

工商舖成交報告｜長沙灣

2026年10月

資料範圍：2025年11月—2026年10月

余晶煒　高級營業經理　編著

工商物業投資、租務熱線　(852) 6996 8956

CONTENTS

目錄



余晶煒
高級營業經理

博士 / 碩士顧問團隊，香港工商物業專家，為您發掘物業價值、評估回報及風險，助您獲得更高回報。

核心價值：專業，誠實，守信，與您共創價值

一 執行摘要 3

二 市場總覽 4

三 買賣成交（299 宗，總計 103.3 億元） 6

四 租賃成交（986 宗，月租總計 4,253 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31） 21

七 成交量 Top 20 的大廈 25

八 洞察與建議 29

九 附錄 30

01 一、執行摘要

1,285	299	986	103.30 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量下降、結構分化**：期內錄得 1,285 宗成交，較上年度同期（1,384 宗）減少 7.2%；買賣 299 宗（-14.6%）、租賃 986 宗（-4.6%）。
2. **寫字樓買賣「量升價穩」**：成交 138 宗（上年 39 宗，+253.8%），中位數呎價 7,502 元（上年 7,200 元，+4.2%）；永康街83號一棟錄得 113 宗、佔該類 82%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 147 宗（上年 300 宗，-51.0%），中位數呎價 4,577 元（上年 6,373 元，-28.2%）；維特健靈中心一棟錄得 20 宗、佔該類 14%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 733 宗、寫字樓 200 宗、商舖 53 宗；中位數呎租分別為 18.1、24.0、48.9 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 14 宗（+27.3%），中位數呎價 9,963 元（+53.3%）；租賃 53 宗（-10.2%），中位數呎租 48.9 元（-3.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 103.3 億元（上年 46.02 億元，+124.5%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 76.87 億元、佔總額 74%；最大宗為永康街83號 1,015 呎 @72.367 億元（7,129,714 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,253 萬元（上年 3,858 萬元，+10.2%）；主要來自瓊林街83號 A 座、瓊林街83號 B座等大額租務。

02 二、市場總覽

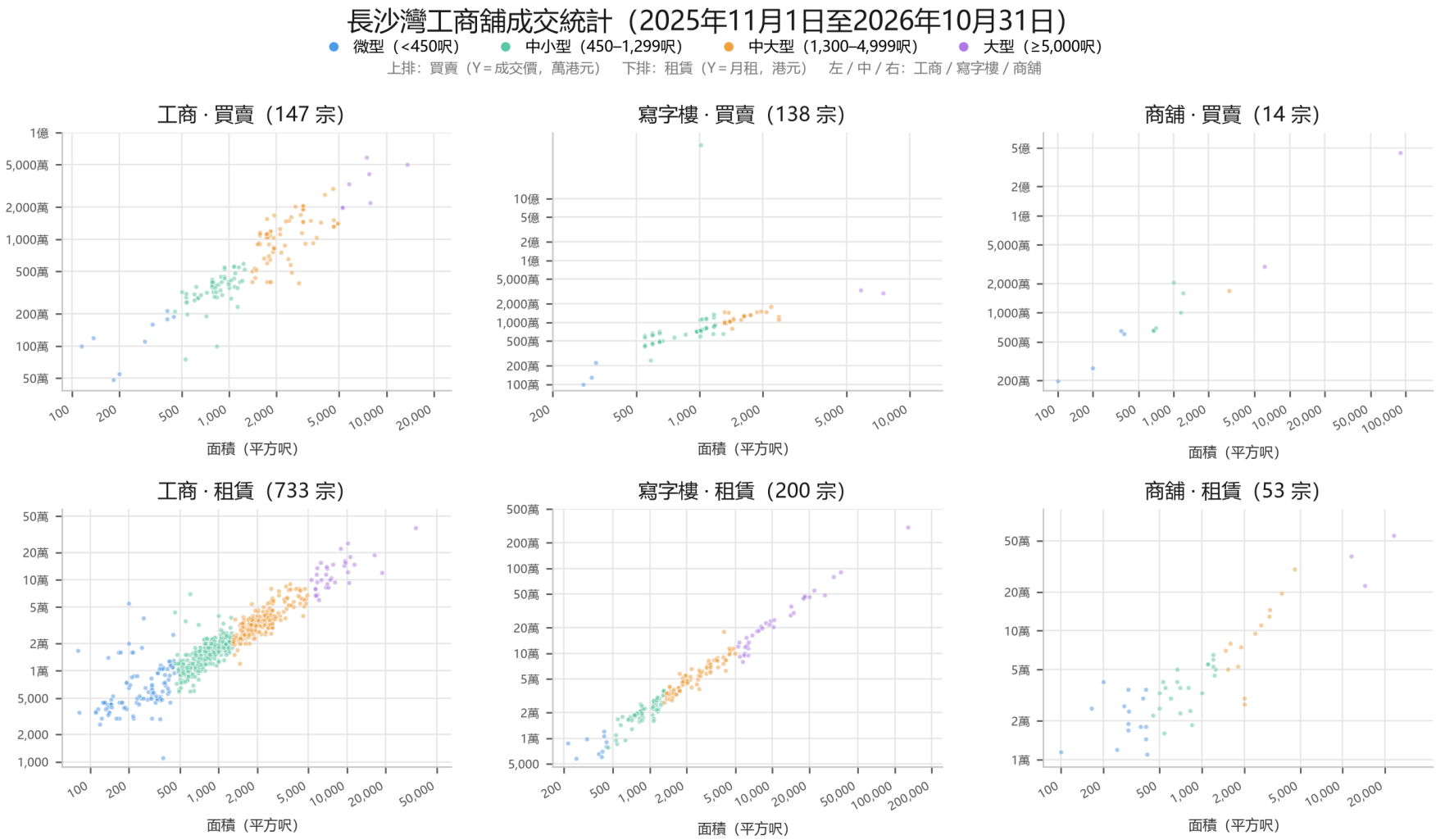


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **面積分類**：微型 <450 呎；中小型 450–1,299 呎；中大型 1,300–4,999 呎；大型 ≥5,000 呎（按成交面積劃分，450 / 1,300 / 5,000 呎分別歸入中小型 / 中大型 / 大型）。

表 1：用途 × 類型匯總（2025-11-01 至 2026-10-31）

用途	類型	宗數	面積中位數（呎）	售價 / 月租中位數	呎價 / 呎租中位數	合計
工商	買賣	147	1,510	550 萬	4,577 元/呎	12.88 億
工商	租賃	733	999	19,600 元/月	18.1 元/呎·月	1,986 萬/月
寫字樓	買賣	138	1,029	778 萬	7,502 元/呎	84.54 億
寫字樓	租賃	200	1,674	36,988 元/月	24.0 元/呎·月	1,897 萬/月
商舖	買賣	14	685	682 萬	9,963 元/呎	5.87 億
商舖	租賃	53	800	36,000 元/月	48.9 元/呎·月	370 萬/月
合計	買賣	**299**	1,146	—	—	**103.30 億**
合計	租賃	**986**	1,100	—	—	**4,253 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 77%，反映長沙灣以用家租務市場為主，買賣以投資者及用家自置為主。
- 面積錯位：買賣中位數面積（1,146 呎）明顯小於租賃（1,100 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,963） > 寫字樓（7,502） > 工商（4,577） 元 / 呎；租賃則為 商舖（49） > 寫字樓（24） > 工商（18） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（299 宗，總計 103.3 億元）

