

工商舖成交報告｜荃灣

2026年1月

資料範圍：2025年2月—2026年1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（514 宗，總計 40.48 億元） 6

四 租賃成交（788 宗，月租總計 4,009 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31） 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

1,302	514	788	40.48 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 1,302 宗成交，較上年度同期（1,328 宗）減少 2.0%；買賣 514 宗（+47.7%）、租賃 788 宗（-19.6%）。
2. **寫字樓買賣「量升價穩」**：成交 145 宗（上年 41 宗，+253.7%），中位數呎價 7,000 元（上年 7,330 元，-4.5%）；國際企業中心三期一棟錄得 71 宗、佔該類 49%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 351 宗（上年 280 宗，+25.4%），中位數呎價 2,964 元（上年 3,184 元，-6.9%）；金岸科技中心一棟錄得 81 宗、佔該類 23%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 482 宗、寫字樓 143 宗、商舖 163 宗；中位數呎租分別為 13.3、23.7、83.3 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 18 宗（-33.3%），中位數呎價 15,190 元（+51.9%）；租賃 163 宗（-23.5%），中位數呎租 83.3 元（-16.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 40.48 億元（上年 71.97 億元，-43.8%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 4.76 億元、佔總額 12%；最大宗為美港貨倉 183,405 呎 @4.76 億元（2,595 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 4,009 萬元（上年 4,604 萬元，-12.9%）；主要來自嘉民國際訊通中心、南豐中心等大額租務。

02 二、市場總覽

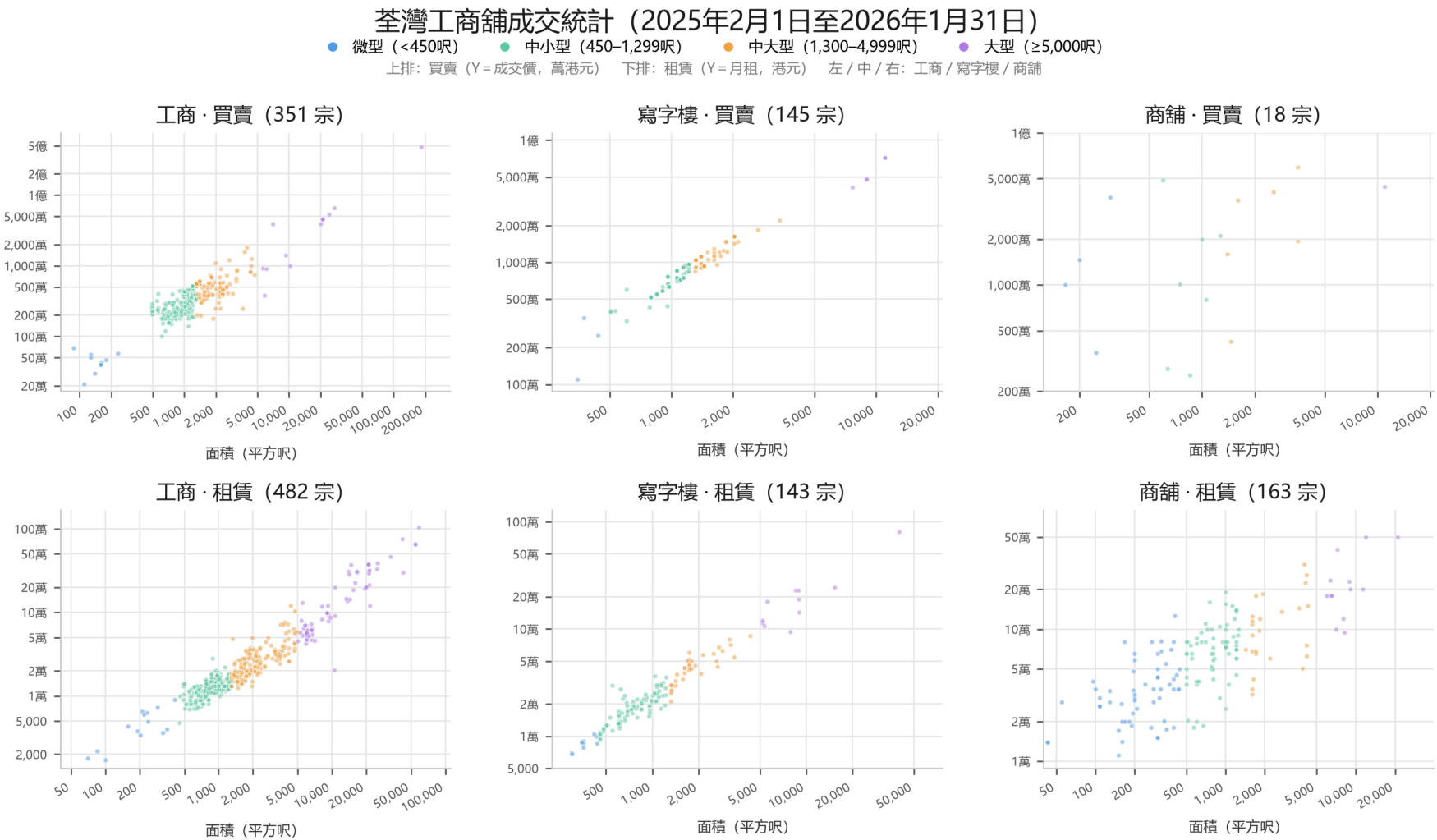


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-02-01 至 2026-01-31）

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	351	1,178	398 萬	2,964 元/呎	21.75 億
工商	租賃	482	1,314	17,455 元/月	13.3 元/呎·月	2,097 萬/月
寫字樓	買賣	145	1,145	847 萬	7,000 元/呎	14.73 億
寫字樓	租賃	143	1,000	23,058 元/月	23.7 元/呎·月	587 萬/月
商舖	買賣	18	1,025	1,775 萬	15,190 元/呎	4.00 億
商舖	租賃	163	723	65,000 元/月	83.3 元/呎·月	1,326 萬/月
合計	買賣	**514**	1,145	—	—	**40.48 億**
合計	租賃	**788**	1,066	—	—	**4,009 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 61%，反映荃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（1,145 呎）明顯小於租賃（1,066 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（15,190） > 寫字樓（7,000） > 工商（2,964） 元 / 呎；租賃則為 商舖（83） > 寫字樓（24） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（514 宗，總計 40.48 億元）

