

工商舖成交報告｜新蒲崗

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（146 宗，總計 10.66 億元） 6

四 租賃成交（532 宗，月租總計 1,271 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

678	146	532	10.66 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 678 宗成交，較上年度同期（772 宗）減少 12.2%；買賣 146 宗（+84.8%）、租賃 532 宗（-23.2%）。
2. **寫字樓買賣「量穩價軟」**：成交 10 宗（上年 10 宗，+0.0%），中位數呎價 6,226 元（上年 7,198 元，-13.5%）；萬廸廣場一棟錄得 10 宗、佔該類 100%。
3. **工商買賣「量升價穩」**：成交 127 宗（上年 60 宗，+111.7%），中位數呎價 4,238 元（上年 4,252 元，-0.3%）；東傲一棟錄得 80 宗、佔該類 63%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 459 宗、寫字樓 44 宗、商舖 29 宗；中位數呎租分別為 17.2、18.5、52.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 9 宗（+0.0%），中位數呎價 14,700 元（+31.8%）；租賃 29 宗（-23.7%），中位數呎租 52.7 元（-20.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 10.66 億元（上年 11.83 億元，-9.9%）；最大宗為旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 1,271 萬元（上年 1,782 萬元，-28.7%）；主要來自萬廸廣場、東傲等大額租務。

02 二、市場總覽

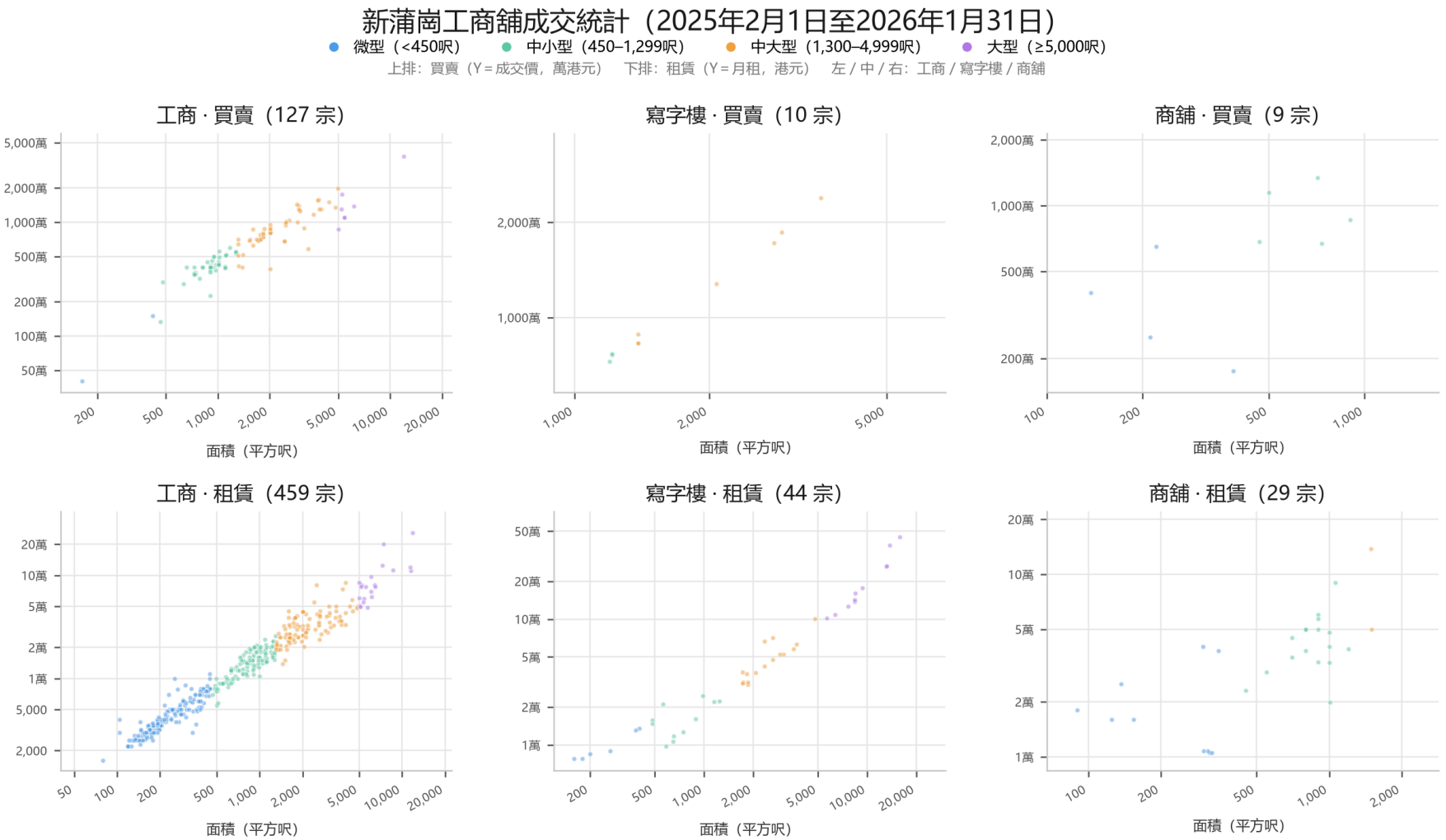


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	127	1,316	550 萬	4,238 元/呎	8.84 億
工商	租賃	459	632	10,860 元/月	17.2 元/呎·月	824 萬/月
寫字樓	買賣	10	1,385	857 萬	6,226 元/呎	1.20 億
寫字樓	租賃	44	1,850	36,964 元/月	18.5 元/呎·月	334 萬/月
商舖	買賣	9	466	672 萬	14,700 元/呎	0.62 億
商舖	租賃	29	800	38,000 元/月	52.7 元/呎·月	112 萬/月
合計	買賣	**146**	1,290	—	—	**10.66 億**
合計	租賃	**532**	710	—	—	**1,271 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 78%，反映新蒲崗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（1,290 呎）明顯小於租賃（710 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（14,700） > 寫字樓（6,226） > 工商（4,238） 元 / 呎；租賃則為 商舖（53） > 寫字樓（18） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（146 宗，總計 10.66 億元）

