

## 4. 貨幣及金融狀況

### 4.1 匯率及資金流

於回顧期內，港元兌美元在 7.7673 至 7.8251 之間徘徊（圖 4.1），走勢主要受港元銀行同業拆息及股票相關需求推動。港元最初處於兌換保證範圍的強方，在接近期末時轉向兌換保證範圍的弱方。

由於回顧期內未觸發兌換保證，銀行體系總結餘大致維持不變，於 2026 年 2 月底為 540 億港元。銀行之間的日常運作以及結算活動繼續暢順有序（圖 4.2）。

港元名義有效匯率大致跟隨美元走勢，於 2025 年 9 月底至 11 月初走強，其後有所轉弱（圖 4.3）。與此同時，港元實質有效匯率大致跟隨名義有效匯率的走勢。

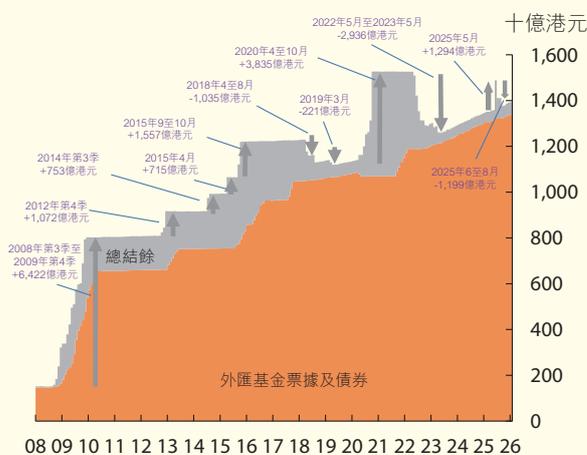
展望未來，地緣政治風險升溫與中東的軍事衝突、美國貿易政策的不明朗因素，以及對人工智能熱潮可持續性的擔憂，或會加劇資金流波動。然而，憑藉充足的外匯儲備及穩健的金融體系，香港有能力在不影響金融穩定的情況下消化這些衝擊。

圖 4.1  
港元匯率



資料來源：金管局。

圖 4.2  
總結餘及外匯基金票據及債券



資料來源：金管局。

**圖 4.3**  
名義及實質有效匯率指數



註：實質有效匯率指數經季節因素調整，並僅有月度數據。  
資料來源：CEIC、政府統計處及金管局職員估計數字。

## 4.2 貨幣環境及利率

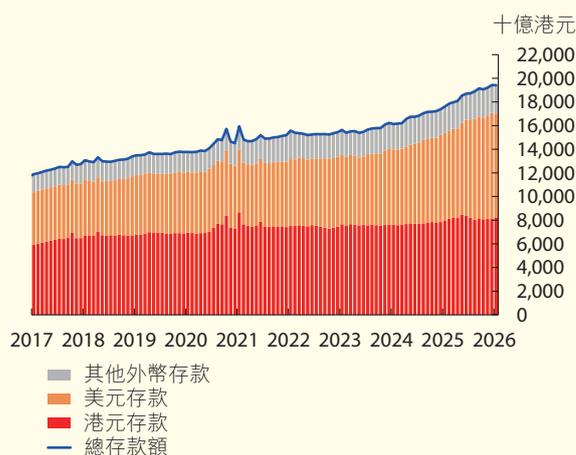
於回顧期內，香港的貨幣環境保持寬鬆。截至2026年2月底，港元貨幣基礎仍然龐大且大致穩定，為20,716億港元。

自2025年6月底以來的七個月期間，認可機構的存款總額增加3.9%。其中，港元存款減少1.7%，外幣存款則增加8.4%（圖4.4）。由於貨幣統計數字或會受到各種短期因素（例如季節性資金需求及營商與投資相關活動）影響而出現波動，因此適宜觀察較長期趨勢。

整體而言，香港的銀行同業市場交易繼續暢順有序。根據聯繫匯率制度的預期及設計，香港銀行同業拆息整體跟隨美元利率<sup>34</sup>，同時短期利率亦受本地港元資金供求情況影響。短期香港銀行同業拆息於2025年9月上升，部分反映企業在季末前的資金需求，並隨

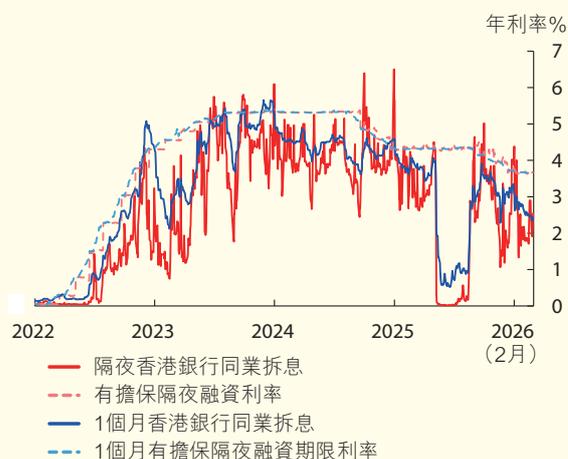
着股票相關需求降溫，於10月及11月有所回落。受季節性因素影響，短期香港銀行同業拆息於2025年底再度走強，其後於2026年初隨季節性流動資金緊張情況舒緩而回軟（圖4.5）。

