美聯工商舖
MIDLAND IC&I
駿聯控股有限公司成員
美聯工商舖有限公司 牌照號碼：C-094553

工商舖市況回顧及展望 2026年上半年

2026 H1

工廈市況回顧及展望 | 2026年上半年

工廈回顧

1. 2026年上半年工廈市場合共錄得1,436宗成交，按年增加約17.3%，創自2022年以來的新高，但成交金額僅錄75.5億元，按年下跌約7.7%。

2. 工廈交投呈現「量升額跌」的主要原因是由於市場上的物業成交主要以細價物業為主。今年上半年價值500萬元或以下的工廈成交錄1,096宗，按年上升38.4%，但500萬元以上的成交則只有340宗，按年減少21.3%。

3. 今年的工廈交投是以二手物業為主導，上半年共錄得1,229宗工廈二手成交，按年增加約32.2%。二手工廈成交增幅較整體數字高，導致二手工廈的成交佔比增加至85.6%。二手成交顯著增加，反映工廈交投的活躍是由於有市場資金重新湧入工廈市場所致，並非以個別一手新盤項目帶動。

4. 今年上半年香港的進出口貨值分別為3.71萬億及3.42萬億元，按年分別增加約40.6%及39.1%，兩者皆創有記錄以來的新高。然而工廈租售價表現疲弱，上半年的工廈租售價分別下跌約2.0%及4.0%，反映工廈市場仍處於整固期。

5. 雖然本港貿易額創新高，但與香港經貿狀況關係密切工廈租售價卻不升反跌，反映進出口表現改善只是由少數產品的貿易額大幅改善所帶動。根據統計處的資料，高科技硬件產品及原材料進出口表現錄得高於整體平均水平的增幅，反映近年人工智能發展蓬勃的環境下，香港成為芯片及其他支援硬件的轉口中心。此外，由於地緣政局緊張，今年上半年美伊兩國更爆發戰爭，令環球供應鏈受到干擾。稀土、金屬及其他原材料的價格上漲，導致原材料的轉口金額大幅上升。然而，大部分產品的貿易額增幅有限，令本港整體貿易表現未能得到顯著改善。

工廈展望

1.隨著發展商積極推售一手物業，加上市場資金再度流入工廈市場，相信今年工廈一二手物業皆能受惠，預料下半年工廈成交增加的勢頭將得到持續，全年有望錄得2,700宗成交，創自2021年以來的新高，按年增加約20%。

2.租售價方面，工廈價格仍處於調整期，相信今年工廈售價仍會下跌約5%-8%，但業主及發展商減價的幅度較去年溫和，所以售價跌幅已較去年的雙位數水平明顯收窄。值得留意的是，今年工廈空置率有見頂回落的趨勢。自去年12月指標工廈空置率達到6.4%的頂峰後，最新已回落至4.5%，跌幅達1.9個百分點。工廈空置樓面減少，對工廈的租金壓力會得到舒緩，相信下半年工廈租金的跌幅會較上半年少，全年的租金跌幅亦只有約5%以內。

3.考慮到工廈物業的呎價較低，加上市場仍偏好面積較細的新式工廈以作工作室、新興創意產業以及共享辦公室等用途，相信未來工廈市場仍會以細價單位作主導。對於大面積的物業而言，除非物業是屬於發展商推售的新式工廈，否則全幢工業物業的成交將繼續維持疏落，因為買賣雙方對於這類物業的價差較大，雙方需要較長的時間方能促成成交。

4.未來工廈的市場發展仍需取決於本地的貿易表現。近年本港的經貿活動增加，進出口數字更創下歷史新高，這無疑會拉動市場對工商物業的需求，令工廈的成交增加。不過，目前經貿額增加主要是由人工智能相關硬件帶動及原材料價格上漲所致，因此，對於租售價而言，若要扭轉現時工廈租售價處於整固期的弱勢，則必須依賴本地整體貿易表現全面及顯著的改善。只有當各類產品的貿易額皆重拾廣泛升軌時，工廈的租售價方能獲得實質支持，並徹底擺脫目前的調整期。