3.1 工商（147 宗，12.88 億元）

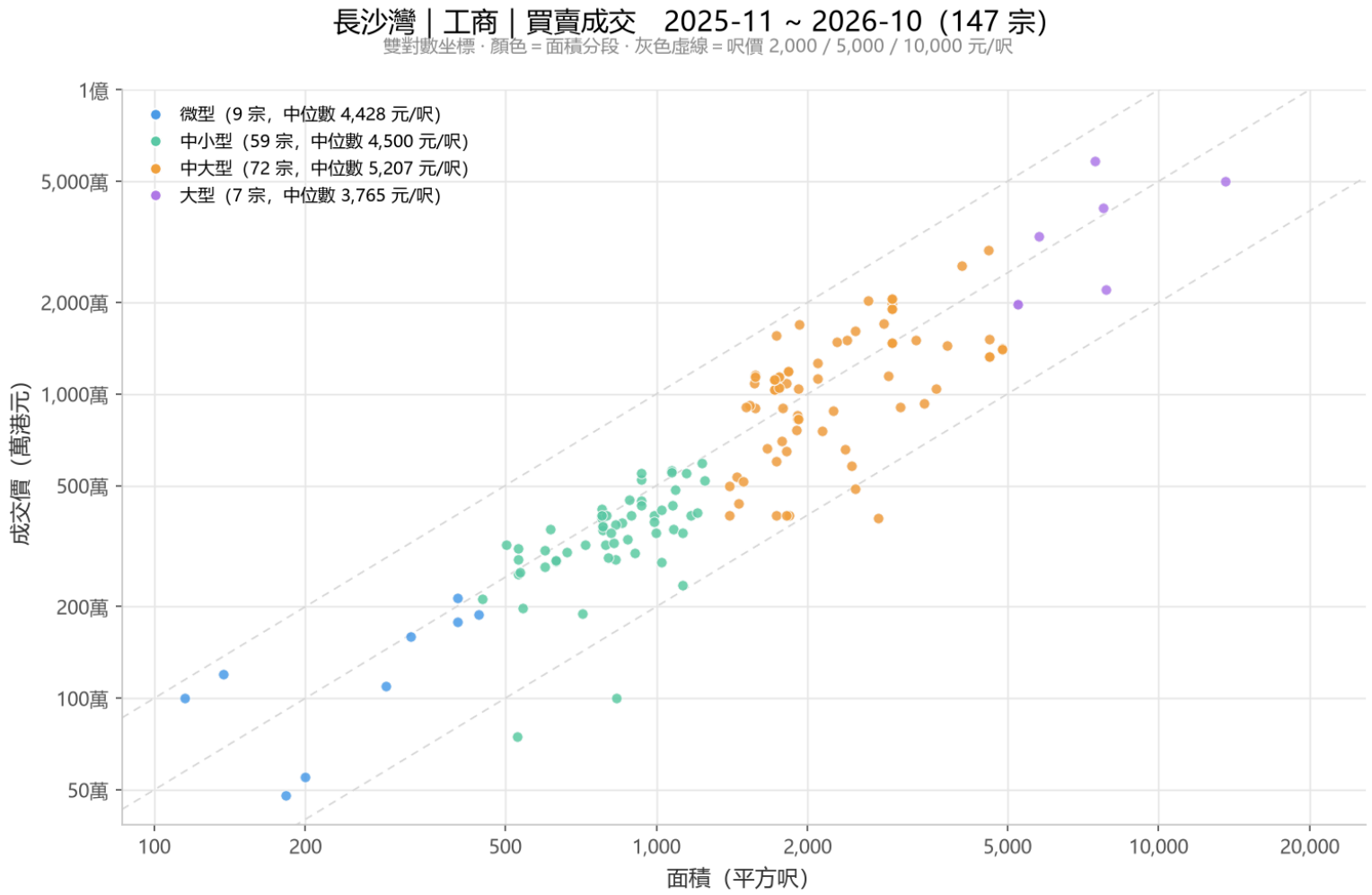


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,510 呎、中位數售價 550 萬元、中位數呎價 4,577 元（上年 6,373 元，-28.2%）。
- 面積段：中小型 59 宗（40%）、中大型 72 宗（49%）、微型 9 宗、大型 7 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,500 → 中大型 5,207 → 大型 3,765 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 16%。
- 最活躍：維特健靈中心（20 宗）、定豐中心（9 宗）、億利工業中心（8 宗）。
- 最大宗：龍薈 7,468 呎 @5,829 萬元（7,805 元/呎）。

3.2 寫字樓（138 宗，84.54 億元）

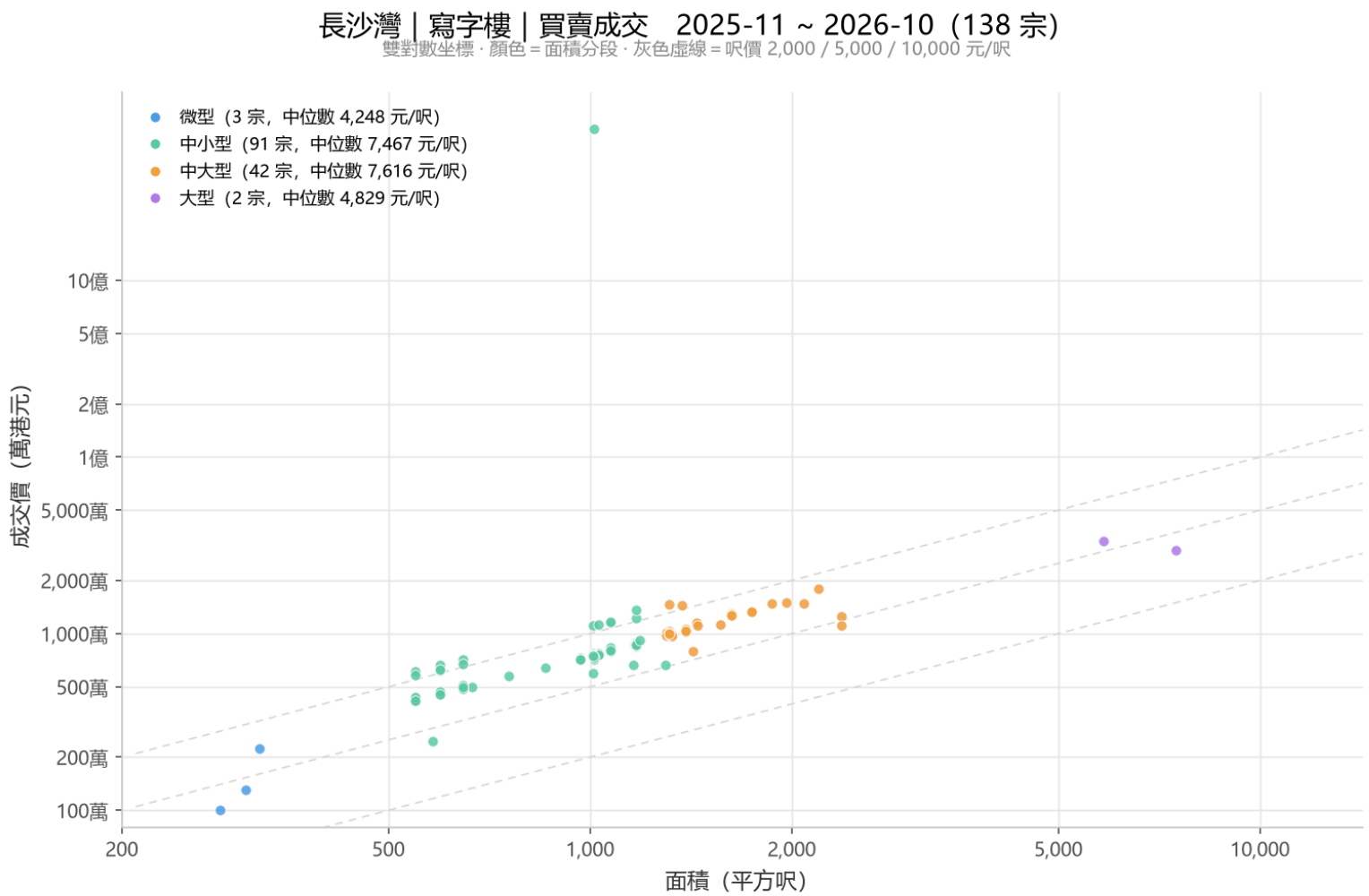


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,029 呎、中位數售價 778 萬元、中位數呎價 7,502 元（上年 7,200 元，+4.2%）。
- 面積段：中小型 91 宗（66%）、大型 2 宗、中大型 42 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,616 元最高，中小型 7,467 元，大型 4,829 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 113 宗（82%）；前 5 棟合計 132 宗、佔 96%；全區僅 10 棟錄得成交。
- 指標成交：永康街83號 1,015 呎 @72.367 億元（7,129,714 元/呎）；擎天廣場 5,835 呎 @3,338 萬元（5,720 元/呎）。

