

# 从波动走向机遇

**Knight** 萊  
**Frank** 坊

## 2026年香港岛甲级写字楼市场展望

2026年4月

本报告展望2026年,分析了关键需求驱动因素、  
租户趋势和市场风险。

[knightfrank.com.hk/research](https://knightfrank.com.hk/research)



# 目录

## 1 摘要

## 2 市场概览

## 3 需求驱动因素

- 中国内地IPO热潮带动多行业租赁需求
- 金融业扩张与流动性复苏

## 4 新兴趋势

- 租户需求与租赁动态
- 用户转业主

## 5 2026年市场机遇

## 6 2026年各区域甲级写字楼租赁展望

# 1. 摘要



香港正进一步巩固其作为一个高信任度的资本与全球金融枢纽的角色。我们观察到中环及西九龙的优质甲级写字楼成交有所回升，预计2026年该类物业的需求仍将进一步上升。当然率先调整资产定位、积极承接需求的业主，有望实现租金上行。

对于写字楼租户而言，主要机会预计体现在以下两类物业中：其一，因大型企业搬迁计划将在2028年前陆续落实，从而出现较大未来空置量的写字楼；其二，位于中环及西九龙以外的同类型优质的写字楼。

刘柏汶

香港区商业物业服务部主管及执行董事

## 对于业主而言



**带装修的办公室比毛坯楼空置期更短：**提供装修服务，包括地板铺设、隔间和家具，可能会加快租赁速度。



**除金钱外补助：**提供租户更多共享设施并提高物业的吸引力。



**资产增值：**出租率高的写字楼可以考虑进行资产增值附加工程，以支持未来租金增长。

## 对于租户而言



**写字楼升级窗口正在收窄：**优质写字楼的空置率正在收紧，有意进驻该类物业的租户需加快决策与入市节奏，以把握有限机会。



**稳定胜于不确定性：**长期租赁可以确保租金稳定，摊销资本支出。



**走出中环与西九龙核心区：**对于更看重性价比而非地段的租户而言，中环及西九龙核心区以外的优质资产仍可提供更具吸引力与入市机会。

## 2025年租赁需求摘要

与中国内地IPO活动相关的公司持续增长，带动了对银行、法律和专业服务的需求增加。财富管理和保险公司正在扩大办公规模，以满足来自中国内地客户日益增长的需求。与此同时，南向资金大规模流入和更为有利的金融环境使得基金和贸易公司能更积极地进行扩张。因此，2025年新租约的签约面积已超过续租面积，表明市场需求更加强劲，尤其对新建的高品质办公空间的需求更为旺盛。

图1. 香港岛金融业租赁成交

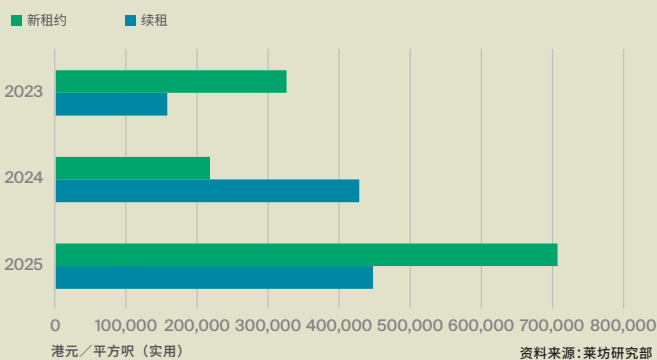
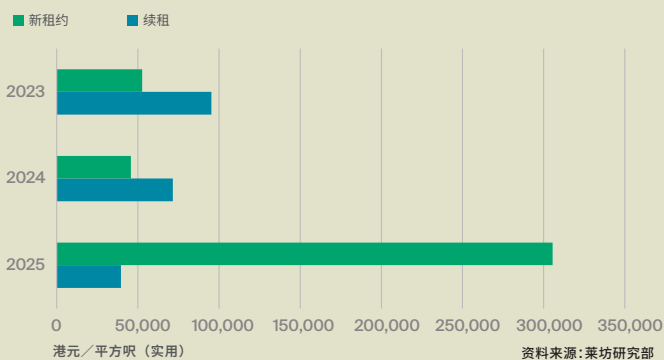