工廈買賣成交

	2026上半年	2025上半年	按年變幅
宗數	1,436	1,224	▲17.3%
金額(港元)	75.5億	81.8億	▼7.7%

資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

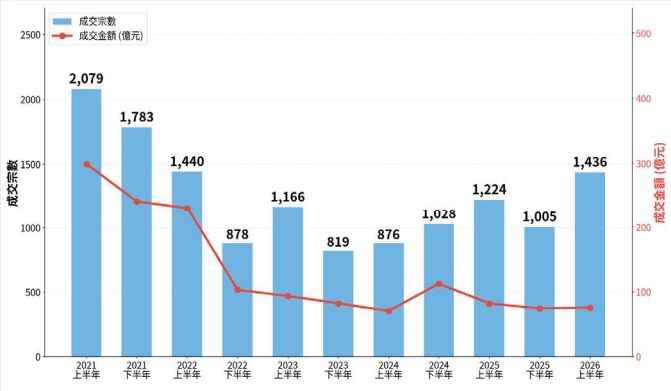
美聯工廈物業租售價指數

	2026上半年變幅	全年預測
售價指數	▼4.0%	▼5.0%-8.0%
租金指數	▼2.0%	▼4.0%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

工廈市況回顧及展望 | 2026年上半年

近年工廈買賣量值走勢



資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

工廈買賣成交宗數-按成交價劃分

	2026上半年	2025上半年	按年變幅
500萬或以下	1,096	792	▲38.4%
501萬-1,000萬	208	256	▼18.8%
1,001萬-2,000萬	88	138	▼36.2%
2,001萬-5,000萬	35	30	▲16.7%
5,001萬-1億	8	5	▲60.0%
1億以上	1	3	▼66.7%

資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

香港貿易額按年變幅

	整體		中國內地	
	出口	進口	出口	進口
2026上半年	34,209.3億元	37,138.7億元	21,134.5億元	16,382.5億元
2025上半年	24,589.5億元	26,408.0億元	14,834.7億元	11,345.3億元
按年變幅	▲39.1%	▲40.6%	▲42.5%	▲44.4%

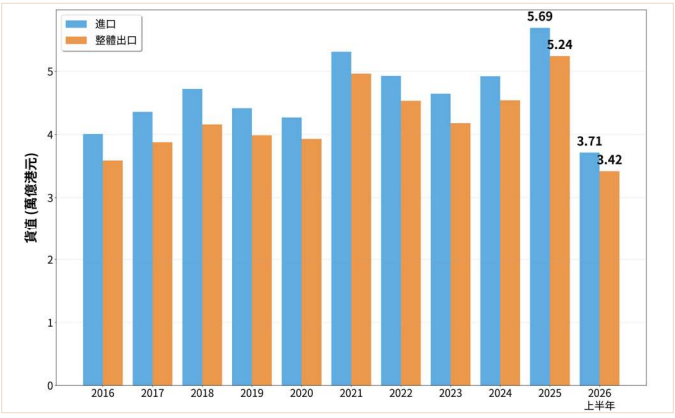
資料來源：政府統計處

2026上半年香港部分貨物進出口貿易總額按年變幅

貨物	貿易額	按年變幅
電動機械、儀器和用具及零件	34,858.0億元	▲47.4%
通訊、錄音及音響設備和儀器	9,154.9億元	▲65.1%
非鐵金屬	2,114.9億元	▲155.6%
非金屬礦物製品	1,390.4億元	▲13.1%

資料來源：政府統計處

近年香港貿易量走勢



資料來源：政府統計處

2026年6月各區工廈呎價

地區	平均呎價(港元)	2026上半年變幅
柴灣	3,170	▲0.6%
黃竹坑/香港仔/鴨脷洲	4,220	▼9.3%
長沙灣	4,202	▼2.0%
紅磡/土瓜灣	3,576	▼9.9%
九龍灣	3,570	▼3.7%
葵涌	2,626	▲1.2%
觀塘	3,976	▼9.5%
沙田/火炭/石門	3,262	▲2.0%
荃灣	3,075	▼4.0%
屯門	2,354	▲3.2%