3.3 商舖（14 宗，5.87 億元）

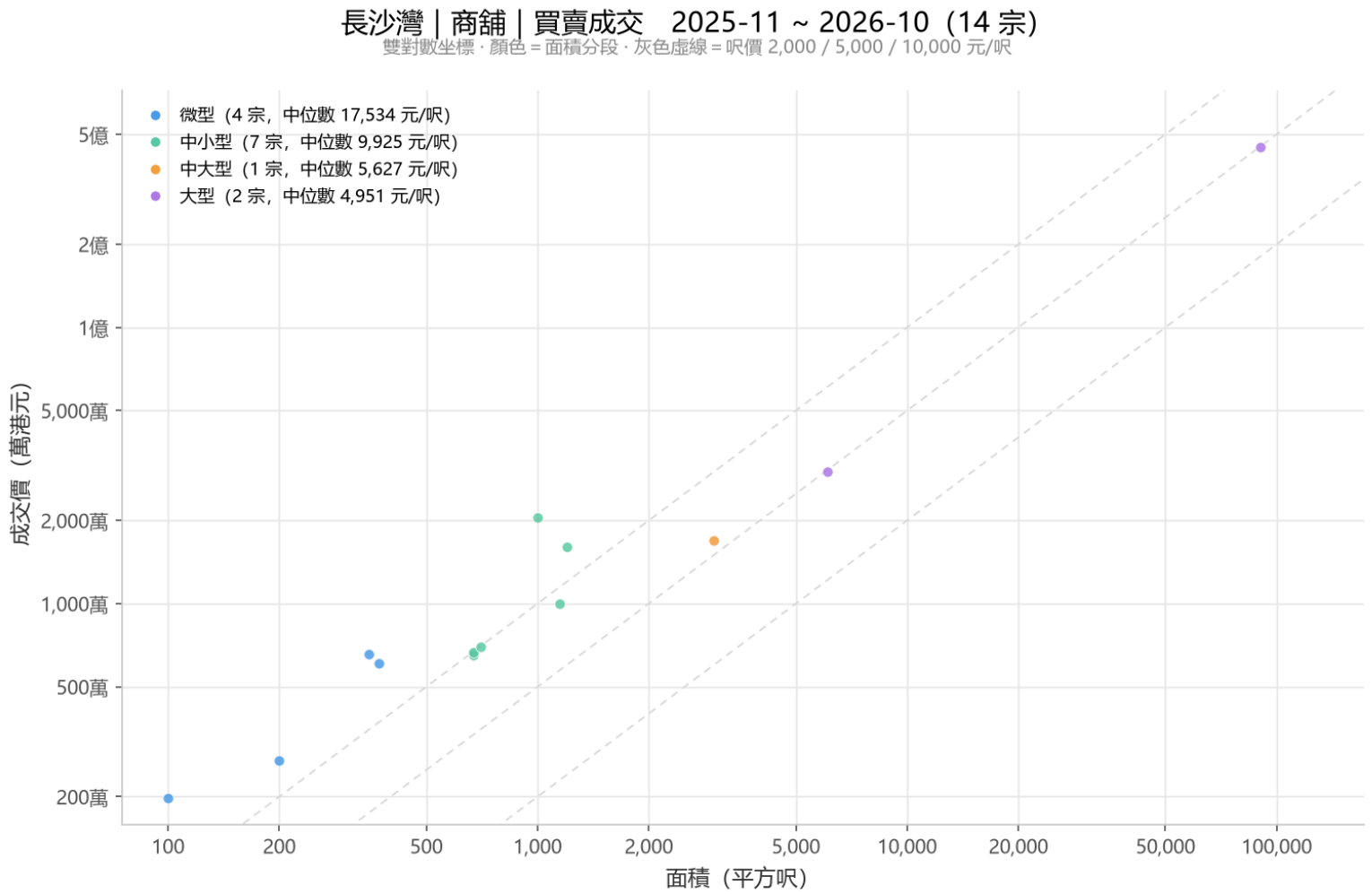


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 14 宗，統計穩定性有限；中位數面積 685 呎、中位數售價 682 萬元、中位數呎價 9,963 元（上年 6,500 元，+53.3%）。
- 面積段：中小型 7 宗、中大型 1 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 5,627 元最高。
- 最貴：永倫大廈 90,580 呎 @4.5 億元（4,968 元/呎）。
- 集中度：ONE NEW YORK 1 宗，佔 7%；前 5 棟佔 36%。

表 3：期內十大買賣成交

#	日期	用途	大廈	面積（呎）	成交價（億）	呎價（元/呎）
1	2026-07-09	寫字樓	永康街83號	1,015	72.37	7,129,714
2	2026-09-18	商舖	永倫大廈	90,580	4.50	4,968
3	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
4	2026-05-27	工商	安泰工業大廈	13,600	0.50	3,676
5	2026-03-20	工商	興迅廣場	7,757	0.41	5,260
6	2026-03-13	寫字樓	擎天廣場	5,835	0.33	5,720
7	2026-08-28	工商	江博士中心	5,788	0.33	5,700
8	2026-03-20	商舖	ONE NEW YORK	6,080	0.30	4,934
9	2026-10-08	工商	寶源亞洲中心	4,580	0.30	6,500
10	2026-02-04	寫字樓	創匯國際中心	7,490	0.29	3,939

04 四、租賃成交（986 宗，月租總計 4,253 萬元）

4.1 工商（733 宗，月租 1,986 萬元）

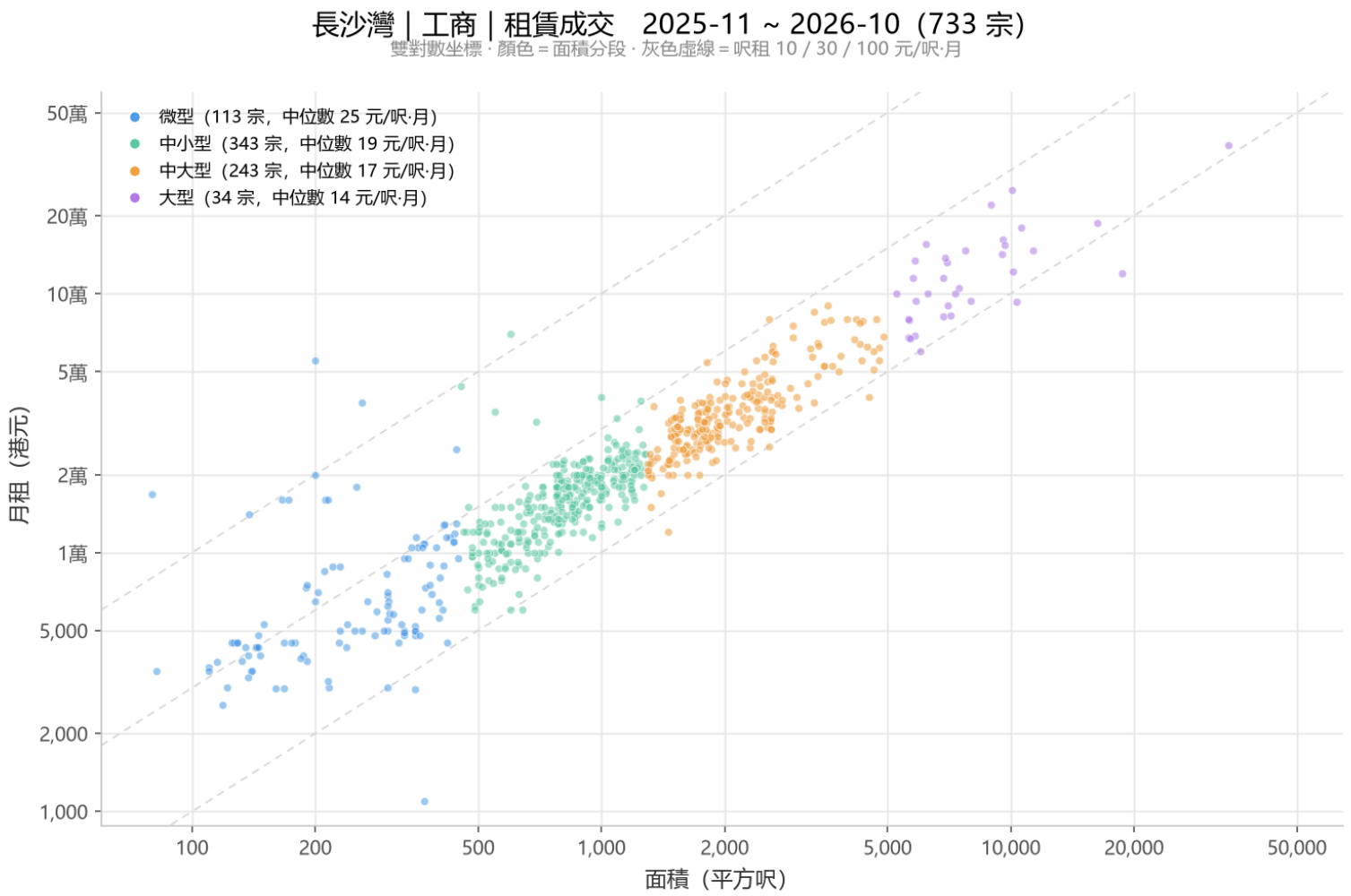


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 999 呎、月租 19,600 元、呎租 18.1 元/呎·月（上年 19.6 元，-7.7%）。
- 面積段：中大型 243 宗（33%）、中小型 343 宗（47%）、微型 113 宗、大型 34 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 25.3 → 中小型 19.0 → 中大型 16.6 → 大型 14.1 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：金百盛中心（32 宗）、環薈中心（27 宗）、荔枝角道 822 號（27 宗）；前 5 棟合計僅佔 18%，前 10 棟佔 31%，供應面分散。