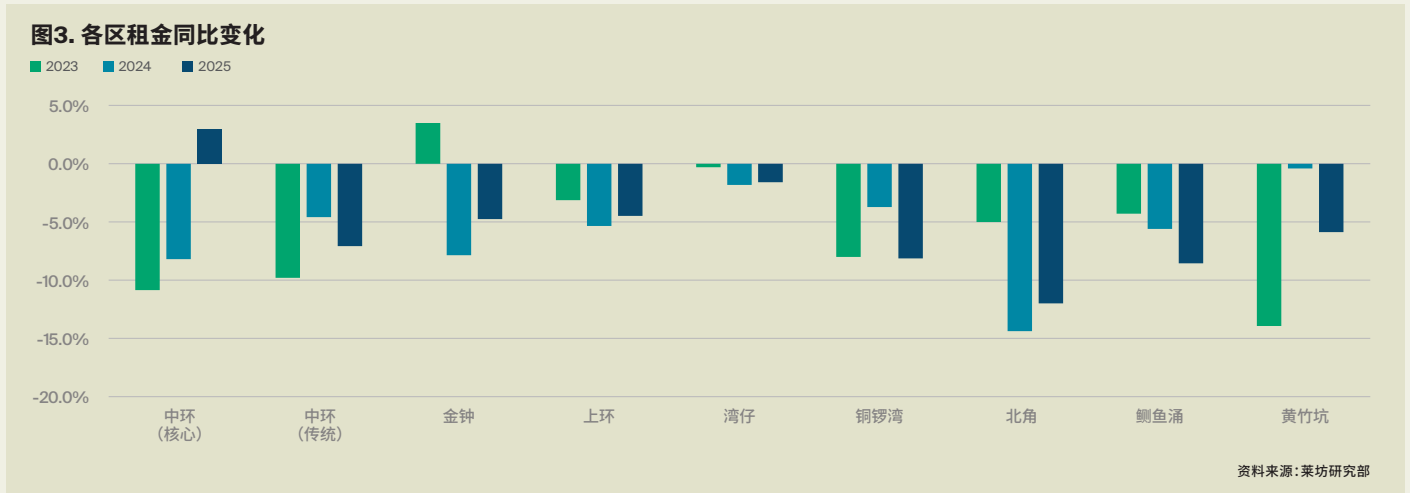
图1. 香港岛保险业租赁成交



# 2. 市场概览

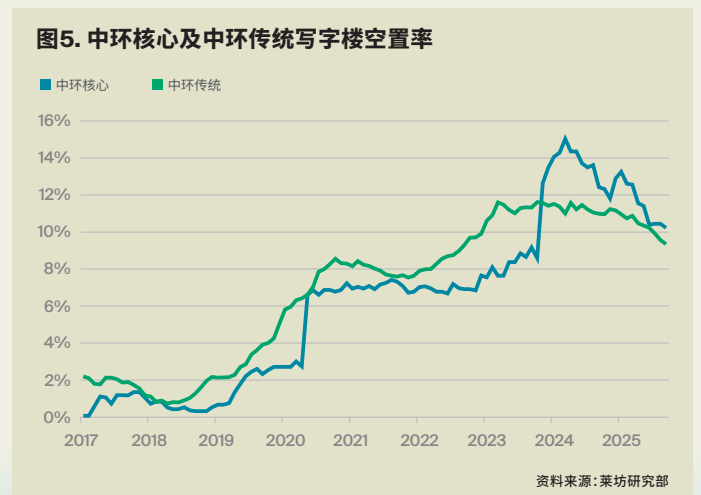
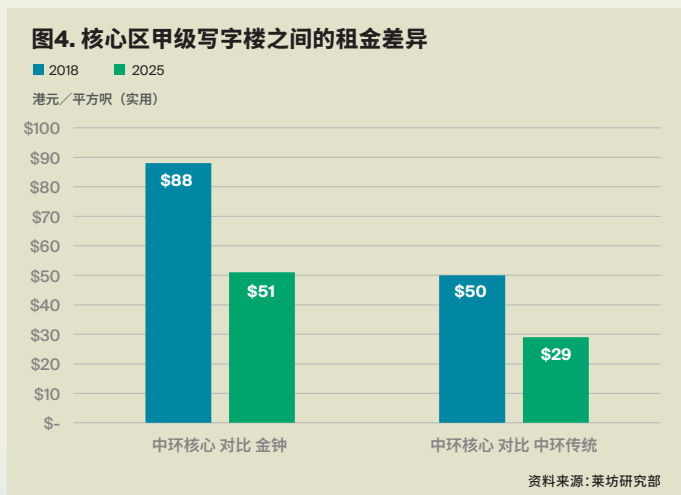
## 各区之间的两极分化