**圖 4.4**  
按貨幣劃分的認可機構存款



資料來源：金管局。

**圖 4.5**  
香港銀行同業拆息及美元有擔保隔夜融資利率



資料來源：彭博及金管局。

<sup>34</sup> 美元倫敦銀行同業拆借利率自2023年7月1日起已停止使用，由「有擔保隔夜融資利率」(SOFR)取而代之作為參考利率。

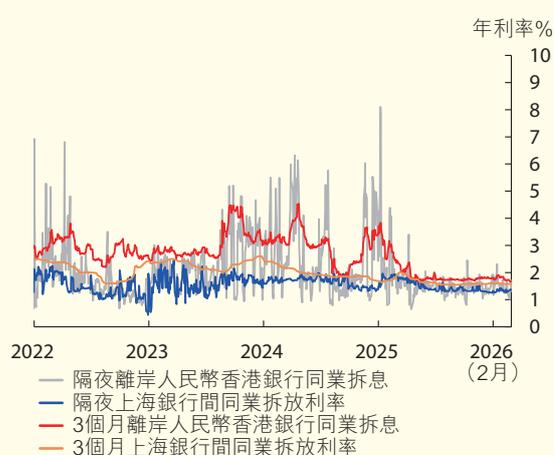
至於零售業務方面，應美國政策利率連續三次下調25個基點（2025年9月、10月及12月），多家銀行於2025年9月至11月期間兩度下調其最優惠利率，合共下調25.0個基點。於回顧期末，市場上的最優惠利率介乎5.00%–5.50%不等。於回顧期內，新造按揭的平均貸款利率由2025年7月的2.40%上升至9月的3.47%，其後回落至2026年1月的3.26%。按揭利率走勢主要反映隨着1個月香港銀行同業拆息回升，有效利率的基準由6月的1個月香港銀行同業拆息轉為8月底的最優惠利率。銀行會因應資金供求情況、利率水平及本身的資金成本結構等因素，評估調整存款及貸款利率的理據及幅度。

金管局一直與銀行保持溝通，要求銀行做好流動性管理工作，包括與大型客戶密切溝通，掌握其對港元收付的計劃和安排並作好部署，避免不必要地囤積大量港元。金管局又提醒銀行毋需擔心所謂「標籤效應」，有需要時可隨時使用金管局的各項流動資金安排。近期貼現窗的使用情況顯示，銀行正適應不斷變化的市場發展，並對使用該等流動資金安排越趨自如。

## 離岸人民幣銀行業務

於回顧期內，離岸人民幣同業市場繼續正常運作。<sup>35</sup> 3個月離岸人民幣香港銀行同業拆息自2025年4月起保持在2%以下。雖然隔夜離岸人民幣香港銀行同業拆息出現若干波動，但大多數時間維持在2%以下（圖4.6）。離岸人民幣銀行同業市場的流動性狀況整體維持穩定。

圖 4.6  
隔夜及3個月離岸人民幣香港銀行同業拆息定價

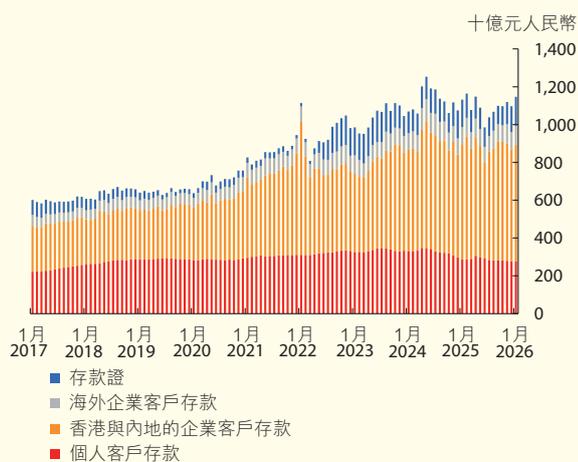


資料來源：CEIC及財資市場公會。

<sup>35</sup> 離岸及在岸人民幣匯率的變化見第2章2.2節。

於回顧期內，香港的離岸人民幣流動資金池有所擴大。於2026年1月底，人民幣客戶存款及存款證餘額增加10.4%至11,470億元人民幣（圖4.7及表4.A）。其中，主要受企業客戶存款增加所帶動，人民幣客戶存款總額上升5.9%。人民幣存款證餘額同期增加52.3%。