4.2 寫字樓（200 宗，月租 1,897 萬元）

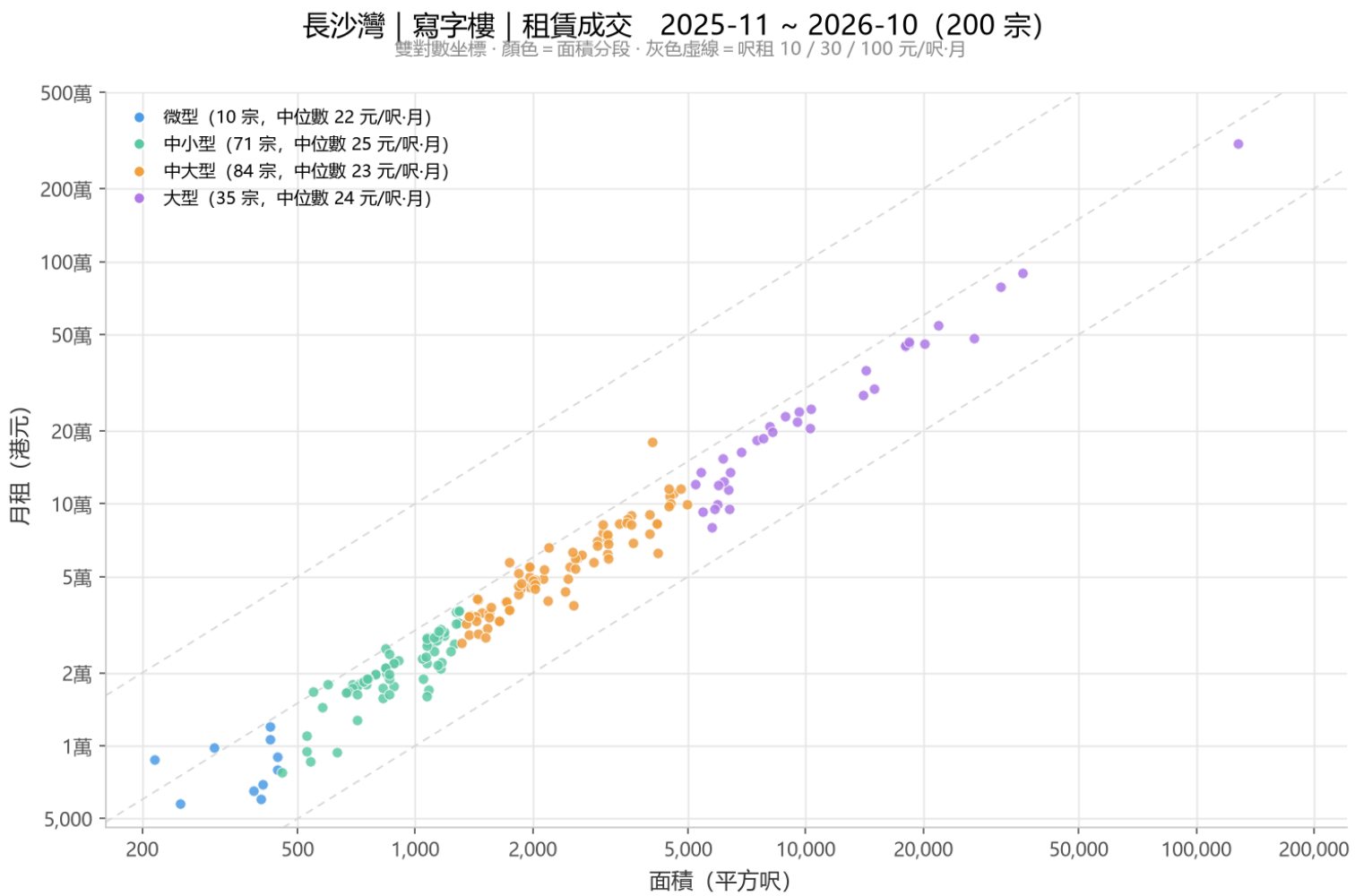


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,674 呎、月租 36,988 元、呎租 24.0 元/呎·月（上年 23.0 元，+4.3%）。
- 面積段：中大型 84 宗、中小型 71 宗、大型 35 宗、微型 10 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 25.0 元、中大型 23.0 元相若；微型 21.7 元（樣本僅 10 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（62 宗）、瓊林街83號 B座（16 宗）、億京廣場 II（15 宗）。
- 大額：安盛金融大樓 176,008 呎 @434.6 萬元/月（24.7 元/呎·月）、宏利廣場 144,669 呎 @405.1 萬元/月（28.0 元/呎·月），為區內罕見全層 / 多層大宗租務。