中环对高端甲级写字楼的需求正在上升；然而，由于部分区域存在供应过剩，预计中环以外的非高端写字楼在2026年的租金将出现下调。2025年期间，我们注意到超过50%的新租约位于中环，若这一趋势持续，中环的空置率将进一步收紧。这将对上环、金钟及湾仔产生正面的溢出效应，尤其是拥有海景的写字楼。



## 写字楼之间的两极分化

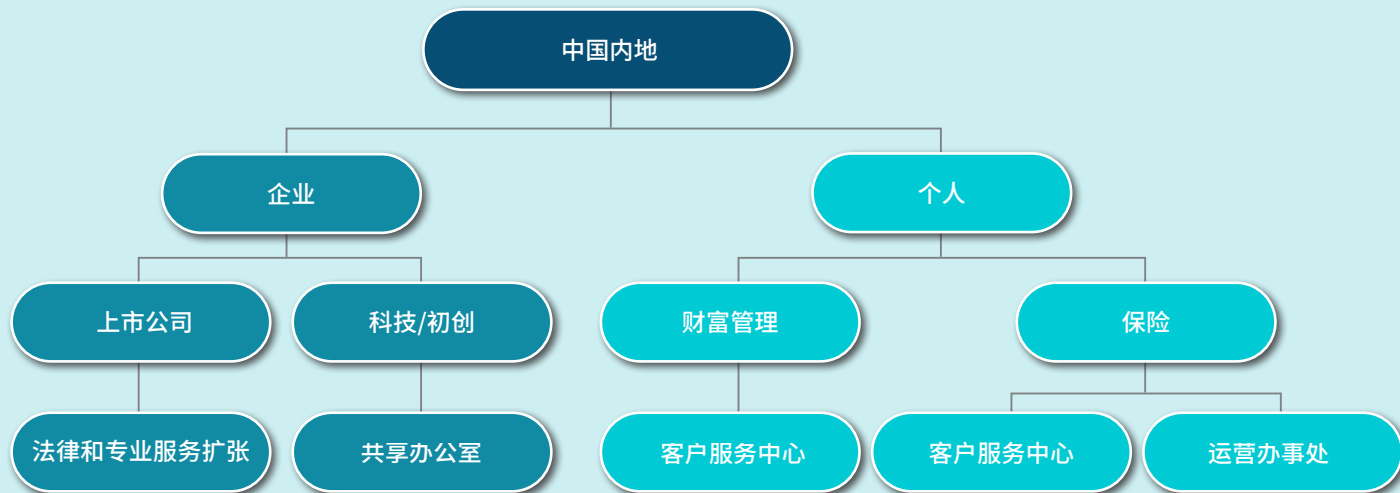
我们预计市场分化将在2026年进一步扩大。2025年的甲级写字楼市场呈现出明显的双速格局，位于核心商业区、具备现代化规格及完善配套的写字楼持续吸引稳定需求及“向优迁移”的搬迁。与此同时，较旧或非核心的甲级写字楼则因设施限制、楼面使用效率低及位置，则较难吸引追求高性能办公空间的租户。



