环境。

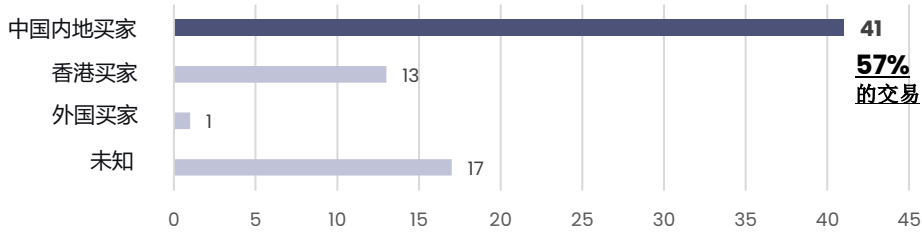
这种组合对房地产市场具有重要意义，因为它支撑的并非全面市场反弹，而是一个更具选择性的投资环境。外部冲击仍对整体信心构成拖累，但较低的本地融资成本以及相对充裕的银行体系，使得资本充足的买家能够把握价格重估的机会，尤其是在那些估值已出现明显回调的板块。

住宅市场 - 广泛复苏，豪宅领域两极分化

住宅仍是第一季度表现最突出的板块。整体市场录得18,654宗成交，2026年前三个月内地买家成交超过3,800宗，占整体成交的20%以上。在超级豪宅领域，成交额超过1亿港元的72宗交易中，逾半数与内地买家有关，凸显了跨境资本在支撑高端市场方面的持续重要性。

相对定价也成为投资吸引力中更重要的因素。2021年至2025年间，纽约、伦敦、东京和新加坡的豪宅价格均有所上涨，而香港豪宅价格则下跌了22%，经过数年的调整后，香港显得更具性价比。加之港元兑部分区域及全球货币走弱，使得香港住宅资产对国际及区域买家而言越来越具吸引力。

