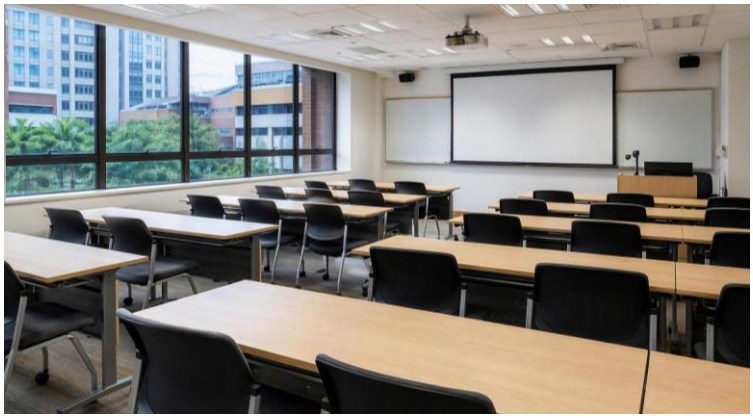
MARKET IN MINUTES

香港
销售与投资

投资 – 香港 – 2026年第三季度

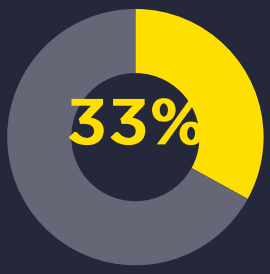




教育开辟新的投资渠道

学生宿舍改造及学校扩建支撑需求，新加坡投资者积极关注香港住宿类物业。

你知道吗？



投资份额

教育相关投资

170亿港元

截至2026年10月22日

投资展望：2026年第四季度至2027年

主题	展望
学生宿舍	投资兴趣持续，项目执行仍是关键
教育相关零售	合适的物业可吸引新增租户
写字楼	机构及自用需求仍具选择性
资金来源	新加坡及其他东南亚资金正物色机会

> 教育正开辟新的投资渠道，但可持续回报仍取决于合适的物业、可控的改造成本，以及能够承受较高融资成本的入市价格。

第三季度　教育需求支撑选择性投资

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

MARKET IN MINUTES

香港
销售与投资

投资 – 香港 – 2026年第三季度

关键数据

510亿港币
单宗成交逾5,000万港元
年初至2026年10月22日

33%
教育相关投资占比
按成交金额计
年初至2026年10月22日

15 / 19
拟作学生宿舍的
酒店 / 服务式住宅交易
2026年1月至10月

34%
内地买家占比
住宅成交逾1亿港元
2026年第三季度

居住与教育需求主导投资

主要要点

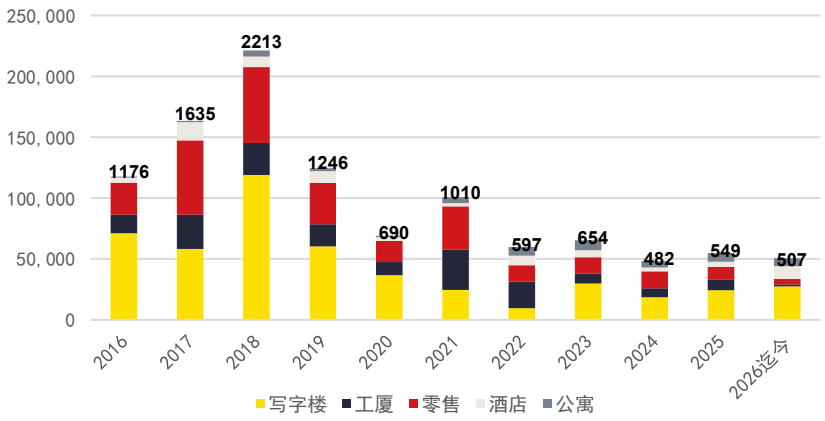
- 学生宿舍吸引新加坡资金，但改造审批及成本仍决定投资回报。
- 教育机构的长期租约可增强合适的郊区零售物业的防御性，并重新吸引投资者。
- 机构及自用买家支持写字楼成交。工厦成交量环比下降19.1%，自用需求仍具选择性。
- 内地买家占逾1亿港元住宅成交的比例，从2026年上半年的51%降至第三季度的34%。税务及合规问题或延迟购置决定。
- 融资成本上升或延长价格调整期，并增加再融资压力下的出售，利好现金充裕及严守入市价格的买家。