# 3. 需求驱动因素(一)

## 中国内地IPO激增带动多行业需求

中国内地企业需求正对香港写字楼租赁市场的多个层面产生积极影响



### 来自中国内地企业的强劲需求

来自中国内地的租户通常寻求拥有海景、气派的大堂入口以及便捷连接港铁站的办公空间。由于与高速铁路相连，中环及九龙站仍是最受欢迎的选址。随着空置的优质中环办公空间逐渐减少，企业亦可考虑上环、金钟、湾仔北及铜锣湾等地区，这些地方仍可提供具海景且租金更具竞争力的写字楼。

此外，众多来自中国内地的科技企业及初创公司正将共享办公空间作为临时办公解决方案，并计划日后迁入传统写字楼。总体而言，中国内地企业的业务扩张已显著推高租赁需求，且预计将持续。



李家玲  
香港区商业物业服务部经理



### IPO提振上下游业务需求

2025年上市了118家公司(同比增长74%)  
2025年上市募集资金约2860亿港元(同比增长225%)

2025年，在香港交易所上市的H股是主要占比，占上市公司总数和募集资金总额的60%以上。IPO市场的复苏提振了对银行、法律和专业服务的需求。



### 财富管理

2024年，内地资产管理机构的资产管理规模达到3.1万亿港元(同比增长15%)

随着中国内地与香港联系日益紧密，财富管理和私人银行业务中来自内地客户的业务量显著增长。此外，各大银行已在黄金地段设立财富管理客户服务中心，以满足不断增长的需求。

注：资产管理机构须受证监会(SFC)监管。



### 保险

2025年上半年长期业务保险新保费上涨同比增长50%

保险业也受益于来自中国大陆的强劲业务流入。许多公司已大幅扩建其客户服务中心和运营办事处，尤其是在尖沙咀地区，以满足快速上升的需求。



### 科技/初创公司

除了公司上市所需的服务外，香港作为中国内地企业拓展海外市场的跳板优势日益凸显。内地科技公司和初创企业正在加强在香港的业务布局，选择规模较小的办公室和共享办公空间，以满足未来运营决策所需的灵活性。

# 3. 需求驱动因素(二)

## 金融业扩张和流动性复苏



### 交易与套利

- VIX 指数飙升至 60 以上
- 2025年香港股票成交量同比增长 94%



### 资本流入

截至2025年9月,净流入资金预计为1.07万亿港元,比2024年全年 增长33%



### 流动性改善

3个月HIBOR  
2.7% (2026年2月)  
4.0% (2025年2月)  
4.7% (2024年2月)

