

研究报告

欢迎扫码关注
工银亚洲研究



中国工商银行（亚洲）

东南亚研究中心

李卢霞 周文敏 李美婷

香港房地产市场交投动态观察

阅读摘要

2026 年以来，香港住宅市场延续复苏态势，买卖及租赁活动活跃，楼价连涨 13 个月，租金指数续创新高；商业地产市场呈“成交回暖、价格承压”的分化格局。

住宅市场方面，2025 年 3 月起楼价企稳回升，结束此前连续三年跌势；2026 年以来买卖、租赁活动活跃，市场交投“量额齐升”，楼价指数上行、租金指数连创新高，上半年分别累涨 7.9% 和 2.6%，未来 3-4 年潜在供应量首次跌破 10 万关口。供应端，私人住宅落成量回落，未来 3 至 4 年一手私人住宅潜在供应量近 4 年来首度跌穿 10 万关口。

商业地产方面，历经持续低迷后，2026 年以来“成交回暖、价格承压”，上半年写字楼、商业楼宇买卖成交量同比升 20%；租售价格方面，写字楼回暖节奏相对稳健，商业楼宇仍较疲弱。商业地产整体空置率处于高位、后续落成量回落。供应端，商业地产空置率处于高位、供应仍充足，后续落成量回落，中长期供给压力有望逐步缓解。

政策层面，香港特区政府近年针对房屋土地议题提出系列优化措施。《2026-27 年度财政预算案》从土地规划、房屋供应角度回应社会关注。商业地产方面，近年亦有多项支持举措推出，包括调整印花税政策、优化按揭贷款抵押比例、“城中学舍计划”、控制新增供给，计划引入长期资本盘活存量项目等。

香港地产市场交投动态观察

一、2026 年以来香港住宅市场表现

（一）回顾：2022 年起楼价连续三年收跌后，2025 年以来企稳回暖

香港楼价 2022 年-2024 年连续三年录得跌幅，受美联储加息推高本地按揭利率、港股波动削弱财富效应等因素影响，本地购房情绪趋于谨慎。2022 年-2024 年官方私人住宅售价指数连续三年录得跌幅：-15%，-7%、-7.1%；2022 年交投一度“腰斩”，住宅楼宇买卖合同成交量、额同比分别：-51%、-57%，2024 年初香港特区政府宣布楼市“全面撤辣”，即物业交易免除额外印花税（SSD）、买家印花税（BSD）、新住宅印花税（NRSD），“全面撤辣”效应提振地产市场交投情绪升温，住宅楼宇买卖合同成交量、额同比大增：+40%、34%，但楼价仍承压。2025 年楼价止跌回升，结束此前连续三年跌势，香港私人住宅售价指数自 2025 年 3 月见底（284.9 点）企稳，随后逐渐回暖；2025 年住宅售价指数累计+3.6%（见图表 1-3）。

（二）2026 年以来表现：住宅市场买卖、租赁活动活跃；楼价走升、已连涨 13 个月，租金指数连创新高

2026 年地产市场延续复苏格局，买卖、租赁相关活动活跃。政策利好、利率趋势下行、住宅库存降至历史一般水平、以租代买需求释放叠加股市财富效应等因素，有助于增强入

市信心，夯实楼价上行动能。

楼市交投“量价齐升”，2026年1-7月住宅楼宇买卖合约量、额分别为45,272宗、4,088亿港元，同比各增30.4%、47.9%，增速较2025年（+18.3%、+14.4%）进一步走高。

楼价指数攀升，截至6月，私人住宅售价指数为323.2，连续13个月上涨，1-6月累涨7.9%。最新楼价指数较2021年9月（398.1）的历史高位仍有约19%的差距。**租金指数连创新高**，人才计划及留学生来港支持住宅租赁需求升温，1-6月累升约2.6%（见图表2-3）。

