

2026年6月

本报告分析香港写字楼、住宅及零售物业市场的表现。

knightfrank.com.hk/研究

办公室

香港岛



2026年前五个月，租赁市场势头增强，全岛租金同比累计上涨4.8%。传统中环引领市场，租金同比累计增长10.6%，表现优于高级中环（同比累计增长9.0%）。强劲表现得益于优质写字楼供应收紧，以及寻求中环优质物业的租户溢出需求。除中环外，复苏仍具选择性。上环、金钟及北角录得1-5%的温和租金同比累计增长。供过于求的非核心区域，尤其是中环，尽管租赁活动有所改善，租金压力仍持续存在。

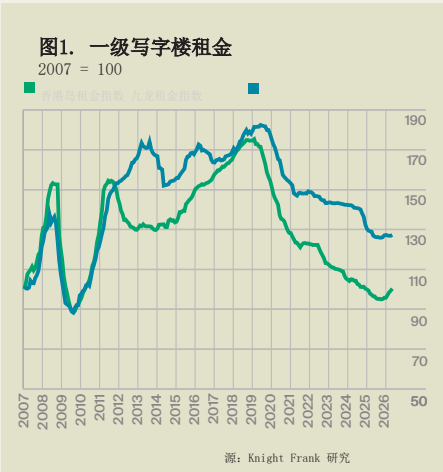
租户的需求也在发生变化。跨国公司（MNC）和金融行业的租户正越来越致力于租赁超出当前需求的更多核心办公空间，以应对未来高规格物业供应有限的担忧，从而确保扩张能力。因此，租户正更早地协商续租和租赁条款，以便锁定更多空间并为增长做好准备。



九龙

九龙的写字楼市场租金下调有所缓和，2026年上半年平均有效租金下降2.06%，较2025年下半年3.6%的降幅有所改善。九龙中环及西九龙仍是交易最活跃的细分市场，推动租户咨询和搬迁，同时非核心区域也显示出租赁情绪的改善，表明租户需求正逐步扩大。

预计市场将在2026年下半年实现软着陆。需求受到保险、银行及金融业租户扩张以及电子、贸易和零售行业状况改善的支撑。在供应方面，除2027年的艺术家广场塔楼外，有限的新竣工项目将限制未来的新增供应。这一紧缩的供应渠道有望支持空置率吸收，并有助于租金逐步稳定，随着租赁需求持续复苏。



主要办公市场指标（2026年5月）

区	净租金	改变		空缺	
	HK\$ 每平方米像素数	MoM %	YoY %	1月19日 %	五月二十六日 %
高级中心	115.3	1.5	13.8	-	-
传统中心	85.4	2.9	10.1	-	-
总体中央	96.8	2.3	11.8	1.2	9.5
海事局	58.3	2.2	4.1	1.9	4.6
上环	48.8	0.0	0.2	1.3	10.3
湾仔	49.5	-0.5	1.9	1.7	9.5
湾仔	45.4	-2.4	-8.2	1.5	10.4
北角	26.4	0.0	-13.3	6.9	14.6
港岛	36.6	-0.4	-7.5	1.1	11.7
尖沙咀	51.8	0.0	0.4	1.8	20.5
钟楼区	26.1	0.0	-4.1	1.9	13.3
红磡	35.9	0.0	1.6	11.3	11.8
九龙东	24.7	1.0	-0.2	7.5	19.6
旺角 / 油麻地	42.3	0.0	-4.2	-	-