3.1 工商（127 宗，8.84 億元）

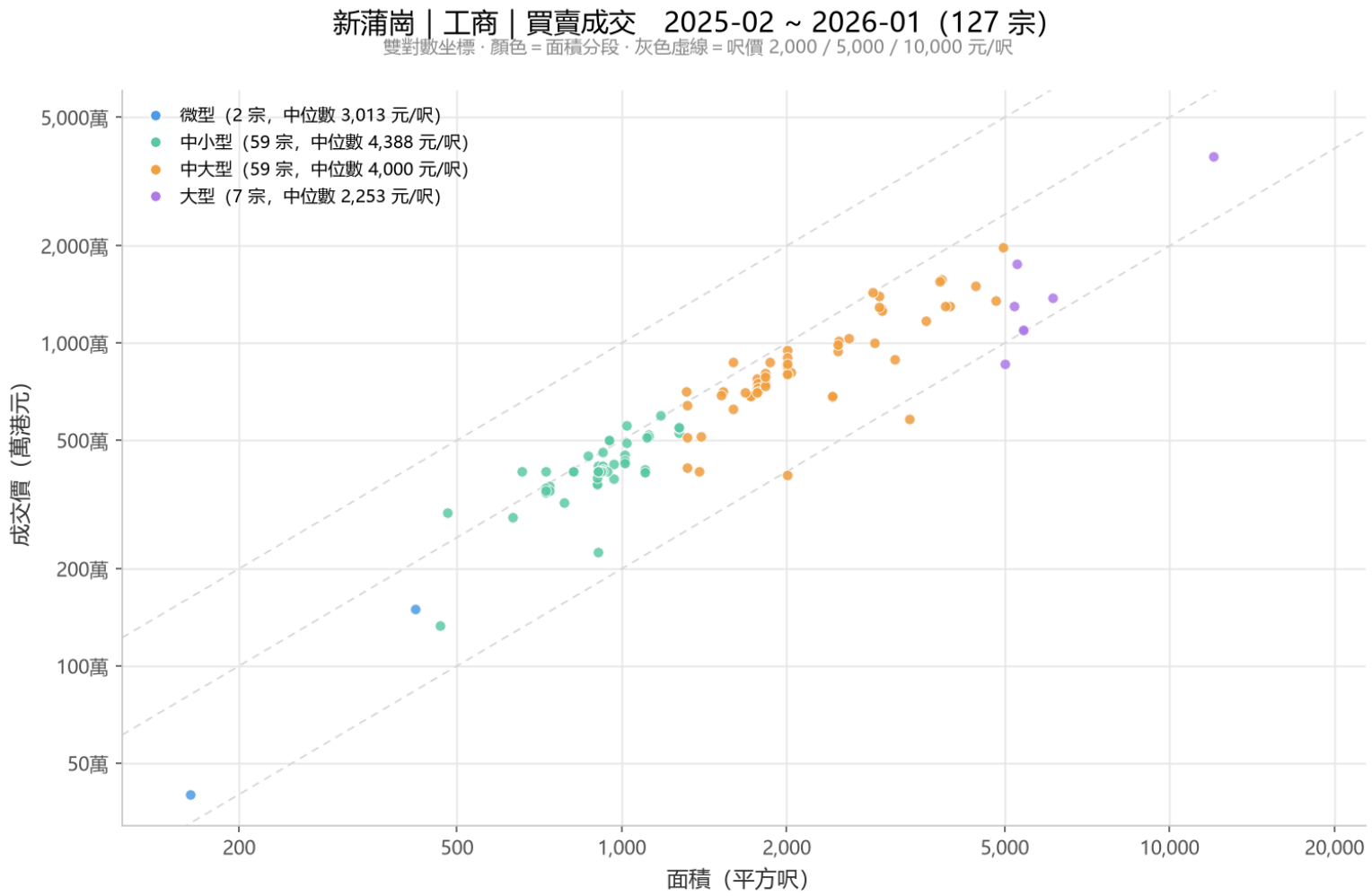


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,316 呎、中位數售價 550 萬元、中位數呎價 4,238 元（上年 4,252 元，-0.3%）。
- 面積段：中小型 59 宗（46%）、中大型 59 宗（46%）、微型 2 宗、大型 7 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,013 → 中小型 4,388 → 中大型 4,000 → 大型 2,253 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 49%。
- 最活躍：東傲（80 宗）、泰力工業中心（7 宗）、佳力工業大廈（5 宗）。
- 最大宗：旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。

3.2 寫字樓（10 宗，1.2 億元）

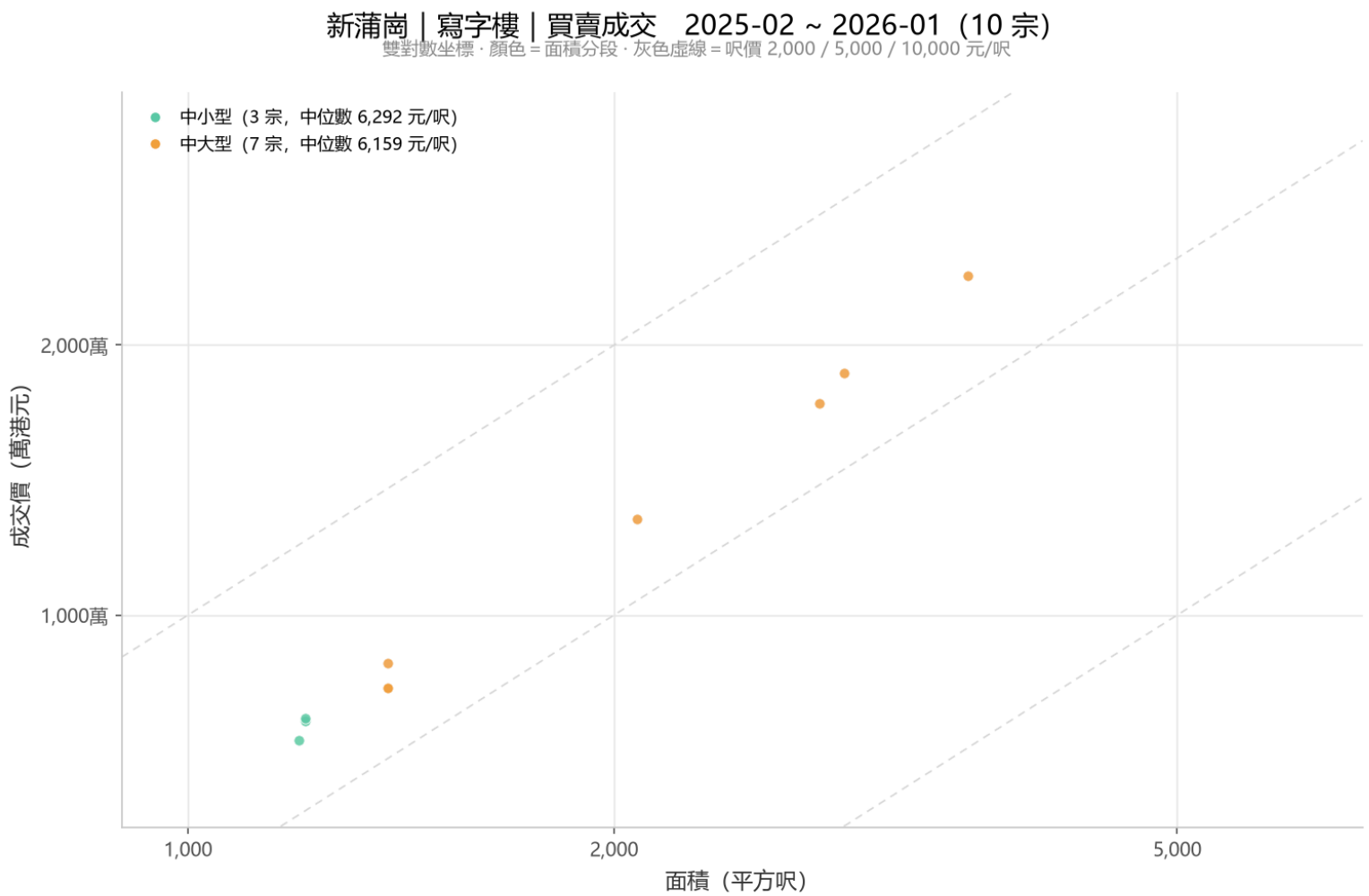


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 857 萬元、中位數呎價 6,226 元（上年 7,198 元，-13.5%）。
- 面積段：中小型 3 宗（30%）、大型 0 宗、中大型 7 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,159 元最高，中小型 6,292 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 10 宗（100%）；前 5 棟合計 10 宗、佔 100%；全區僅 1 棟錄得成交。
- 指標成交：萬廸廣場 3,558 呎 @2,391 萬元（6,720 元/呎）。