（三）后续供应情况：私人住宅落成量持续回落，潜在供应降至阶段低位

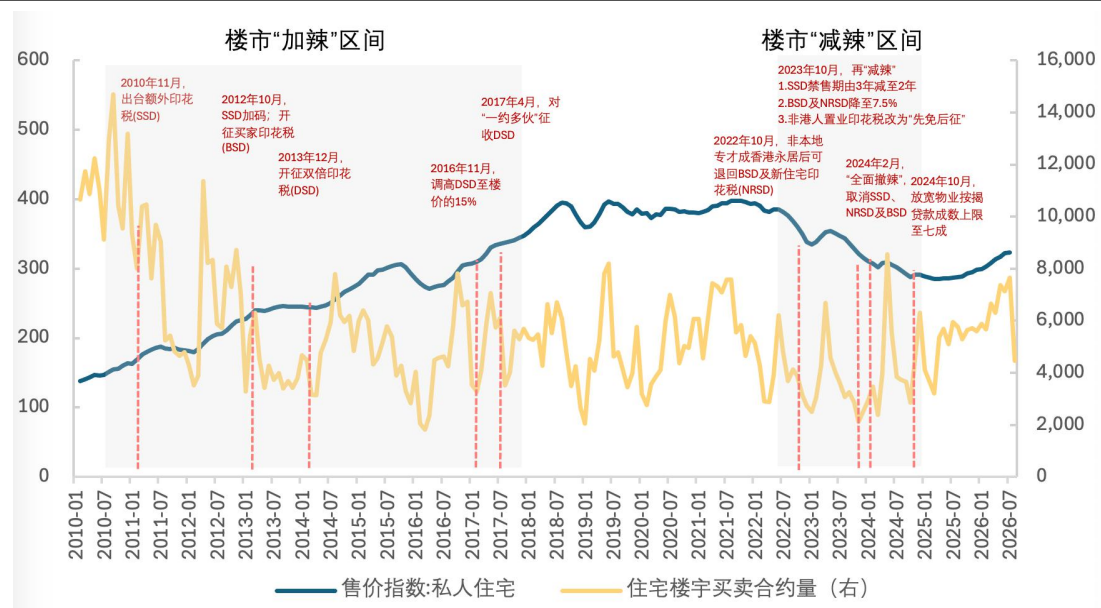
私人住宅落成量持续回落。《香港物业报告2026》¹预计，2026年私人住宅落成量将降至16,980个单位，较2025年下降8%；预计2027年将进一步回落至15,360个单位、为4年新低。**潜在新盘供应量降至阶段低位**。据香港特区政府房屋局数据，截至2026年第2季末，香港未来3至4年一手私人住宅潜在供应量约9.6万个单位，较第1季减少5,000，是近4年来首度跌穿10万关口。其中现楼“货尾”²下降1,000个至1.9万个单位，“楼花”³下降1,000个至6.1万个单位（见图表4-5）。

¹ 来源：香港特区政府差饷物业估价署。

² 已落成未出售单位。

³ 在建未售单位。

图表 1：2010 年以来香港楼市政策调整情况与楼价、住宅楼宇成交量走势



数据来源：WIND、香港差餉物業估價署、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理

图表 2：私人住宅售价指数、租金指数走势



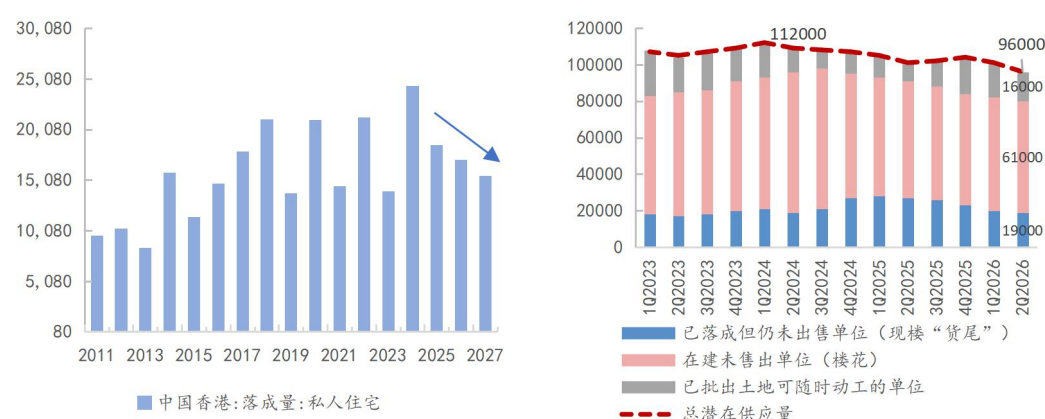
数据来源：WIND、香港差餉物業估價署、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理