**圖 4.7**  
香港的人民幣客戶存款及存款證



資料來源：金管局。

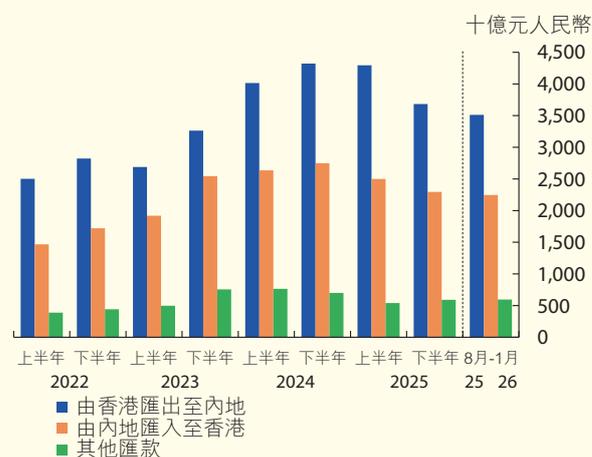
**表 4.A**  
離岸人民幣銀行業務統計

	2024年 12月	2026年 1月
<b>人民幣貿易結算及銀行業務</b>		
人民幣存款及存款證（十億元人民幣）	1,075.3	1,147.0
其中：		
人民幣存款（十億元人民幣）	926.6	993.9
人民幣存款佔存款總額（%）	5.7	5.7
人民幣存款證（十億元人民幣）	148.7	153.1
未償還人民幣貸款（十億元人民幣）	724.0	967.7
參與香港人民幣結算平台的銀行數目	206	210
應付海外銀行的金額（十億元人民幣）	117.5	145.2
應收海外銀行的金額（十億元人民幣）	102.8	150.5
	<b>2024年</b>	<b>2025年</b>
香港人民幣貿易結算（十億元人民幣）	15,184.6	13,905.2
其中：		
由內地匯入至香港（十億元人民幣）	5,384.5	4,795.2
由香港匯出至內地（十億元人民幣）	8,336.3	7,977.6
香港人民幣即時支付結算系統的交易額 （期內每日平均數額；十億元人民幣）	3,097.5	2,515.5

資料來源：金管局。

至於其他人民幣業務，自2025年7月起的六個月期間，人民幣整體貸款餘額增長15.3%。2025年7月底至2026年1月底期間，香港銀行處理的人民幣貿易結算金額達63,536億元人民幣（圖4.8），較去年同期的78,657億元人民幣下跌19.2%。香港擁有龐大的人民幣資金池，而香港銀行業擁有出色能力及廣泛網絡，能夠繼續支持大量人民幣支付及融資交易。2025年全年，人民幣即時支付結算系統的日均成交額維持在25,155億元人民幣的高水平，2024年則為30,975億元人民幣。

**圖 4.8**  
人民幣貿易結算匯款



資料來源：金管局。

展望未來，香港離岸人民幣生態圈的持續發展將進一步鞏固香港作為離岸人民幣業務樞紐的領先地位。在流動性方面，金管局於2025年10月新推出「人民幣業務資金安排」，取代2025年2月推出的「人民幣貿易融資流動資金安排」。人民幣業務資金安排實施多項優化措施及擴展合資格資金用途，可為參與安排的香港銀行提供成本穩定的人民幣資金，以支持其自身及同一集團的境外銀行機構向企業客戶提供貿易融資、資本支出及營運資金相關服務。這有助推動人民幣在實體經濟活動中的使用，並將離岸人民幣資金由香港輻射至其他地區。人民幣業務資金安排的總額度於2026年2月由1,000億元人民幣倍增至2,000億元人民幣<sup>36</sup>。

金管局亦於2025年10月優化人民幣流動資金安排，增加翌日(T+1)交收的兩周和一個月期限回購協議，及重新分配日間和即日隔夜(T+0)人民幣資金額度。該等優化措施讓銀行在管理資金方面擁有更大的靈活性，並幫助銀行應付日益增加的日間人民幣資金需求。

在產品方面，內地與香港不斷升級及拓展兩地一系列互聯互通計劃並提升配套服務<sup>37</sup>，將拓闊人民幣產品以及資產配置和相關流動性與風險管理工具的種類，進一步促進兩地市場之間的雙向流動。

在金融基建方面，迅清結算控股有限公司於2025年11月12日引入香港交易及結算所有限公司(香港交易所)作為策略性股東<sup>38</sup>，為推動CMU發展成為多元資產平台奠定基礎。這將讓投資者可一站式管理股票及債券，同時促進中國內地、香港與國際市場之間高效的雙向投資流動。

憑藉這些發展，香港將在支持內地資本帳戶開放、「粵港澳大灣區」及「一帶一路」倡議等方面繼續發揮獨特作用。

<sup>36</sup> 詳情請參閱2026年1月26日的新聞稿《金管局人民幣業務資金安排總額度倍增至2,000億元人民幣》(<https://www.hkma.gov.hk/chi/news-and-media/press-releases/2026/01/20260126-3/>)。

<sup>37</sup> 金管局、人民銀行、中國證券監督管理委員會和國家外匯管理局於2025年9月26日推出跨境債券回購業務。詳情請參閱2025年9月26日的新聞稿《跨境債券回購業務正式推出》(<https://www.hkma.gov.hk/chi/news-and-media/press-releases/2025/09/20250926-5/>)。另外，「北向互換通」報價商範圍有所擴大，每日淨名義本金交易限額提高至450億元人民幣。