注意：租金和空置率可能进行调整。

源: Knight Frank 研究

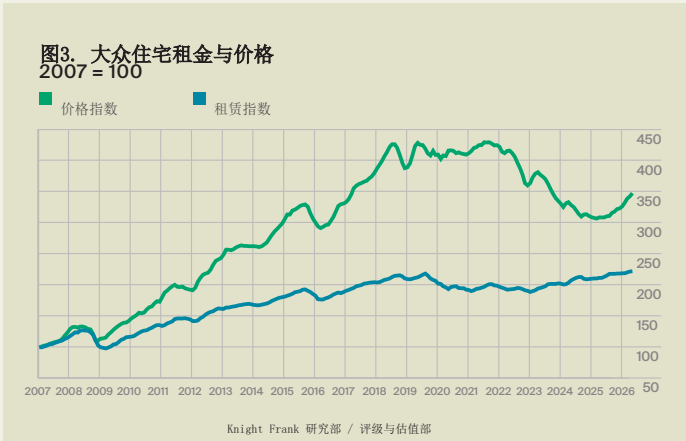
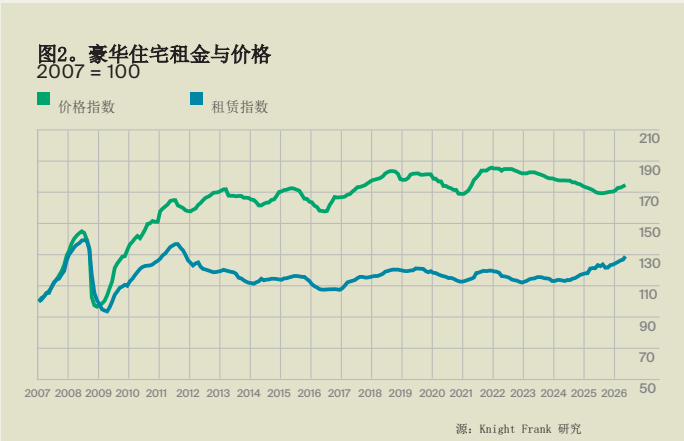
住宅的

5月份，住宅市场延续上涨势头，尤其是高端市场表现强劲。共录得89宗交易额超5000万港元的交易，环比增长27.1%，反映出优质房产需求依然旺盛。前五个月，住宅交易量达33160单位。期房销售占10556单位（同比增长56.3%），显著领先于二手销售22604单位（同比增长14.6%），显示出一手市场的主导地位，开发商积极推盘并有效捕捉了市场需求。



近期项目推售中，九龙塘的PAVILIA ROSA成为市场焦点，通过价目表销售及招投方式提供109个单位。至今已售出60个单位，其中最高呎价达每平方英尺56,866港元。

租赁市场势头在奢侈品和大众市场均保持强劲。Knight Frank 的奢侈品住宅租赁指数在 5 月份继续上涨，同比（YoY）增长 8.2%，累计同比（YTD）增长 4.2%。与此同时，RVD 租赁指数在 5 月份也维持稳步增长，同比（YoY）增长 5.1%，累计同比（YTD）增长 1.8%，显示出租赁增长不仅限于奢侈品市场，并强化了短期内租赁市场看好的预期。



2026年5月部分住宅销售交易					
区	建筑	楼 / 层 / 单元	可销售面积 (平方米)	价格 (百万港元)	价格 (每平方英尺港币)
峰	尼科尔森山	第二阶段, A座, 6楼	4,566	550	120,456
峰	尼科尔森山	第二阶段, A座, 11楼	4,566	460	100,745
峰	尼科尔森山	二期, B座, 11楼	4,289	440	102,588
寿松山	寿松峰	17P/F	2,739	150.65	55,002
Kai Tak	库利南港	第一阶段, 1号楼, 11层, B室	1,408	66.19	47,010

信源: Knight Frank研究报告: 所有交易均需确认。

已选住宅租赁交易（2026年5月）					
区	建筑	楼 / 层 / 单元	可出租面积 (平方米)	月租金 港币	月租金 (每平方英尺港币)
何曼婷	圣乔治公寓	2号楼, 低层, A单元	1,755	188,000	107
北角	维多利亚港	第一阶段B, 第一座塔, 上层 楼层, A室	1,540	125,000	81
九龙西	拱门	天空塔 (1号楼), 中 楼层, A室	1,955	168,000	86
尖沙咀	杰作	上层, A室	2,260	160,000	71
贝尔艾尔	贝尔艾尔住所	贝尔艾尔府邸	3,953	335,000	85