3.1 工商（351 宗，21.75 億元）

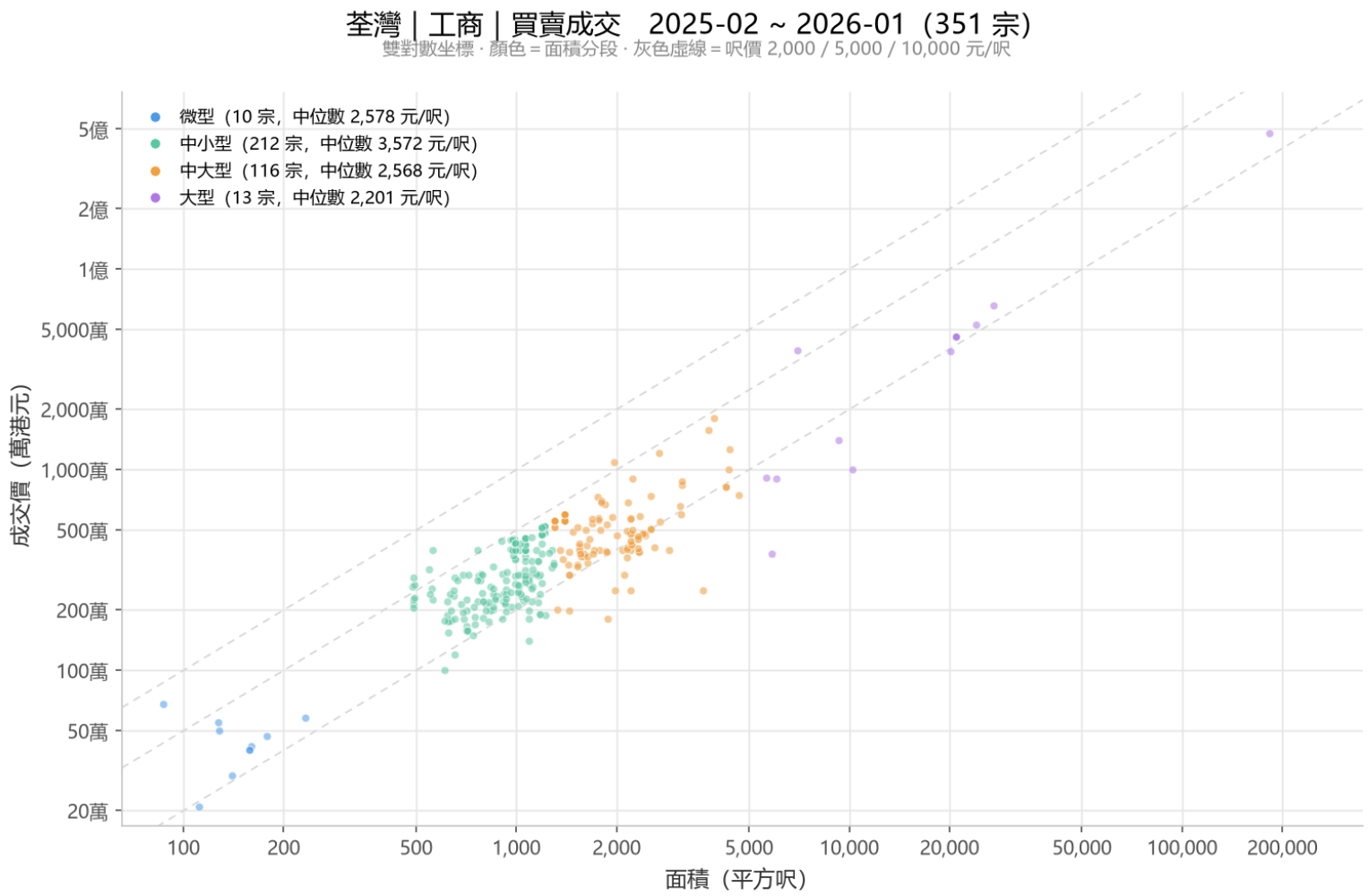


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,178 呎、中位數售價 398 萬元、中位數呎價 2,964 元（上年 3,184 元，-6.9%）。
- 面積段：中小型 212 宗（60%）、中大型 116 宗（33%）、微型 10 宗、大型 13 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,578 → 中小型 3,572 → 中大型 2,568 → 大型 2,201 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 38%。
- 最活躍：金岸科技中心（81 宗）、One Midtown（21 宗）、匯力工業中心（19 宗）。
- 最大宗：美港貨倉 183,405 呎 @4.76 億元（2,595 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（145 宗，14.73 億元）

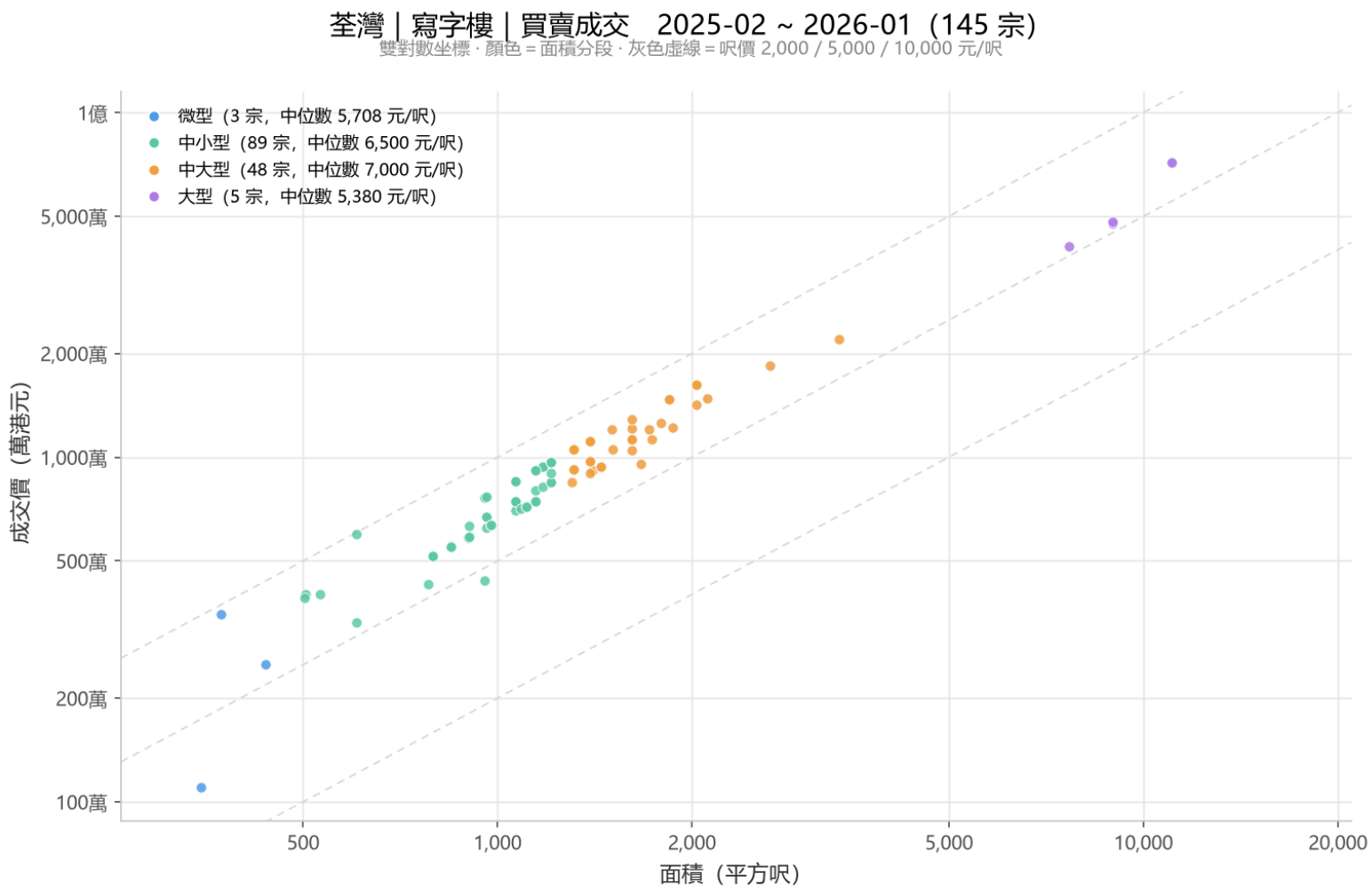


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,145 呎、中位數售價 847 萬元、中位數呎價 7,000 元（上年 7,330 元，-4.5%）。
- 面積段：中小型 89 宗（61%）、大型 5 宗、中大型 48 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,380 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 71 宗（49%）；前 5 棟合計 144 宗、佔 99%；全區僅 6 棟錄得成交。
- 指標成交：國際企業中心一期 11,048 呎 @7,181 萬元（6,500 元/呎）；環貿廣場 8,959 呎 @4,820 萬元（5,380 元/呎）。