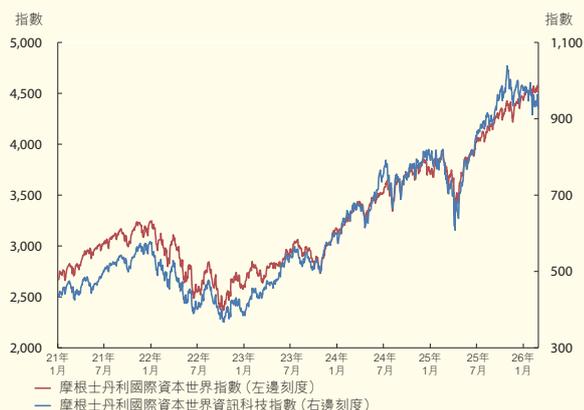
<sup>38</sup> 由金管局管理的外匯基金於2025年10月成立迅清結算控股，旨在全資擁有於2024年成立以協助金管局執行香港中央證券存管平台(即債務工具中央結算系統(CMU))的營運及業務發展工作的迅清結算有限公司(迅清結算)。

## 資產市場

### 4.3 股市

於回顧期內，環球股市穩步上揚，環球市場情緒受美國利率下調及企業盈利穩健增長等正面發展支持。然而，市場對人工智能相關企業估值偏高的擔憂，導致資訊科技板塊波動加劇（圖 4.9）。進入 2026 年，地緣政治緊張局勢升溫，觸發環球股市波動性上升。整體而言，摩根士丹利國際資本世界指數由 2025 年 8 月底至 2026 年 2 月底上升 9.1%。

**圖 4.9**  
 摩根士丹利國際資本世界指數及摩根士丹利國際資本世界資訊科技指數



資料來源：彭博。

香港股市於 2025 年創下八年來最佳年度表現，恒生指數於年內上升 27.8%（圖 4.10）。本地市場情緒受中國內地人工智能相關科技發展及持續資金流入所支持。在 2025 年第四季，恒生指數在多種因素影響下走弱，包括中國內地與美國之間的貿易緊張局勢再

度引發關注、中國內地經濟增長情況，以及全球科技公司的股價調整。進入 2026 年，外圍環境的不明朗因素持續為香港股市帶來波動。儘管面對阻力，恒生指數由 2025 年 8 月底至 2026 年 2 月底仍錄得 6.2% 的升幅。進入 2026 年 3 月，中東地區的軍事衝突導致包括香港市場在內的全球股市波動加劇。

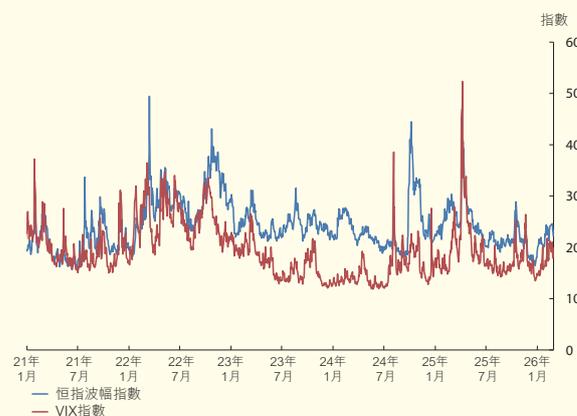
**圖 4.10**  
 恒生指數



資料來源：彭博。

標普 500 指數的期權引伸波幅及恒指波幅指數於回顧期內大部分時間維持相對低位，惟受貿易政策不明朗因素、地緣政治緊張局勢以及對科技股估值的憂慮影響而出現短暫飆升（圖 4.11）。

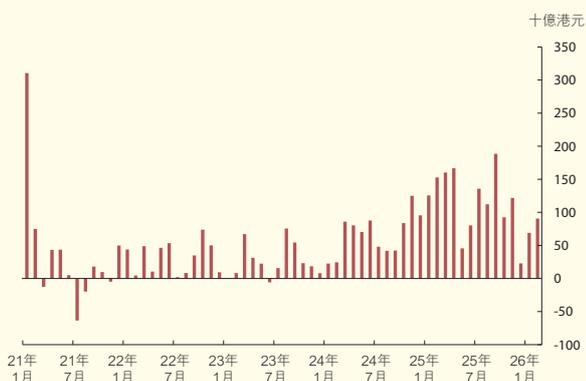
**圖 4.11**  
 恒指波幅指數及標普 500 指數的期權引伸波幅 (VIX 指數)



資料來源：彭博。

港股通南向資金維持強勁，於2025年8月底至2026年2月底期間中國內地投資者的淨買入額合計共達5,854億港元（圖4.12）。

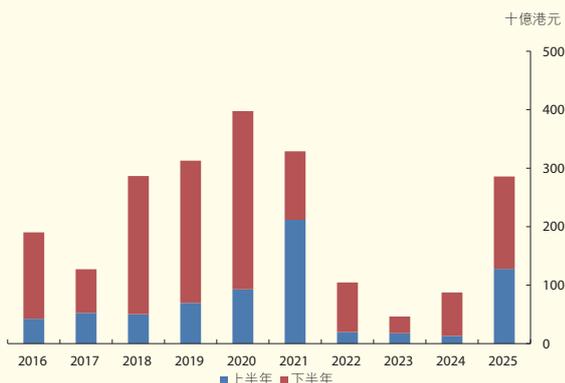
**圖4.12**  
滬深港通（南向交易）的淨買入



註：南向淨買入金額指滬港通（南向交易）及深港通（南向交易）相關淨買入額的總和。  
資料來源：CEIC及金管局職員估計數字。

在新能源及人工智能等創新行業發行人的帶動下，香港於2025年重登全球首次公開招股市場榜首。年內首次公開招股融資總額達2,858億港元，較2024年增加225%（圖4.13）。