4.3 商舖（53 宗，月租 370 萬元）

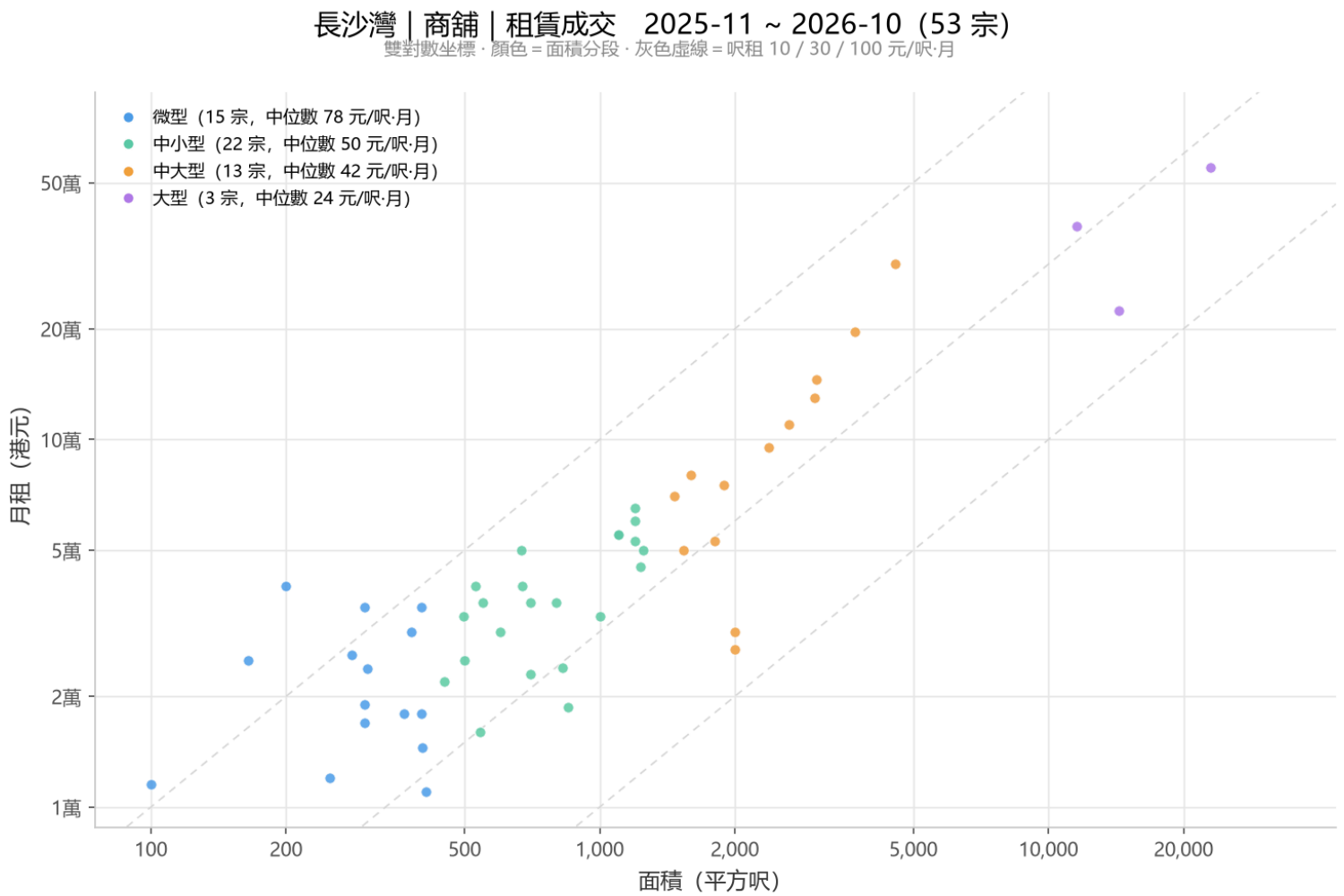


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 36,000 元、呎租 48.9 元/呎·月（上年 50.8 元，-3.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 78.3 元（街舖細位）→ 中小型 50.0 → 中大型 41.7 → 大型 23.9 元。
- 最活躍：天悅廣場（3 宗）、麗新商業中心（3 宗）、安發大廈（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 23%，租務分散於街舖及商場兩類供應。

表 4：期內十大租賃成交

#	日期	用途	大廈	面積（呎）	月租（元）	呎租（元/呎·月）
1	2026-04-02	寫字樓	瓊林街83號 A座	127,820	3,067,680	24.0
2	2026-09-29	寫字樓	長沙灣道909號	35,977	899,425	25.0
3	2026-04-30	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,617	790,425	25.0
4	2026-08-18	商舖	貿易廣場	23,000	550,000	23.9
5	2026-07-07	寫字樓	瓊林街83號 A座	21,894	547,350	25.0
6	2025-12-22	寫字樓	長沙灣廣場第二期	26,915	484,470	18.0
7	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	18,332	468,000	25.5
8	2026-04-17	寫字樓	貿易廣場	20,160	460,000	22.8
9	2026-10-08	寫字樓	瓊林街83號 B座	18,332	458,300	25.0
10	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,942	448,550	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