資料來源：美聯工商舖資料研究部

商廈市況回顧及展望 | 2026年上半年

商廈回顧

1. 2026年上半年商廈市場合共錄得659宗成交，按年增加約16.4%，創自2021年以來的新高，成交金額則為197.6億元，按年增加約37.7%。

2. 商廈成交額量皆錄得增加，是因為期內錄得不少大額成交。上半年商廈市場共錄得24宗過億元成交，按年增加約118.2%，並創自2021年以來最多。其中，矚目的成交包括有香港大學向大鴻輝興業以38億元購入西環干諾道中92-103A號全幢物業以及星展銀行以約26.2億元買入中環中心共6層樓面，是今年以來成交額最大的兩宗成交。此外，在大角咀的ONE BEDFORD PLACE淪為銀主盤後，物業旋即由一間新加坡的基金以7.49億元低價購入，呎價只有約4,000元。

3. 指標甲廈空置率自2025年中見頂後一直處於下降的趨勢，目前整體指標甲廈空置率為9.3%，較去年的高峰期回落2.3個百分點，是自2022年2月以來的新低。若按地區劃分，空置率顯著回落的地區主要集中在傳統核心商業區，例如中環及灣仔的甲廈空置率最新分別為8.4%及7.9%，較近年高位分別回落3.9個及2.9個百分點。另外，金鐘及尖沙咀的甲廈空置率最新分別為4.5%及4.3%，兩者更創下自2019年以來的最低水平。然而，由於東九龍區內的商廈供應過剩，即使今年企業重新擴充寫字樓樓面，但區內的甲廈空置率仍處於高雙位數的水平居高不下。

4. 租售價方面，商廈租售價走勢個別發展。今年上半年甲廈售價下跌約3.1%，但跌幅已較去年同期溫和，而乙廈租金則微跌約2.3%。隨著指標甲廈空置率回落，上半年甲廈租金亦錄得1.5%的升幅，同時，隨著市場上的物業低價成交減少，乙廈售價亦錄得1.0%的升幅，反映今年企業重新擴充寫字樓樓面、政府停推商業地以及發展商逐步減少開發寫字樓項目皆令商廈物業的供求關係得到調節。

5. 企業積極擴充，並以金融行業為主。摩根大通以月租約1,000萬元租用西九龍藝術廣場大樓，涉及面積達25萬平方呎，是今年以來面積最大的租務成交。此外，對沖基金Point 72在去年租用The Henderson多層樓面後，今年再下一城，租用同廈的極高層樓面，成交面積為3萬平方呎。從事財富管理業務的企業亦積極租用寫字樓，例如安盛保險在今年年初以月租450萬元租用西九龍高鐵站上蓋IGC高層多層物業以及保誠保險租用鯽魚涌太古坊一座中層約6萬平方呎樓面。

商廈展望

1. 今年上半年環球金融市場資金都集中在半導體巨企，加上今年美股市場亦會錄得數間科技巨企上市，導致資金從本港的金融市場上流出，而恒生指數亦在上半年下跌逾一成。不過，本港新股市場在逆市下仍能維持活躍，上半年IPO集資額達2,100億港元，按年增加超過九成。同時，目前正在處理中的香港IPO申請達500宗，較去年年尾的300宗進一步增加，故市場對今年新股市場保持樂觀。新股市場活躍，受惠的機構將會以投資銀行及其他提供上市專業服務的機構為主，因此，未來本港甲廈租戶將由投資銀行、律師事務所及會計師樓等於企業上市相關的機構作主導。

2. 雖然本地的一二級金融市場表現分化，但公司註冊處數字顯示首五個月有近10萬間本地公司註冊，按年增加超過四成。公司數量大幅增加，反映市場對寫字樓需求回升的基調未變。目前本港指標甲廈空置率已回落至9.3%，但數字與新冠疫情爆發前的低單位數水平仍有一段距離，相信未來不少企業仍需要租用寫字樓作營業之用，而商廈的空置狀況仍有很大的改善空間。