教育及自用需求支撑成交

截至10月22日，教育相关收购占投资成交金额的33%。尽管商业物业租金复苏不均，机构及自用买家仍通过自用或改造锁定长期运营空间。

截至10月22日，单宗金额超过5,000万港元的成交总额为507亿港元，包括公寓。非住宅物业成交金额（不含公寓）为441.5亿港元。上述年初至今数字涵盖第三季度以后的成交。

按物业类别划分的投资成交，2016年至2026年迄今
纵轴：百万港元，柱顶：亿港元。单宗成交逾5,000万港元



来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部。截至2026年10月22日。

第三季度资本价值变动

物业类别	环比
大众住宅	+0.8%
豪宅洋房	+0.5%
零售	-0.6%
写字楼	-0.9%
物流物业	-5.0%

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

写字楼成交金额为274.6亿港元，占总额54.2%。中环分层写字楼成交宗数由第二季度的17宗放缓至第三季度的8宗。机构及自用买家支持成交，但资本价值并未全面回升。

传统投资者仍关注租赁前景及融资成本。教育为租户需求提供较明确的来源，但物业的运营适用性及资本开支仍是投资评估的关键。

学生宿舍推动物业改造投资

学生宿舍为价格调整后的酒店及商业物业提供转型途径。第一太平戴维斯研究估计，2025/26学年宿位缺口约为53,000张，支持投资者关注能够满足现有学生需求的物业。

1月至10月的19宗酒店及服务式住宅交易中，15宗拟改作学生宿舍，成交金额合计79亿港元。拟议用途并不代表项目已经落成或具备运营能力。

地段、房间布局及审批决定改造可行性。买家亦须考虑翻新成本及达到稳定入住率所需的时间，才能评估可持续净收入。

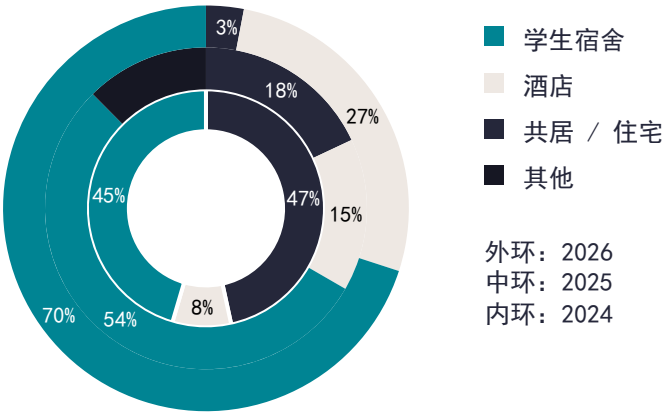
新加坡资本为何回归

香港物业价格调整，为寻求租金收入及中期资本增值的新加坡投资者创造更具吸引力的入市机会。市场复苏信心回升，带动选择性收购。

住宿类资产兼具经常性收入及闲置物业重新定位的机会，进一步提升投资者兴趣。

酒店及住宅交易，2024年至2026年

按收购后用途划分的成交金额占比



来源：市场消息、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

新加坡投资：交易背后的驱动力

偏好可管理的收入来源

新加坡投资者偏好租务管理较简便的商业资产。住宅收购可能涉及分散业权，以及本地和内地买家的激烈竞争。因此，专业团队可高效运营并纳入规模化组合的物业更受关注。

学生宿舍具结构性需求支持

非本地学生需求，以及推动香港发展成为国际教育枢纽的政策，为学生宿舍投资提供支持。专门兴建的宿舍供应未能追上需求，令合适的酒店及商业物业具备改造机会，惟仍须取得审批并控制翻新成本。

运营专业知识支持扩张

伟合控股及Centurion等运营商正将住宿业务拓展至香港。其经验有助筛选具可行租赁及改造策略的物业。但机构买家的尽职调查时间较长，面对行动迅速的本地竞投者时或处于劣势，令收购更具选择性。

东涌喜来登酒店：区域酒店投资

除新加坡住宿运营商外，马来西亚ParkCity集团据报以27亿港元收购东涌喜来登及福朋喜来登酒店。

两家酒店合共1,219间客房，每间作价约221.5万港元。按2025年净收入计算，现有收益率为4.6%，2026年预计为5.5%。

该交易反映更多东南亚投资者关注香港酒店，运营收入是投资关键。若入市价格及收益率足以补偿风险，区域买家亦愿考虑复杂的接管物业交易。

2026年住宿交易精选

物业	买方/投资者	价格（港币）	拟议用途
东涌喜来登 / 福朋喜来登酒店	ParkCity集团	27亿	酒店
宜必思香港中上环酒店，上环	凯德投资	23亿	学生宿舍
仁和大厦，北角	胜捷企业有限公司	3.64亿	学生宿舍
One Bedford Place，大角咀必发道100号	伟合控股有限公司	7.48亿	学生宿舍
中环莎玛荷李活服务式公寓	汉联机构有限公司	2.04亿	服务式公寓
黄竹坑奥华酒店－南岸	Templewater	4.80亿	学生宿舍