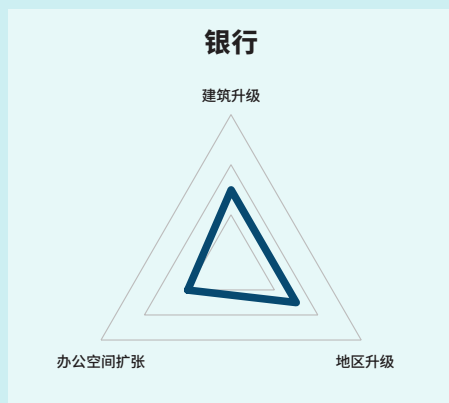
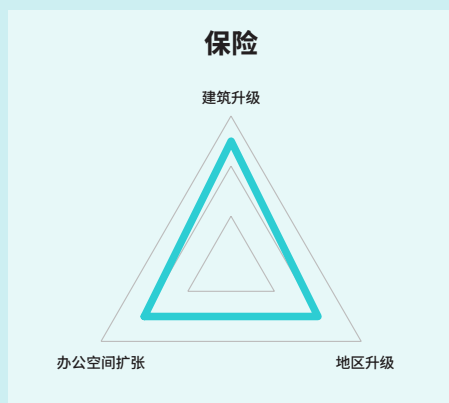
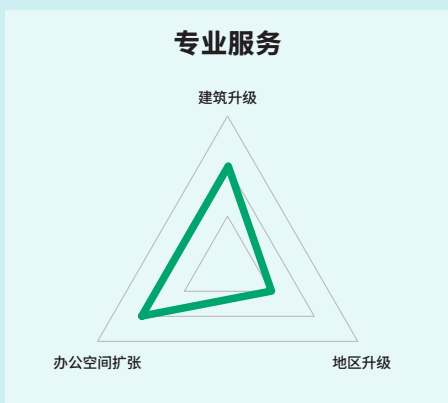
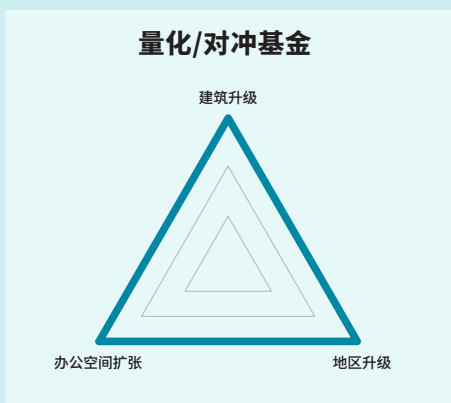
2025年第二季度,芝加哥期权交易所波动率指数(VIX)的急剧飙升为股票和衍生品的套利、分散交易和高频策略创造了大量机会。全球市场环境为对冲基金和量化交易公司创造了多年来最有利的局面之一。顺应这一发展势头,Point72于同年迁至新落成的The Henderson,彰显了其致力于打造不断发展的亚太交易和投资平台的决心。

与此同时,越来越多的资金从中国内地流入香港股市,为市场注入新的流动性。这提升了系统性投资者的交易量和潜在收益。市场预期利率将走

低,HIBOR利率将进一步放宽,从而改善了市场流动性并降低了融资成本,鼓励对冲基金承担更高的杠杆和风险。总而言之,这些因素显著提升了量化基金和多策略基金的业绩和盈利能力。

在此背景下,Qube Research & Technologies 和 Jane Street 等领先的做市商纷纷启动大规模扩张,在国际金融中心二期和Central Yards 承租优质甲级办公空间。它们的扩充反映了不断增长的员工需求、日益完善的基础设施需求,以及对香港作为亚洲首屈一指的交易中心地位的长期信心。

### 港岛各行业写字楼租赁需求



# 4. 新兴趋势(一)

## 租户需求和租赁动态



### 独特性



大楼楼面面积



冠名权 / 标识



专属 大堂 / 电梯

在写字楼空置率持续处于高位且新增供应不断的背景下,成功招揽大型租户的业主取决于写字楼提供独特价值的的能力。成功的业主通过运用创新设计以及前瞻性的预租策略,来满足大型租户的特定需求。

瑞银是最早承诺租用西九龙IGC的企业之一,承租面积达460,000平方呎,并配备专属电梯大堂及标识。



### 高规格



环境、社会及治理



科技技术



海景

租户在搬迁时,会优先考虑具有以下物业特色的写字楼:

#### ESG 亮点

- 高能源效率
- 水利设施
- 废物减量系统

#### 大楼特色

- 高楼面使用率
- 卓越的大楼管理标准
- 天花板高度



### 大楼设施及配套



健康



会议设施



休闲区



多功能空间或会所

虽然中环部分甲级写字楼的出租率已接近满租,但其他许多写字楼的空置率仍然维持在10%至20%之间。为了留住现有租户并吸引新租户,业主们正不断提升楼宇的配套设施和增值服务。