3. 目前商廈價格仍處於整固期，但上半年整體商廈租售價跌幅溫和，幅度只是在5%以內，個別板塊如甲廈租金及乙廈售價更錄得輕微上升。隨著業主將物業減價幅度放緩，相信今年整體商廈租售價的跌幅亦會收窄，全年下跌幅度只會在個位數水平。對於個別領先板塊而言，隨著指標甲廈空置率持續回落，甲廈租金今年有望止跌回升，料全年上升約3%。此外，目前物業出現跳價成交的情況減少，加上去年乙廈售價的跌幅較大，因此，在低基數效應下，今年乙廈售價有望保持平穩。

4. 商廈成交量已經由過往的歷史新低反彈，若本港的經貿活動能夠維持，相信下半年商廈交投有望維持在約600宗的水平，與上半年相若。不過，由於去年下半年商廈的成交量已經率先回升，在基數較高的情況下，今年全年商廈交投將錄1,275宗，與去年水平相若。

5. 觀乎各大板塊的過億元成交個案，商廈物業繼續成為成交宗數及金額最多的板塊。雖然商廈成交量今年會維持平穩，但近年商廈價格低迷，加上政府在去年推行的城中學舍計劃，均帶動買家趁低大手買入商廈物業作投資、自用或改裝宿舍等用途，相信今年市場上的大手成交都會集中在商廈板塊。

商廈買賣成交

	2026上半年	2025上半年	按年變幅
宗數	659	566	▲16.4%
金額(港元)	197.6億	143.5億	▲37.7%

資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

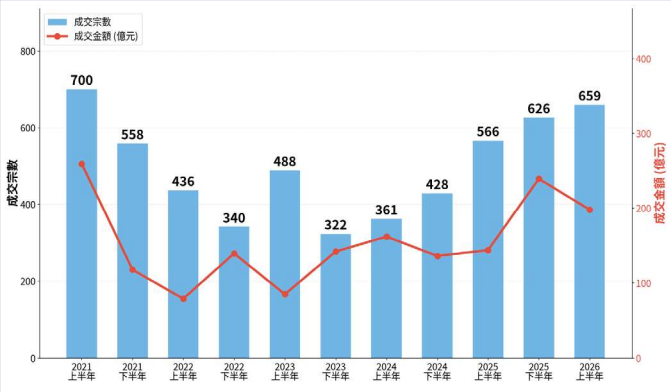
美聯商廈物業租售價指數

	2026上半年變幅	全年預測
甲廈售價指數	▼3.1%	▼5%
甲廈租金指數	▲1.5%	▲3%
乙廈售價指數	▲1.0%	平穩
乙廈租金指數	▼2.3%	平穩

資料來源：美聯工商舖資料研究部

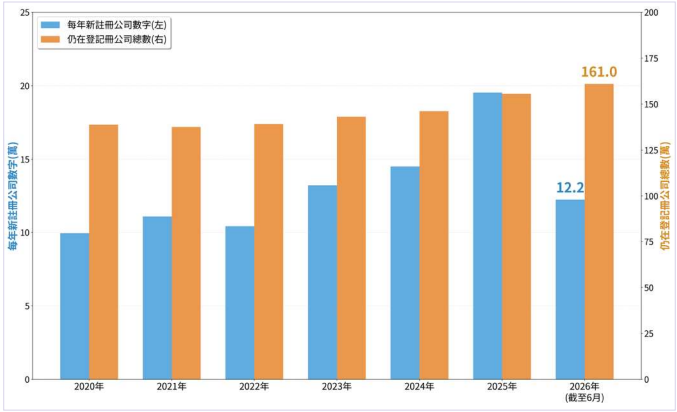
商廈市況回顧及展望 | 2026年上半年

近年商廈買賣量值走勢



資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

公司註冊宗數



資料來源：公司註冊處

2026上半年部分矚目商廈買賣成交

地區	物業	成交價 (港元)	呎價(港元)	買家
西環	干諾道西92-103A號全幢	38億	9,766	香港大學
中環	皇后大道中99號中環中心6層樓面	26.19億	17,238	星展銀行
黃竹坑	香葉道36號偉華匯地下舖位及多層樓面	8.39億	7,128	大新金融
大角咀	必發道100號ONE BEDFORD PLACE 全幢	7.49億	4,069	偉合控股
中環	皇后大道中299號299 QRC 全幢	6.11億	6,476	方勤及方仁宙相關人士