图表 3：住宅楼宇成交量、额走势



数据来源：WIND、香港差饷物业估价署、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理

图表 4-5：私人住宅落成量走势、未来 3-4 年一手住宅潜在供应量



数据来源：WIND、香港差饷物业估价署、香港特区政府房屋局、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心（2026-2027 年落成量为预测值，来源《香港物业报告 2026》）

（四）香港特区政府针对房屋土地议题提出多项优化措施

针对房屋土地议题，《2026-27 年度财政预算案》从土地规划、房屋供应角度回应社会关注。

土地供应方面，政府将增加私营房屋熟地供应，未来 5

年备好可建 9.8 万个单位的土地（较上年度预算案目标增加 1.8 万个），并增加年度住宅用地拍卖数量至 9 幅。

房屋供应方面，公营房屋未来五年总供应量大幅增加至 19.6 万个单位，轮候时间有望进一步缩短。

此外，预算案强化楼宇安全与应急保障，预留专项资金用于优化升降机、推动楼宇更新及大埔火灾后长远居住安排。

（五）展望：2026 年香港住宅市场交投延续复苏，楼价上涨动能料集中于上半年释放

2026 年香港住宅市场交投料延续复苏态势。政策利好、人才流入、利率趋势下行、住宅库存降至历史一般水平、资本市场财富效应延续等因素，共同提振入市信心，夯实楼价上行动能；地产市场买卖、租赁相关活动预计保持活跃。**楼价上涨动能集中于上半年陆续释放，下半年预计进入偏窄幅波动阶段，全年楼价有望录得 8%-10%左右的涨幅。**住宅成交同步向好，整体交易量有望回升至近年高位。仍需关注美联储加息提升按揭成本、股市波动等因素，或给楼市上行节奏带来扰动。中期看，在人口老龄化减少自然需求，港人北上置业便利化等因素影响下，香港楼价持续大幅上行空间或不大，但人才和资金流入、刚性需求和香港特区政府优化政策支持下，楼价大幅下行概率料也较小。

二、2026 年以来香港商业地产⁴市场走势

⁴ 本文商业地产主要指写字楼、商业楼宇；其中商业楼宇指的是零售业楼宇（如商场、零售铺位）及其他设计或改建作商业用途的楼宇（如美容院、停车场）等。

（一）回顾：商业地产 2022 年起进入下行调整周期，成交、租售价同步下行

商业地产在 2021 年迎来一轮阶段性成交高点，自 2022 年起进入调整期。关税政策、地缘形势等外围不确定性增加，疫情后企业办公需求调整、供应过剩等因素影响写字楼租售表现。同时，港人北上消费增多、内地旅客消费模式转变、行业竞争加剧等因素，给本地餐饮零售等带来挑战，影响商业楼宇（主要包括商场、零售铺位等零售业楼宇）租售表现。

成交方面，2022-2024 年连续三年交投低迷，2025 年小幅回暖。2022-2024 年，写字楼、商业楼宇成交量、成交额连续三年走弱，大额商业物业交易明显减少，投资风险偏好持续降温。2025 年交投阶段小幅反弹，写字楼复苏节奏优于商业楼宇。2025 年写字楼买卖成交量、额 1031 宗、197 亿港元，同比分别：+71%、+101%；商业楼宇买卖成交总量、额 1257 宗、131 亿港元，同比分别：+13%、-2%（见图表 6）。

租售价格方面，整体售价指数自 2021 年下半年起进入下行通道，2022-2025 连续四年下跌，租金同步承压。写字楼、零售业楼宇售价指数、租金指数均于 2021 年下半年达到阶段高位，随后持续下行。企业缩减办公面积、市场供应充足、空置率抬升等因素压制成交价格（见图表 7）。

