

Q1 2026

本总结分析了香港工业地产市场的表现

高光



一般空缺和租金变动

尽管第一季度外部环境面临挑战，工业租赁需求仍保持稳定，主要得益于引领租赁活动的物流和电子商务等大型企业。与此同时，现代物流空间的租金环比略有下降0.6%，而一般工业房产的租金环比降幅更为显著，达到了2.2%。九龙东的降幅最高，达到10.8%，反映了出租率上升，房东不得不下调租金。

现代物流空置率由于本季度扩张活动下降了0.9个百分点，至11.9%。对于通用工业物业，尽管九龙东地区的空置率上升，其他地区则实现了正向吸纳，导致该领域的空置率下降至7.7%。因此，截至2026年第一季度，整体工业空置率保持在10.0%。



重要交易 - 物流与电商

大陆电商企业和本地物流公司的显著扩张推动了2026年第一季度的租赁势头，反映出对未来前景的强烈信心。京东在ATL物流B区租下了约17,000平方米，建立了其首个ATL实体存在。HKTV Mall通过在Goodman Interlink租赁27,000平方米扩大了其业务范围，而Temu在菜鸟智能物流港的租赁面积增加了约98,000平方米。



重要交易 - 药品

制药行业的租赁需求从2025年延续至2026年。莱特生命制药公司在东南工业大厦租下了35,000平方英尺的场地。



重大交易——艺术

在政府推动活动和展览的举措下，艺术领域，包括画廊和拍卖行，正在寻求更加一体化的生态系统和储存设施。Eythos承诺在机场附近建设一座5.3万平方米的艺术及贵重物品储存设施，而Crozier Hong Kong则在葵涌的ATL租赁了约2万平方米的空间。



2026年市场展望

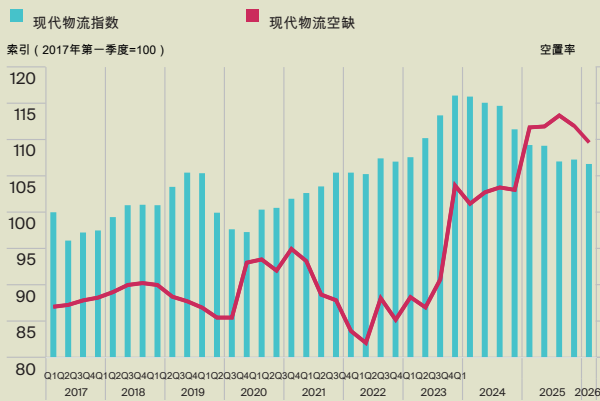
物流和电商企业以强烈的信心开始了2026年，不仅对国内市场，也对跨境贸易和全球贸易充满信心。随着这些行业的扩张，医药和艺术相关产业也在依靠商业增长和政府支持实现有机扩张。然而，传统的工业建筑，尤其是九龙东部的工业建筑，空置率上升，因为工业和办公空间的租金差距缩小，促使租户将业务整合到办公楼中。

表1：2026年第一季度香港按区域或类型划分的工业租金

区或类型	租金		改变	
	港币每平方米/每月	环比增长百分比。	年同比百分比	
通用工业建筑	12.1	-2.2%	-3.4%	
葵涌, 青衣, 荃湾	13.0	-0.4%	-1.9%	
九龙东	11.2	-10.8%	-14.1%	
范岭, 新界, 沙田	12.9	-1.1%	-0.4%	
屯门, 元朗	10.5	0.0%	-0.1%	
现代物流	16.4	-0.6%	-2.4%	