3.3 商舖（9 宗，6,200 萬元）

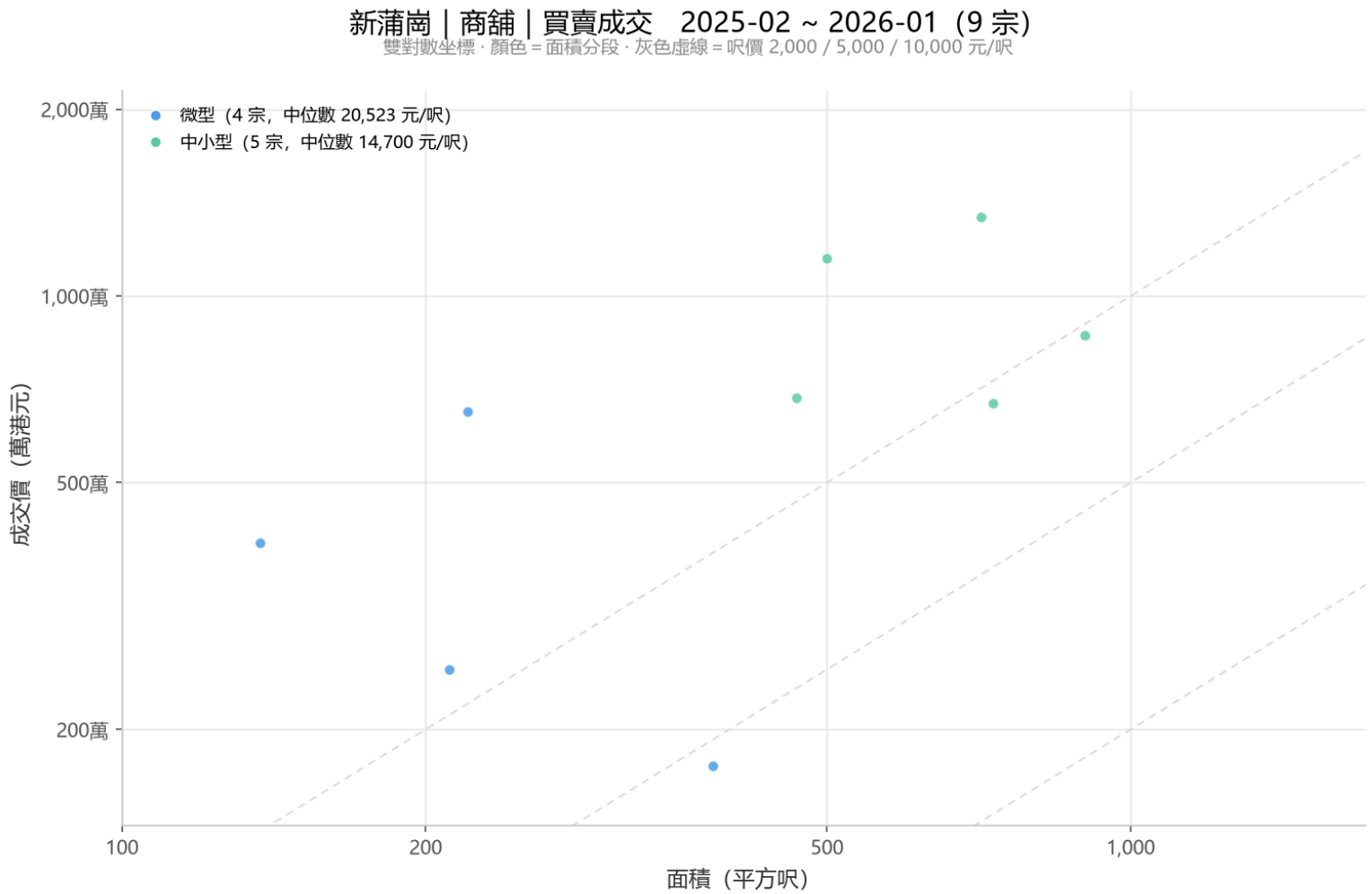


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 9 宗，統計穩定性有限；中位數面積 466 呎、中位數售價 672 萬元、中位數呎價 14,700 元（上年 11,157 元，+31.8%）。
- 面積段：中小型 5 宗、中大型 0 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價樣本不足，未作比較。
- 最貴：衍慶街 9-19 號 710 呎 @1,340 萬元（18,873 元/呎）。
- 集中度：新蒲崗廣場 2 宗，佔 22%；前 5 棟佔 78%。

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	2025-07-18	工商	旺景工業大廈	12,000	0.38	3,150
2	2025-09-09	寫字樓	萬廸廣場	3,558	0.24	6,720
3	2025-05-23	工商	東傲	4,956	0.20	4,000
4	2025-09-04	寫字樓	萬廸廣場	2,910	0.19	6,389
5	2025-11-21	工商	華興工業大廈 (新蒲崗)	5,264	0.18	3,340
6	2025-08-20	寫字樓	萬廸廣場	2,795	0.17	6,159
7	2025-05-28	工商	東傲	3,838	0.16	4,100
8	2025-05-27	工商	東傲	3,797	0.16	4,100
9	2026-01-02	工商	善美工業大廈	4,414	0.15	3,398
10	2025-03-27	工商	東傲	2,875	0.14	4,980