2026年第一季度超级豪宅（成交额>1亿港元）买家按国籍划分



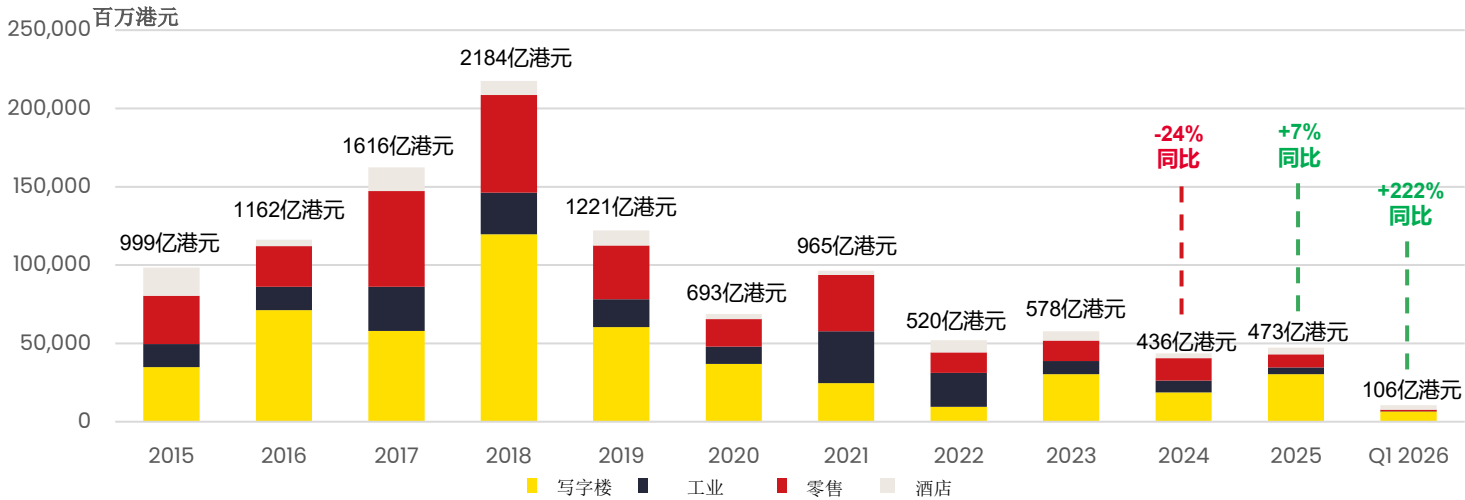
2026年第一季度香港主要住宅交易案例

物业	楼面面积 (平方英尺)	交易价格 (百万港元)	每平方英尺价格 (港元)
南湾坊1号, 浅水湾 3楼、5楼及6楼	8,699	\$860	\$98,862
香岛道37号, 深水湾 洋房A及C	洋房A: 5,277 洋房C: 4,257	洋房A: \$538 洋房C: \$436.8	洋房A: \$101,952 洋房C: \$102,607
天御, 西半山 39楼, 1座	5,577	\$422.912	\$75,831

资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

写字楼与酒店引领投资

按物业类型划分的非住宅成交（5,000万港元以上），2015年 - 2026年第一季度

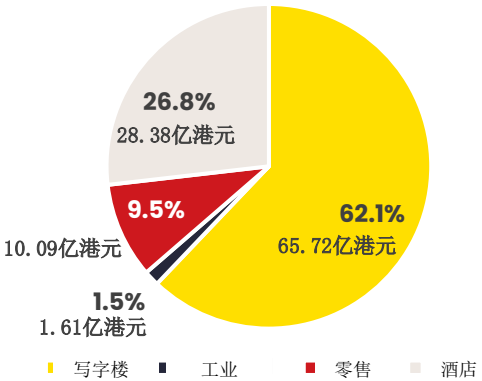


资料来源：EPRC、MSCI RCA、市场新闻、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

尽管写字楼价格整体仍然疲弱，但写字楼和酒店继续主导非住宅投资市场。2026年第一季度，写字楼占5,000万港元以上成交额的62.1%，酒店占26.8%，而零售和工业所占份额则小得多。这证实了资金仍愿意追逐特定的商业机会，但前提是价格重估、用家需求或用途转换潜力可见。

买家构成也在发生变化。最新数据显示，用家及私人资本正成为非住宅投资中越来越重要的推动力量，而机构及上市主体则仍较为谨慎。银行类租户及其他策略性买家对写字楼的大宗收购表明，当价格调整到足够程度，使买入比租赁更具吸引力时，自用业主正在入市，尤其是在中环及其他核心写字楼区域。

聚焦2026年第一季度：

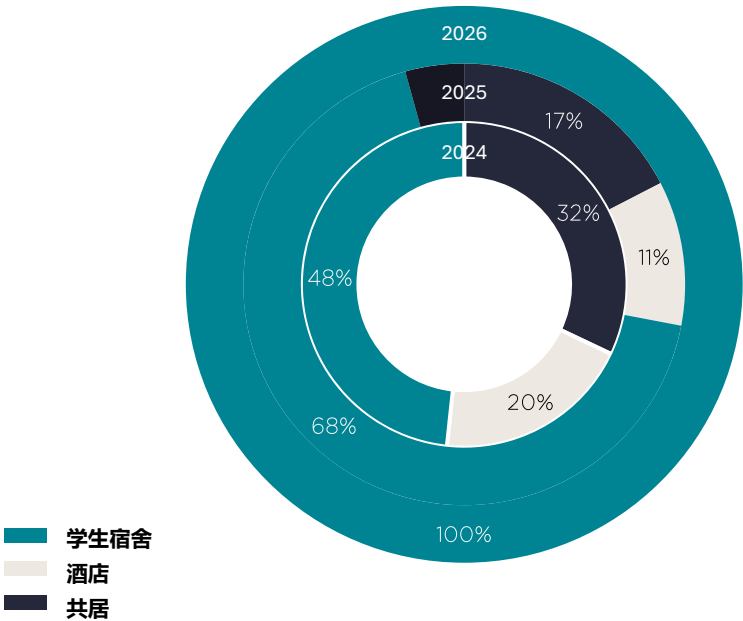


教育及学生住宿深化需求

在这一周期中，最值得关注的主题之一是与教育相关的需求所扮演的角色日益重要。各大学持有充裕的资金储备，而香港大学10亿美元的中期票据计划更表明，教育板块可能成为越发活跃的资本配置者。这一趋势已体现在教育机构对写字楼及零售物业的收购上，有助于消化部分折价的商业库存。