資料來源：美聯工商舖資料研究部

2026上半年部分矚目商廈租賃成交

地區	物業	月租(港元)	呎租(港元)	租戶
西九龍	藝術廣場大樓	1,000萬	40	摩根大通
西九龍	International Gateway Centre (IGC) 高層樓面	450萬	45	安盛保險
中環	The Henderson 極高層樓面	360萬	120	美資對沖基金 Point72
鰂魚涌	太古坊一座中層樓面	300萬	50	保誠保險
銅鑼灣	利園八期第三座高層樓面	225萬	50	眾安銀行

資料來源：美聯工商舖資料研究部

2026年6月各區指標商廈平均呎價

地區	甲廈		乙廈	
	平均呎價 (港元)	2026上半年變幅	平均呎價 (港元)	2026上半年變幅
西區	-	-	8,245	▲23.9%
上環	12,160	▲1.3%	8,996	▲0.2%
中環	17,078	▼8.3%	11,902	▲11.6%
金鐘	15,405	▲3.5%	-	-
灣仔	17,701	▲1.2%	8,495	▼4.1%
銅鑼灣	-	-	9,709	▼31.0%
北角	12,959	▼6.2%	6,859	▼18.1%
尖沙咀	8,443	▼1.5%	7,327	▲15.2%
旺角	-	-	5,889	▼6.1%
東九龍	7,156	▼6.8%	-	-
葵涌	7,119	▲2.9%	-	-

資料來源：美聯工商舖資料研究部

香港IPO數量

	2026上半年	2025上半年	按年變幅
宗數	84	42	▲100.0%
集資總額(港元)	2,102億	1,094億	▲92.1%

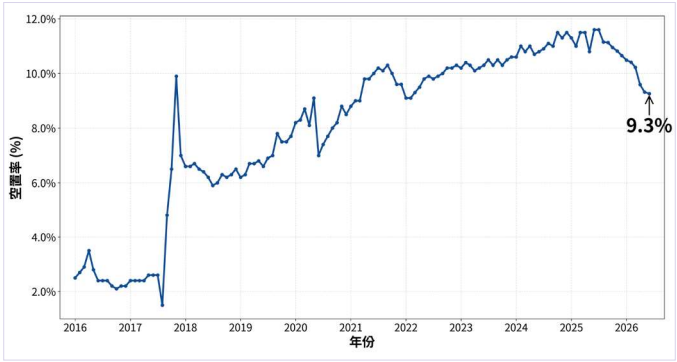
資料來源：香港交易所

IPO預測

	2026全年	2026下半年
集資總額(港元)	3,000-4,000億	900-1,900億

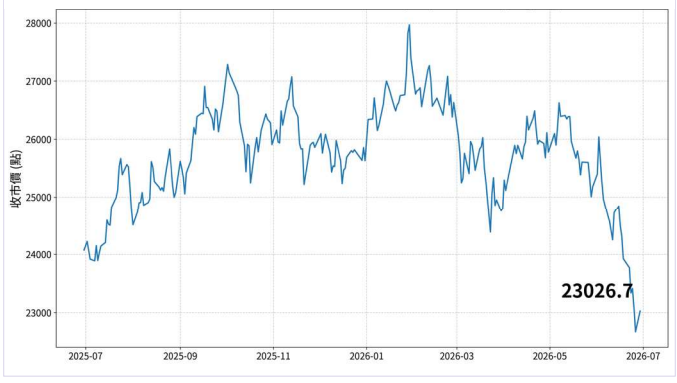
資料來源：市場資訊

近年指標甲廈空置率走勢



資料來源：美聯工商舖資料研究部

恒生指數走勢



資料來源：恒生指數有限公司

商舖回顧

1. 隨著資金繼續湧入工商舖市場，以二手物業交投為主的商舖市場同樣受惠，加上在去年的低基數效應下，今年上半年商舖成交量錄629宗，按年增加約15.0%，並創自2021年以來的新高。不過，受商舖價格大幅下跌的影響，物業的成交銀碼升幅不及成交宗數，上半年成交金額錄75.4億元，按年增加約5.9%。

