

香港 销售及投资

投资 - 香港 - 2026年2月



两极分化：迈向选择性复苏

2025年第四季度，受降息、股市回暖和地缘政治风险缓解的推动，投资情绪有所改善，但不同行业和地点的表现出现明显分化。

\$471亿港元

投资成交总额*



68% 写字楼成交



52% 终端用户

你知道吗？

2026年价格预测

酒店 +5%	住宅 +7-10%	写字楼 +0-3%	工业 0- -5%
酒店 +5%	豪宅市场 +5-8%	中环 -5%	工业 0- -5%
服务式公寓 +5%	大众住宅 +5-8%	整体 -5%	物流设施 0- -5%
		零售 0%	非核心區 -3- -5%
		核心商圈	

* 非住宅投资成交（5000万港元以上）



2026年，香港物业市场呈现分化局面：资金流向核心且具抗跌力的资产，而较弱势的板块则复苏缓慢。

香港 销售及投资

投资 - 香港 - 2026年2月

savills
第一太平戴維斯

KEY STATS



两极分化：迈向选择性复苏

概要

- 2025年第四季度，受降息及风险缓和带动，市场情绪有所改善，但各领域表现显著分化。
- 住宅市场引领复苏，其中稳健的大众住宅与受内地新经济高净值人士推动而蓬勃发展的超级豪宅领域之间，呈现明确分野。
- 写字楼市场呈两极化，核心区甲级写字楼吸引用家进行大宗交易，而陈旧及非核心区的物业则面临压力。
- 尽管贸易面临逆风，工业及物流市场仍吸引具选择性资本，投向拥有稳定收入或重建潜力的资产。
- 零售市场出现分化，一方面是以体验式消费为主导的核心区地段趋于稳定，另一方面是受收益率驱动的非核心区资产提供5%至7%回报，但伴随较高风险。
- 酒店投资则高度集中于大学附近的学生宿舍改建项目，以把握强劲需求及学生住宿供应缺口带来的机遇。
- 踏入2026年，供应减少、持续放宽的利率环境以及内地资金流入，强化了市场两极分化与选择性复苏的情况，利好核心区写字楼、豪华住宅、学生宿舍及高收益资产。

2025年第四季度回顾 - 两极分化态势确立

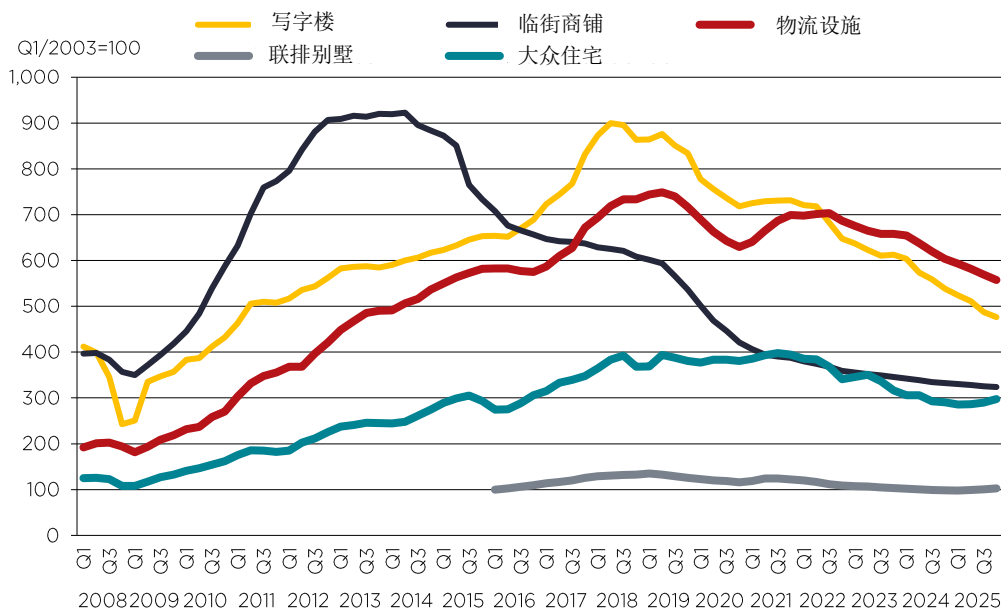
2025年第四季度，受连续降息、本地股市强劲反弹及中美贸易紧张局势缓和的支持，投资情绪显著改善。资金并未全面提振所有板块：而是集中于具备明确结构性驱动因素、收入可见性高或具有增值潜力的资产，令次要地段的物业及传统旧有资产继续受压。