（二）2026 年以来表现：市场呈现“成交回暖、价格承压”的分化格局，写字楼租售价格回暖节奏强于商业楼宇

交投方面，2026 年上半年写字楼买卖成交量额（568 宗、

90 亿港元) 同比分别变动: +20%、-12%, 呈现 “量升价跌” 格局, 反映出大额交易仍较稀缺; 商业楼宇成交量额 (744 宗、65 亿港元) 同比分别: +20%、+7%。

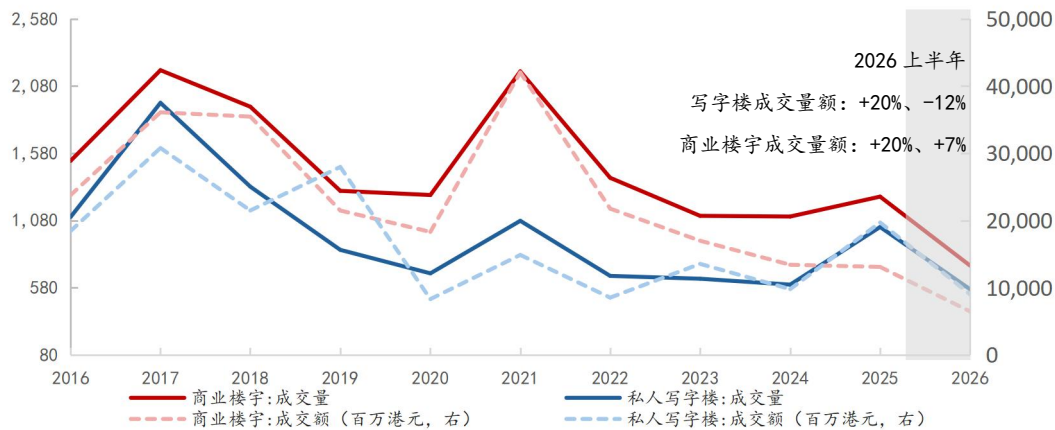
租售价格方面, 写字楼复苏节奏相对稳健, 商业楼宇仍较疲弱。2026 年上半年整体写字楼售价指数累计+1.6%, 其中甲级写字楼售价指数累计+2.7%, 整体和甲级写字楼的租金指数基本无增长。上半年零售业楼宇售价指数累计-4.6%, 租金指数-1.6%。

(三) 供应情况: 空置率处于高位、供应仍较充足, 后续落成量有望回落

商业地产空置率处于高位, 供应充足。写字楼和商业楼宇空置率创历史新高。截至 2025 年底, 写字楼空置率为 17.6%, 为有记录以来新高。2022-2024 年空置率已持续走高 (14.4%、14.9%、16.3%), 阶段高点已超出 1998 年亚洲金融危机 (15.9%)、2003 年 SARS 疫情冲击 (14.0%) 两轮重大外部冲击下的历史阶段性高位。分等级看, 甲级、乙级、丙级类别写字楼空置率截至 2025 年底分别为 18.4%、17.4%、12.9%, 主要源于近年新增供应集中于甲级写字楼, 大批新落成甲级商厦集中入市, 推高该类别空置水平。商业楼宇空置率录得 12.5%, 亦是历史新高, 主要受本地及游客消费模式转变、行业竞争加剧等因素影响。2025 年落成量同比翻倍, 但后续新增供应明显回落, 2025 年写字楼落成量同比增 1 倍至 30 万平方米, 商业楼宇落成量同比增 40%至 9.7 万平方米, 短