3.3 商舖（18 宗，4 億元）

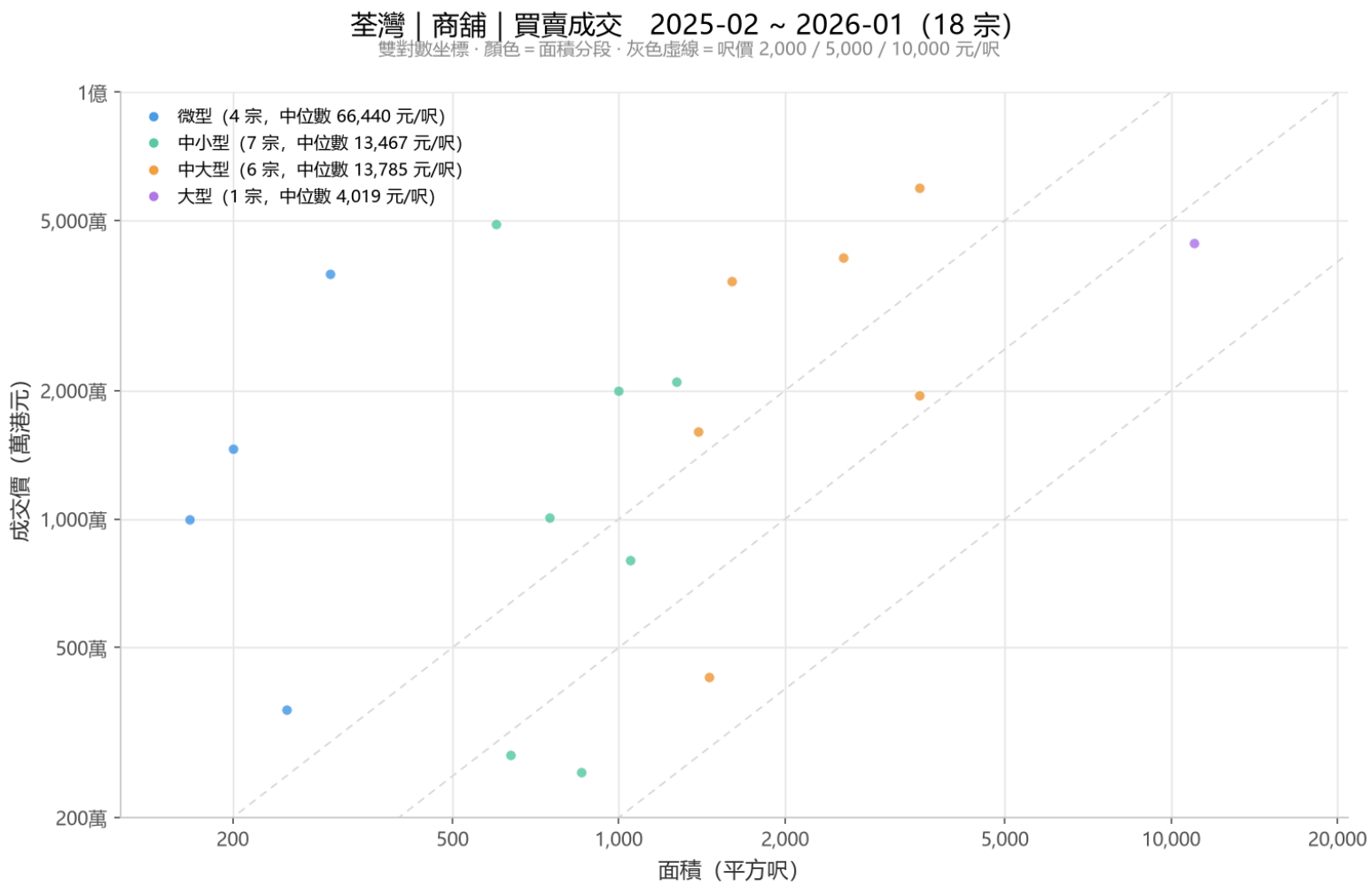


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 18 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,025 呎、中位數售價 1,775 萬元、中位數呎價 15,190 元（上年 10,000 元，+51.9%）。
- 面積段：中小型 7 宗、中大型 6 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 13,785 元最高。
- 最貴：眾安大廈 3,500 呎 @5,968 萬元（17,051 元/呎）。
- 集中度：登發大廈 3 宗，佔 17%；前 5 棟佔 50%。

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	2025-09-26	工商	美港貨倉	183,405	4.76	2,595
2	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
3	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
4	2025-07-16	工商	東南工業大廈	27,187	0.66	2,428
5	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
6	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
7	2025-07-15	商舖	登發大廈	600	0.49	81,667
8	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380
9	2025-12-19	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.47	5,302
10	2025-03-05	工商	大成大廈 (荃灣)	20,900	0.46	2,201