**圖4.13**  
香港首次公開招股市場



資料來源：香港交易及結算所有限公司（香港交易所）。

展望未來，環球股市前景仍極不明朗，並取決於多項因素。首先，持續的貿易政策不確定性及地緣政治緊張局勢繼續拖累市場氣氛。特別是，中東地區可能持續的軍事衝突或將打擊投資者信心。相關風險升溫或會推動投資者分散投資，促使全球資金流向轉變，從而可能加劇市場波動。

其次，雖然人工智能相關企業的樂觀前景繼續支持環球股市，但該等企業估值偏高，且市場對龐大資本投資可持續性的擔憂日益加劇，特別是對依賴債務融資的企業的擔憂，或會為環球股市帶來波動。

第三，美國減息步伐及幅度的不確定性，包括美聯儲資產負債表的潛在變化，將繼續影響市場氣氛。中東地區的軍事衝突引發的油價波動加劇可能進一步令美國通脹前景及美國利率路徑蒙上陰霾。

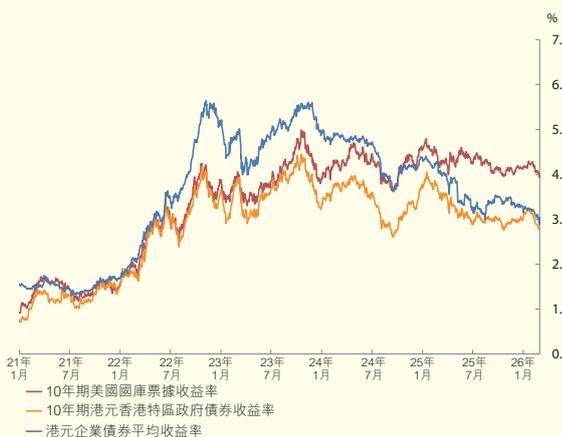
就香港而言，除這些環球因素外，鑑於眾多中國內地企業在香港上市，市場對人民幣匯率的預期可能會對本港股市表現產生重要影響。

#### 4.4 債券市場<sup>39</sup>

儘管美國聯邦儲備局的隔夜政策利率自2025年8月以來已下調75個基點，但美國10年期國庫票據收益率一直徘徊於4%左右（圖4.14），部分反映市場擔憂美國關稅帶來的通脹影響，以及長期政府財政可持續性的風險。

10年期港元香港特別行政區（香港特區）政府債券的收益率呈現相若走勢，並持續顯著低於美國國債收益率。港元企業債券的平均收益率雖然偶有回升，但於回顧期內整體呈下行趨勢。

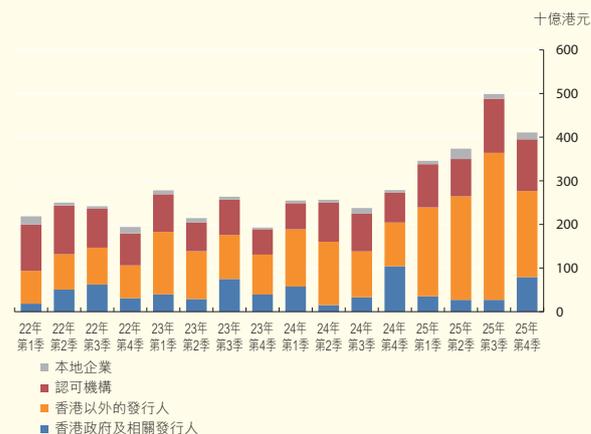
**圖 4.14**  
美國10年期國庫票據、10年期港元香港特區政府債券及港元企業債券的收益率



註：1.自2025年1月15日開始，10年期港元香港特區政府債券的收益率是指在基礎建設債券計劃及政府可持續債券計劃下發行的10年期港元基準債券的收益率。在此日期之前，是指在政府債券計劃下發行的10年期港元基準債券的收益率。2.港元企業債券的平均收益率以ICE美國銀行港元本地新興市場非主權指數為代表，其涵蓋企業及半政府實體發行的港元債券。  
資料來源：ICE Data Indices、彭博及金管局。

在2025年，港元債務證券總發行金額按年上升16.6%至59,805億港元（圖4.15）。這主要由非外匯基金票據及債券帶動，尤其是香港以外的發行人所發行的債務證券。非外匯基金票據及債券的港元債務證券發行金額按年飆升58.6%至16,293億港元。

**圖 4.15**  
新發行的非外匯基金票據及債券的港元債務證券

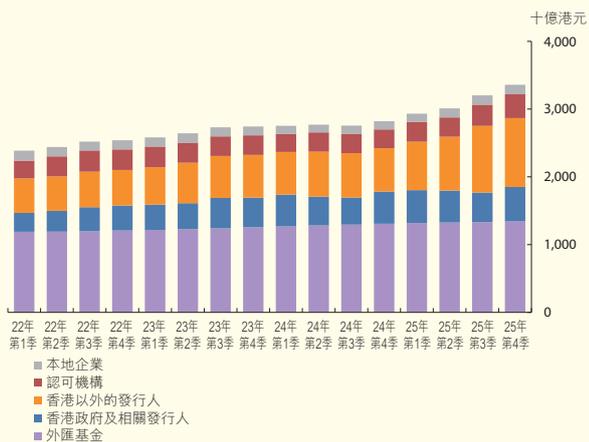


註：1.香港以外的發行人包括（但不限於）多邊發展銀行、香港以外的企業及政府發行人。2.香港政府及相關發行人是指香港特區政府、在香港的法定機構及政府所擁有的公司。  
資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