04 四、租賃成交（532 宗，月租總計 1,271 萬元）

4.1 工商（459 宗，月租 824 萬元）

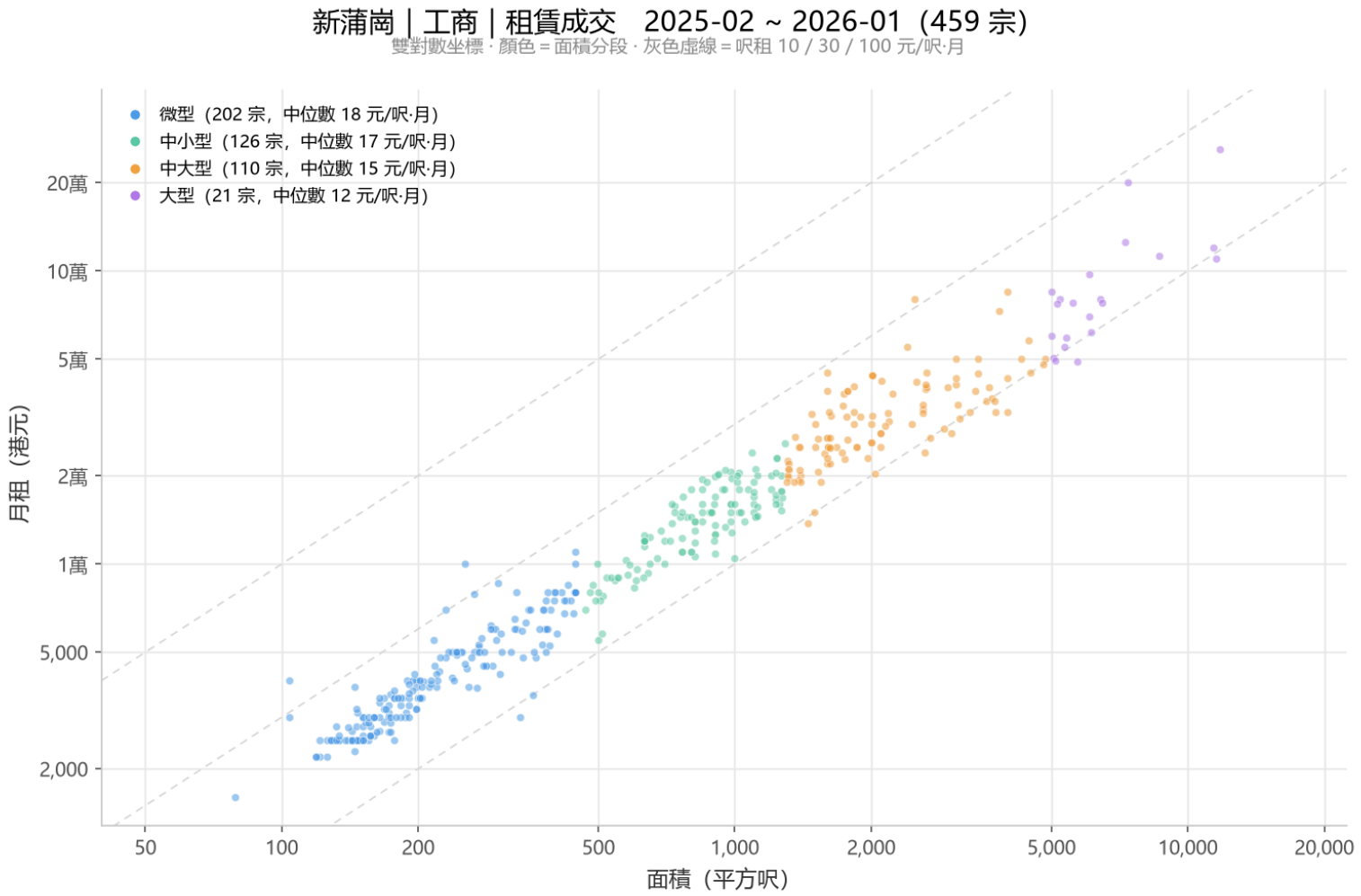


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 632 呎、月租 10,860 元、呎租 17.2 元/呎·月（上年 17.4 元，-1.5%）。
- 面積段：中大型 110 宗（24%）、中小型 126 宗（27%）、微型 202 宗、大型 21 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.4 → 中小型 16.7 → 中大型 15.0 → 大型 12.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：旺景工業大廈（58 宗）、東傲（28 宗）、盛景工業大廈（26 宗）；前 5 棟合計僅佔 36%，前 10 棟佔 56%，供應面分散。

4.2 寫字樓（44 宗，月租 334 萬元）

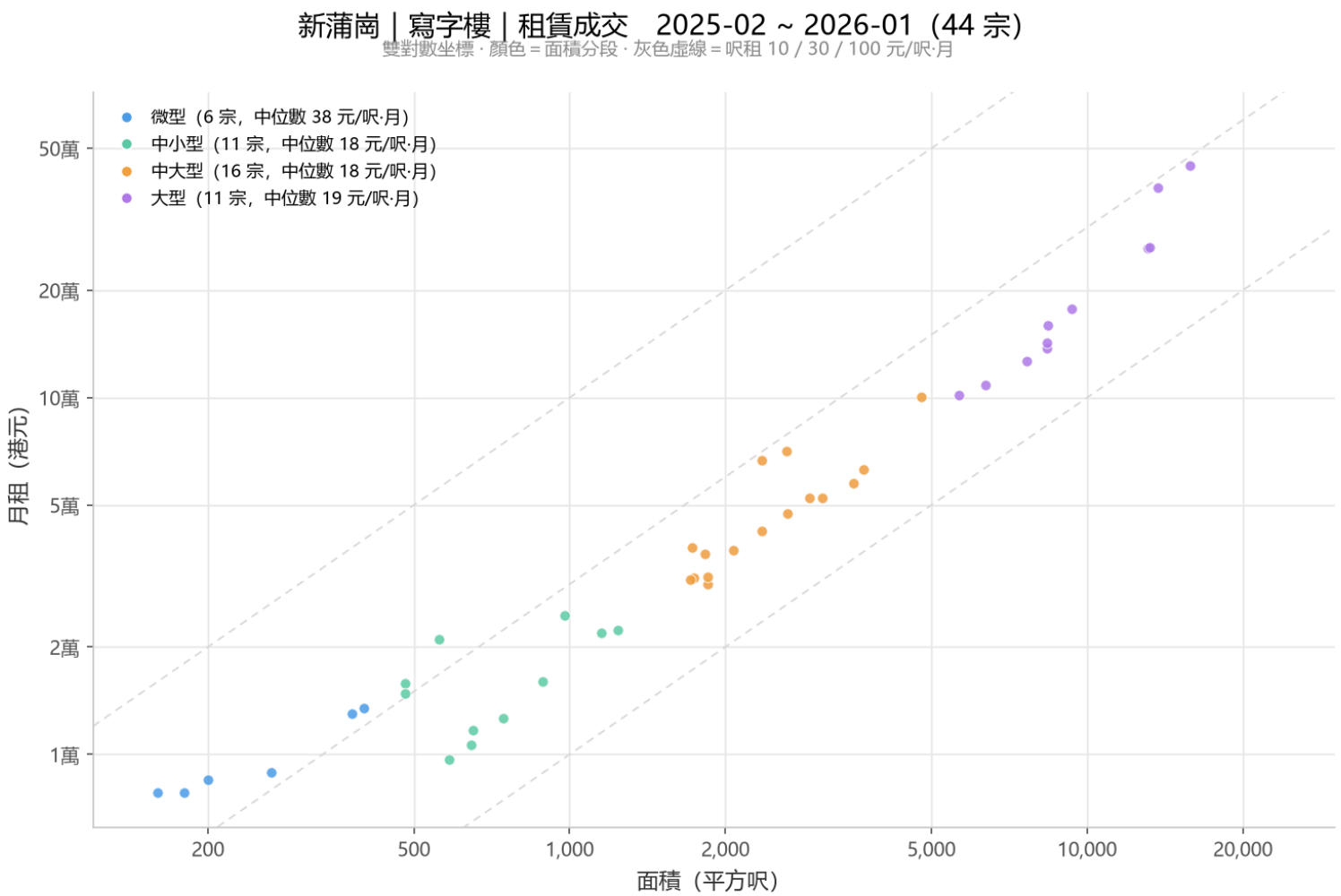


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,850 呎、月租 36,964 元、呎租 18.5 元/呎·月（上年 19.0 元，-2.6%）。
- 面積段：中大型 16 宗、中小型 11 宗、大型 11 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 19.0 元最高，中小型 18.0 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.4 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：萬廸廣場（15 宗）、The Burrow（10 宗）、Port 33（6 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（29 宗，月租 112 萬元）