04 四、租賃成交（788 宗，月租總計 4,009 萬元）

4.1 工商（482 宗，月租 2,097 萬元）

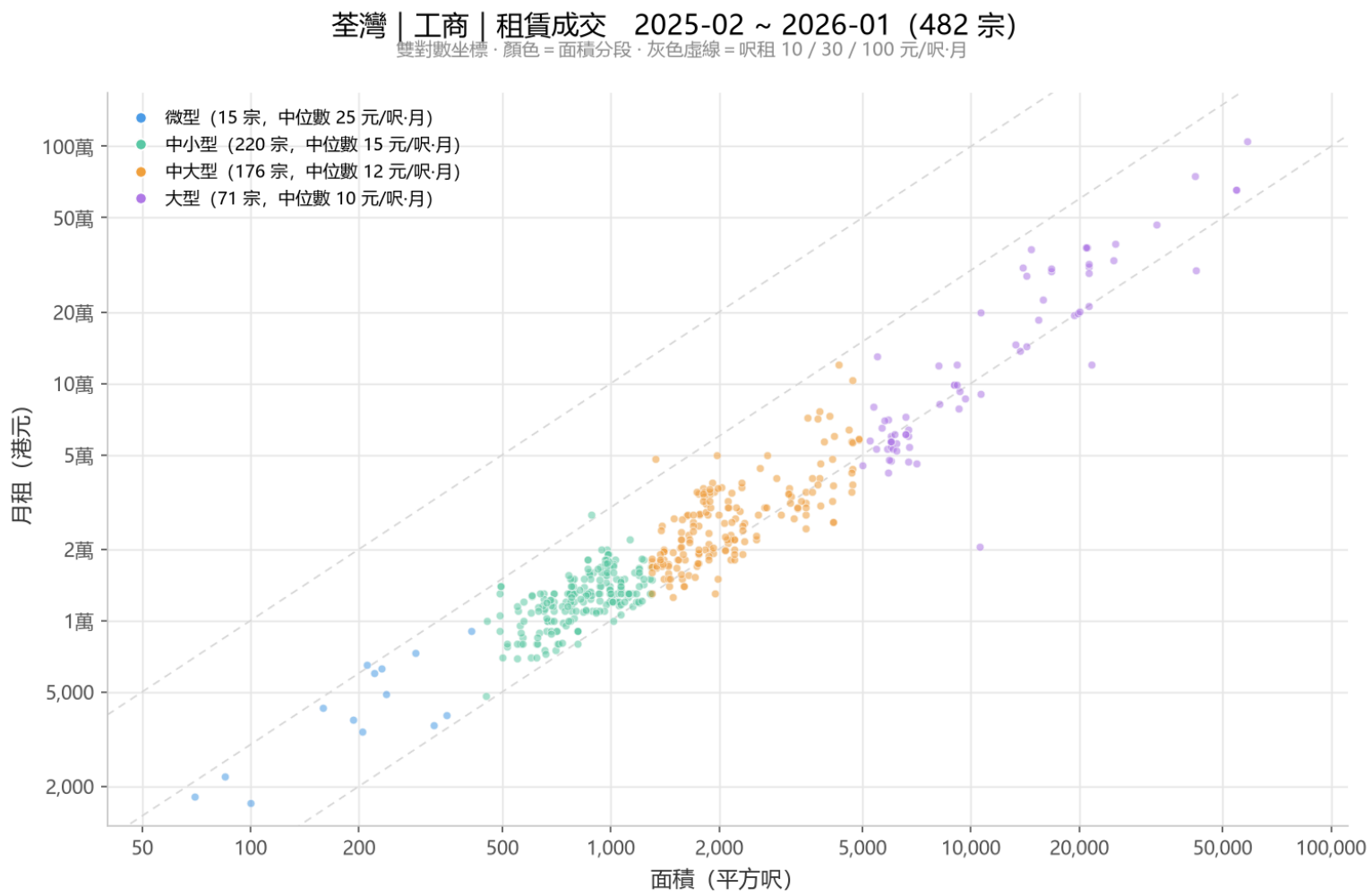


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,314 呎、月租 17,455 元、呎租 13.3 元/呎·月（上年 14.1 元，-5.6%）。
- 面積段：中大型 176 宗（37%）、中小型 220 宗（46%）、微型 15 宗、大型 71 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 25.4 → 中小型 15.0 → 中大型 12.0 → 大型 10.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（54 宗）、TML 廣場（37 宗）、金岸科技中心（22 宗）；前 5 棟合計僅佔 31%，前 10 棟佔 45%，供應面分散。

4.2 寫字樓（143 宗，月租 587 萬元）

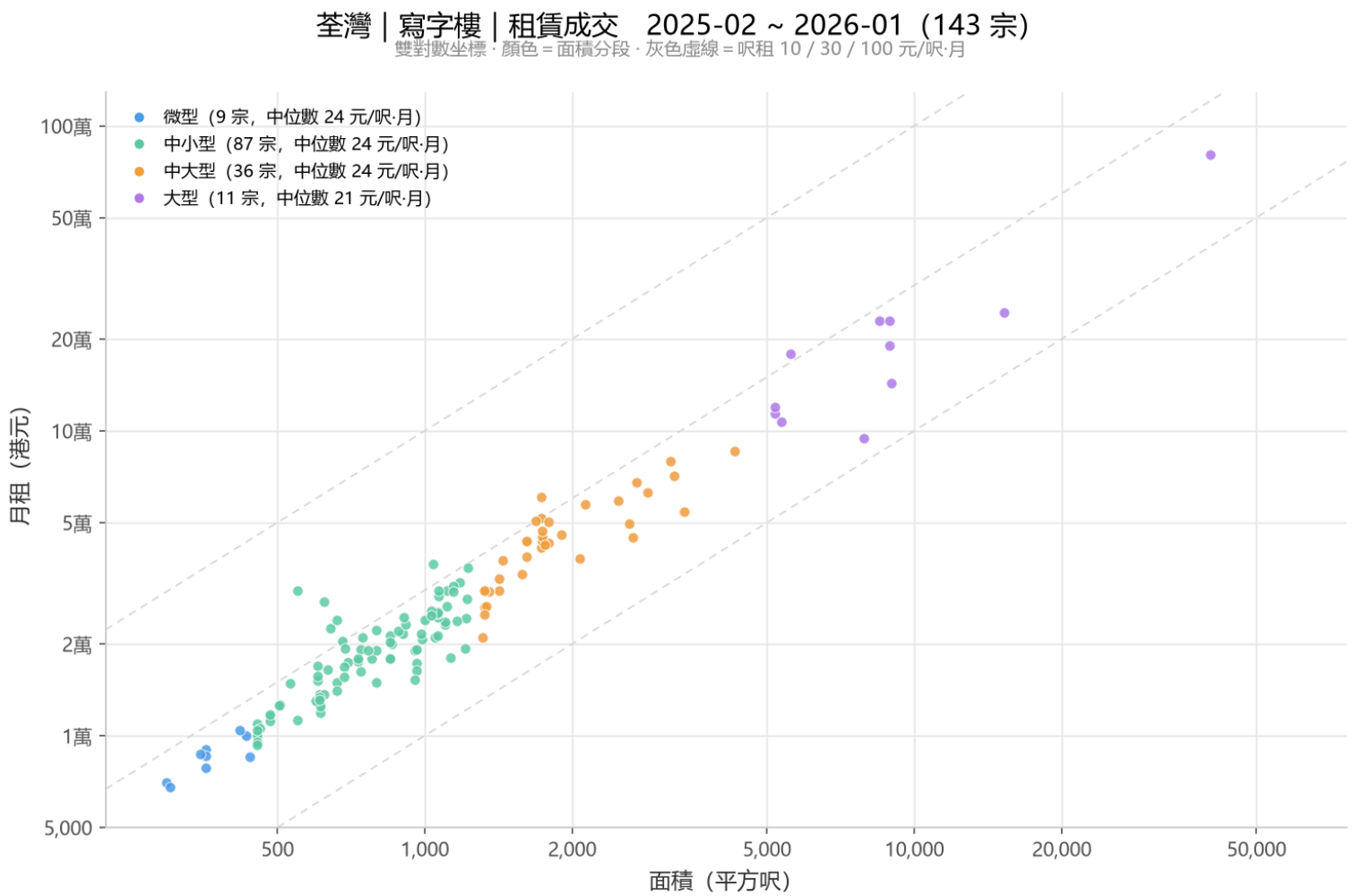


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 23,058 元、呎租 23.7 元/呎·月（上年 24.0 元，-1.2%）。
- 面積段：中大型 36 宗、中小型 87 宗、大型 11 宗、微型 9 宗。

- 呎租：大型 21.3 元最高，中小型 24.0 元、中大型 23.9 元相若；微型 23.6 元（樣本僅 9 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（39 宗）、南豐中心（31 宗）、國際企業中心三期（16 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（163 宗，月租 1,326 萬元）