2. 矚目成交方面，買家繼續趁低吸納商舖樓面。當中包括老牌券商以約3.13億元購入油麻地彌敦道525-543A號基座舖位部分，呎價只有約5,000元。受惠於本港近年銳意發展教育產業，今年錄得不少校舍物業買賣及教育機構大手入市的個案。位於太古城的太豐路5-7號以約4億元成交，目前該物業內設有一間加拿大國際學校。此外，哈羅香港國際學校今年以1.22億元購入屯門樂怡街5號全幢物業。

3. 在今年首季，四核心區的街舖空置率回落至11.1%，較去年第三季下降約0.8個百分點，創下一年半以來的新低。當中，中環及尖沙咀的街舖空置率跌幅最為顯著，空置率分別回落約2.6個及1.4個百分點，而兩區的甲廈空置率亦錄得下跌，反映區內就業人數回升正帶動當地舖位需求。然而，街舖復甦的動力仍未擴散至民生區。上水及元朗的空置率在今年首季分別為10.6%及10.8%，較去年第三季上升0.3個及0.7個百分點。

4. 核心區街舖空置狀況改善，商戶亦陸續吸納區內的空置舖位。矚目的租賃成交包括有內地女裝品牌W. Management以月租約200萬元租用銅鑼灣恒隆中心地下及1樓舖位，是今年以來金額最大宗的商舖租務成交。連鎖藥房龍豐集團近年頻頻擴充，今年上半年更於中環、尖沙咀及油麻地三地租用三間店舖是今年以來擴充幅度較大的品牌。餐飲業方面，蓮香樓因應位於威靈頓街的舖位將受重建影響，所以決定搬遷至上環德輔道中249-251號東寧大廈的地舖，該舖在丟空數年後目前以月租約50萬元獲租用。

5. 零售業方面，產品銷貨價值自去年年尾由跌轉升後，今年初行業銷售額升勢持續。首5個月的零售業銷貨價值為1,715.1億元，按年增加約10.6%，並創自2023年以來的新高。旅遊業方面，今年首5個月的整體訪港旅客數字為2,299萬人次，按年增加約14.1%，其中，來自中國內地的旅客人次達1,767萬，按年增加約16.4%。旅遊業自2023年香港全面復常後持續復甦，假如目前趨勢維持不變，訪港旅客人次有望連升四年。受惠於旅遊業復甦，位於四核心區主打旅客生意的遊客紀念品商戶數字在今年首季錄54間，而新開業的店舖則錄13間，是近年的高位。

商舖展望

1. 今年本港經濟強勁擴張，首季本地生產總值按年大增5.9%，零售業銷貨價值持續錄得增加，餐飲收益亦維持溫和增長。在經濟活動改善的情況下，其他主流行業的商戶對後市的信心增強，更願意留在市場。因此，在經濟擴張的情況下，商戶結業的數字會減少，令市面上的吉舖得以被新租戶消化。假如未來經濟持續改善，相信餐飲及零售等傳統行業的商戶開業數字會再度回升，重新支撐舖市。

2. 旅遊業持續復甦，今年的數字更有望進一步增加。售賣價廉物美的旅客紀念品商戶可率先受惠，根據本行的街舖調查結果，今年首季紀念品店的開業數字繼續處於高位，而結業數字則處於低位，反映行業商戶對後市仍有信心。在訪港旅客數字持續增加的大環境下，相信行業擴張的趨勢將會持續。