与此同时，学生住宿及酒店改学生宿舍已成为重要的投资主题。相关酒店及住宅交易的总成交额从2024年的22.7亿港元上升至2025年的60.5亿港元，而仅2026年前三个月便已达33.5亿港元。由于约80%的交易集中在四个主要区域，且平均买入价仍维持在每平方米约7,000多港元的水平，学生住房的故事正日益成为酒店及次级商业市场的结构性支撑。

2024至2026年酒店及住宅交易*
(按收购后用途划分的成交额分布)



*伟业街163号未包含在上述分布中，因其为一笔债转股交易。

资料来源：市场新闻，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

2026年第一季五大商业交易

物业	楼面面积 (平方英尺)	交易价格 (百万港元)	卖方	买方
干诺道西92-103A号，西营盘	389,000	\$4,000	大鸿辉集团	香港大学
富豪东方酒店，九龙城	243,000	\$1,518	富豪产业信托	中原投资
伟华汇合共10层 (6至18楼) 连地下商铺，黄竹坑	117,672	\$838	伟华置业	大新金融集团
299 QRC，上环	94,500	\$611	接管人	本地投资者
奥华酒店・南岸，黄竹坑	72,844	\$500	印度投资者	东南亚财团

资料来源：EPRC、MSCI RCA、市场新闻、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

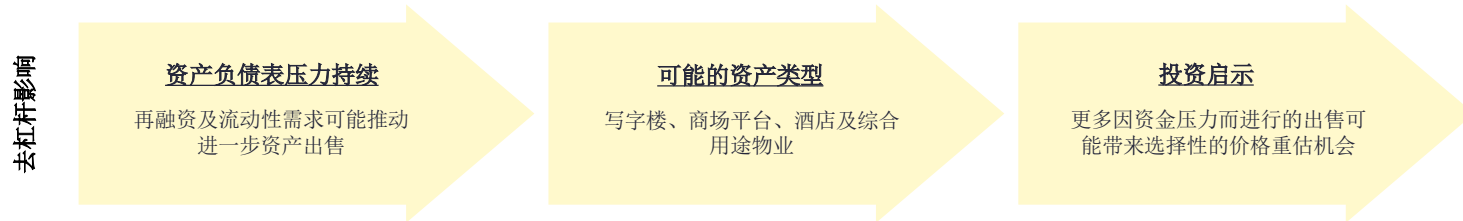
商业物业的投资仍保持选择性

零售及更广泛的商业物业前景依然较为严峻。第一季度5,000万港元以上的零售成交额仅约10亿港元，市场活动仍集中于非核心区的资产处置及以收益率为导向的交易。与此同时，部分高杠杆业主及开发商的资产负债表压力表明，