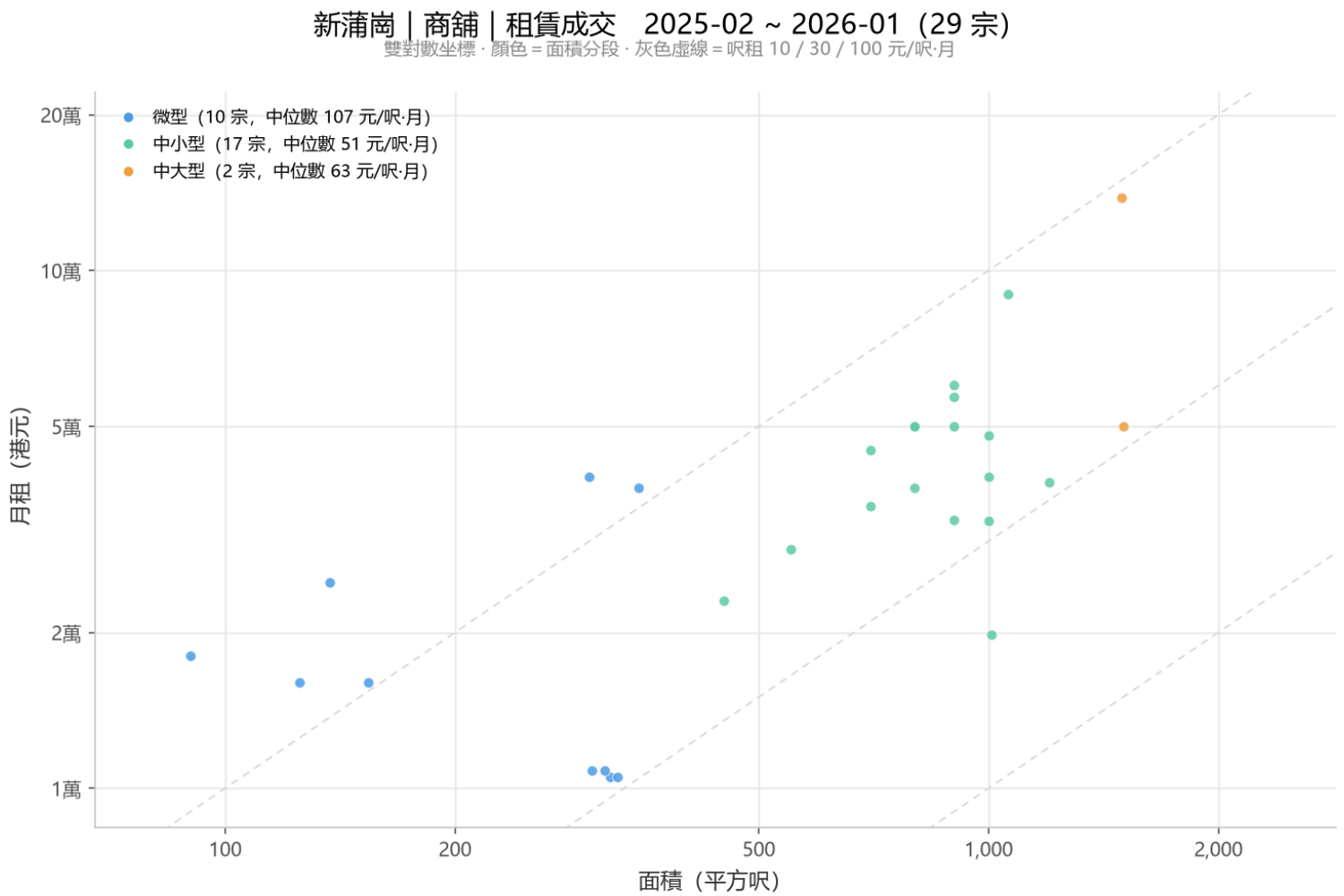


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 38,000 元、呎租 52.7 元/呎·月（上年 66.5 元，-20.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 106.5 元（街舖細位）→ 中小型 51.1 → 中大型 62.8 → 大型 —。
- 最活躍：采頤花園（7 宗）、越秀廣場（5 宗）、安強大樓（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 59%，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	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	15,831	448,017	28.3
2	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	13,677	387,059	28.3
3	2025-05-08	寫字樓	Port 33	13,206	264,120	20.0
4	2025-10-23	寫字樓	Port 33	13,096	261,920	20.0
5	2026-01-16	工商	六合工業大廈	11,788	259,336	22.0
6	2025-03-18	工商	東儆	7,387	200,000	27.1
7	2025-03-24	寫字樓	寶光商業中心	9,346	177,574	19.0
8	2025-09-16	寫字樓	The Burrow	8,409	159,771	19.0
9	2025-04-02	寫字樓	The Burrow	8,371	142,307	17.0
10	2025-05-20	商舖	采頤花園	1,495	138,000	92.3