3. 本地經濟改善，尤其是消費活動的增加，有助帶動商戶重新進駐店舖，而零售物業的投資價值亦會重現。未來資金會繼續流入舖市，令下半年商舖的交投量得以維持，預計全年商舖成交量可錄1,225宗，按年增加約10%。不過，商舖售價仍會處於尋底的局面，預計全年會下跌約10%。因為商舖成交量在去年年尾才錄得顯著回升，而差估署的數字亦顯示今年首5個月的零售物業售價指數已下跌5.3%，跌幅較其他板塊大，這反映市場仍在消化過往積壓的銀主盤，業主需要作較大幅度的減價方能吸引買家。

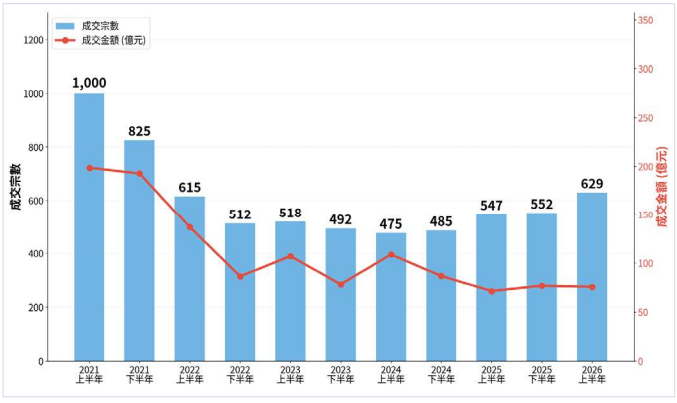
4. 目前四大核心區的空置狀況已確立改善勢頭。受惠於中環及尖沙咀消費活動轉趨活躍，以及旺角區商戶開業意欲有提升的跡象，預計核心區整體空置率將在今年第三季回落至10%-11%的水平。近期核心區一線街舖位因人流優勢而備受追捧，在供應趨緊下，區內全年租金有望錄得5%-10%的升幅。隨著優質舖位被消化，租務需求將產生「外溢效應」延伸至二線街，有望帶動其全年租金上升5%以內。然而，受北上消費影響，民生區如元朗及上水的表現相對滯後，商戶態度亦較審慎，預料當地空置率將持續在高位徘徊，導致租金面臨下行壓力，全年跌幅料在3%以內。

商舖買賣成交

	2026上半年	2025上半年	按年變幅
宗數	629	547	▲15.0%
金額(港元)	75.4億	71.2億	▲5.9%

資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

近年商舖買賣量值走勢



資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

私人零售業樓宇租金及售價指數

	2026年初至5月變幅	全年預測
租金指數	▼1.4%	核心區一線街：+5%-10% 核心區二線街：+5%以內 民生區：-3%
售價指數	▼5.3%	▼10%

資料來源：差餉物業估價署

2026上半年部分矚目商舖買賣成交

地區	物業	成交價(港元)	呎價(港元)	買家
鰂魚涌	太豐路5-7號地下至四樓	4億	2,740	周大福 (01929)
油麻地	彌敦道525-543A號地下至3樓基座商場	3.13億	5,287	輝立証券集團
九龍城	太子道西348-352號 Smart A 薈學坊全幢	3億	8,260	晶苑國際集團
金鐘	金鐘道89號力寶中心一樓及閣樓多個舖位	3億	10,442	陳志明相關人士
旺角	彌敦道648-652號皇上皇新廈地下至3樓多層舖位	1.64億	11,054	羅凱汶及羅偉成相關人士