更多写字楼、商场平台、酒店及综合用途物业可能会通过去杠杆化推向市场。

这并不一定意味着市场陷入困境，但对于拥有耐心资本的买家而言，定价机会可能会扩大。在此环境下，最具吸引力

的商业策略可能仍将保持选择性：核心或中环写字楼的价格重估、学生宿舍改建、酒店重新定位、以及高收益或优质零售机会，而非广泛涉足郊区零售或物流资产。



展望与风险

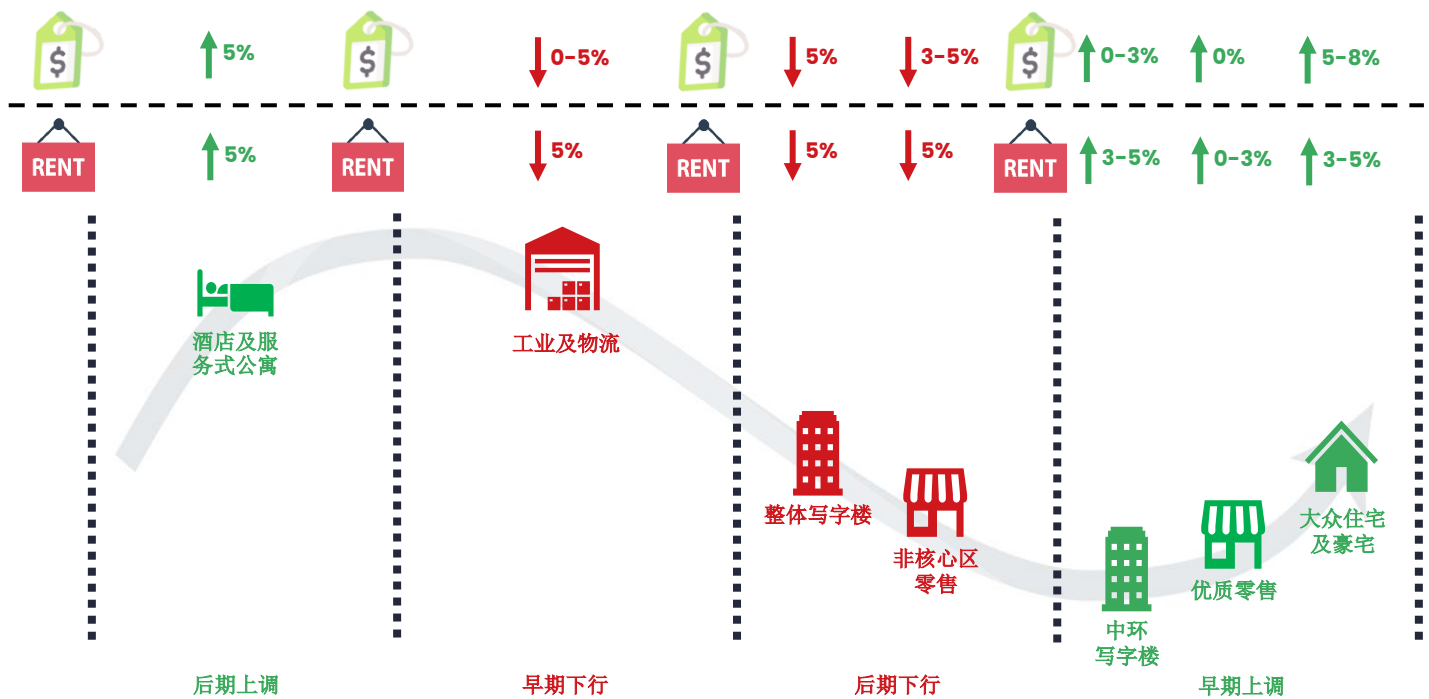
展望未来，供应趋势应会进一步强化板块分化。私人住宅、写字楼及酒店供应预计在未来几年都将减少，而零售及工业供应则将上升，这支持了住宅、中环写字楼及酒店/服务式公寓的前景相对强于非核心区的零售及物流物业。在此背景下，资本应保持选择性，最清晰的机会仍集中在大众住宅及豪宅、中环

写字楼价格重估以及与教育相关的改建主题。

尽管这是我们的基准情景，但预测仍面临显著的下行风险。中东冲突持续可能令油价维持高位，重新引入滞胀压力，推高融资成本并延迟投资决策；而人工智能相关股票的急剧回调可能削弱市场

情绪，减少财富效应并收紧资本市场流动性。与此同时，香港家庭负债占GDP的比例在2025年下半年达到87.6%，使经济更容易受到消费放缓、信贷条件收紧或更广泛的金融市场波动的影响。

2026年香港房地产市场预测



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
第一太平戴维斯

袁志光 Peter Yuen

董事总经理
投资及销售部主管
+852 2842 4436
pyuen@savills.com.hk

施豪東 Thomas See

副资深董事
住宅销售及住宅服务部主管
+852 2842 4216
tmsee@savills.com.hk

周浩文 Oscar Chow

资深董事
工业及九龙商业销售副主管
+852 2378 8622
ochow@savills.com.hk

陳汝軒 Tommy Chan

资深董事
投资及销售部副主管
+852 2842 4457
tyhchan@savills.com.hk

萧兆新 James Siu

副董事总经理
九龙销售部主管
+852 2378 8622
jsiu@savills.com.hk

汤卓軒 Jack Tong

董事
研究及顾问咨询
+852 2842 4213
jtong@savills.com.hk