鼓励业主重新规划未充分利用的空间,以更好地满足租户需求并提高资产竞争力。



### 租赁条款



资本支出补贴



复原 / 交还选项



灵活租赁期限



豁免出售及重建条款

提供灵活的租赁条款已成为房东满足租户多样化需求的最有效方式之一。这种定制化的安排还有助于维持出租率和稳定现金流,从而减轻潜在租金下降的影响。

然而,确定灵活条款的最佳平衡点需要仔细评估。业主必须评估物业的运营状况、租户情况和长期租赁策略,以确定既能提升竞争力又能维护资产价值的最佳条款组合。

# 4. 新兴趋势(二)

## 用户成业主的投资

机构型房地产投资者仍然保持谨慎，反观一些租户正在利用经济形势好转和写字楼价格大幅下降的机会购买写字楼自用。

2023-2026年至今十大近期写字楼投资交易

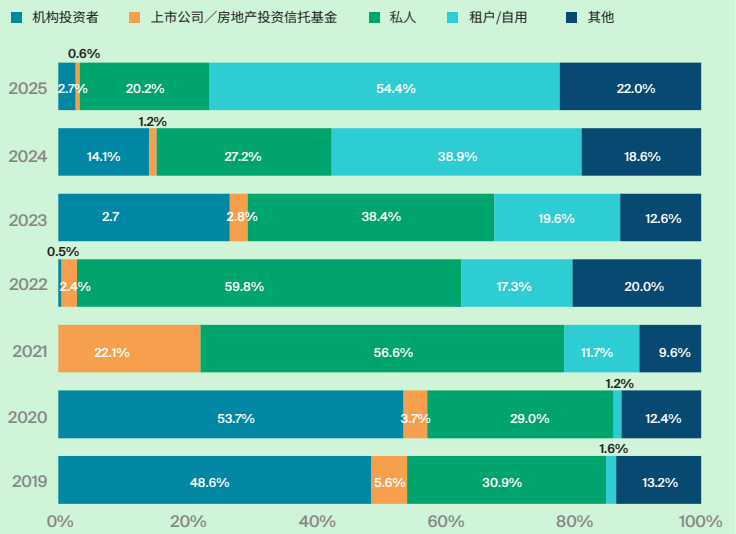
| 物业       | 业权 | 买家     | 买方背景  | 投资额(百万港元) | 平方呎     |
|----------|----|--------|-------|-----------|---------|
| 港岛一号中心   | 部分 | 阿里巴巴   | 租户/自用 | 7,203     | 270,000 |
| 盈置大厦     | 整栋 | 张明正    | 基金    | 6,400     | 264,334 |
| 交易广场一期   | 部分 | 香港交易所  | 租户/自用 | 6,300     | 147,025 |
| 港岛东中心    | 部分 | 香港证监会  | 租户/自用 | 5,400     | 243,191 |
| 中国建设银行大厦 | 部分 | 京东     | 租户/自用 | 3,498     | 114,603 |
| 祥祺中心     | 整栋 | 香港都会大学 | 租户/自用 | 2,650     | 279,003 |
| 香港李宁大厦   | 整栋 | 李宁     | 租户/自用 | 2,208     | 130,077 |
| 又一城      | 整栋 | 香港城市大学 | 租户/自用 | 1,960     | 213,982 |
| 友邦金融中心   | 部分 | 友邦保险   | 租户/自用 | 1,775     | 41,890  |
| 中环中心     | 部分 | 星展银行   | 租户/自用 | 1,346     | 51,086  |
| 伟华汇      | 部分 | 大新银行   | 租户/自用 | 839       | 117,672 |

资料来源:莱坊研究部, MSCI

按交易额计算,十大写字楼交易中有九笔是租户购买资产自用。过去几年写字楼价格大幅下跌,大型企业和机构纷纷利用市场疲软的机会购置自用物业。除了价格优势外,拥有稳定运营和充裕流动性的买家例如法定机构、银行和教育机构还能更好地掌控自己的资产,同时降低未来租金波动带来的风险。