2025年商业地产投资成交额（逾5,000万港元交易）约为470亿港元，按年上升7%，其中写字楼成交（占68%）主导市场。用家占非住宅成交略多于一半，显示市场日益由策略性用家及资产状况

良好的企业所推动，而非纯粹由财务投资者主导。

价格指数进一步印证了这种分化。住宅价值及租金已温和回升，而甲级写字楼及物流物业价值仍远低于此前的高位，显示本次回暖的板块是狭窄而具选择性的，并非广泛基础的复苏。

房地产价格指数（按板块），2008年第一季度 - 2025年第四季度



资料来源：差饷物业估价署，第一太平戴維斯研究及顾问咨询部

住宅市场 - 广泛复苏，豪宅领域两极分化

住宅市场在2025年的表现明显突出。2025年录得20,540宗一手销售登记，超越2024年全年的16,900宗总数，创下自2019年以来的新高。较低的按揭利率、更强劲的股市以及改善的市场情绪，鼓励了发展商仅以有限的价格优惠推出新项目。

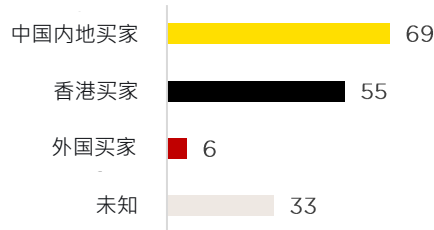
最显著的两极分化出现在豪华及超级豪宅领域。当大众住宅及洋房市场逐步复苏之际，超级豪宅成交（逾1亿港元）激增至184宗，其中约42%的买家来自中国内地。瞩目的成交包括深水湾道6号两幢洋房（22亿港元）、香岛道37号两幢洋房（9.75亿港元）及南湾坊1号三个单位（8.6亿港元），加上天御项目的稳定销售，突显了从事人工智能、科技、金融及医疗保健的内地企业家，在香港传统豪宅地段购置首套自住物业的深厚需求。

这些买家愿意为稀缺的顶级物业支付溢价，并对其他次级物业极为挑剔，强化了核心豪华住宅与更大众化单位之间的双轨市场。鉴于2025年至2028年间预计仅有约188套超豪华洋房及公寓落成，供应稀缺应在2026年继续支撑高端市场的定价。