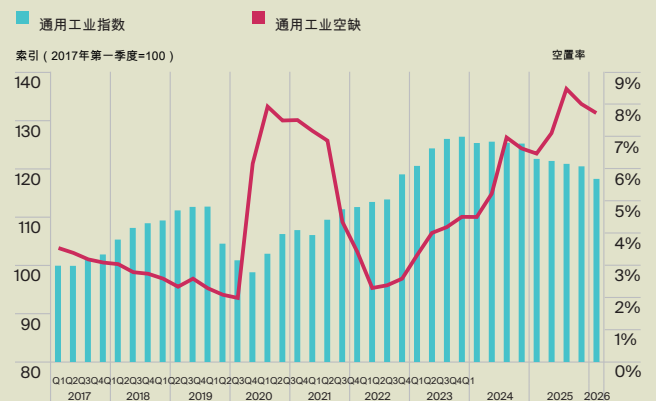
来源：凯Knight Frank研究

图1：现代物流租赁指数和空置率



来源：凯Knight Frank研究

图2：一般工业租赁指数和空置率



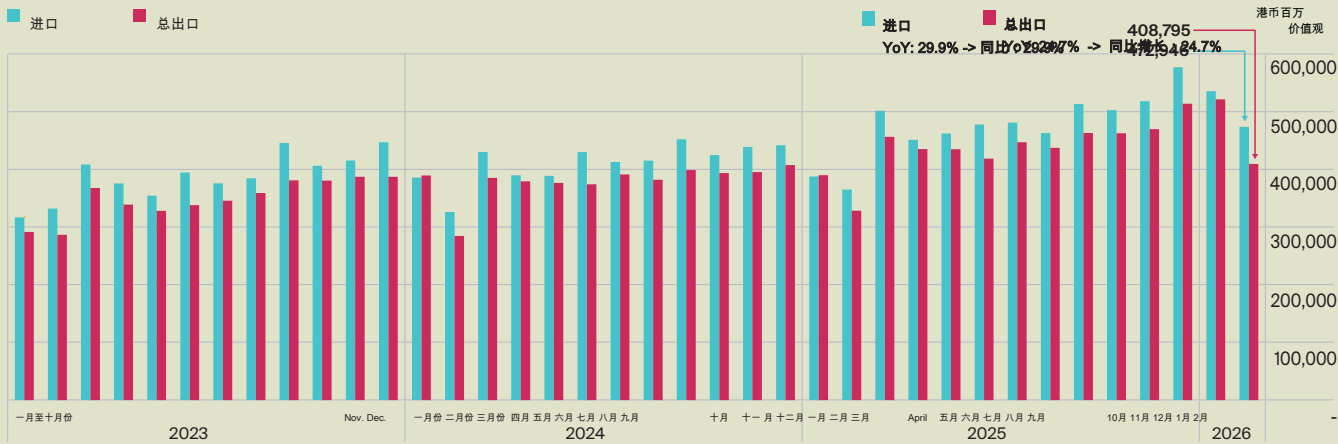
来源：凯Knight Frank研究

表2：2026年第一季度主要工业租赁交易

区	建筑	区域 (约平方英尺)	房客	租赁的性质
葵涌	ATL物流中心B座	17,141	JD快递发票I (香港) 有限公司	新的租赁
穿梭湾	东南工业大厦	34,996	威特莱富医药有限公司	新的租赁
葵涌	ATL物流中心B座	19,674	克罗泽尔香港有限公司	更新
清一	Goodman Interlink古德曼互联	27,597	香港TVExpress有限公司	新的租赁
赤磡角	菜鸟智能门廊	97,543	Azure Blue HK Limited / Temu Azure Blue 香港 Ltd. 扩展 Temu	

来源：凯Knight Frank研究

图表3：进口与总出口



来源：统计处

表3：主要工业房东空置率（2026年第一季度）

房东	空置率
Goodman	6.6%
ATL Logistics Centre Hong Kong	10.5%
HUTCHISON PORTS HUTCHISON LOGISTICS	3%
KERRY LOGISTICS	1.75%
華潤物流 CR Logistics	5.7%
maple tree	2.4%
Modern Terminals	10.4%

我们喜欢问题。如果您对我们的研究有任何疑问，或者需要一些财产方面的建议，我们都非常乐意听取您的意见。

研究与咨询

research.all@hk.knightfrank.com

科研.all@hk.knightfrank.com

商业市场 保罗·哈特 (E-127564) 大中华区总经理，商业部负责人 +852 284 6 9537 paul.hart@hk.knightfrank.com

资本市场 安东尼奥·吴 (E-053542) 大中华区资本市场负责人 +852 2 846 4998

估值与顾问 吉祥羊 (S-368139) 执行董事 估值及顾问部 大中华区 cyrus.fong@hk.knightfrank.com

+852 2846 7135 antonio.wu@hk.knightfrank.com

工业与物流服务



Nathan Chan (E-442806) 工业与物流 服务高级总监

办公室策略与解决方案

刘温迪 (E-141423) 执行董事 香港办公室策略与解决方案负责人 +852 2846 4988 wendy.lau@hk.knightfrank.com

住宅代理

威廉·刘 (E-096365) 住宅代理部高级总监 +852 2846 9550 william.w.lau@hk.knightfrank.com

Steve Ng (E-188091) 香港九龙办事处 首席执行官 策略与解决方案负责人 +852 2846 0688 steve.ng@hk.knightfrank.com

零售服务

海伦·马克 (E-087455) 零售服务部高级总监

Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs.



Important Notice: ©Knight Frank 2026. This document and the material contained in it is general information only and is subject to change without notice. All images are for illustration only. No representations or warranties of any nature whatsoever are given, intended or implied. Knight Frank will not be liable for negligence, or for any direct or indirect consequential losses or damages arising from the use of this information. You should satisfy yourself about the completeness or accuracy of any information or materials and seek professional advice in regard to all the information contained in this document. Knight Frank 所有，您在理解的前提下获得，即此材料以及其中表达的思想、概念和提议是 Knight Frank 的知识产权，受版权保护。您理解，除非我们已达成进一步使用协议，否则您不得出于任何除评估文件之外的原因使用此材料或其任何部分。本文件在保密的前提下提供给您，理解您不得将其透露给除需要评估文件的员工之外的任何人。

Knight Frank Petty Limited EAA (公司) 许可证号 C-010431
 Knight Frank Hong Kong Limited EAA (公司) 许可证号 C-013197