05 五、過去 12 個月趨勢

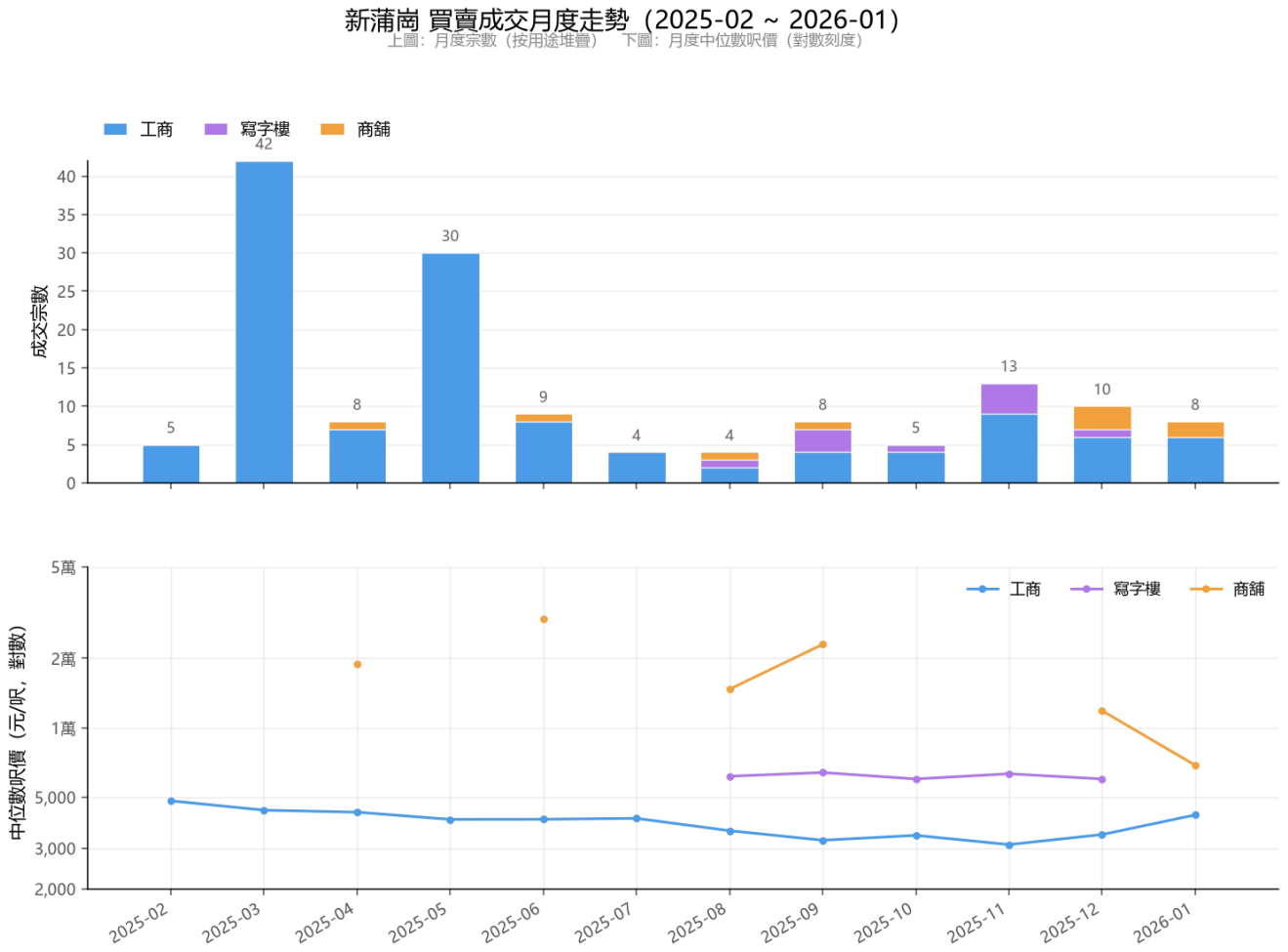


圖 8　買賣月度走勢

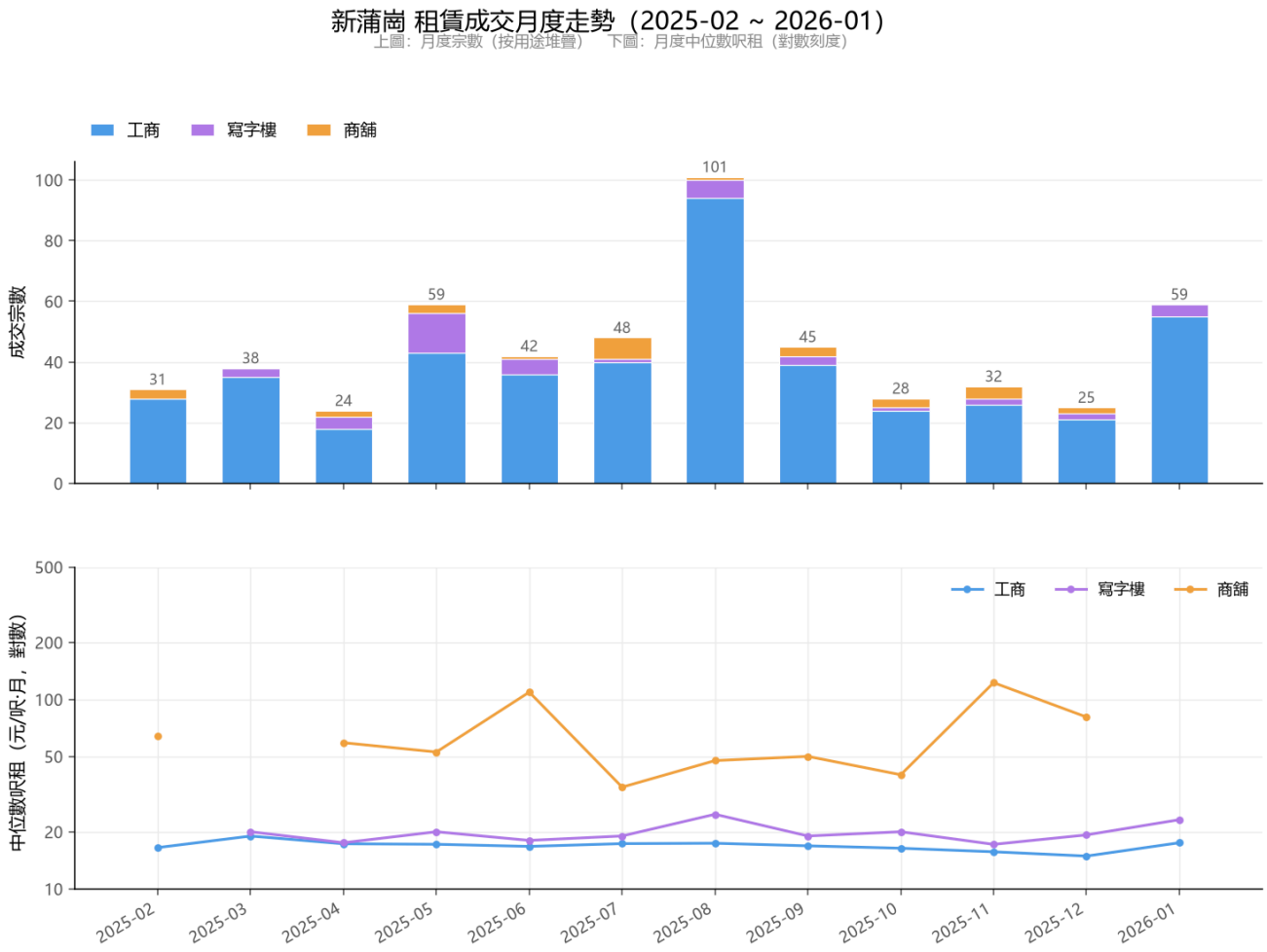


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 32–105 宗，月均 56 宗；買賣月均 12.2 宗、租賃月均 44.3 宗。
- 高點為 2025-08（105 宗），低點為 2025-04（32 宗）；近三個月月均 49 宗，較期初三個月（49 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q1 116 宗 → 2025Q2 172 宗 → 2025Q3 210 宗 → 2025Q4 113 宗 → 2026Q1（僅1月）67 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,400 元降至 4,183 元（區間 3,270–4,400 元）；路徑 2025Q1 4,400 → 2025Q2 4,100 → 2025Q3 3,836 → 2025Q4 3,270 → 2026Q1(部分) 4,183。
- **工商租賃**：季度中位數由 19 元降至 18 元（區間 16–19 元）；路徑 2025Q1 19 → 2025Q2 17 → 2025Q3 17 → 2025Q4 16 → 2026Q1(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,274 元降至 6,173 元（區間 6,173–6,274 元）；路徑 2025Q3 6,274 → 2025Q4 6,173。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 20 元升至 23 元（區間 18–23 元）；路徑 2025Q1 20 → 2025Q2 18 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 24,209 元降至 6,869 元（區間 6,869–24,209 元）；路徑 2025Q2 24,209 → 2025Q3 18,850 → 2025Q4 11,848 → 2026Q1(部分) 6,869。
- **商舖租賃**：季度中位數由 64 元降至 62 元（區間 36–64 元）；路徑 2025Q1 64 → 2025Q2 59 → 2025Q3 36 → 2025Q4 62。

> 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 46% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 30% 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 61%，工商 24% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（59%）及 <450 呎（34%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,405 呎變為 1,290 呎，租賃由 770 呎變為 710 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：萬廸廣場 10 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：萬廸廣場（15 宗）、The Burrow（10 宗）、Port 33（6 宗），前 5 棟合計佔 91%。
- 工商買賣：東傲 80 宗，前 5 棟佔 79%；工商租賃：旺景工業大廈 58 宗，前 5 棟僅佔 36%，分布最分散。
- 含義：新蒲崗寫字樓買賣已高度「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	127	60	+111.7%	4,238 元/呎	4,252 元/呎	-0.3%	8.84 億	5.06 億
工商	租賃	459	603	-23.9%	17.2 元/呎·月	17.4 元/呎·月	-1.5%	824 萬/月	1,177 萬/月
寫字樓	買賣	10	10	+0.0%	6,226 元/呎	7,198 元/呎	-13.5%	1.20 億	1.97 億
寫字樓	租賃	44	52	-15.4%	18.5 元/呎·月	19.0 元/呎·月	-2.6%	334 萬/月	334 萬/月
商舖	買賣	9	9	+0.0%	14,700 元/呎	11,157 元/呎	+31.8%	0.62 億	4.80 億
商舖	租賃	29	38	-23.7%	52.7 元/呎·月	66.5 元/呎·月	-20.7%	112 萬/月	271 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」。