“

2026年，香港物业市场呈现分化局面：资金流向核心且具抗跌力的资产，而较弱勢的板块则复苏缓慢。

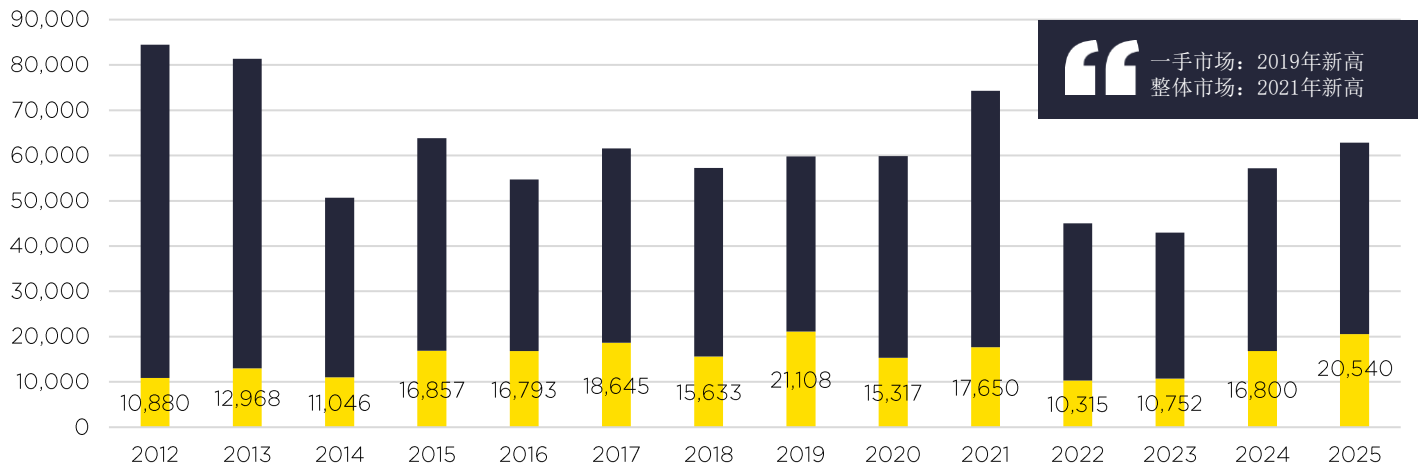
2025年买家国籍分布
- 逾亿港元超级豪宅成交



资料来源：第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

一手及二手住宅交易量，2012-2025年

■ 一手 ■ 二手



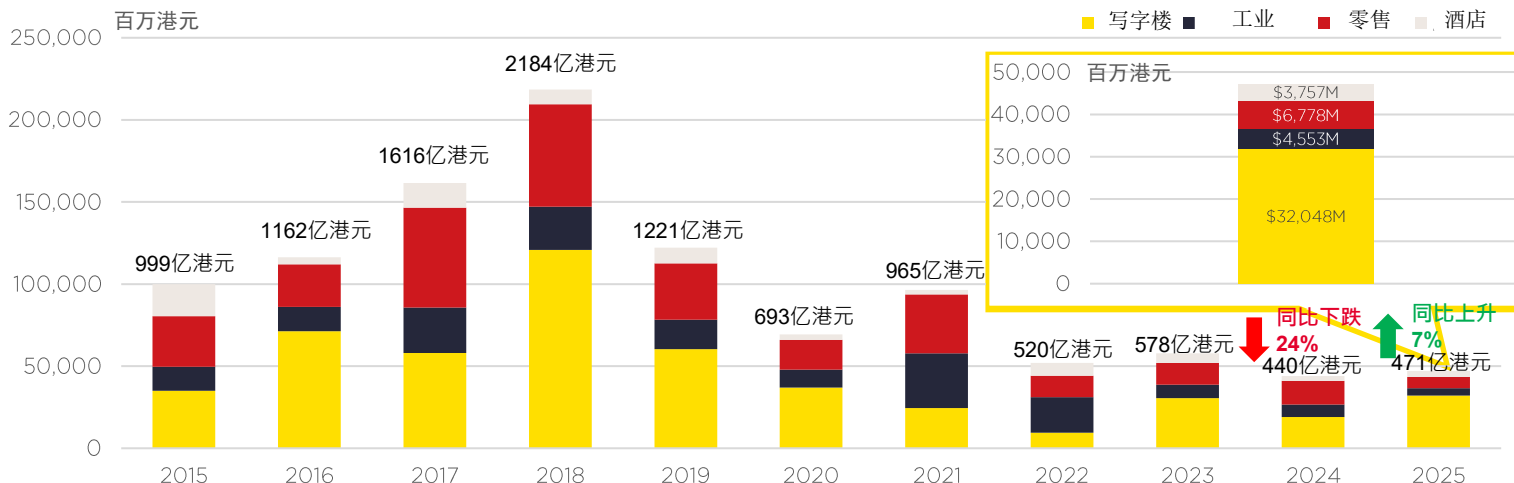
“

一手市场：2019年新高
整体市场：2021年新高

资料来源：土地注册处、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

写字楼市场 - 核心商业区韧性强，非核心区表现疲弱

按物业类型划分的非住宅交易（超过5000万港元），2015 - 2025年



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

写字楼板块是选择性复苏的典型范例。中环及九龙核心商业区的甲级物业正受惠于明显的「追求优质」趋势，租户正利用当前市场窗口期升级办公场所并优化空间布局。中环甲级分层写字楼市场在2025年录得48宗成交，超越2018年高峰，标志著市场对该区长远价值的信心重燃。