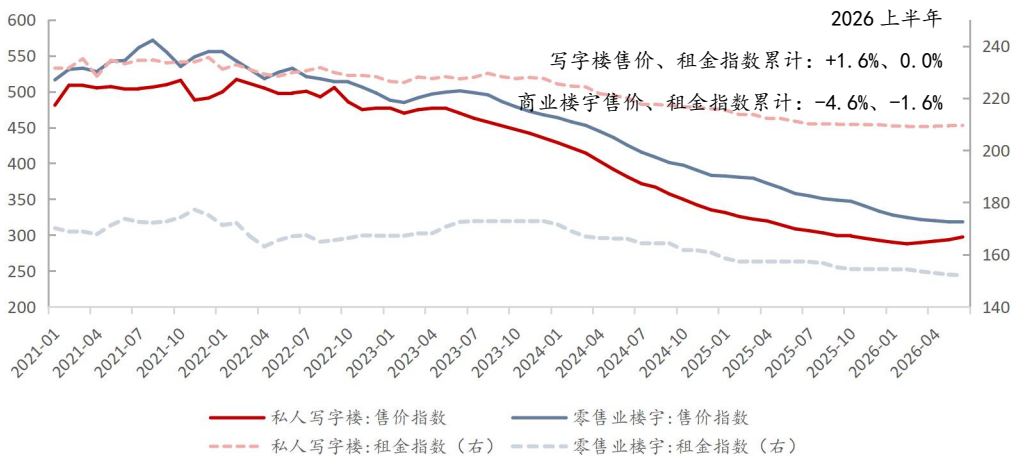
期新增潜在供应走高。往后看，2026 年写字楼预测落成量同比下降 52%至约 14.3 万平方米，2027 年进一步降至 12.5 万平方米；2026 年商业楼宇落成量同比降 25%至近 7.3 万平方米⁵，2027 年预计为 7.5 万平方米，与 2026 年基本持平，综合看，中长期供给压力有望逐步缓解（见图表 8-9）。

图表 6：香港商业地产成交情况



数据来源：香港差饷物业估价署、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理 2026 年数据为上半年