信源: Knight Frank研究报告: 所有交易均需确认。

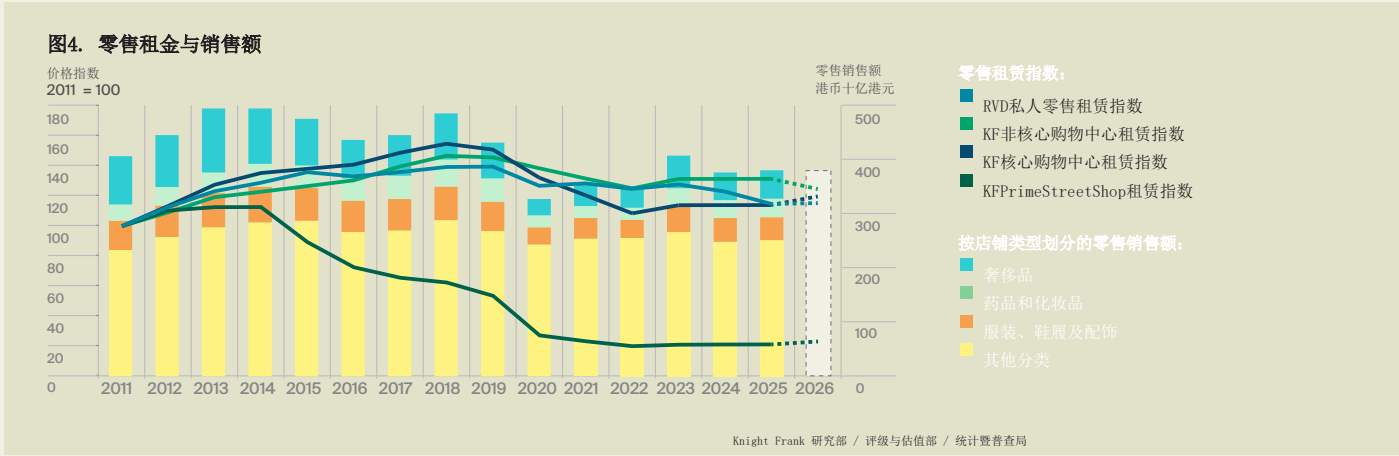
零售

香港4月份零售销售额同比上升8.6%，连续第12个月录得增长。此外，2026年前四个月的零售销售额同比也上升了11.3%。在不同类别中，奢侈品销售额（即珠宝、手表时钟和贵重礼品）4月份同比上升了19.8%。但本地消费板块依然疲软——百货公司（4月份同比下跌6.7%）和超市（上升3.0%）。



2026年，网络零售额增长加速，1月至4月同比增长30.2%，占总零售额的9.7%。全年网络销售额预计将达到370亿港元，随着中国大陆电商平台持续进入，竞争压力加剧并冲击传统零售渠道。

零售市场在不同资产类别中正变得越来越两极分化。主要购物中心表现强劲，人民币汇率走强将支持中国内地游客在持续复苏的旅游业内购买奢侈品，以及带来积极的财富效应。另一方面，电子商务的渗透率不断提高和出境消费持续影响中档和社区型购物中心。



最新旅游统计数据——中国大陆游客		
	当天 游客（编号）	
2026年4月	1,937,101	
2025年4月	1,619,202	
差异	19.6%	

	当日人均 支出（港元）	每夜人均 支出（港元）
Q1 2026	\$1,215	\$5,305
Q1 2019	\$2,298	\$6,219
差异	-47.1%	-14.7%

来源：Knight Frank 研究部 / 旅游局

我们喜欢提问。如果您对我们的研究有任何疑问，或者想寻求一些房产建议，我们都非常乐意与您交流。

研究与咨询 hk.knightfrank.com@research	商业市场 保罗·哈特 (E-127564) 大中华区总经理，商业部负责人 +852 2846 9537 paul.hart@hk.knightfrank.com	资本市场 阿南西·吴 (E-053542) 大中华区资本市场负责人 +852 2846 4998 antonio.wu@hk.knightfrank.com	零售服务 希伦·马克 (E-087455)) 零售服务高级总监 +852 2846 9543 helen.mak@hk.knightfrank.com
办公室策略与解决方案 露易莎·劳 (E-141423) 执行董事 香港办公室战略与解决方案负责人 +852 2 2846 4988 wendy.lau@hk.knightfrank.com	办公室策略与解决方案 - 龙威 (Steve Ng) (E-188091) 总经理 九龙办事处战略与解决方案负责人 +852 2846 0688 steve.ng@hk.knightfrank.com	估值与顾问 荣仕丰 (S-368139) 执行董事 大中华区估值及顾问主管 +852 2846 7135 cyrus.fong@hk.knightfrank.com	住宅中介 William Lau (E-096365) 首席总监 住宅部负责人 +852 2846 9550 williamw.lau@hk.knightfrank.com