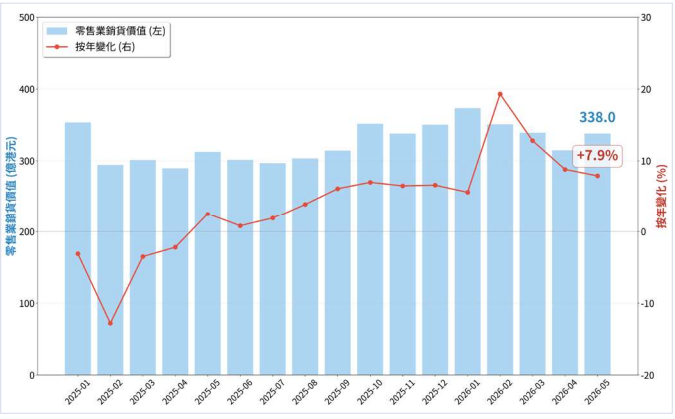
資料來源：美聯工商舖資料研究部

2026上半年部分矚目商舖租賃成交

地區	物業	月租(港元)	呎租(港元)	租戶
銅鑼灣	恒隆中心商場地下至3樓	200萬	67	W.Management
油塘	崇山街8號曦臺地下舖位	120萬	44	國際學校
北角	英皇道318-328號地下及1樓B2B號舖	87萬	29	護老院
中環	德輔道中189號李寶椿大廈地下	80萬	66	龍豐集團
上環	德輔道中249-251號東寧大廈地下至2樓	50萬	31	蓮香樓

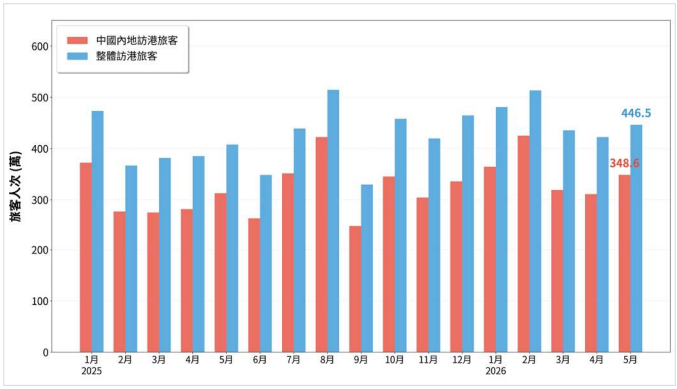
資料來源：美聯工商舖資料研究部

近年香港零售銷貨價值走勢



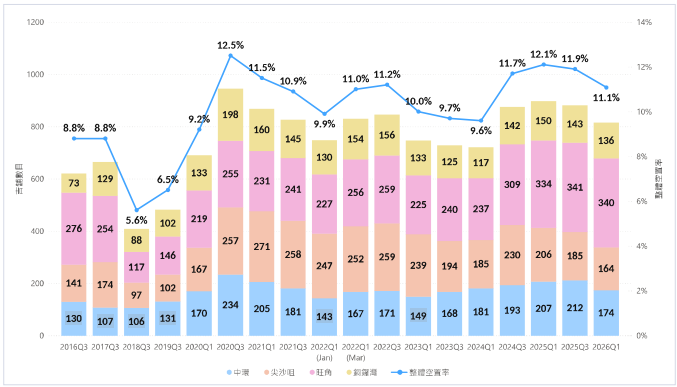
資料來源：政府統計處

近年商舖買賣量值走勢



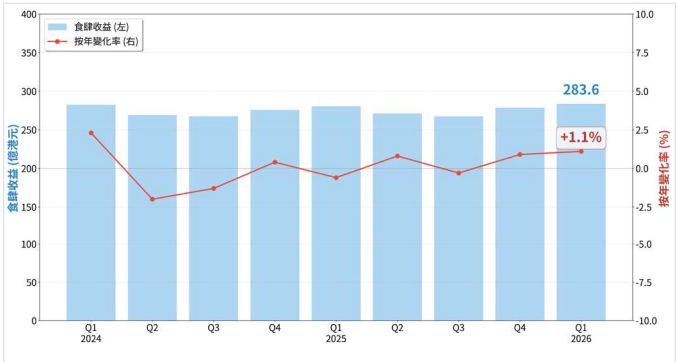
資料來源：美聯工商舖資料研究部、土地註冊處
註：包括以公司轉讓形式進行的過億成交

近年四大核心區街舖空置情況



資料來源：美聯工商舖資料研究部

近年香港食肆收益走勢



資料來源：政府統計處