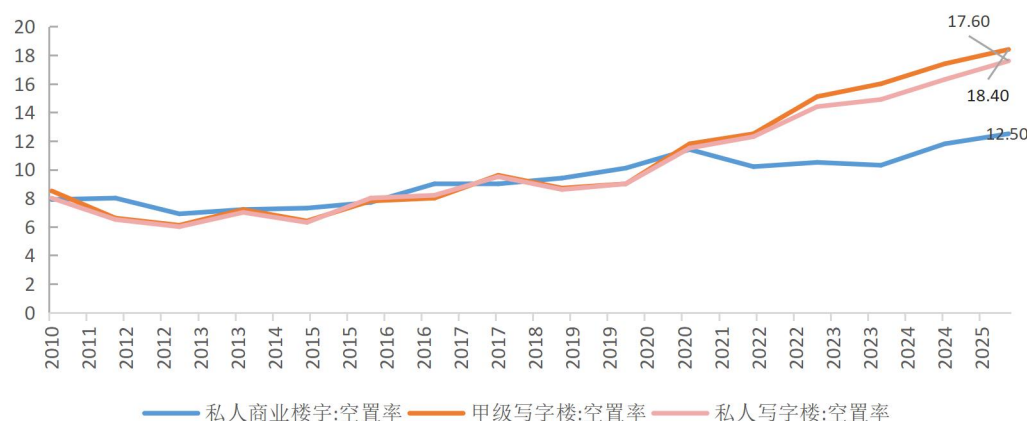
图表 7：香港写字楼和零售业楼宇售价、租金指数走势



数据来源：香港差饷物业估价署、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理

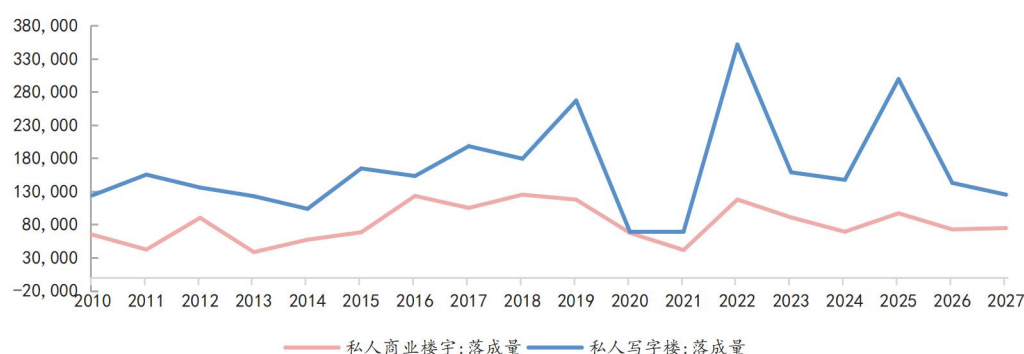
⁵ 香港差饷物业估价署《香港物业报告 2026》预测值。

图表 8：香港写字楼和商业楼宇空置率（%）走势



数据来源：香港差餉物业估价署、WIND、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理

图表 9：写字楼和商业楼宇历年供应量及 2026 年预测落成量（平方米）



数据来源：香港差餉物业估价署、中国工商银行（亚洲）东南亚研究中心整理（2026、2027 年数据来自《香港物业报告 2026》预测值）

（四）香港特区政府近年针对商业地产市场推出了系列支持措施

调整印花税政策。《2020 年施政报告》宣布撤销非住宅物业的双倍从价印花税，以增加商铺、写字楼、工厂大厦等物业的交投流动性。2025 至 26 年度《财政预算案》宣布，2025 年 2 月 26 日起将征收 100 元印花税的物业价值上限由 300 万港元提高至 400 万港元，以减轻购买较低价值住宅及非住宅物业人士的负担。

优化按揭贷款抵押比例。香港金管局自 2023 年 7 月 7

日起放宽非住宅物业的按揭条款政策，将按揭上限从原来的五成增加至六成。2024 年 10 月 16 日，宣布再次放宽按揭限制，将非住宅物业按揭成数上限由六成统一提升至七成。

“城中学舍计划”。2025 年，香港发展局与教育局于 7 月 21 日宣布启动“城中学舍计划”，鼓励和便利市场以自资和私营方式把现有商厦改装为学生宿舍，增加宿位供应。随后 2025 年《施政报告》宣布将计划扩展至涵盖新建的学生宿舍；同时计划推出商业用地，供市场兴建学生宿舍，盘活存量商厦资产。

控制新增供给，引入长期资本盘活存量项目。土地供应端，考虑写字楼、商铺空置和供应情况，《2026-27 年度财政预算案》明确未来一年继续暂停推售一般商业用地；同时，港投公司计划与区域和国际长期资本合作，引导资金投向优质商业物业项目，并将推动有关项目与目标行业的企业对接。

此外，**香港特区政府也推出多项措施带动旅游零售业复苏、间接推动商业地产市场回暖。**例如，扩大个人游签注范围，包括恢复深圳“一签多行”、试点扩大“一周一行”城市范围，并放宽东盟旅客多次入境签证条件，吸引更多旅客来港，利好核心区零售商铺及酒店。

（五）展望：2026 年香港商业地产市场交投温和回暖、市场结构性分化延续，政策与供给提振中期向好动能

2026 年香港商业地产市场交投料延续温和分化回暖，成

交回暖但价格仍有所承压，写字楼租售价修复节奏预计优于商业楼宇。空置率高企、短期潜在供应充足，叠加企业办公模式及零售消费模式转型等因素，短期内仍掣肘商业地产修复节奏。金融及专业服务行业景气向好，企业来港扩张，对核心商业区写字楼租赁需求形成支撑；而零售类商业楼宇整体复苏步伐料偏温和。市场修复将延续核心区域、优质物业表现占优的结构性特征。中期看，香港特区政府启动城中学舍计划、暂停推售一般商业用地以及港投公司拟引入长期资本盘活存量项目等政策举措，将从存量盘活、供给管控、资金引入多维度为商业地产市场提供支持。伴随后续落成规模回落，供给端压力将得到逐步缓释。



香港中資銀行業協會
Chinese Banking Association
of Hong Kong

本文章版权属撰稿机构及/或作者所有，不得转载。

本文章发表的内容均为撰稿机构及/或作者的意见及分析，并不代表香港中资银行业协会意见。