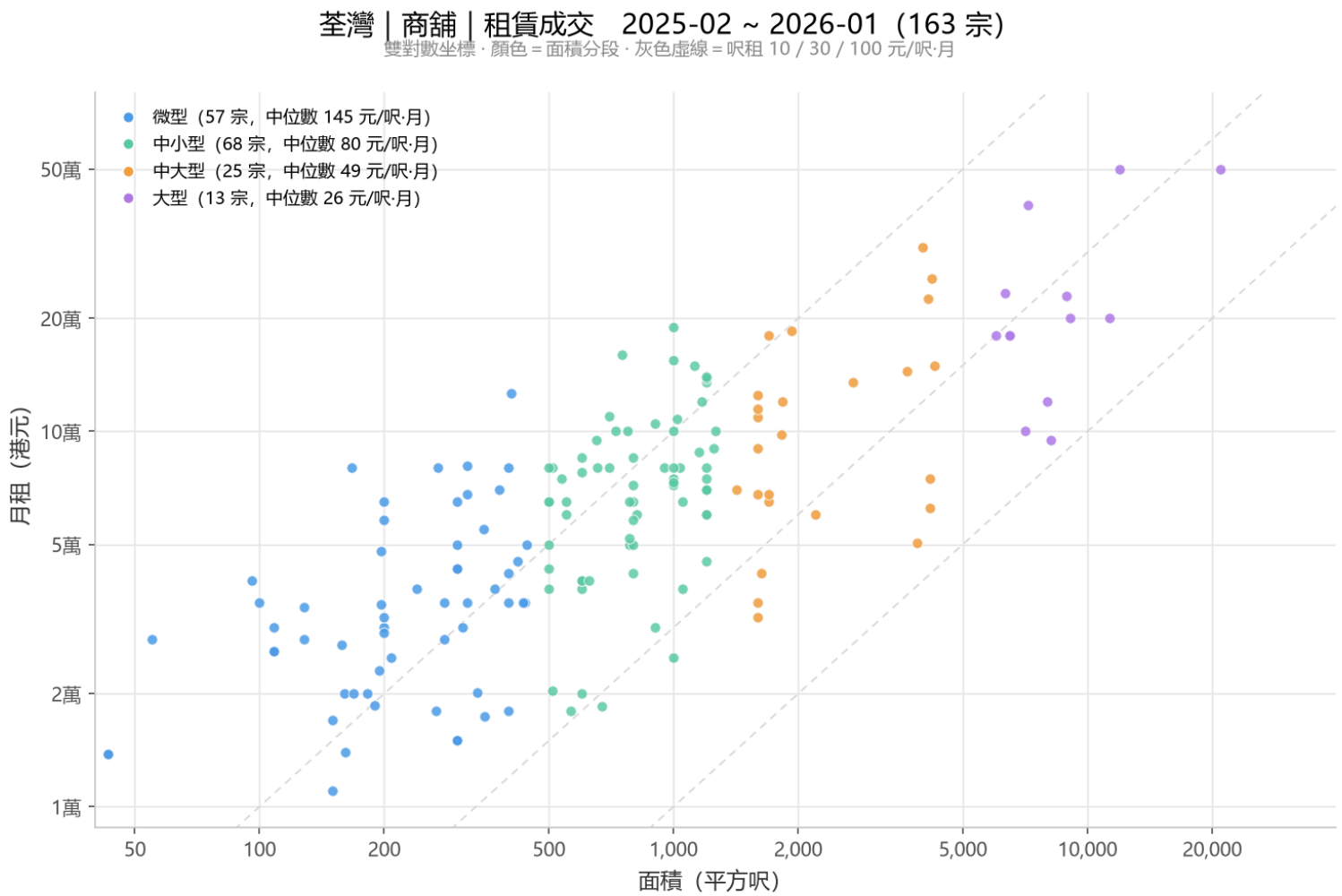


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 723 呎、月租 65,000 元、呎租 83.3 元/呎·月（上年 100.0 元，-16.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 145.0 元（街舖細位）→ 中小型 79.7 → 中大型 49.2 → 大型 25.8 元。
- 最活躍：南豐中心（17 宗）、荃豐中心（7 宗）、聯薈（6 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 25%，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	2025-09-25	工商	嘉民國際訊通中心	58,569	1,048,385	17.9
2	2025-04-01	寫字樓	中染大廈	40,200	804,000	20.0
3	2025-09-25	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	750,171	17.9
4	2025-06-24	工商	荃灣工業中心	54,425	653,100	12.0
5	2025-06-17	工商	荃灣工業中心	54,425	653,100	12.0
6	2025-08-13	商舖	麗城花園3期	20,916	500,000	23.9
7	2025-02-25	商舖	恒生銀行荃灣大廈	11,941	500,000	41.9
8	2025-08-27	工商	嘉民達力中心	32,776	467,058	14.2
9	2025-02-22	商舖	富華中心	7,180	400,000	55.7
10	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4