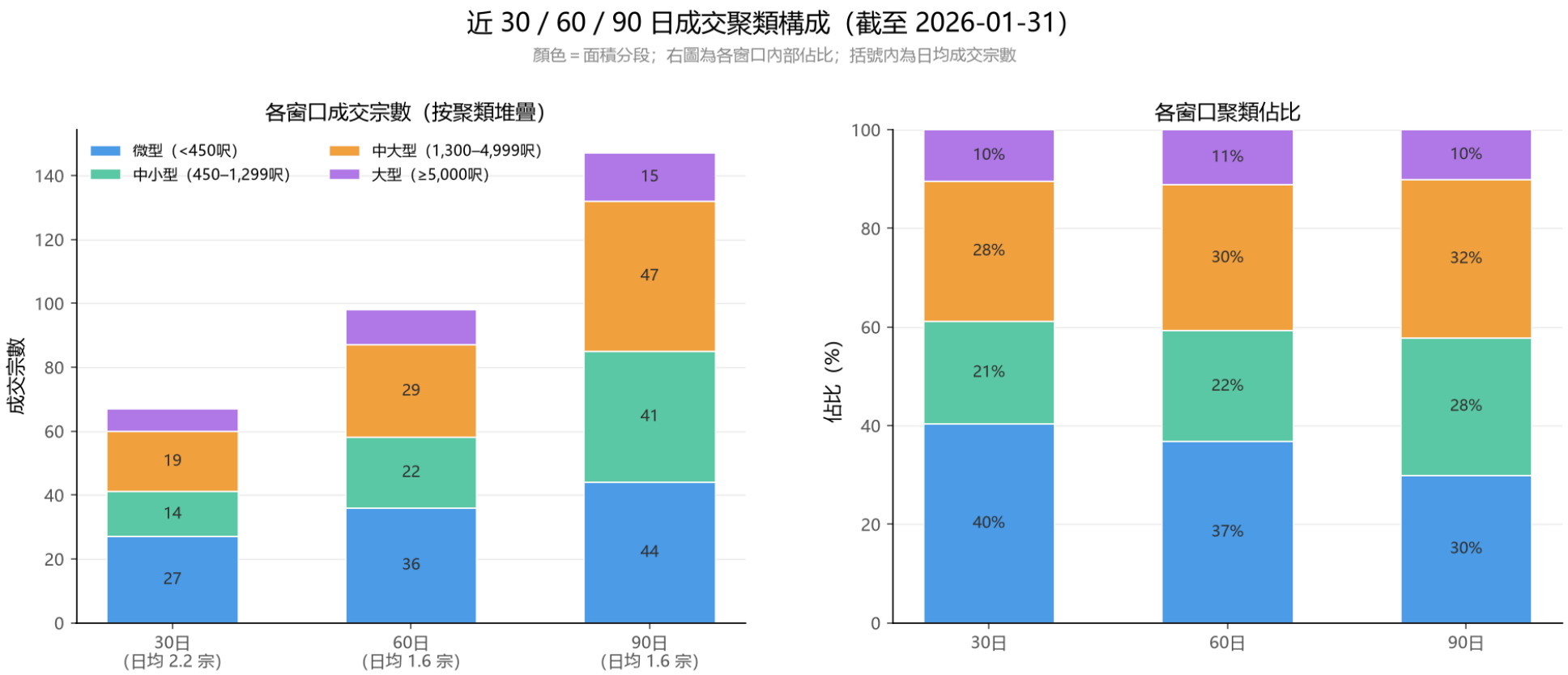


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	67	2.2	8	59
60 日	98	1.6	17	81
90 日	147	1.6	31	116

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	4,545	26	18.5	27	40.3%
30 日	中小型	2	6,875	12	15.8	14	20.9%
30 日	中大型	5	3,809	14	13.7	19	28.4%
30 日	大型	0	—	7	17.2	7	10.4%
60 日	微型	3	11,848	33	18.4	36	36.7%
60 日	中小型	4	4,732	18	15.1	22	22.4%
60 日	中大型	8	4,021	21	13.8	29	29.6%
60 日	大型	2	1,991	9	16.5	11	11.2%
90 日	微型	3	11,848	41	18.4	44	29.9%
90 日	中小型	11	6,054	30	15.5	41	27.9%
90 日	中大型	12	3,634	35	14.3	47	32.0%
90 日	大型	5	2,038	10	14.5	15	10.2%