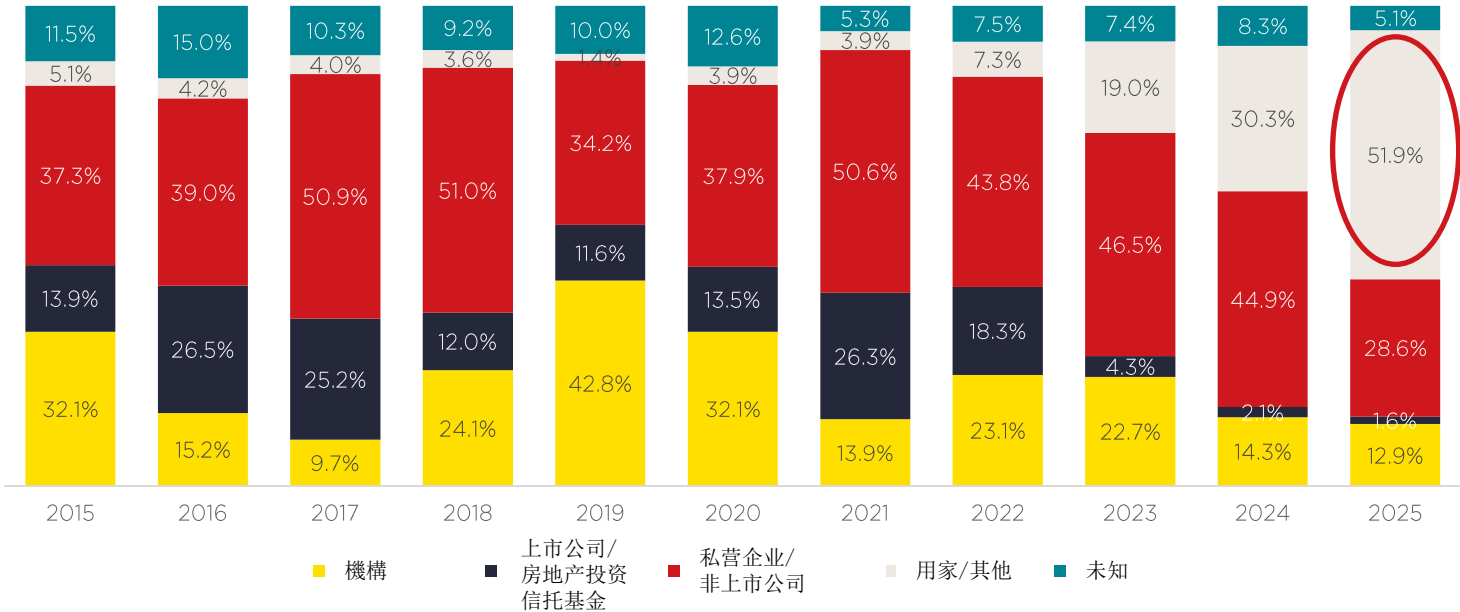
投资方面，写字楼占非住宅成交额的大部分（68%），主要由用家主导的大型收购支持。主要案例包括阿里巴巴购入

铜锣湾港島壹號中心顶层13层、港交所收购交易广场一期9层、京东购入建行大厦50%权益、华侨银行收购告士打道60号，以及城市大学购入又一城写字楼大楼作校园扩建之用。这些成交突显了企业用家策略性寻求核心地段物业的趋势。

尽管成交活跃，整体写字楼价格及租金仍远低于此前高峰，价值及租金较2018至2019年的高位显著回落，尤其是在表现最佳的核心资产以外的物业。港岛东

及九龙东的陈旧写字楼物业，若不进行大幅度的重新定位，将面临进一步降级的风险，突显了此板块内部「投资级核心物业」与「需要资本开支的次级物业」之间的两极分化。

2015至2025年迄今非住宅交易买家构成



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

工业市场 - 资本具选择性，结构性阻力犹存

2025年的工业物业投资成交宗数不多，但極具策略性。该板块约占非住宅成交额的10%，然而关键成交揭示了具针对性的策略，而非广泛的买入。粉岭的纵横二千货仓售予内地投资者，并迅速以约5%的毛租金回报率租出，带来即时收益；大围的橙色空间由樓上购入作自用；以及美港货仓由億京购入作重建用途。