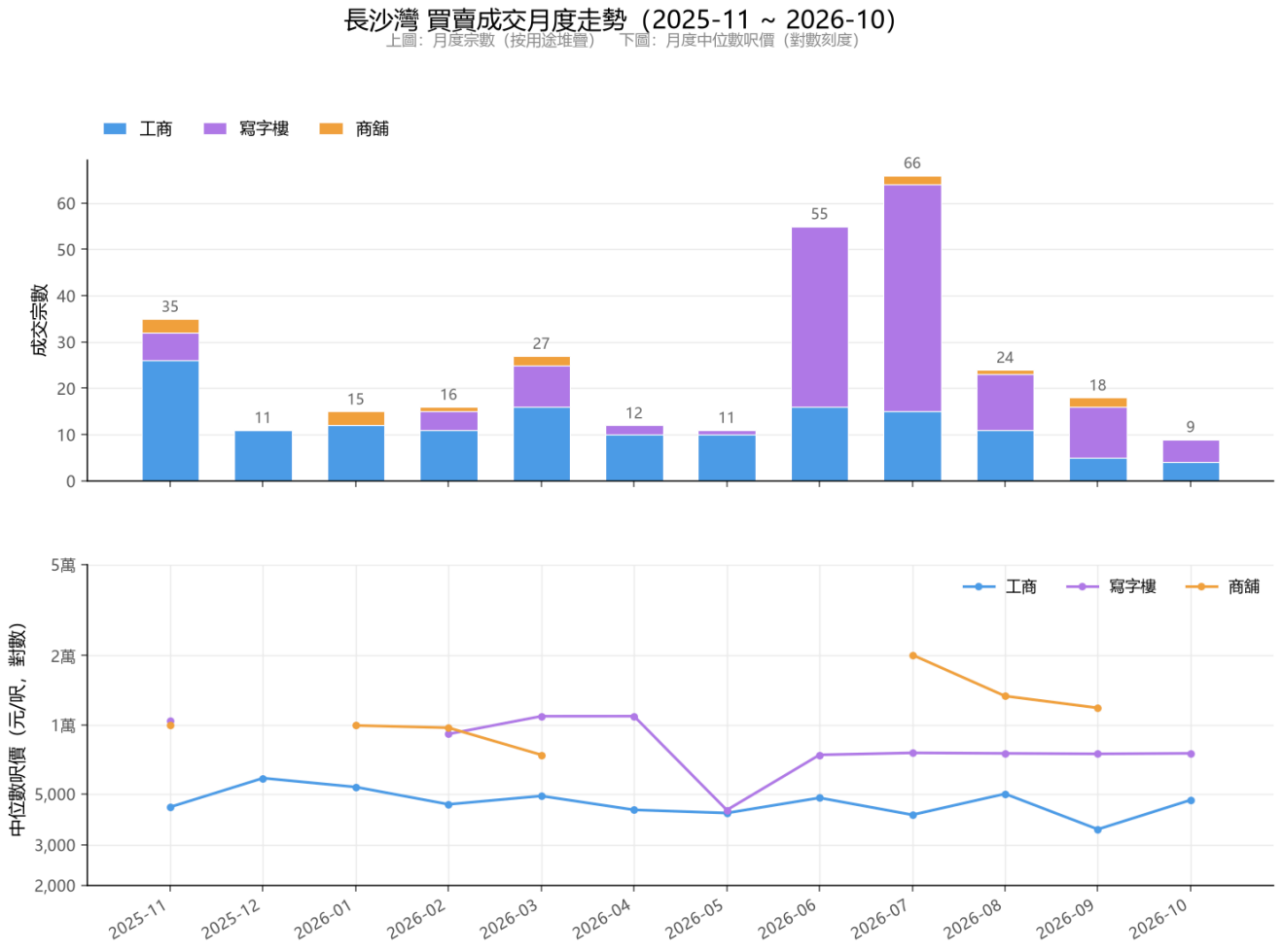


圖 8　買賣月度走勢

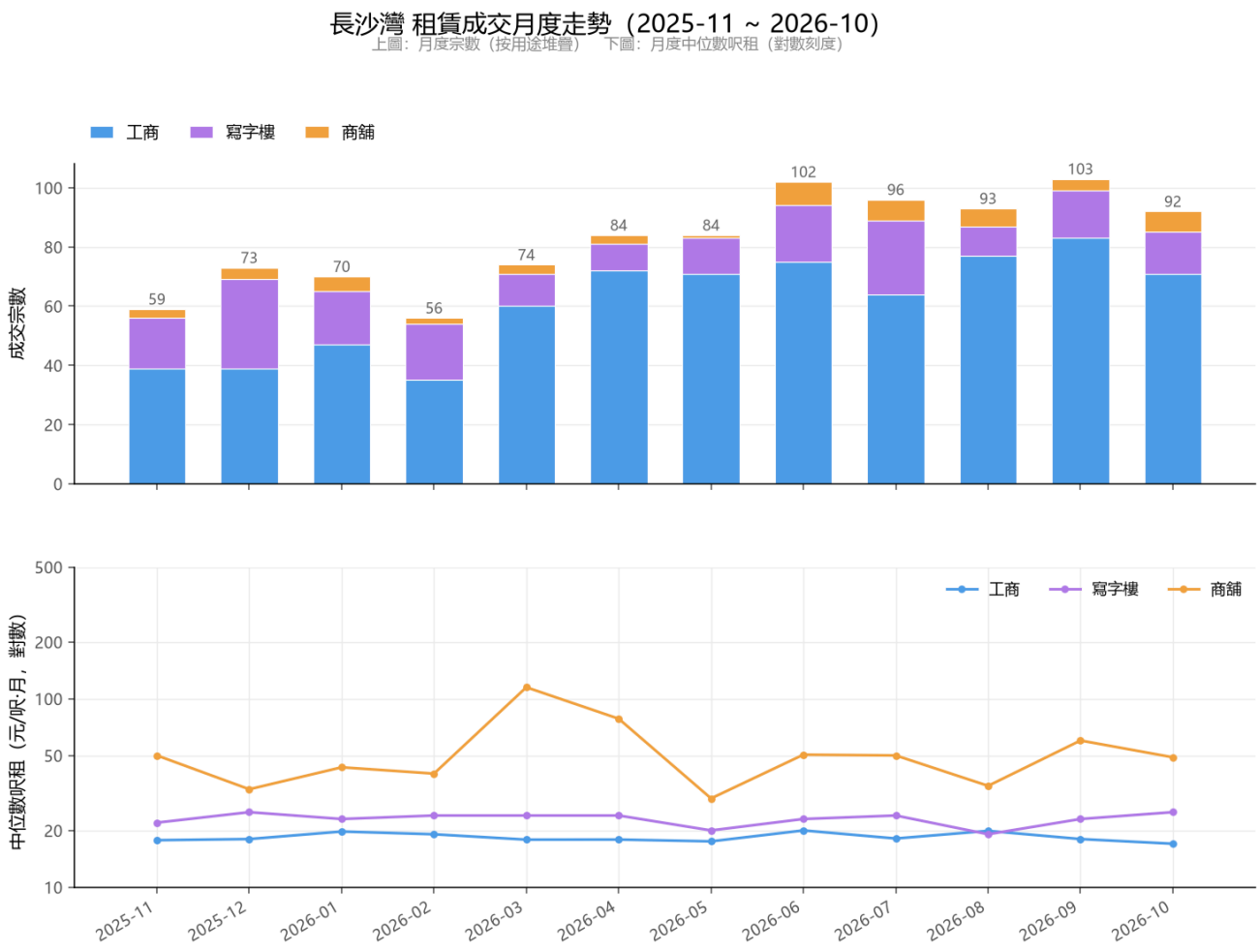


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–162 宗，月均 107 宗；買賣月均 24.9 宗、租賃月均 82.2 宗。
- 高點為 2026-07（162 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 113 宗，較期初三個月（88 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 178 宗 → 2026Q1 258 宗 → 2026Q2 348 宗 → 2026Q3 400 宗 → 2026Q4（僅10月）101 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,577 元升至 4,698 元（區間 4,416–4,851 元）；路徑 2025Q4 4,577 → 2026Q1 4,851 → 2026Q2 4,581 → 2026Q3 4,416 → 2026Q4(部分) 4,698。
- **工商租賃**：季度中位數由 18 元降至 17 元（區間 17–19 元）；路徑 2025Q4 18 → 2026Q1 19 → 2026Q2 18 → 2026Q3 19 → 2026Q4(部分) 17。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 10,396 元降至 7,505 元（區間 7,410–10,891 元）；路徑 2025Q4 10,396 → 2026Q1 10,891 → 2026Q2 7,410 → 2026Q3 7,505 → 2026Q4(部分) 7,505。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 25 元升至 25 元（區間 23–25 元）；路徑 2025Q4 25 → 2026Q1 24 → 2026Q2 23 → 2026Q3 24 → 2026Q4(部分) 25。
- **商舖買賣**：季度中位數由 10,000 元升至 18,714 元（區間 9,776–18,714 元）；路徑 2025Q4 10,000 → 2026Q1 9,776 → 2026Q3 18,714。
- **商舖租賃**：季度中位數由 49 元降至 49 元（區間 48–50 元）；路徑 2025Q4 49 → 2026Q1 49 → 2026Q2 50 → 2026Q3 48 → 2026Q4(部分) 49。

> 最後一季僅含該季部分月份，季度比較以完整季度為準。

5.3 結構：中小型單位主導流動性，大樓面集中於租務

- 工商買賣 40% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 66% 為同段，反映入場門檻低的分層單位是成交主力。
- 租賃則向大樓面傾斜：寫字樓 1,300 呎以上合計 60%，工商 33% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（42%）及 <450 呎（28%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,729 呎變為 1,146 呎，租賃由 1,042 呎變為 1,100 呎，呈「買賣細化、租賃大型化」的雙向分化。

5.4 集中度：頭部大廈主導，單一項目足以影響全區均價

- 寫字樓買賣：永康街83號 113 宗，佔 82%；前 5 棟佔 96%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（62 宗）、瓊林街83號 B座（16 宗）、億京廣場 II（15 宗），前 5 棟合計佔 58%。
- 工商買賣：維特健靈中心 20 宗，前 5 棟佔 35%；工商租賃：金百盛中心 32 宗，前 5 棟僅佔 18%，分布最分散。
- 含義：長沙灣寫字樓買賣已高度「項目化」，個別盤源的推售節奏（如德華中心分層拆售）足以主導全區宗數與呎價；工廈租務則屬分散型市場，議價以個別單位條件為準。

5.5 按年對比總表

表 2：本期 vs 上年度同窗口

用途	類型	本期宗數	上年宗數	宗數變化	本期呎價 / 呎租	上年呎價 / 呎租	價格變化	本期金額	上年金額
工商	買賣	147	300	-51.0%	4,577 元/呎	6,373 元/呎	-28.2%	12.88 億	39.82 億
工商	租賃	733	768	-4.6%	18.1 元/呎·月	19.6 元/呎·月	-7.7%	1,986 萬/月	2,035 萬/月
寫字樓	買賣	138	39	+253.8%	7,502 元/呎	7,200 元/呎	+4.2%	84.54 億	3.68 億
寫字樓	租賃	200	207	-3.4%	24.0 元/呎·月	23.0 元/呎·月	+4.3%	1,897 萬/月	1,441 萬/月
商舖	買賣	14	11	+27.3%	9,963 元/呎	6,500 元/呎	+53.3%	5.87 億	2.52 億
商舖	租賃	53	59	-10.2%	48.9 元/呎·月	50.8 元/呎·月	-3.7%	370 萬/月	382 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31）

以 2026-10-31 為基準向前取 30 / 60 / 90 日，觀察最近三個月的成交結構，可對照全年趨勢判斷「當下市場在買什麼、租什麼」。

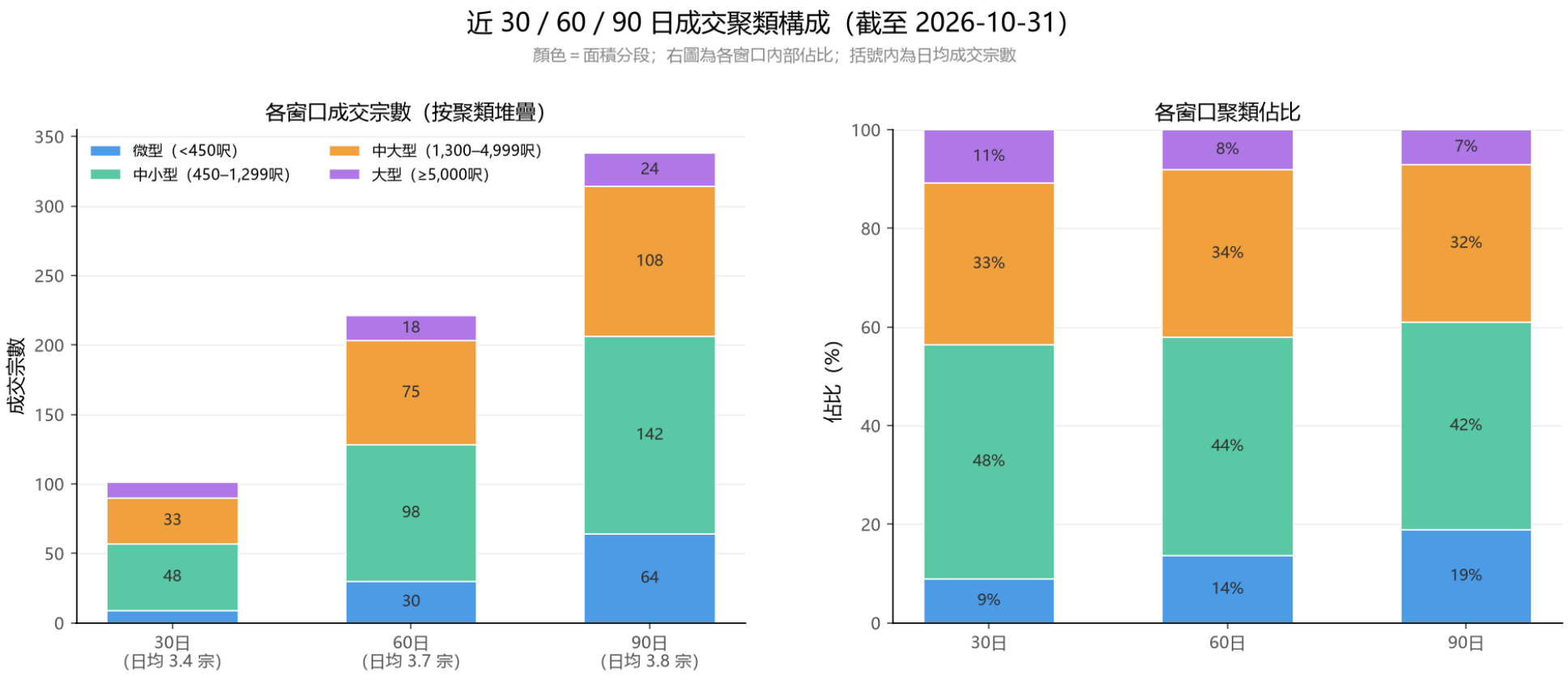


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	101	3.4	9	92
60 日	221	3.7	27	194
90 日	338	3.8	51	287