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部、《商业时报》、MSCI RCA
买方身份不一定代表实际投资基金的注册地。

精选教育租赁，2025年9月至2026年8月

租户 / 场所	面积（平方英尺）	月租	日期
启历学校 / 太丰汇	45,272	80万港币	2025年9月
Nord Anglia / 海名轩	73,820	港币155万元	2026年1月
宣道国际学校 / 琼林街83号	20,000	港币40万	2026年2月
香港包玉刚学校 / 曦台	33,000	港币120万元	2026年2月
天立教育 / One HarbourGate零售部分	36,400	港币100万	2026年8月
总计	208,492		

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

新增租户需求

国际学校倾向选择原有校区附近的非核心区写字楼基座及郊区零售物业，作为扩建空间，以增设教学及配套设施。

直资扩容可能扩大需求

78所直资学校中有48所参与「直资扩容」，或增加现有校区以外的教学及配套空间需求。但参与计划不代表每所学校均需增租场地。

楼宇布局、出入通道及许可用途决定物业是否适用。未成年学生住宿亦须符合宿舍标准并提供适当监管。落实与可靠运营商的租约，可改善收入及投资吸引力。

零售物业成交反映选择性购买意欲

第三季度三宗零售物业成交的总收益率约为6.5%：旺角MPM Plaza 50%权益以6.5亿港元成交（6.50%）；荃湾卓明大厦零售物业以1.2亿港元成交（6.54%）；大埔安慈路麦当劳物业以1.26亿港元成交（6.57%）。

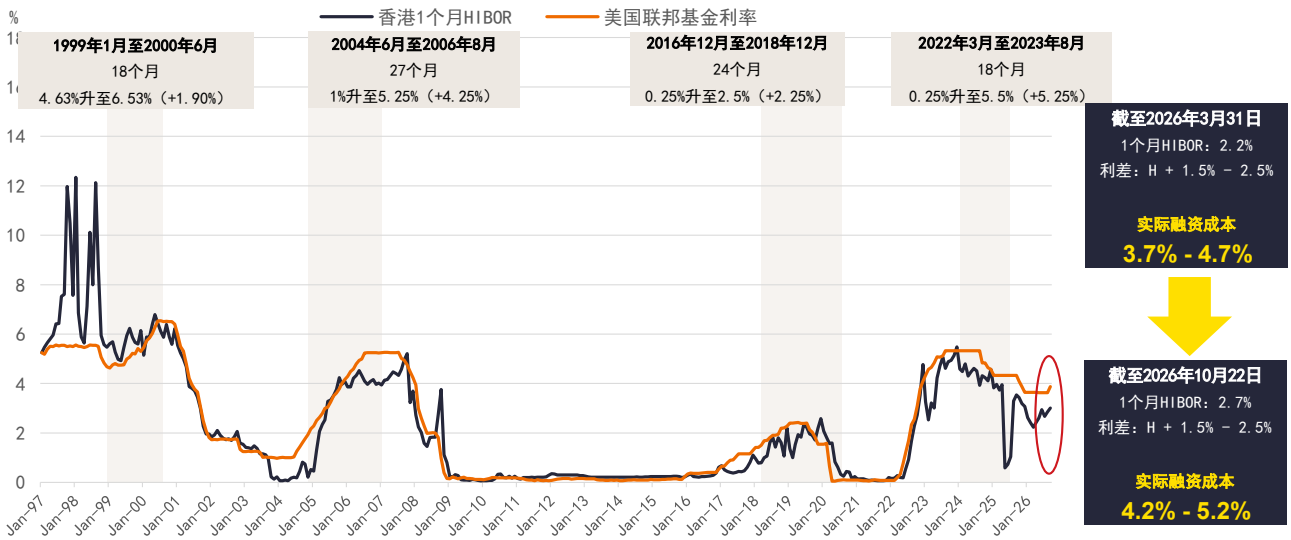
投资兴趣仍集中于注重收益的买家。教育机构对郊区零售裙楼日益增长的租赁需求，或吸引这些投资者，长期租约则带来稳定收入的前景。其吸引力取决于扣除营运开支及装修成本后，可持续的净收益率能否高于融资成本。