<sup>39</sup> 在此部分中所報告的債務證券數字包括票據、債券、可轉讓存款證、商業票據、債權證、資產抵押證券以及通常在金融市場交易的類似債務工具。未償還總額是根據個別債務證券的到期日，以及在資料充足時考慮其提前贖回情況作出估算。估算數字或會被高估。所有債務證券數字或會有修訂。

相應地，未償還港元債務證券金額按年增加19.1%至33,596億港元（圖4.16），主要由於非外匯基金票據及債券的港元債務證券按年增加33.3%至20,176億港元。

**圖 4.16**  
未償還港元債務證券（按發行人劃分）

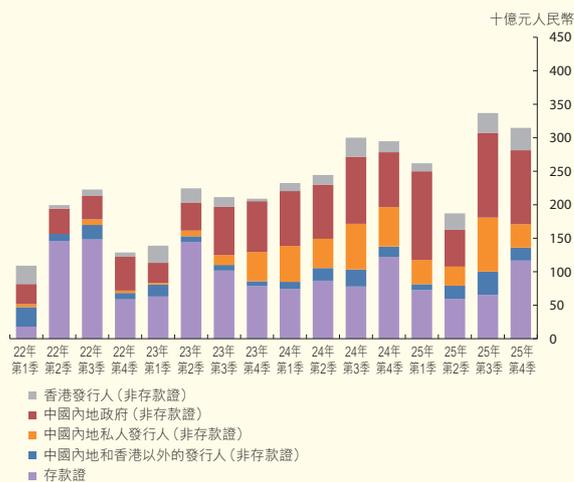


註： 1. 香港以外的發行人包括（但不限於）多邊發展銀行、香港以外的企業及政府發行人。2. 香港政府及相關發行人指香港特區政府、在香港的法定機構及政府所擁有的公司。

資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

2025年，在香港發行的離岸人民幣債務證券按年增加2.7%至11,009億元人民幣（圖4.17）。在香港發行的離岸人民幣債務證券未償還總額由2024年底上升27.6%至2025年底的16,073億元人民幣。

**圖 4.17**  
在香港新發行的離岸人民幣債務證券



資料來源：金管局職員根據彭博、債務工具中央結算系統、Dealogic及路透社數據估算的數字。

展望未來，港元債務證券發行的強勁勢頭預期將會於短期內持續，惟其可持續性將取決於港元資金流向。長遠而言，近年大額港元債務證券發行增加，顯示市場深度有所提升，或可帶動發行人及投資者的需求。

就離岸人民幣債務證券發行而言，其表現將受美元及人民幣利率走勢影響。由於市場普遍預期美元利率下調幅度將大於人民幣，發行離岸人民幣債務證券的成本優勢或會減弱。然而，市場對人民幣溫和升值的預期，可能增加投資者對離岸人民幣債務證券的需求。此外，隨著不明朗因素的增加，環球投資者對分散投資的需求日益增長，將繼續支持香港離岸人民幣債券市場的長遠發展。

回顧期內有多項政策措施出台，以推動香港債市的發展。

證券及期貨事務監察委員會與金管局於2025年9月25日聯合發佈香港的《固定收益及貨幣市場發展路線圖》，透過促進需求、流動性及創新，策略性定位香港成為全球固定收益及貨幣中心。

此外，金管局於2025年11月12日宣布迅清結算控股有限公司引入香港交易及結算所有限公司（香港交易所）為策略性股東。透過此次合作，金管局與香港交易所將憑藉其資源、科技、人才及專業知識的結合，推進香港的交易後證券基礎設施發展成為區內主要的中央證券存管平台。

回顧期內亦達成多項債券發行里程碑。於2025年11月10日，香港特區政府成功定價約100億港元等值的第三批數碼綠色債券。是次發行不僅保留了以往發行的主要創新特性，亦應用更多創新技術並取得突破，包括將數碼貨幣應用於交收程序、擴大規模，以及加強全球標準的採用。是次發行推進了香港成為全球數字資產中心的願景，並進一步鞏固香港作為領先綠色及可持續金融中心的地位。

於2025年11月25日，香港按揭證券有限公司（按揭證券公司）成功發行總額253億港元的多幣種（人民幣、港元及美元）基準債券。是次發行包括一筆20億港元的30年期港元社會責任債券，是香港有史以來規模最大的30年期港元債券。按揭證券公司的基準債券發行進一步鞏固了香港作為亞洲領先的國際債券發行中心和首要的離岸人民幣業務中心的地位。

