

港營商環境續向好 上季甲廈現正吸納量

業界料續受惠財富管理法律服務需求激增

香港營商環境顯著回暖，甲級寫字樓市場於2025年上半年迎來結構性復甦。綜合多間商業地產大行最新數據顯示，上半年市場寫字樓錄得13.07萬平方呎正吸納量，其中中環空置率更按年回落至14.19%，6月份整體甲廈租賃市場更錄得逾4.4萬平方呎的正淨吸納量，連續3個月錄正吸納量，反映香港的金融樞紐功能持續強化。跨國金融機構擴張需求釋放；財富管理需求激增，家族辦公室數量按年增長45%；以及新股市場集資額按年飆升700%，成為驅動市況向好的「三大動力」。業界指出，隨着特區政府「搶企業、搶人才」政策效應顯現，預計跨國企業區域總部遷入個案趨升，全年甲廈租金可望持續增長，標誌着香港國際商業中心地位進一步鞏固。

●香港文匯報記者 黎梓田

仲量聯行最新發表《香港地產市場觀察》報告指出，6月份整體甲級寫字樓租賃市場錄得4.42萬平方呎的正淨吸納量，主要受金融機構持續活躍的租賃活動所帶動。仲量聯行港島商業部主管郭禮言表示，來自金融、保險、地產及專業服務（FIREBS）行業的租戶佔今年上半年總租賃成交量的57.5%。

金融機構租賃活動持續活躍

此類租戶於中環尤其活躍，導致區內近期錄得多宗大型租賃成交。該行預計這一趨勢將在未來數月延續，而地標式寫字樓和新落成甲級商廈將最受市場青睞，新商廈項目如中環Central Crossing料受惠於市況改善。該行並表示，值得注意的是，TPG Sixth Street Partners從交易廣場二座搬遷及擴張，租用交易廣場一座涉及1萬平方呎淨樓面面積的寫字樓空間。

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如表示，6月份寫字樓租金跌勢持續，按月下跌0.5%。港島東跌幅較顯著，下跌2.1%，其次是九龍東，略跌0.6%。中環輕微回落0.1%。

世邦魏理仕香港顧問及交易服務執行董事兼主管馮慧詩早前亦表示，隨着金融市場情緒改善及香港IPO項目儲備，預計2025年下半年中環及其周邊地區的交易活動將持續活躍。

6月寫字樓空置率維持13.6%

6月底整體寫字樓空置率維持於13.6%，兩個分區市場錄得空置率改善。港島東及九龍東的空置率分別回落至13.6%及20.7%。相比之下，中環及灣仔/銅鑼灣的空置率分別上升至11.8%和9.5%。此外，美資投行於6月破天荒以約3,061萬元承租恒基旗下的中環新海濱三號一期，對商廈租賃市場有正面推動作用。在多宗大額租賃成交帶動下，商廈租賃宗數表現按年錄得升幅。

銅鑼灣尖沙咀甲廈表現領跑

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓稱，甲廈空置率方面，6月份港島核心區甲廈空置率錄得約13.6%，按月上升0.05個百分點。各區表現當中，銅鑼灣區甲廈空置率按月及按年改善幅度最大，6月份空置率約7.5%，較上月回落0.55個百分點，按年亦回落2.35個百分點。而金鐘及中環空置率按月則錄得回升至分別逾8.7%及近14.2%。

九龍區空置率按月改善情況較理想，6月份九龍整體空置率錄得15.15%，較上月下調0.47個百分點，當中核心區以尖沙咀改善最為顯著，6月份空置率錄得7.13%，按月回落0.67個百分點，按年更有1.2個百分點的跌幅。此外，東九龍兩大區——九龍灣及觀塘甲廈空置率按月亦分別有所回落，6月份空置率分別為23.7%以及14.97%，按月分別回落0.62個百分點以及0.57個百分點。