05 五、過去 12 個月趨勢

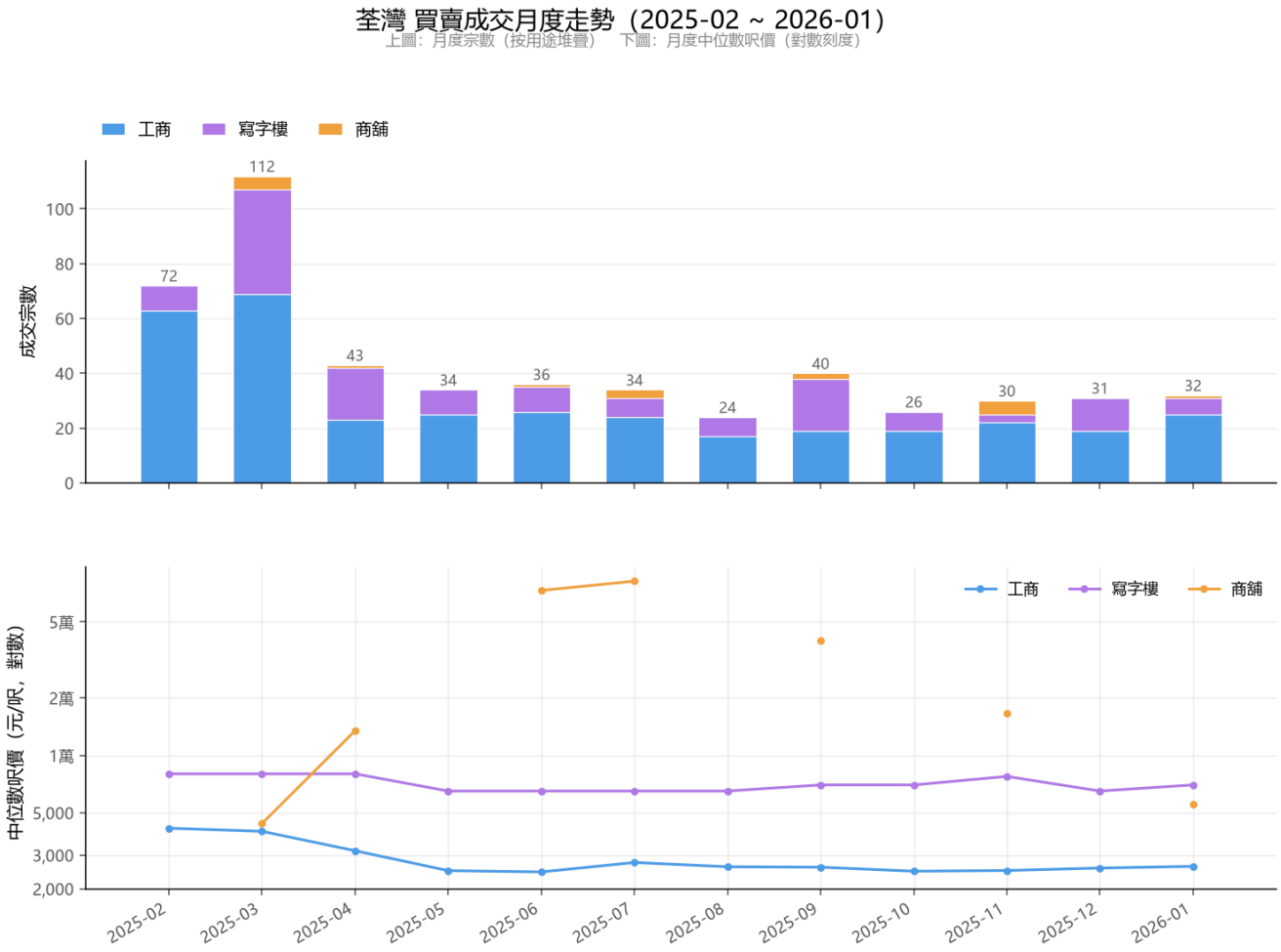


圖 8　買賣月度走勢

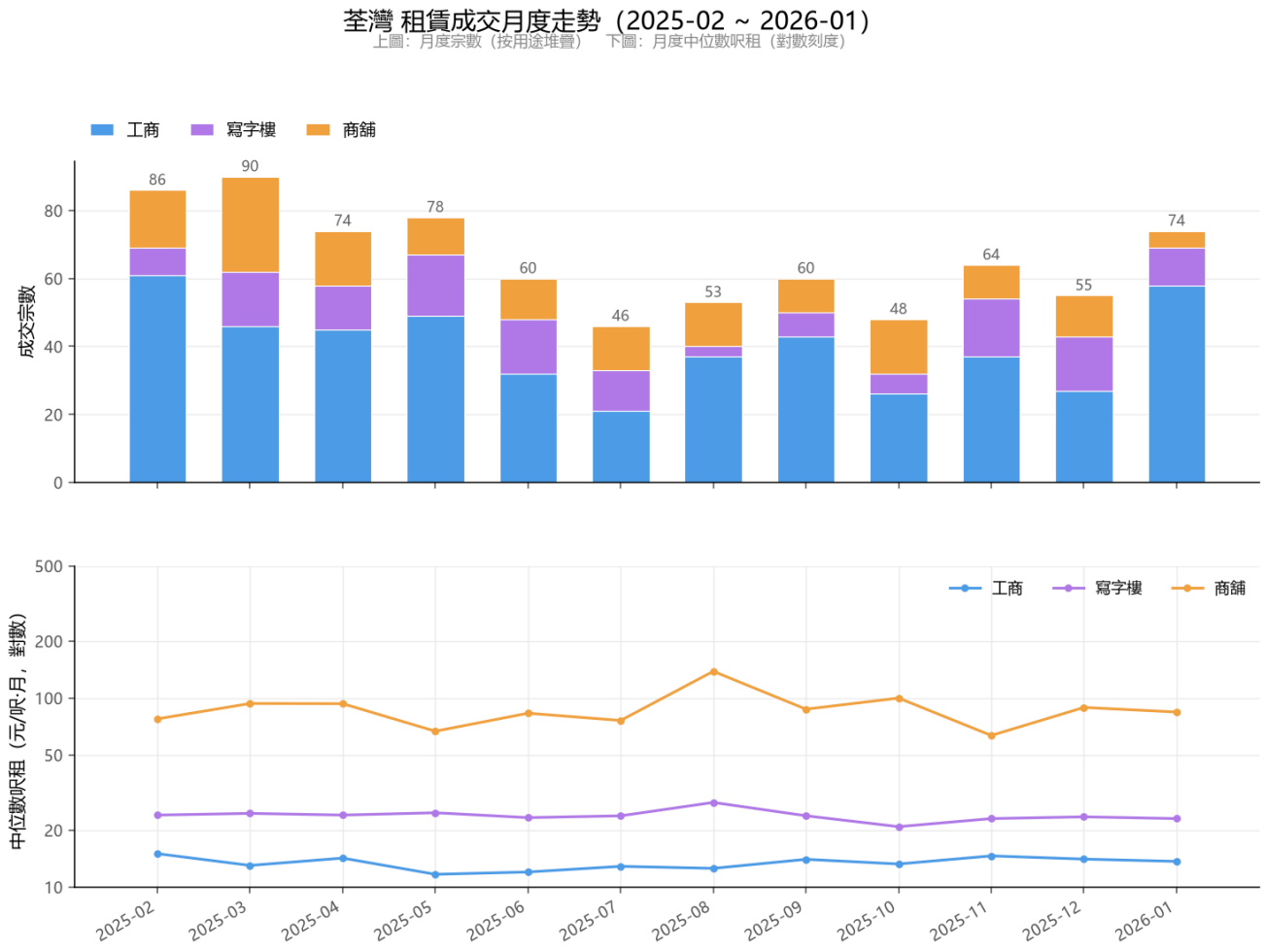


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 74–202 宗，月均 108 宗；買賣月均 42.8 宗、租賃月均 65.7 宗。
- 高點為 2025-03（202 宗），低點為 2025-10（74 宗）；近三個月月均 95 宗，較期初三個月（159 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 360 宗 → 2025Q2 325 宗 → 2025Q3 257 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1（僅1月）106 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,000 元降至 2,623 元（區間 2,511–4,000 元）；路徑 2025Q1 4,000 → 2025Q2 2,639 → 2025Q3 2,626 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1(部分) 2,623。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 14 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q1 14 → 2025Q2 12 → 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1(部分) 14。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 8,000 元降至 7,000 元（區間 6,500–8,000 元）；路徑 2025Q1 8,000 → 2025Q2 6,500 → 2025Q3 6,500 → 2025Q4 6,500 → 2026Q1(部分) 7,000。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 23 元（區間 23–24 元）；路徑 2025Q1 24 → 2025Q2 24 → 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 4,396 元升至 5,571 元（區間 4,396–59,880 元）；路徑 2025Q1 4,396 → 2025Q2 43,233 → 2025Q3 59,880 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1(部分) 5,571。
- **商舖租賃**：季度中位數由 81 元升至 84 元（區間 79–99 元）；路徑 2025Q1 81 → 2025Q2 79 → 2025Q3 99 → 2025Q4 89 → 2026Q1(部分) 84。

> 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 60% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 61% 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 33%，工商 37% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（42%）及 <450 呎（35%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,062 呎變為 1,145 呎，租賃由 1,039 呎變為 1,066 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：國際企業中心三期 71 宗，佔 49%；前 5 棟佔 99%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（39 宗）、南豐中心（31 宗）、國際企業中心三期（16 宗），前 5 棟合計佔 76%。
- 工商買賣：金岸科技中心 81 宗，前 5 棟佔 42%；工商租賃：One Midtown 54 宗，前 5 棟僅佔 31%，分布最分散。
- 含義：荃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	351	280	+25.4%	2,964 元/呎	3,184 元/呎	-6.9%	21.75 億	21.43 億
工商	租賃	482	624	-22.8%	13.3 元/呎·月	14.1 元/呎·月	-5.6%	2,097 萬/月	2,211 萬/月
寫字樓	買賣	145	41	+253.7%	7,000 元/呎	7,330 元/呎	-4.5%	14.73 億	3.75 億
寫字樓	租賃	143	143	+0.0%	23.7 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-1.2%	587 萬/月	447 萬/月
商舖	買賣	18	27	-33.3%	15,190 元/呎	10,000 元/呎	+51.9%	4.00 億	46.79 億
商舖	租賃	163	213	-23.5%	83.3 元/呎·月	100.0 元/呎·月	-16.7%	1,326 萬/月	1,945 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31）