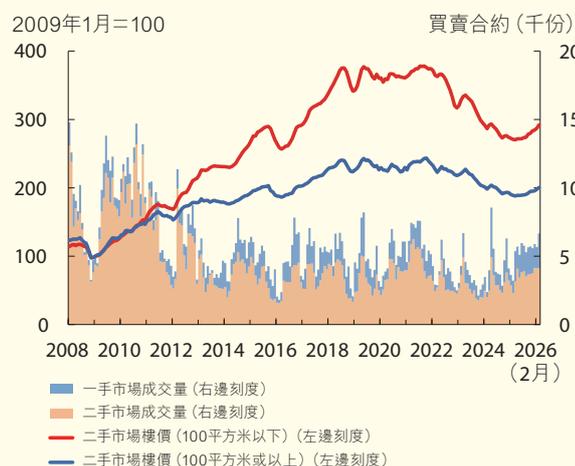
為進一步促進綠色及可持續資金融通及支持區內低碳轉型，金管局於2026年1月22日發佈第2A階段《香港可持續金融分類目錄》（《香港分類目錄》）。在《香港分類目錄》第1階段建立的基礎框架上，第2A階段的主要優化項目包括擴大涵蓋的行業、增加經濟活動、加入轉型元素及新增「適應氣候變化」為新環境目標。

## 4.5 物業市場

### 住宅物業市場

住宅物業市場在2025年下半年繼續復甦。隨着市場氣氛轉好，二手市場的參觀單位（俗稱睇樓）及交投活動有所增加。因應市況改善，部分發展商亦加快推出新樓盤。整體而言，住宅物業交投維持活躍，由第3季的每月平均5,567宗上升至第4季的5,728宗。2025年全年合計，住宅物業總成交量達62,832宗，較前一年上升18.3%（圖4.18）。

**圖4.18**  
住宅物業價格及成交量



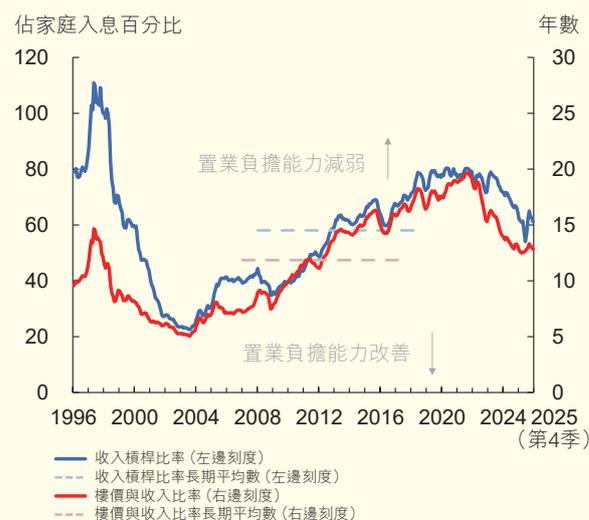
資料來源：差餉物業估價署及土地註冊處。

二手樓價進一步企穩。受惠於本地經濟改善及較為寬鬆的金融狀況，中小型單位（實用面積小於100平方米）及大型單位（實用面積100平方米或以上）的價格於2025年下半年繼續上升（圖4.18）。2025年全年

合計，住宅物業價格錄得3.6%的溫和升幅，結束連續三年的跌勢。樓市於2026年年初保持活躍，其中樓價於1月及2月延續升勢，而每月平均成交量亦維持暢旺，達6,169宗。

置業負擔能力在2025年下半年仍然偏緊。具體而言，樓價與收入比率在2025年第4季溫和上升至13.0，而收入槓桿比率亦上升至62.1%（圖4.19）。<sup>40</sup>租賃市場方面，房屋租金於2025年上升4.2%，並於2026年首兩個月進一步微升0.1%（圖4.20），達至歷史高位。與此同時，住宅租金收益率於2026年1月平穩地維持在3.1%。

**圖4.19**  
置業負擔能力指標



資料來源：差餉物業估價署、政府統計處及金管局職員估計數字。

<sup>40</sup> 樓價與收入比率指一般50平方米單位的平均價格與私人住宅住戶家庭入息中位數的比率。收入槓桿比率指一般50平方米單位（以20年期、七成按揭成數計算）的按揭供款與私人住宅住戶家庭入息中位數的比率。收入槓桿比率有別於借款人實際供款與入息比率，後者須符合金管局監管要求設定的上限。

**圖 4.20**  
住宅物業租金指數

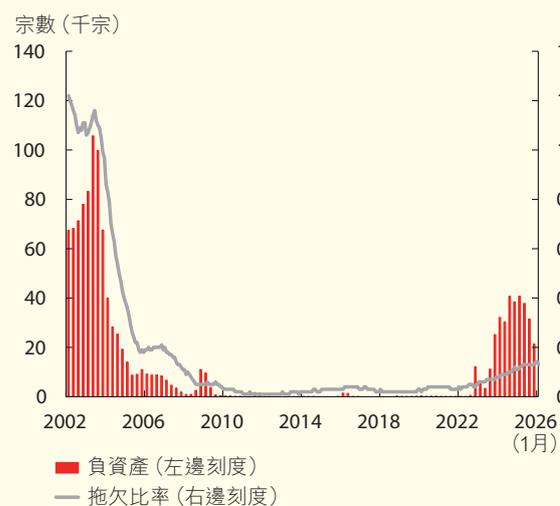


資料來源：差餉物業估價署。

隨着樓價回穩，負資產住宅按揭貸款宗數由2025年9月底的31,449宗，進一步減少至2025年12月底的21,304宗（圖4.21）。這些個案主要涉及銀行職員的住宅按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。鑑於整體按揭貸款拖欠比率於2026年1月仍維持在0.13%的極低水平<sup>41</sup>，加上截至2025年年底超過一半的私人住宅單位並無任何未償還按揭貸款，因此與銀行住宅按揭貸款相關的系統性風險在各方面均得到妥善管理。