●業界指出，隨着特區政府「搶企業、搶人才」政策效應顯現，預計跨國企業區域總部遷入個案趨升，全年甲廈租金可望持續增長。 資料圖片

6月份商廈租賃成交表現

	06/2025	05/2025	按月變化	06/2024	按年變化
成交宗數	510	584	-12.67%	418	+22.01%
租用面積	2,199,911 平方呎	1,754,390 平方呎	+21.57%	1,159,110 平方呎	+89.79%

資料來源：中原（工商舖）及市場資訊

港九主要地區最新甲廈空置率

	2025/06	2025/05	變幅 (百分點)	2024/06	變幅 (百分點)
港島整體	13.64%	13.59%	+0.05	12.84%	+0.80
金鐘	8.78%	8.06%	+0.72	8.46%	+0.32
銅鑼灣	7.51%	8.06%	-0.55	9.86%	-2.35
中環	14.19%	14.11%	+0.08	12.23%	+1.96
九龍整體	15.15%	15.62%	-0.47	13.84%	+1.31
尖沙咀	7.13%	7.8%	-0.67	8.33%	-1.20
觀塘	14.97%	15.54%	-0.57	14.40%	+0.57
九龍灣	23.70%	24.32%	-0.62	22.67%	+1.03

資料來源：中原（工商舖）及市場資訊

借貸成本下降 上季工商物業投資額回升

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港房地產市場正出現令市場審慎樂觀的轉變，投資市場已顯現復甦跡象。高力香港研究部及零售顧問主管李婉茵表示，儘管成交宗數減少，第二季度的工商物業投資總額為83億元，按季仍錄得顯著回升，主要受惠於地標性交易及借貸成本下降。

李婉茵提到，寫字樓資產佔總成交金額的89%，而零售及酒店板塊則相對平靜。隨着一個月期HIBOR跌穿1厘，港元定存利率亦低於2厘，房地產投資變得更具吸引力，促使高淨值人士重新配置資本至具長線潛力及較高回報的資產。

李婉茵指出，2025年第二季度，甲級寫字樓錄得正吸納量達30萬平方呎，扭轉第一季度的負增長。中環/金鐘市場錄得7.5萬平方呎的正吸納量，反映短期租賃活動回升。然而，這主要來自租戶重整租約及搬遷，而非業務擴張。

她又指，今年第二季度，香港投資市場開始顯現穩定跡象，受惠於借貸成本下降、政策支持及投資氣氛回暖。儘管成交宗數由第一季的18宗減至10宗，總成交金額按季上升33%，達83億港元。當中，港交所以63億港元購入交易廣場一座九層寫字樓及多個零售單位，成為季度焦點。

高力香港資本市場及投資服務主管翟聰指出，隨着金融市場回穩，該行預期市場對寫字樓、酒店及整幢住宅物業的興趣將持續上升。銀行亦有望於下半年恢復出售銀主盤，為投資者帶來更多機遇。特區政府推動酒店和商廈改裝成學生宿舍的先導計劃亦同時吸引市場關注。



●李婉茵稱，上季工商物業投資市場總成交金額達83億港元，按季上升33%。 資料圖片

金融樞紐優勢彰顯 外資企業成商廈租賃「主角」



●美國投資管理公司Jane Street早前以約3,061萬元承租中環新海濱三號第一期辦公室及附屬樓面共六層，租賃年期為5年，預計將於2027年交付該公司使用。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）據中原（工商舖）統計顯示，6月份商廈錄得510宗租賃成交，按年上升約22%，涉及樓面面積約219.9萬平方呎，按年亦急升近九成。中原（工商舖）預期，隨着甲廈個別大額租賃成交出現，加上半年屬傳統租務旺季，市場將會錄得更多矚目的租務成交，當中金融及醫療等行業將不容忽視，外資機構取態亦將會加快。

新海濱三號租務成交矚目

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓表示，6月份商廈市場錄得約510宗租賃成交，按月回落逾12.6%，而按年亦增加約22%；涉及租用面積約219.9萬平方呎，較上月增加近25.4%，與2024年6月相比則大幅上升近89.8%。而6月份市場最矚目寫字