这些案例显示投资者青睐能提供稳定租金收入、业务整合效益或明确重建概念的资产。与此同时，整体物流及仓库市场正面临结构性挑战，包括供应链转移、近岸外包趋势，以及与零售相关的物流需求减弱，而持续的中美贸易争端更令情况雪上加霜。陈旧且缺乏特色的物业价格，仍受压于每平方英尺2,000至

3,000港元的狭窄区间，反映投资者在缺乏令人信服的增值概念下，对次级风险物业的审慎评估及有限兴趣。

2025年第四季度重大物业成交

日期	物业	楼面面积 (平方英尺)	交易价格 (百万港元)	卖方	买方
2025年12月	建行大厦50%权益 中环	114,603	\$3,490	麗新	京東
2025年12月	深水湾道6号两栋洋房 深水湾	14,900	\$2,200	太古	待定
2025年12月	又一城写字楼 九龙塘	229,000	\$1,960	丰树	香港城市大学
2025年11月	告士打道60号 湾仔	95,515	\$1,160	英皇集团	华侨银行
2025年12月	悦品酒店·荃湾	292,961	\$950	邓成波家族	华润隆地

资料来源：EPRC、市场新闻、第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

零售市场 - 核心地段商铺与非核心区收益型资产的对垒

零售市场表现因地点及定位而高度分化。随着入境旅游逐步恢复，传统财富及年轻富裕消费群体将更多消费投入奢侈品、生活品牌及体验式消费，核心区的临街名店及龙头商场渐趋稳定。这些区域的业主正围绕运动休闲、健康生活、社交俱乐部概念及「运动娱乐」来调整租户组合，以捕捉此类需求。

相比之下，非核心区零售中心面临平日客流量较弱、周末竞争激烈的问题，迫使业主为争夺租户和顾客而激烈竞争。因此，投资成交集中于零售基座及分契物业，提供5%至7%的回报率以弥补较高的风险。投资者实际上将此板块划分为两类：一是持有高门槛核心区物业作长线投资，二是策略性购入高收益的非核心区物业，而对于缺乏特色的中端物业则只有有限资金投入。

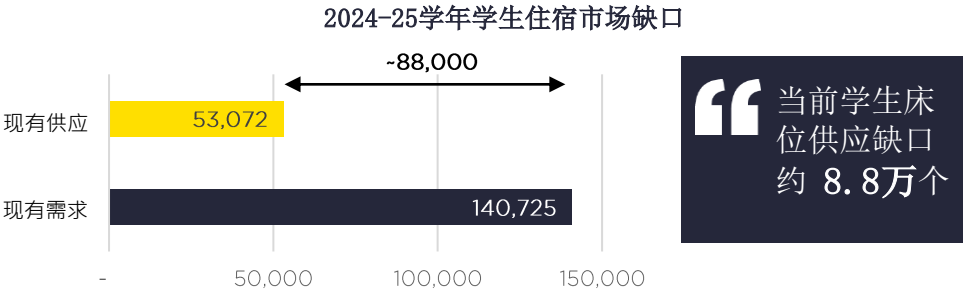
各物业类别价格变动

价格变动	2025年第四季度	2025	2024	对比峰值	原因
甲级写字楼	-2.3%	-11.5%	-12.0%	-47.0% (Q2/2018)	中环资产受追捧
优质街铺	-0.6%	-2.5%	-3.8%	-64.9% (Q2/2014)	高收益物业
联排别墅	+2.5%	+4.6%	-4.9%	-23.8% (Q1/2019)	内地高净值人士青睐
大众住宅	+1.4%	+2.8%	-8.1%	-25.6% (Q3/2021)	降息周期与股市提振