另一方面，隨着美聯儲下調政策利率，多家本地主要銀行自9月起進一步調低最優惠利率25個基點（另見第4.2節）。因此，新造貸款的平均按揭利率由2025年9月的約3.5%回落至2026年年初約3.25%的水平，減輕了按揭借款人的供款負擔。<sup>42</sup>

**圖 4.21**  
負資產及按揭貸款拖欠比率



資料來源：金管局。

金管局會繼續密切留意市場發展，並就住宅按揭貸款實施合適的監管要求，以保障銀行體系穩定。2026年1月，新造按揭的平均按揭成數和供款與入息比率分別平穩地維持在約61%和39%。金管局認為香港銀行體系繼續有充裕的緩衝應對樓市的潛在風險與挑戰。

<sup>41</sup> 負資產住宅按揭貸款的拖欠比率於2025年12月底亦維持在0.31%的低水平。

<sup>42</sup> 部分銀行亦因應其資金成本及本地市況，提高給予新造按揭借款人的現金回贈。

住宅物業市場前景仍受多項不明朗因素影響，並同時面對上行及下行風險。一方面，一手市場庫存水平依然偏高<sup>43</sup>（圖 4.22），加上環球經濟不明朗因素持續，或會繼續對住宅市場構成壓力。另一方面，政府持續致力吸引人才、投資者及留學生，短期內應能為住宅需求提供支持。長遠而言，住宅市場的前景將取決於房屋供求關係，而政府預計未來幾年私人住宅落成量仍會維持高位。<sup>44</sup>

**圖 4.22**  
已落成樓盤未售出單位

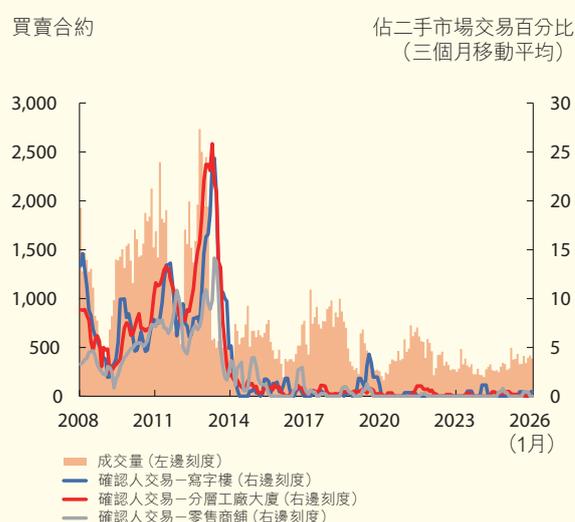


資料來源：房屋局。

### 商用物業市場<sup>45</sup>

商用物業市場在 2025 年下半年仍然疲弱。回顧期內每月平均成交量增加至 371 宗，高於去年同期的 291 宗，而投機活動維持有限（圖 4.23）。然而，寫字樓、零售商舖及分層工廠大廈的價格持續向下（圖 4.24）。租賃市場方面，租金繼續溫和調整（圖 4.25），但甲級寫字樓的需求出現改善跡象。整體而言，各類商用物業的租金收益率於 2026 年 1 月微升至 3.6%–4.4%。

**圖 4.23**  
商用物業成交量



資料來源：差餉物業估價署及中原地產代理有限公司。

<sup>43</sup> 截至 2025 年 12 月底，已落成但仍未售出的單位數目約為 23,000 伙。

<sup>44</sup> 房屋局於 2025 年 12 月底估計，未來三至四年一手私人住宅單位潛在供應量將維持在約 104,000 伙的高位。

<sup>45</sup> 商用物業指寫字樓、零售商舖及分層工廠大廈。

**圖 4.24**  
商用物業售價指數



註：由於沒有充足的成交資料作分析，故未能編製個別月份的寫字樓售價指數。  
資料來源：差餉物業估價署。

**圖 4.25**  
商用物業租金指數



資料來源：差餉物業估價署。

短期內，商用物業市場或會繼續面對挑戰。儘管核心地區寫字樓呈現回穩跡象<sup>46</sup>，但新增供應可能令整體寫字樓空置率持續面對上行壓力。然而，零售銷售表現改善，加上政府招商引資的政策，以及提振商用物業市場的措施<sup>47, 48</sup>，可望為市場提供一定支持。

<sup>46</sup> 測量公司的數據顯示，中環甲級寫字樓空置率於2026年2月降至9.9%。

<sup>47</sup> 截至2026年2月，政府「城中學舍計劃」已收到25宗申請，該計劃旨在鼓勵和便利市場把商廈改裝為學生宿舍，當中全部申請已獲確認符合計劃資格。

<sup>48</sup> 政府在2026–27年度《財政預算案》中宣布，考慮到市場空置率及供求情況，政府來年繼續不推售一般商業用地。