樓租務成交為美國投資管理公司Jane Street（簡街資本）以約3,061萬元承租中環新海濱三號第一期辦公室及附屬樓面共六層，建築面積約22.3萬平方呎，折合呎租約137元，佔新海濱三號第一期可租用樓面逾七成，租賃年期為5年，2028年1月1日起生效，預計將於2027年交付該公司裝修使用。

是次成交創下中環核心區數十年來最大宗單一寫字樓租賃紀錄的同時，新海濱三號的租務成交亦榮登今年上半年度大額租務成交的首位，其次為金融機構承租中環國際金融中心一期17樓至19樓、25樓及29樓多層樓面，涉及月租約1,111萬元，折合呎租約110元，第三位則為尖東金馬倫道35至37號全幢，由醫療集團以790萬元承租，折合呎租約116.7元。

港IPO強勁反彈料續帶動寫字樓租賃需求

香港文匯報訊（記者 黎梓田）根據畢馬威的統計數字，香港首次公開招股（IPO）市場於2025年上半年錄得強勢反彈，共錄得42宗新股上市，集資額達1,071億港元，按年分別躍升40%及700%。市場



●今年上半年香港IPO市場強勢反彈，集資額達1,071億港元，按年升700%。 資料圖片

氣氛轉旺亦推動上市申請個案數量。截至今年上半年共有219宗上市申請正在處理中，較去年12月31日的86宗增長逾一倍，而其中主板上市申請宗數達破紀錄的210宗。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，2025年上半年香港交易所的IPO集資額重奪全球首位，隨着更多內地企業來港上市，預期將會進一步提振寫字樓市場情緒，並帶動銀行金融及專業服務等相關行業的租賃需求。

他補充，根據戴德梁行的環球報告《2025年租戶需求調查》，成本控制、人才挽留及營運效率為租戶制定租賃策略的三大考量因素。雖然成本控制仍然是驅動租戶決策的主因，但企業亦日漸意識到工作環境的包容性和文化對吸引及留住人才至關重要。因此，除了提供租金優惠予租客外，還建議業主應主動與租戶緊密合作，以塑造獨特及價值導向的工作環境，以便在競爭激烈的寫字樓市場中維持

吸引力。

萊坊：中環具多元優勢料獲青睞

萊坊早前發布的《香港季度物業市場報告》指出，不同物業類型的表現各異。在對沖基金和IPO活動的推動下，香港島甲級寫字樓市場逐步改善。萊坊表示，隨着宏觀經濟形勢穩定，市場動力改善。對沖基金成為寫字樓市場主要的租戶，大型租賃成交包括美資投資管理公司Jane Street租用中環新海濱3號達22.3萬平方呎的寫字樓樓面。而為內地企業提供IPO服務的律師事務所，也可能成為寫字樓需求的潛在動力。

該行指出，中環地區面積介乎3,000平方呎至5,000平方呎，裝修完善的寫字樓單位因地理優勢及實用面積等因素而備受青睞。租戶正在尋找高質素且提供最大折扣的寫字樓。2025年上半年，香港IPO融資方面表現領先，吸引了來自多個行業的內

地企業。IPO活動復甦，預計將推動今年下半年香港島的寫字樓租賃需求。

仲量聯行：IPO續活躍助租金趨穩

仲量聯行港島商業部主管郭禮言表示，上半年寫字樓市場氣氛好轉，位於核心地段的優質寫字樓租賃交投和洽商活動持續增加，尤其是中環。IPO活動的增加刺激律師事務所和金融相關服務公司對核心地段辦公空間的需求。由於新股市場預期將於今年下半年持續活躍，仲量聯行相信這趨勢將支持寫字樓市場的需求增長，中環某些商廈的租金亦將於今年稍後時間回穩，走勢較其他理想。

郭禮言預期中環優質商廈的租金將於今年底回穩，主要由於租戶對地標式商廈的興趣不減。在競爭日益激烈的環境下，主要租戶利用先發優勢，在新項目落成前數年進行磋商。他預期今年下半年的租務活動將有所改善。