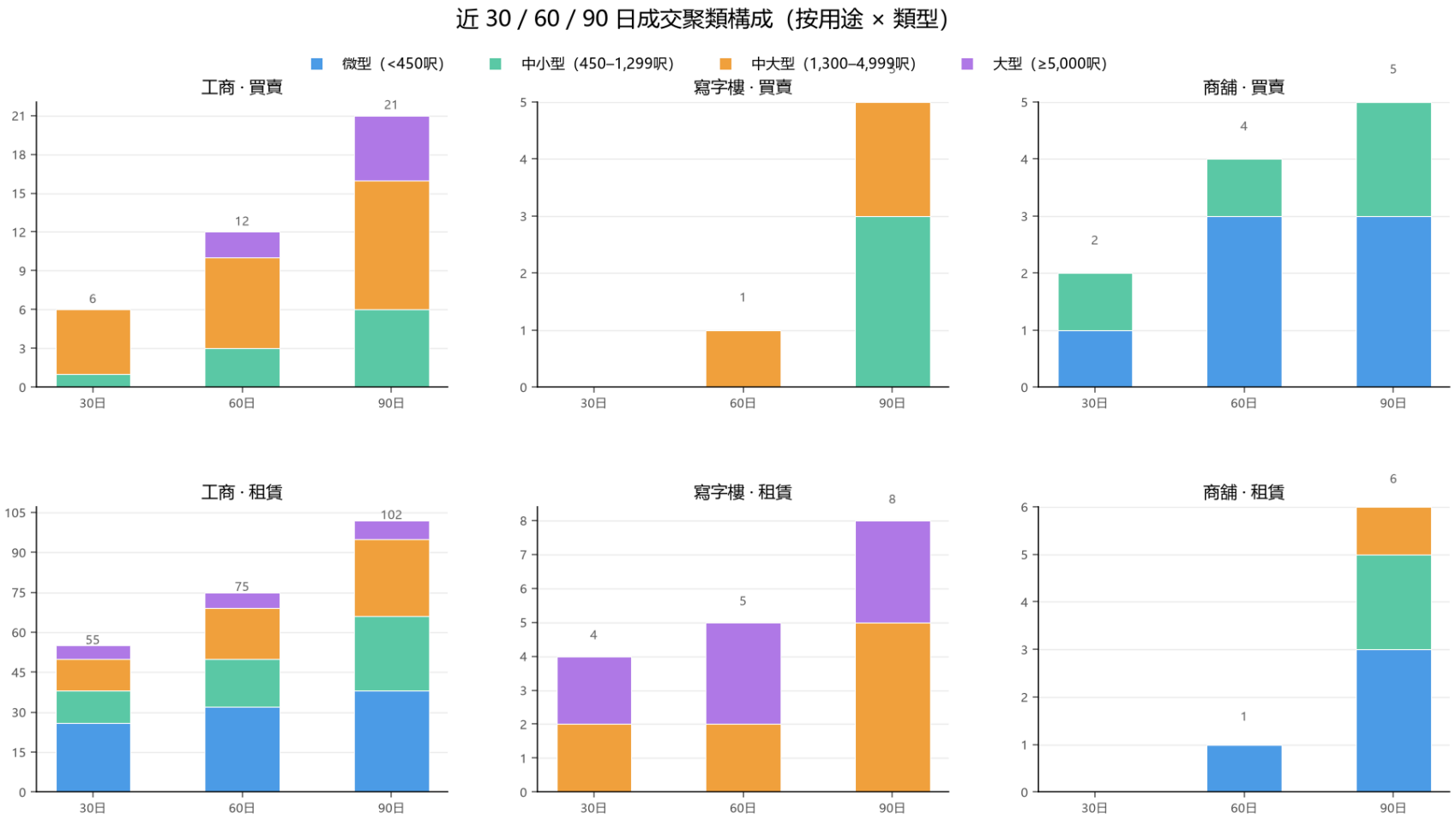


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	6	中大型 5（83%）	12	中大型 7（58%）	21	中大型 10（48%）
工商	租賃	55	微型 26（47%）	75	微型 32（43%）	102	微型 38（37%）

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	0	—	1	中大型 1（100%）	5	中小型 3（60%）
寫字樓	租賃	4	中大型 2（50%）	5	大型 3（60%）	8	中大型 5（62%）
商舖	買賣	2	微型 1（50%）	4	微型 3（75%）	5	微型 3（60%）
商舖	租賃	0	—	1	微型 1（100%）	6	微型 3（50%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 67 宗（日均 2.2 宗），高於 90 日的日均 1.6 宗；60 日 98 宗、日均 1.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 40.3%（27 宗），高於 90 日的 29.9%；反映近月成交向低總價細單位傾斜。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「微型」為最大宗（30 日 27 宗、佔 40%；90 日 47 宗、佔 32%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 0 宗（—），低於 90 日的月均水平（90 日合共 5 宗）；同期工商買賣 30 日 6 宗、90 日 21 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 18.5 元，較 90 日的 18.4 元上升 1%，小型工作室需求仍具韌性。

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 1 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	萬廸廣場	10	1,385	857	6,226	1.20

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 8 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	萬廸廣場	15	979	24,475	28.5	119
2	The Burrow	10	3,222	55,022	17.5	70
3	Port 33	6	3,302	69,144	20.0	72
4	寶光商業中心	5	5,646	101,628	17.0	47
5	宏基中心二期	4	1,180	20,746	16.8	16
6	匯達商業中心	2	412	14,950	35.5	3
7	友邦九龍金融中心	1	3,075	52,275	17.0	5
8	宏基中心一期	1	1,238	22,284	18.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 21 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 127 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	東傲	80	1,271	553	4,330	5.36
2	泰力工業中心	7	1,316	623	4,799	0.44
3	佳力工業大廈	5	1,103	400	3,597	0.20
4	富德工業大廈	4	900	375	4,167	0.18
5	新寶中心	4	1,119	518	4,621	0.23
6	旺景工業大廈	4	3,621	1,018	2,816	0.65
7	新科技廣場	3	815	400	4,908	0.10
8	太子工業大廈	2	3,295	756	2,557	0.15
9	捷景工業大廈	2	5,398	1,100	2,038	0.22
10	業豐工業大廈	2	450	224	4,883	0.04
11	榮盛工業大廈	2	1,774	700	4,774	0.14
12	永濟工業大廈	2	3,470	874	2,492	0.17
13	華興工業大廈 (新蒲崗)	2	4,620	1,529	3,305	0.31
14	利中工業大廈	1	163	40	2,454	0.00
15	啟業工廠大廈	1	5,000	864	1,728	0.09
16	善美工業大廈	1	4,414	1,500	3,398	0.15
17	嘉時工廠大廈	1	5,200	1,300	2,500	0.13
18	宏發工廠大廈	1	3,150	888	2,819	0.09
19	新時代工貿商業中心	1	632	288	4,557	0.03
20	福和工業大廈 (新蒲崗)	1	3,888	1,300	3,344	0.13

7.4 工商・租賃

全區共 50 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 459 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	旺景工業大廈	58	177	3,500	19.0	38
2	東傲	28	1,382	24,490	20.9	95
3	新時代工貿商業中心	26	898	18,006	17.3	61
4	盛景工業大廈	26	192	3,550	18.3	22
5	新科技廣場	25	815	13,000	15.0	39
6	六合工業大廈	22	160	2,880	17.4	35
7	泰力工業中心	22	1,316	22,250	16.0	48
8	永顯工廠大廈	20	182	3,500	17.4	19
9	新寶中心	16	1,231	17,472	14.0	31
10	利中工業大廈	14	304	5,140	17.2	14
11	嘉時工廠大廈	14	413	7,500	15.5	18
12	太子工業大廈	13	493	7,500	15.2	32
13	利嘉工業大廈	12	264	4,650	18.2	6
14	利景工業大廈	12	447	7,250	14.9	9
15	同德工業大廈	11	370	5,800	16.7	14
16	安隆工廠大廈	11	627	10,000	14.4	19
17	勤達中心	9	1,617	32,000	20.0	28
18	立安工業大廈	9	206	3,800	17.3	8
19	華興工業大廈 (新蒲崗)	9	4,452	48,000	14.0	53
20	啟德工廠大廈一期	6	187	3,000	16.9	2

解讀

- 寫字樓買賣由 萬廸廣場（10 宗、中位數 6,226 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 萬廸廣場（15 宗）、The Burrow（10 宗）、Port 33（6 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 東傲（80 宗，中位數 1,271 呎）與 泰力工業中心（7 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 旺景工業大廈 58 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：成交量持平、呎價下降。**成交 10 宗（上年 10 宗，+0.0%），中位數呎價 6,226 元（-13.5%）；分層單位主流成交集中於 6,080–6,367 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 46%、工商租賃 27%；中小型單位成交價中位數 400 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 18.4 元、較大型（12.0 元）高 54%。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 9 宗（+0.0%），中位數呎價 14,700 元（+31.8%）；租賃 29 宗（-23.7%），中位數呎租 52.7 元（-20.7%）。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 4,238 元/呎、租 17.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,226 元/呎、租 18.5 元/呎·月；商舖買賣 14,700 元/呎、租 52.7 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	2	292	95 萬	3,013 元/呎
工商	買賣	中小型	59	923	400 萬	4,388 元/呎
工商	買賣	中大型	59	2,007	786 萬	4,000 元/呎
工商	買賣	大型	7	5,398	1,300 萬	2,253 元/呎
工商	租賃	微型	202	200	3,800 元	18.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	126	848	14,465 元	16.7 元/呎·月
工商	租賃	中大型	110	1,983	30,374 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	21	6,071	77,840 元	12.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	3	1,211	762 萬	6,292 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	7	2,076	1,279 萬	6,159 元/呎
寫字樓	租賃	微型	6	232	8,700 元	38.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	11	650	15,800 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	16	2,347	44,829 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	11	8,409	159,771 元	19.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	216	325 萬	20,523 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	710	864 萬	14,700 元/呎
商舖	租賃	微型	10	301	16,000 元	106.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	17	900	40,000 元	51.1 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	2	1,498	94,000 元	62.8 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。