表 6-2：總體聚類構成（買賣 / 租賃分列）

窗口	面積段	買賣宗數	買賣中位數呎價（元/呎）	租賃宗數	租賃中位數呎租（元/呎•月）	合計	佔比
30 日	微型	0	—	9	17.7	9	8.9%
30 日	中小型	3	7,505	45	20.2	48	47.5%
30 日	中大型	6	6,500	27	17.0	33	32.7%
30 日	大型	0	—	11	15.0	11	10.9%
60 日	微型	1	18,714	29	21.7	30	13.6%
60 日	中小型	10	6,584	88	19.5	98	44.3%
60 日	中大型	15	7,319	60	18.0	75	33.9%
60 日	大型	1	4,968	17	17.0	18	8.1%
90 日	微型	1	18,714	63	24.1	64	18.9%
90 日	中小型	22	7,356	120	19.3	142	42.0%
90 日	中大型	26	7,235	82	17.2	108	32.0%
90 日	大型	2	5,334	22	17.0	24	7.1%

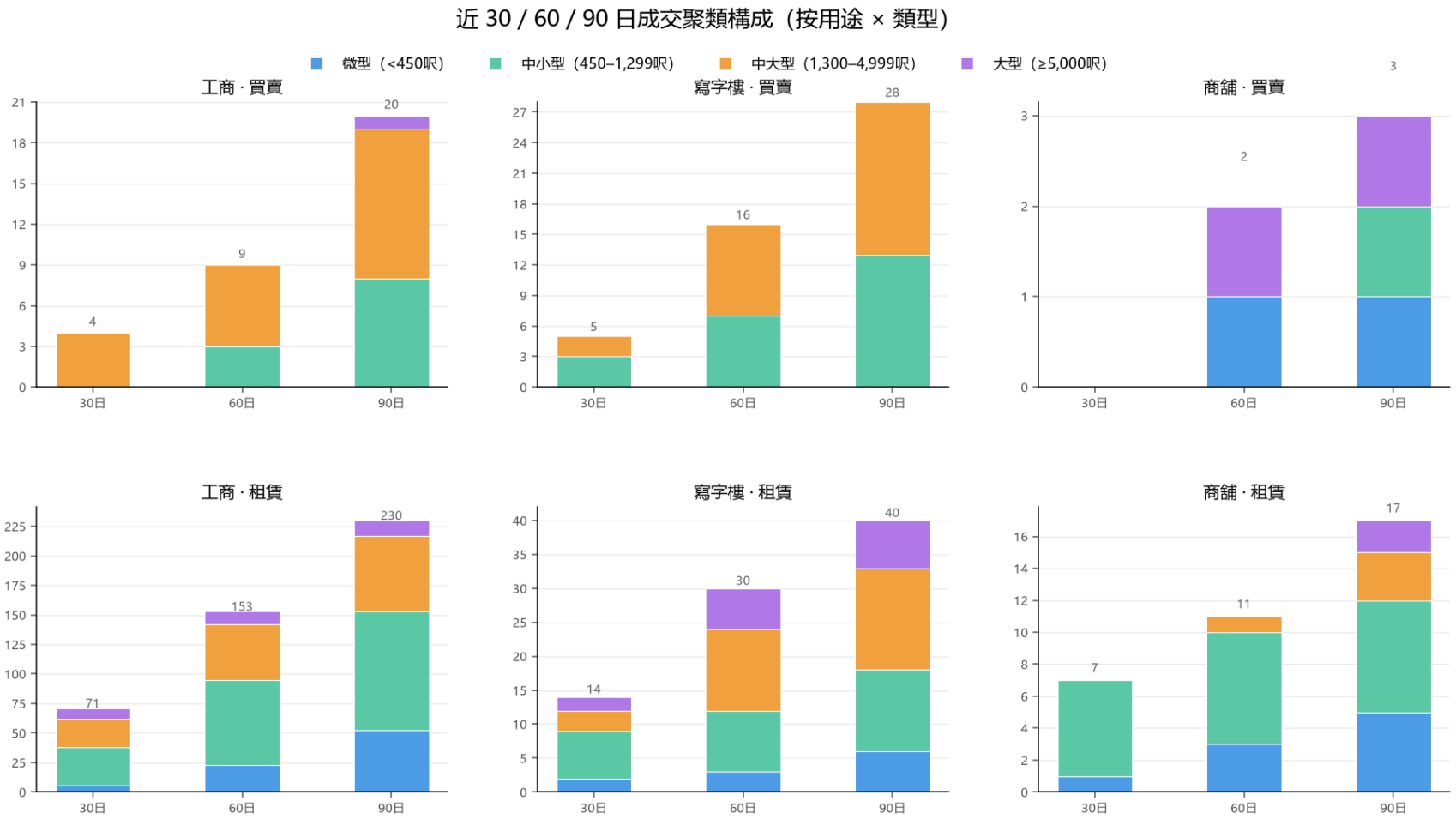


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

表 6-3：各用途 × 類型的主力面積段

用途	類型	30 日宗數	30 日主力面積段	60 日宗數	60 日主力面積段	90 日宗數	90 日主力面積段
工商	買賣	4	中大型 4（100%）	9	中大型 6（67%）	20	中大型 11（55%）
工商	租賃	71	中小型 32（45%）	153	中小型 72（47%）	230	中小型 101（44%）

用途	類型	30 日宗數	30 日主力面積段	60 日宗數	60 日主力面積段	90 日宗數	90 日主力面積段
寫字樓	買賣	5	中小型 3（60%）	16	中大型 9（56%）	28	中大型 15（54%）
寫字樓	租賃	14	中小型 7（50%）	30	中大型 12（40%）	40	中大型 15（38%）
商舖	買賣	0	—	2	微型 1（50%）	3	微型 1（33%）
商舖	租賃	7	中小型 6（86%）	11	中小型 7（64%）	17	中小型 7（41%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 101 宗（日均 3.4 宗），低於 90 日的日均 3.8 宗；60 日 221 宗、日均 3.7 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 8.9%（9 宗），低於 90 日的 18.9%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 48 宗、佔 48%；90 日 142 宗、佔 42%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 5 宗（永康街83號、南商金融創新中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 28 宗）；同期工商買賣 30 日 4 宗、90 日 20 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 16.1 元，較 90 日的 22.4 元回落 28%，反映該類單位議價空間略為擴大。

07 七、成交量 Top 20 的大廈

> 口徑：按成交宗數排序；寫字樓與工商分開，買賣與租賃分開；同一大廈名稱以成交紀錄登記名稱為準。合計金額為期內該大廈全部成交之和（未剔除重複刊登）。

7.1 寫字樓・買賣

全區僅 10 棟錄得成交，已全數列出。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	售價中位數（萬）	呎價中位數（元/呎）	合計（億）
1	永康街83號	113	1,015	765	7,504	81.75
2	南商金融創新中心	13	1,444	1,107	7,647	1.37
3	億京廣場	2	2,376	1,180	4,966	0.24
4	億京廣場 II	2	1,825	1,305	7,151	0.26
5	創匯國際中心	2	4,458	1,875	4,776	0.38
6	恆邦商業大廈	2	432	172	3,887	0.03
7	中國船舶大廈	1	1,371	1,450	10,576	0.14
8	擎天廣場	1	5,835	3,338	5,720	0.33
9	昌發商業大廈	1	306	130	4,248	0.01
10	順利商業大廈(長沙灣)	1	321	225	7,009	0.02