以 2026-01-31 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」。

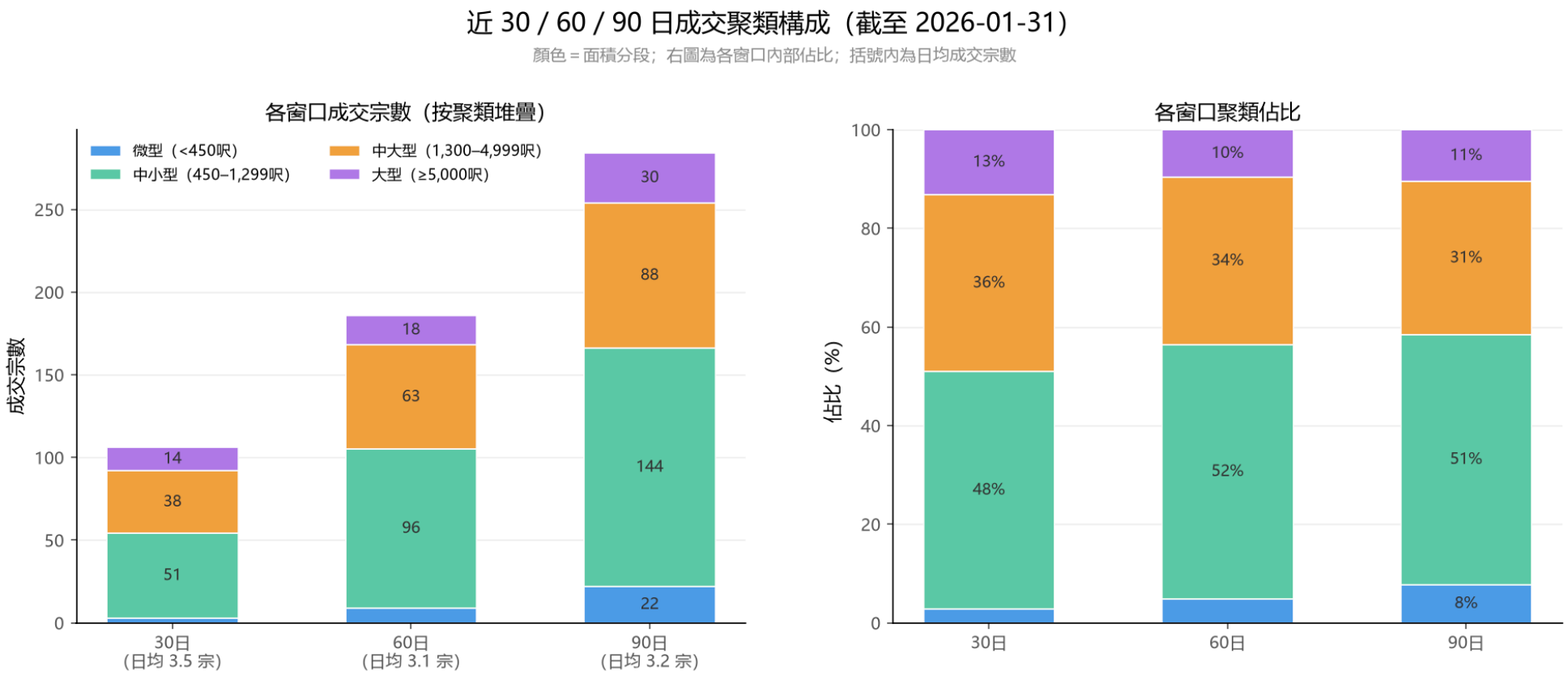


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	106	3.5	32	74
60 日	186	3.1	63	123
90 日	284	3.2	91	193

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	1	5,708	2	90.1	3	2.8%
30 日	中小型	15	2,964	36	16.4	51	48.1%
30 日	中大型	16	3,048	22	14.0	38	35.8%
30 日	大型	0	—	14	10.0	14	13.2%
60 日	微型	2	5,019	7	100.0	9	4.8%
60 日	中小型	35	3,465	61	19.4	96	51.6%
60 日	中大型	24	2,750	39	14.0	63	33.9%
60 日	大型	2	5,341	16	10.0	18	9.7%
90 日	微型	4	3,746	18	26.6	22	7.7%
90 日	中小型	52	3,196	92	19.3	144	50.7%
90 日	中大型	31	2,792	57	14.0	88	31.0%
90 日	大型	4	4,660	26	13.1	30	10.6%

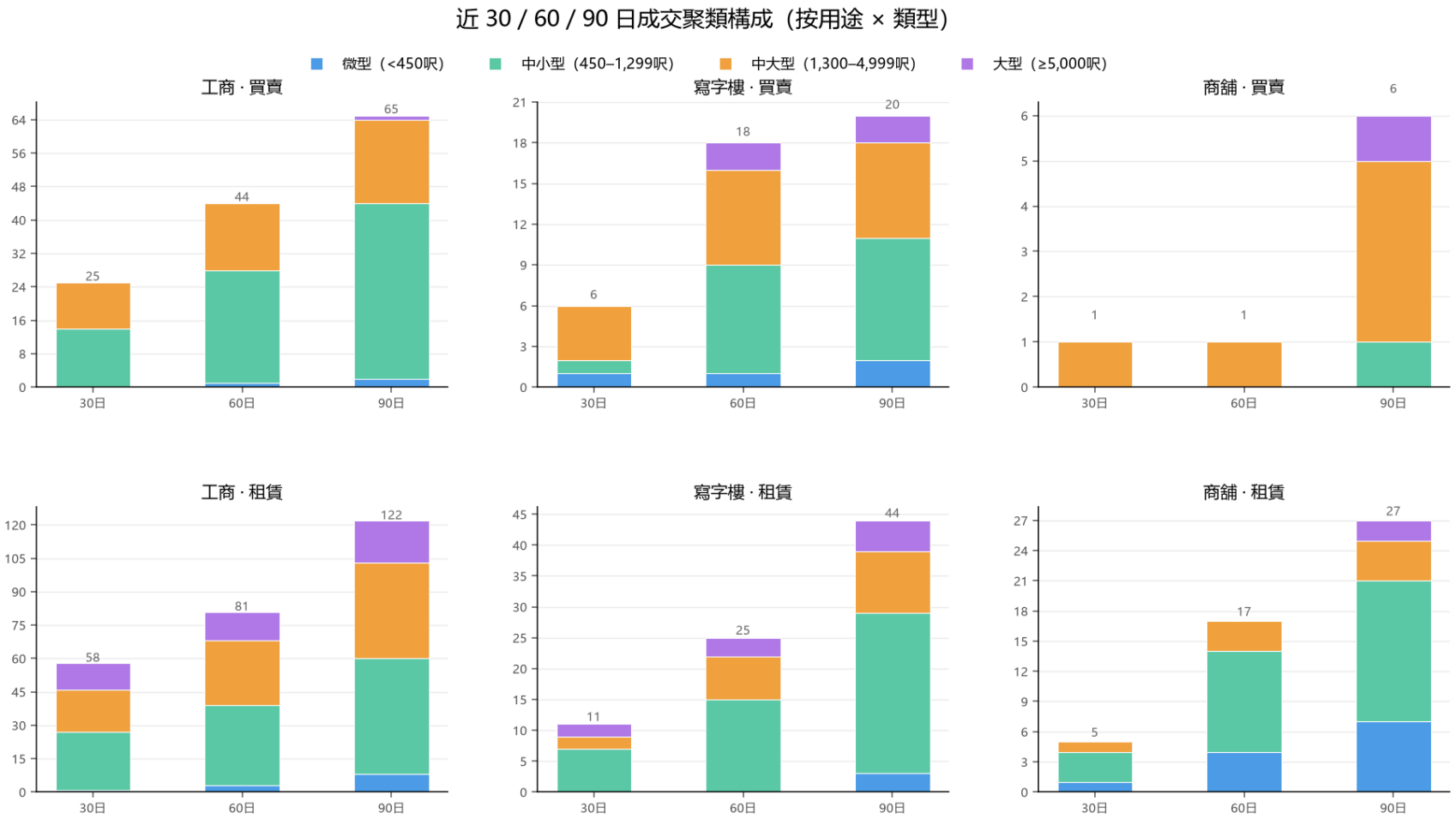


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	25	中小型 14（56%）	44	中小型 27（61%）	65	中小型 42（65%）
工商	租賃	58	中小型 26（45%）	81	中小型 36（44%）	122	中小型 52（43%）