资料来源：差餉物业估价署，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

酒店市场 - 学生住房成为市场主线

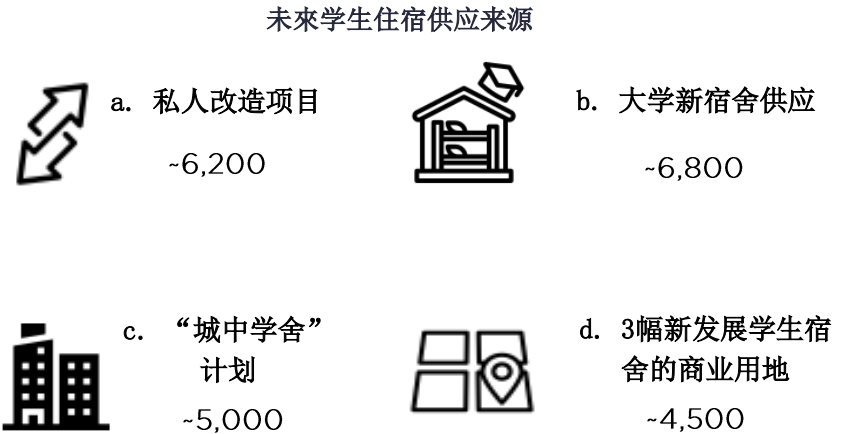
酒店投资已汇聚于一个单一而强劲的结构性质主题：改建为学生住房。2024至2025年间，共有27间酒店及服务式公寓易手，其中23间计划进行改建，而该等成交中约四分之三位于大学附近区域。本地及非本地高等教育入学人数持续上升，加上庞大的住宿供应缺口，创造了一个令投资者充满持久信心的市场。



2025年，所有12宗酒店/服务式公寓成交均以学生住房为目标，包括华润隆地购入荃湾悦品酒店，将其583间客房进行改建。此细分领域已成为市场中最具竞争力且主导性最强的部分之一，吸引寻求稳定、与教育相关的收入流的机构资本及私人投资者。这也凸显了更广泛的主题：2026年成功的策略必须植根于明确结构性需求，而非寄望于酒店业的普遍复苏。

资料来源：自资专上教育委员会，第一太平戴维斯研究及顾问咨询部

香港的学生住宿市场面临相当大的床位短缺，当前需求远超现有学生床位供应。即使计入政府新措施、私人改建项目及大学规划中的项目，未来五年仍有巨大缺口，凸显加速及多元化发展的迫切性。



新床位总供应量：约 22,500个

2026年展望 - 顺应两极分化之势而行

展望未来，2026年将是选择性复苏而非全面扩张的一年。基本面正在改善：大多数板块的新供应管道正在放缓，预计未来三至六个月利率将进一步放宽，而内地资金及人才流入应会继续支持住宅、核心写字楼及与教育相关的资产，尽管针对价值超过1亿港元的住宅物业，印花税上调至6.5%可能在短期内略微削弱超豪宅市场的投资气氛和成交量。

然而，市场仍然分化。银行贷款意欲，尤其是对商业地产的贷款，将是决定市场情绪能多大程度转化为实际成交的关键。处于结构性优势板块的资产 - 包括中环及尖沙咀写字楼、豪华及超级豪宅、酒店改建学生住房项目，以及位处优越地段、具明确翻新概念的高收益零售/工业物业 - 最具备条件跑赢大市。相比之下，缺乏特色的非核心区写字楼、依赖贸易的物流物业，以及较弱势的非核心区零售物业，其复苏步伐可能将较为缓慢或滞后。

对专业投资者而言，启示清晰明确：2026年的回报将集中于那些少数、更高确定性的市场、严谨的资产筛选以及主动式资产管理的策略，而非广泛的市场走势追踪。

住宅	大众住宅	豪宅市场
价格	+5% - +8%	+7% - +10%
租金	+5% - +10%	+5%

写字楼	中环	整体
价格	0% - +3%	-5%
租金	+3% - +5%	-5%

工业	工业	物流设施
价格	0% - -5%	0% - -5%
租金	-5%	-5%

零售	核心商圈	非核心区
价格	0%	-3% - -5%
租金	0% - +3%	-5%

酒店	酒店	服务式公寓
价格	+5%	+5%
租金	+5%	+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/

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

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



周浩文 Oscar Chow

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



陳汝軒 Tommy Chan

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



蕭兆新 James Siu

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



湯卓軒 Jack Tong

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