7.2 寫字樓・租賃

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 200 宗）。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	**南商金融創新中心**	62	1,070	26,500	25.0	197
2	**瓊林街83號 B座**	16	3,338	78,308	24.0	289
3	**億京廣場 II**	15	2,021	48,216	24.0	91
4	**瓊林街83號 A座**	14	7,534	180,828	24.0	603
5	**長沙灣廣場第二期**	10	2,116	50,372	21.0	88
6	**長沙灣廣場第一期**	8	1,838	34,965	20.5	43
7	**中國船舶大廈**	7	1,479	34,275	24.0	29
8	**誠信中心**	7	2,487	54,714	20.0	38
9	**長沙灣道909號**	7	4,788	114,912	25.0	161
10	**D2 Place Two**	6	6,050	97,420	16.9	60
11	**創匯國際中心**	6	1,342	27,750	20.6	18
12	**華懋333廣場**	5	528	9,504	18.0	5
13	**貿易廣場**	5	14,004	280,080	22.0	116
14	**億京廣場**	4	1,649	34,560	21.5	28
15	**恆生大廈(青山道)**	4	406	6,740	17.0	3
16	**擎天廣場**	4	3,182	51,198	15.6	21
17	**永康街83號**	4	836	22,425	27.6	10
18	**勵豐中心**	3	827	17,367	19.0	6
19	**名人商業中心**	3	630	9,450	15.7	4
20	**西港都會中心**	3	1,512	31,819	20.0	12

7.3 工商・買賣

全區共 47 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 147 宗）。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	售價中位數（萬）	呎價中位數（元/呎）	合計（億）
1	**維特健靈中心**	20	2,020	1,305	6,500	2.86
2	**定豐中心**	9	599	285	5,120	0.29

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	售價中位數（萬）	呎價中位數（元/呎）	合計（億）
3	億利工業中心	8	1,771	467	3,509	0.37
4	環薈中心	8	779	400	5,135	0.34
5	寶源亞洲中心	7	1,729	1,087	6,000	1.10
6	龍薈	6	1,915	875	4,746	1.05
7	One Two One	5	1,569	1,158	7,271	0.69
8	永盛工業大廈	5	402	188	4,428	0.08
9	Global Gateway Tower	4	931	538	5,434	0.21
10	百美工廠大廈	4	160	110	5,682	0.05
11	經達廣場	4	873	390	4,457	0.15
12	華匯廣場	4	850	328	3,862	0.14
13	香港工業中心 A 座	4	1,840	682	3,966	0.26
14	香港工業中心 B 座	4	2,392	673	2,929	0.28
15	兆威工業中心	3	1,023	415	4,057	0.22
16	合興工業大廈	3	5,246	1,975	3,765	0.49
17	國際工業大廈 (長沙灣)	3	4,600	1,325	2,880	0.42
18	榮吉工業大廈 A 座	3	1,128	350	3,103	0.23
19	江博士中心	3	2,095	1,125	5,455	0.55
20	金百盛中心	3	855	378	4,487	0.13

7.4 工商・租賃

全區共 90 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 733 宗）。

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	金百盛中心	32	877	19,500	22.1	70
2	環薈中心	27	793	20,000	22.7	115
3	荔枝角道 822 號	27	344	10,500	29.9	55
4	潮流工貿中心	26	853	13,863	17.0	57

排名	大廈	宗數	面積中位數（呎）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
5	**半島大廈**	20	794	15,304	19.0	35
6	**定豐中心**	20	584	12,100	18.5	25
7	**江博士中心**	20	2,106	35,550	16.0	73
8	**香港工業中心 B 座**	20	1,150	19,750	16.5	42
9	**嘉名工廠大廈**	19	570	7,800	15.0	25
10	**百美工廠大廈**	19	147	3,800	24.6	12
11	**W668**	18	853	19,250	22.8	37
12	**香港中心**	18	848	18,163	20.5	36
13	**Global Gateway Tower**	17	931	22,000	22.0	48
14	**億利工業中心**	17	1,480	23,000	16.7	44
15	**寶源亞洲中心**	17	1,532	30,640	20.0	54
16	**龍翔工業大廈**	16	876	12,500	14.0	57
17	**華匯廣場**	15	668	14,500	22.0	22
18	**香港工業中心 A 座**	14	808	29,903	20.0	43
19	**九龍廣場**	13	978	19,000	20.0	51
20	**匯華工廠大廈**	12	460	6,745	14.3	28

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（113 宗、中位數 7,504 元/呎）主導，其餘項目多為 1–12 宗的大樓面成交，一手 / 分層推售特徵明顯。
- 寫字樓租賃由 南商金融創新中心（62 宗）、瓊林街83號 B座（16 宗）、億京廣場 II（15 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 0 宗，是區內甲級寫字樓租務的核心供應。
- 工商買賣以 維特健靈中心（20 宗，中位數 2,020 呎）與 定豐中心（9 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 金百盛中心 32 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 0 宗，迷你工作室與傳統分層工廈並存。

08 八、洞察與建議

1. **寫字樓：成交量上升、呎價上升。**成交 138 宗（上年 39 宗，+253.8%），中位數呎價 7,502 元（+4.2%）；分層單位主流成交集中於 7,329–7,697 元/呎（第 25–75 百分位），可作為議價起點。
2. **工商：450–1,299 呎仍是流動性核心。**此段佔工商買賣 40%、工商租賃 47%；中小型單位成交價中位數 360 萬元，入場門檻低，適合拆售及分租。
3. **租賃：迷你單位呎租溢價最高。**工商微型 25.3 元、較大型（14.1 元）高 79%；商舖微型（78.3 元）與大型（23.9 元）相差 227%。若以租金回報為目標，迷你工作室 / 街舖細位的單位面積收益較高，但需注意管理成本與空置風險。
4. **商舖：量與價同步觀察。**買賣 14 宗（+27.3%），中位數呎價 9,963 元（+53.3%）；租賃 53 宗（-10.2%），中位數呎租 48.9 元（-3.7%）。建議聚焦人流穩定的街舖地段，避免二線商場舖位。
5. **市場定價中位數**：工商買賣 4,577 元/呎、租 18.1 元/呎·月；寫字樓買賣 7,502 元/呎、租 24.0 元/呎·月；商舖買賣 9,963 元/呎、租 48.9 元/呎·月。上述為全區中位數，實際成交應按大廈質素、樓層、景觀及裝修作調整。

09 九、附錄

A. 面積分段明細

用途	類型	面積段	宗數	面積中位數（呎）	售價 / 月租中位數	呎價 / 呎租中位數
工商	買賣	微型	9	289	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	59	823	360 萬	4,500 元/呎
工商	買賣	中大型	72	1,912	1,102 萬	5,207 元/呎
工商	買賣	大型	7	7,468	3,299 萬	3,765 元/呎
工商	租賃	微型	113	260	5,300 元	25.3 元/呎·月
工商	租賃	中小型	343	820	16,500 元	19.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	243	1,900	32,652 元	16.6 元/呎·月
工商	租賃	大型	34	7,076	115,130 元	14.1 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	3	306	130 萬	4,248 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	91	1,015	746 萬	7,467 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	42	1,387	1,046 萬	7,616 元/呎
寫字樓	買賣	大型	2	6,662	3,144 萬	4,829 元/呎
寫字樓	租賃	微型	10	406	8,387 元	21.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	71	879	20,844 元	25.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	84	2,132	50,788 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	35	8,842	208,000 元	24.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	275	440 萬	17,534 元/呎
商舖	買賣	中小型	7	700	700 萬	9,925 元/呎
商舖	買賣	中大型	1	3,000	1,688 萬	5,627 元/呎
商舖	買賣	大型	2	48,330	24,000 萬	4,951 元/呎
商舖	租賃	微型	15	300	19,000 元	78.3 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	22	750	36,000 元	50.0 元/呎·月

用途	類型	面積段	宗數	面積中位數（呎）	售價 / 月租中位數	呎價 / 呎租中位數
商舖	租賃	中大型	13	2,000	80,000 元	41.7 元/呎·月
商舖	租賃	大型	3	14,379	380,000 元	23.9 元/呎·月

DISCLAIMER

免責聲明

本報告數據取自公開成交紀錄，僅供參考，不構成任何投資、買賣或租賃建議。租賃成交多來自市場消息，未經土地註冊處核實；成交價可能包含公司轉讓、關連交易或特殊條款，未必反映公開市場水平。報告中的中位數、均值及按年變化均基於上述樣本計算，樣本量較小的類別波動較大，解讀時請審慎。我們不對因使用本報告而引致的任何損失承擔責任。