与此同时,李宁和阿里巴巴等公司对香港的长期发展前景和自身的业务表现充满信心,正在投资办公物业,既用于自用,也用于在香港建立重要的旗舰办公地点。虽然这些收购可能会暂时造成某些建筑物的空置,但从租赁到拥有物业的更广泛转变正在日益模糊租户需求和投资需求之间的界限。

图7. 按买方构成划分的写字楼交易



资料来源:莱坊研究部, MSCI

### “自用业主投资高规格写字楼”

写字楼投资前景主要集中在核心地段的高品质写字楼。随着中国内地企业借助香港的战略位置拓展业务和国际关系,许多企业正通过购置写字楼作为区域总部的方式来扩大业务版图。新建、受到市场青睐,不仅因为其优越的条件,更因为香港岛上此类的物业选择有限。

对于办公面积需求超过10万平方呎的企业而言,通常更倾向于选择单层面积逾1万平方呎的大型楼层布局,以提升使用效率;同时,较之分散产权写字楼,企业更偏好单一业权写字楼,以更好地符合其内部规范及收购办公物业时的相关要求。”

胡孝直  
大中华区投资部主管

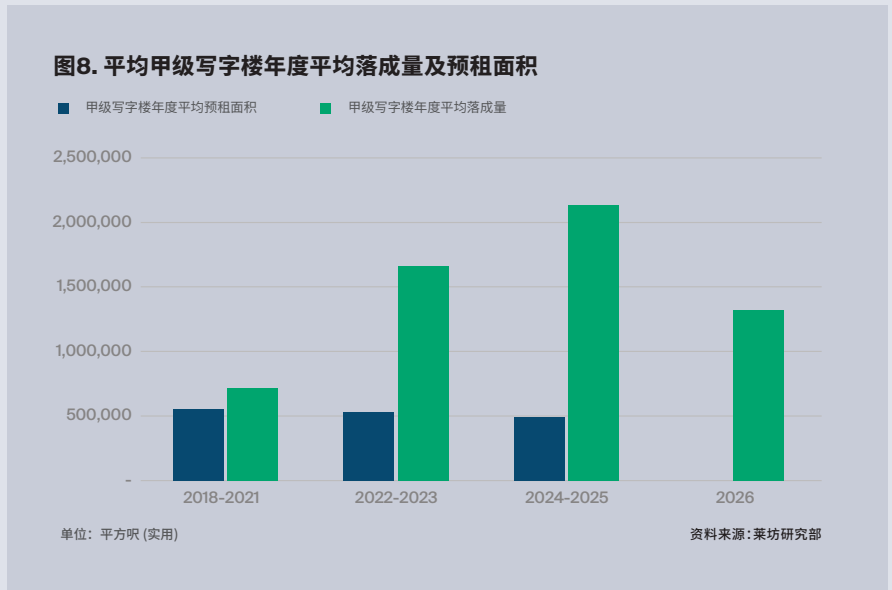


# 5. 2026年有哪些机遇？

金融行业交易活动的增加增强了市场对优质甲级写字楼的信心。然而，随着多家大型租户于2026年开始搬迁，其原有办公空间将释放出可观的空置面积。这为写字楼租户创造了机会，可多加考虑即将空置的存量物业。

对租户而言，在中环获取优质办公空间难度正不断上升。对业主而言，查询及成交活动回暖为实现正向租金回调提供了有利窗口。相比之下，在中环以外地区，大面积空置可能更难以消化，业主需要采取更为积极的激励措施及租金折让，方能保持竞争力。

2025年，超过一半的所有新租约在中环成交，这一势头已延续至2026年。中环的强劲需求已开始向邻近地区外溢，尤其是上环、金钟及湾仔北。随着可供选择的空間不断收紧以及搬迁时间表日益临近，过去仅专注于中环的办公物业使用者，现正扩大其搜寻范围至这些相邻区域。