潜在加息及其影响

美联储于9月加息25个基点至3.75%至4.00%。据CNBC报道，美联储预测显示年内或再加息。香港金融管理局将基本利率上调至4.25%，而港元银行同业拆息（HIBOR）亦受本地流动性影响。

进一步加息或推高与HIBOR挂钩的融资成本，压缩物业回报，令借贷买家更趋审慎。偿债及再融资成本上升，或抑制投资意欲并进一步压低买方出价。

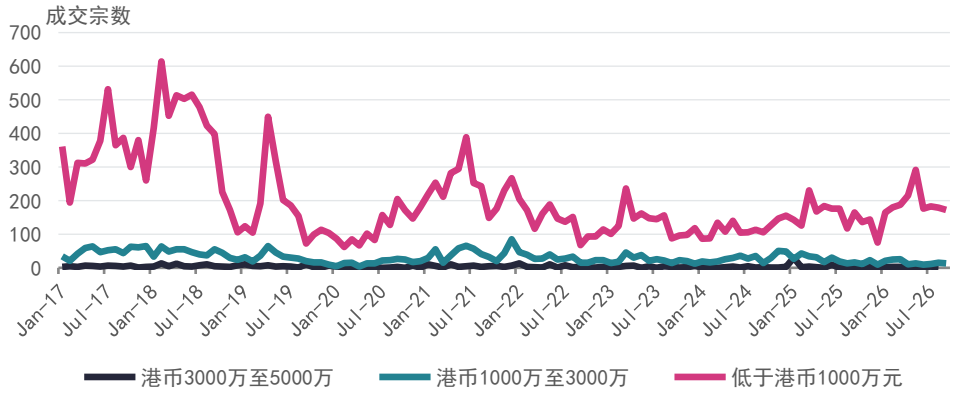
香港一个月HIBOR与美国联邦基金利率，1997年1月至2026年9月



来源：香港金融管理局、美国联邦储备局、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

工厦需求具选择性，买家注重入市价格

按价格区间划分的工厦成交量，2017年1月至2026年9月



2026年迄今
1,922 (+8.0%)

2025年全年
2,186 (+20.6%)

2024年全年
1,813 (-7.7%)

2023年全年
1,965

来源：差饷物业估价署、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部、EPRC

自用收购：西贡实惠集团中心

实惠集团中心	自用收购
位置	西贡
买方	香港科技大学
成交价	港币1.41亿
总楼面面积	76,979平方英尺
单价	每平方英尺约1,832港元
交易背景	接管处置

来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

工厦成交量由第二季度的721宗降至第三季度的583宗，下跌19.1%。仓库价格环比下跌5.0%。截至10月16日，投资成交金额为16.8亿港元，反映需求仍具选择性。

香港科技大学以1.41亿港元收购西贡实惠集团中心。物业面积76,979平方英尺，约合每平方英尺1,832港元。该接管物业出售个案显示，价格调整后，自用需求可支持成交。

即使传统投资需求保持审慎，实际运营需要仍可支持收购决定。

税务忧虑下，内地豪宅买家参与度下降

第三季度，内地相关买家占超过1亿港元住宅成交的34%，低于2026年上半年的51%，下降17个百分点，反映内地买家对豪宅成交的支持减弱。

税务压力或抑制购买意欲。离岸信托的应税收益及收入即使尚未分配，亦可能适用20%的税率。

过渡期申报及缴税截止日期（2026年10月22日）已过；受影响的高净值人士在承诺购置境外物业前，仍可能预留现金以缴付税款并检视持有架构。

《国务院关于对外投资的规定》（国务院令第837号）自2026年7月1日起施行，加强对外投资监管，包括适用的申报及跨境资金登记。

国务院令第837号涵盖居民个人及机构，但并非全面禁止境外购置。全球所得纳税义务的执行范围扩大，加上共同汇报标准（CRS）下的信息交换，提高了披露及合规压力。这些措施或延迟购置决定，内地买家短期内可能继续观望，待税务责任更为明确后才考虑新的购置。以上为对最新税务规则的市场观察。