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	6	中大型 4（67%）	18	中小型 8（44%）	20	中小型 9（45%）
寫字樓	租賃	11	中小型 7（64%）	25	中小型 15（60%）	44	中小型 26（59%）
商舖	買賣	1	中大型 1（100%）	1	中大型 1（100%）	6	中大型 4（67%）
商舖	租賃	5	中小型 3（60%）	17	中小型 10（59%）	27	中小型 14（52%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 106 宗（日均 3.5 宗），高於 90 日的日均 3.2 宗；60 日 186 宗、日均 3.1 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 2.8%（3 宗），低於 90 日的 7.7%；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 51 宗、佔 48%；90 日 144 宗、佔 51%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 6 宗（全發商業大廈、國際企業中心三期、國際企業中心一期），與 90 日的 20 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 25 宗、90 日 65 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 22.0 元，較 90 日的 23.8 元回落 8%，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 6 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	國際企業中心三期	71	1,210	941	8,000	7.11
2	國際企業中心一期	61	1,088	707	6,500	5.83
3	南豐中心	5	505	400	7,921	0.21
4	環貿廣場	5	7,670	4,097	5,380	1.51
5	全發商業大廈	2	393	180	4,434	0.04
6	京匯廣場	1	604	331	5,482	0.03

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 17 棟錄得成交，已全數列出。

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	新領域廣場	39	729	17,850	23.0	78
2	南豐中心	31	857	23,800	24.9	78
3	國際企業中心三期	16	1,160	29,288	24.5	51
4	國際企業中心一期	15	1,108	29,770	25.0	46

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	全發商業大廈	8	357	8,534	23.4	7
6	嘉達環球中心	4	6,174	98,776	16.0	46
7	恆生荃灣大廈	4	862	20,433	22.0	13
8	環貿廣場	4	872	19,180	25.5	11
9	荃灣千色匯 I	4	1,208	36,105	30.0	15
10	99廣場	3	989	20,769	22.0	6
11	Plaza 88	3	2,613	49,647	21.5	26
12	中染大廈	3	5,345	106,900	20.0	100
13	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	25.8	65
14	如心廣場	3	5,184	114,224	22.0	30
15	京匯廣場	1	604	15,704	26.0	2
16	大成大廈	1	7,882	94,584	12.0	9
17	華懋荃灣廣場	1	2,660	44,560	16.8	4

7.3 工商・買賣

全區共 55 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 351 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	金岸科技中心	81	1,195	478	4,000	3.94
2	One Midtown	21	977	400	4,102	1.06
3	匯力工業中心	19	794	220	2,665	0.43
4	嘉力工業中心 A 座	14	990	260	2,613	0.40
5	榮興工業大廈	12	813	217	2,863	0.31
6	德豐工業中心一座	10	1,011	224	2,278	0.24
7	DAN6	9	491	240	4,665	0.23
8	TML 廣場	9	1,765	670	3,637	0.66
9	嘉力工業中心 B 座	9	933	240	2,623	0.26

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）
10	國際企業中心二期	9	1,215	522	4,300	0.46
11	德豐工業中心二座	9	711	180	2,757	0.17
12	興盛工業大廈	9	1,178	198	2,037	0.21
13	龍力工業大廈	8	1,085	299	2,713	0.25
14	城市工業中心	7	3,627	422	1,901	0.44
15	榮豐工業大廈	7	2,204	370	2,000	0.25
16	華偉工業大廈	7	838	213	2,574	0.15
17	華力工業中心	7	1,440	390	2,326	0.30
18	裕豐工業大廈 (荃灣)	6	989	208	2,178	0.13
19	宏龍工業大廈	5	2,203	480	2,175	0.24
20	時貿中心	5	900	440	4,583	0.19

7.4 工商・租賃

全區共 77 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 482 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	One Midtown	54	930	16,000	17.4	89
2	TML 廣場	37	1,809	32,007	17.2	126
3	金岸科技中心	22	1,205	16,246	13.5	35
4	W Mega 第一座	20	681	12,249	17.2	25
5	有線電視大樓	17	2,128	26,000	13.0	94
6	金熊工業中心	16	5,954	50,220	9.0	77
7	嘉力工業中心 B 座	15	993	13,062	14.0	33
8	時貿中心	15	693	13,000	17.0	20
9	W212	12	571	11,750	19.2	14
10	匯力工業中心	11	865	12,000	12.8	12
11	嘉民國際訊通中心	10	20,954	373,720	17.9	418

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）
12	**華力工業中心**	10	1,440	16,000	12.0	16
13	**龍力工業大廈**	10	1,062	12,500	11.9	13
14	**DAN6**	9	493	13,000	21.4	11
15	**皇廷廣場 (荃灣)**	9	1,281	18,000	12.0	25
16	**科技中心**	8	1,172	15,125	12.8	12
17	**順豐工業中心**	8	2,249	27,991	11.0	47
18	**興盛工業大廈**	7	1,292	13,000	11.6	13
19	**荃運工業中心 2 期**	7	2,321	24,000	10.3	22
20	**豪力中心**	7	737	9,800	12.7	7

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心三期（71 宗、中位數 8,000 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 新領域廣場（39 宗）、南豐中心（31 宗）、國際企業中心三期（16 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 金岸科技中心（81 宗，中位數 1,195 呎）與 One Midtown（21 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 54 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、呎價下降。**成交 145 宗（上年 41 宗，+253.7%），中位數呎價 7,000 元（-4.5%）；分層單位主流成交集中於 6,500–8,000 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 60%、工商租賃 46%；中小型單位成交價中位數 300 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 25.4 元、較大型（10.0 元）高 154%；商舖微型（145.0 元）與大型（25.8 元）相差 461%。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 18 宗（-33.3%），中位數呎價 15,190 元（+51.9%）；租賃 163 宗（-23.5%），中位數呎租 83.3 元（-16.7%）。建議聚焦人流穩定的街舖地段，避免二線商場鋪位。
5. **市場定價中位數**：工商買賣 2,964 元/呎、租 13.3 元/呎·月；寫字樓買賣 7,000 元/呎、租 23.7 元/呎·月；商舖買賣 15,190 元/呎、租 83.3 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	10	149	44 萬	2,578 元/呎
工商	買賣	中小型	212	992	300 萬	3,572 元/呎
工商	買賣	中大型	116	1,796	502 萬	2,568 元/呎
工商	買賣	大型	13	20,093	3,938 萬	2,201 元/呎
工商	租賃	微型	15	210	4,000 元	25.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	220	865	12,960 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	176	1,923	25,938 元	12.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	71	9,159	98,800 元	10.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	3	373	250 萬	5,708 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	89	976	720 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	48	1,445	1,053 萬	7,000 元/呎
寫字樓	買賣	大型	5	8,959	4,820 萬	5,380 元/呎
寫字樓	租賃	微型	9	357	8,568 元	23.6 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	87	794	19,080 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	36	1,730	43,551 元	23.9 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	11	8,496	178,784 元	21.3 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	225	1,230 萬	66,440 元/呎
商舖	買賣	中小型	7	856	1,010 萬	13,467 元/呎
商舖	買賣	中大型	6	2,076	2,775 萬	13,785 元/呎
商舖	買賣	大型	1	11,000	4,420 萬	4,019 元/呎
商舖	租賃	微型	57	240	34,000 元	145.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	68	800	72,000 元	79.7 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	25	1,820	98,000 元	49.2 元/呎·月
商舖	租賃	大型	13	7,998	200,000 元	25.8 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。