## 未来主要搬迁及空置面积

| 租户         | QRT        | Point 72   | Jane Street | UBS        | Alibaba      |
|------------|------------|------------|-------------|------------|--------------|
| 当前办公地点     | 中环中汇大厦     | 中环遮打大厦     | 中环遮打大厦      | 上环李宝椿大厦    | 铜锣湾时代广场      |
| 使用面积 (平方呎) | 70,011 (L) | 32,331 (N) | 94,693 (N)  | 66,822 (G) | ~120,000 (G) |
| 搬迁年度       | 2027       | 2027       | 2028        | 2026       | 2028         |

资料来源：莱坊研究部

### “将空置转化为机遇”

随着金融业和与中国大陆相关的公司的显著增长，市场动力主要集中在中九龙和西九龙的优质写字楼上。对于租户来说，机会在于在这些大型租户即将搬迁的楼宇中，以及位于中环和西九龙以外的优质楼宇中，获得办公空间。

对于租户而言，主要机遇在于承接这些大型租户搬迁后所释放的办公空间，以及位于中环及西九龙以外、但具备良好素质的优质写字楼。

对资产持有者而言，可采取多元化策略以提升竞争力，包括推进资产升级、丰富配套设施、提供更具灵活性的租赁条款以及配置式办公室方案。多项措施的组合运用，有望有效提升出租速度并加快去化。”

**Jonathan Wright**  
香港区商业物业服务部高级董事



# 6. 2026年有哪些机遇?

| 租金预测 | 区域                                  | 评论  |
|------|-------------------------------------|---|
|      | <p>中环 (核心)</p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 核心甲级资产需求强劲</li> <li>• 空置率预计下降至个位数低水平</li> <li>• 预计金融行业需求将持续</li> <li>• 可能出现大规模预租, 亦不排除自用型买家收购</li> </ul> |
|      | <p>上环</p>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 受惠于毗邻中环</li> <li>• 空置率下降</li> <li>• 较优质楼宇的租金水平上升, 尤其是海景单位</li> </ul>                                     |
|      | <p>金钟<br/>湾仔<br/>北角<br/>中环 (传统)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2025年/2026年无大型新增写字楼供应</li> <li>• 海景物业需求旺盛</li> </ul>   |
|      | <p>铜锣湾<br/>鲗鱼涌<br/>黄竹坑</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 近期落成项目加上即将推出的新供应</li> <li>• 业主或提供更多优惠以吸引及留住租户</li> </ul>   |



我们欢迎您的问题。如果您有关于我们的研究的信息，或者想要一些房地产建议，我们十分乐意听取。

#### 研究及咨询部



**陈志豪**  
经济师  
大中华区研究及咨询部  
+852 2846 9514  
keithch.chan@hk.knightfrank.com



**徐荣轩**  
助理经理  
大中华区研究及咨询部  
+852 2846 4876  
sean.hsu@hk.knightfrank.com



**刘咏琦**  
助理经理  
大中华区研究及咨询部  
+852 2846 9552  
jennifer.lau@hk.knightfrank.com

#### 香港区商业物业服务部



**刘柏汶 (E-141423)**  
执行董事  
香港区商业物业服务部主管  
+852 2846 4988  
wendy.lau@hk.knightfrank.com



**Jonathan Wright (S-539211)**  
高级董事  
香港区商业物业服务部  
+852 2846 4845  
jonathan.wright@hk.knightfrank.com



**李家玲(S-560084)**  
经理  
香港区商业物业服务部  
+852 2846 4846  
laura.lee@hk.knightfrank.com

#### 商业物业市场



**夏博安 (E-127564)**  
董事总经理  
商业物业市场  
+852 2846 9537  
paul.hart@hk.knightfrank.com

#### 投资部



**胡孝直 (E-053542)**  
大中华区投资部主管  
+852 2846 4998  
antonio.wu@hk.knightfrank.com

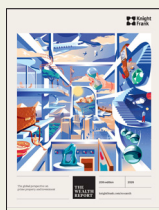
### 近期出版的市场领先研究报告



学生住宿市场  
新视角 — 投资格局  
演进与市场策略



2026年企业房地产  
策略 - 平衡新局



《财富报告》(第20版)