2026年7月至9月的精选住宅交易

日期	物业	成交价（百万港元）	楼面面积（平方英尺）	平均价格（港币/平方英尺）
2026年7月	华翠海湾别墅, 春坎角海天径3-7号	1,168	55,914	20,889
2026年7月	加列山道73号	600	7,108*	84,412*
2026年8月	缇外6座6 - 7楼A室	580	7,403	78,347
2026年8月	聂歌信山18号洋房	470	8,050	58,385
2026年8月	喇沙利道25号	420	20,194	20,798

来源：EPRC、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部
*加列山道73号采用现有总楼面面积及相应呎价，其余面积沿用来源的实用面积栏。

投资展望：2026年第四季度至2027年

教育应继续成为新增需求最明确的来源。投资者或偏好具改造条件的学生宿舍，以及拥有可靠学校长期租户的郊区零售物业，前提是审批及装修成本仍为可持续回报保留空间。

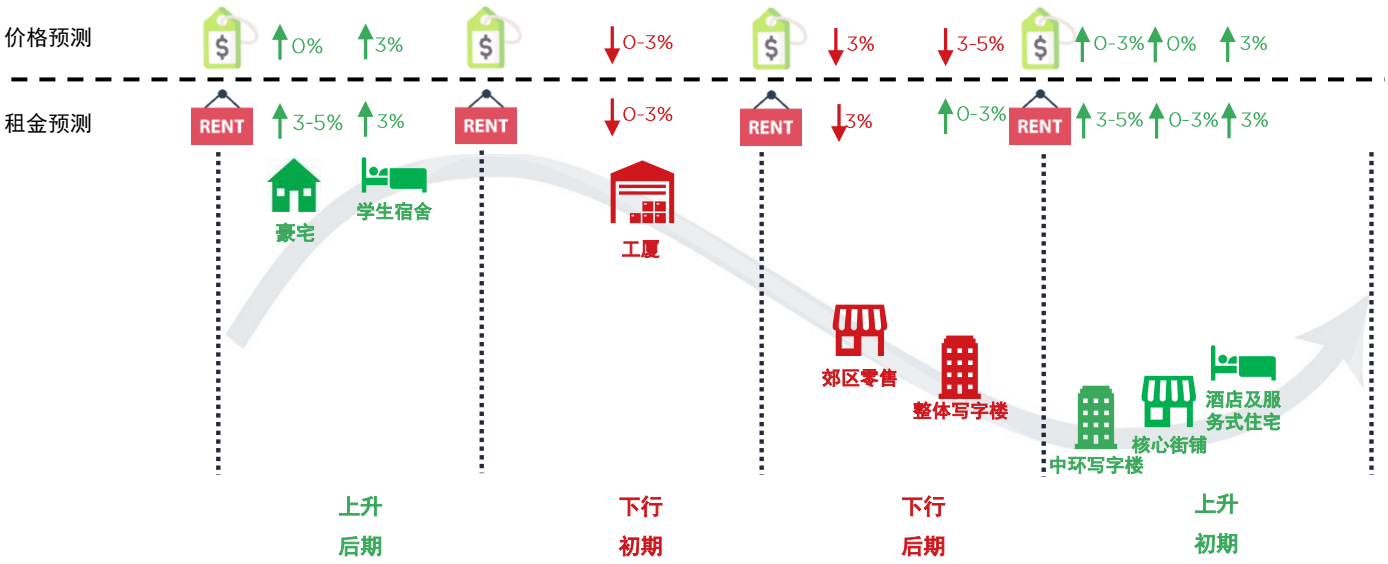
写字楼及工厦成交活跃度或先于价格回升，主要由自用及现金充裕的买家带动。再融资压力可能增加折价物业供应，而租金增长疲弱将限制借贷投资者的出价能力。

内地买家重新评估税务风险及境外投资安排，豪宅销售或有所放缓。卖家可能需要更灵活的定价。持续复苏仍取决于买家信心回升，而非个别高价成交。

选择性教育需求如何与较弱的板块预测并存

下列预测为各板块整体存量的平均数据。与教育相关的投资机会具选择性，其驱动因素不同：学生宿舍供应结构性不足，学校亦寻求郊区裙楼的长期空间。若物业能以长期租约引入可靠的教育租户，即使整体板块处于下行周期，其收入仍可保持稳定并高于融资成本。

香港房地产市场预测，2026年第四季度



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/



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



鄭浩賢 Godfrey Cheng
资深董事
首席投资办公室主管
+852 2378 8635
ghycheng@savills.com.hk



蕭兆新 James Siu
副董事总经理
九龙销售部主管
+852 2378 8628
jsiu@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



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部副主管
+852 2378 8622
ochow@savills.com.hk

报告汇编：



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。