

工商舖成交報告｜荃灣

2026年6月

資料範圍：2025年7月—2026年6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（398 宗，總計 33.61 億元） 6

四 租賃成交（712 宗，月租總計 3,685 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

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

1,110	398	712	33.61 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 1,110 宗成交，較上年度同期（1,366 宗）減少 18.7%；買賣 398 宗（-18.3%）、租賃 712 宗（-19.0%）。
2. **寫字樓買賣「量穩價軟」**：成交 105 宗（上年 103 宗，+1.9%），中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）；國際企業中心一期一棟錄得 45 宗、佔該類 43%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 281 宗（上年 363 宗，-22.6%），中位數呎價 2,511 元（上年 3,350 元，-25.0%）；匯力工業中心一棟錄得 24 宗、佔該類 9%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 437 宗、寫字樓 137 宗、商舖 138 宗；中位數呎租分別為 12.9、23.1、89.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 12 宗（-42.9%），中位數呎價 16,793 元（+24.7%）；租賃 138 宗（-33.0%），中位數呎租 89.7 元（-4.3%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 33.61 億元（上年 30.66 億元，+9.6%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 5.98 億元、佔總額 18%；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 3,685 萬元（上年 4,623 萬元，-20.3%）；主要來自嘉民國際訊通中心、大鴻輝(荃灣)中心等大額租務。

02 二、市場總覽

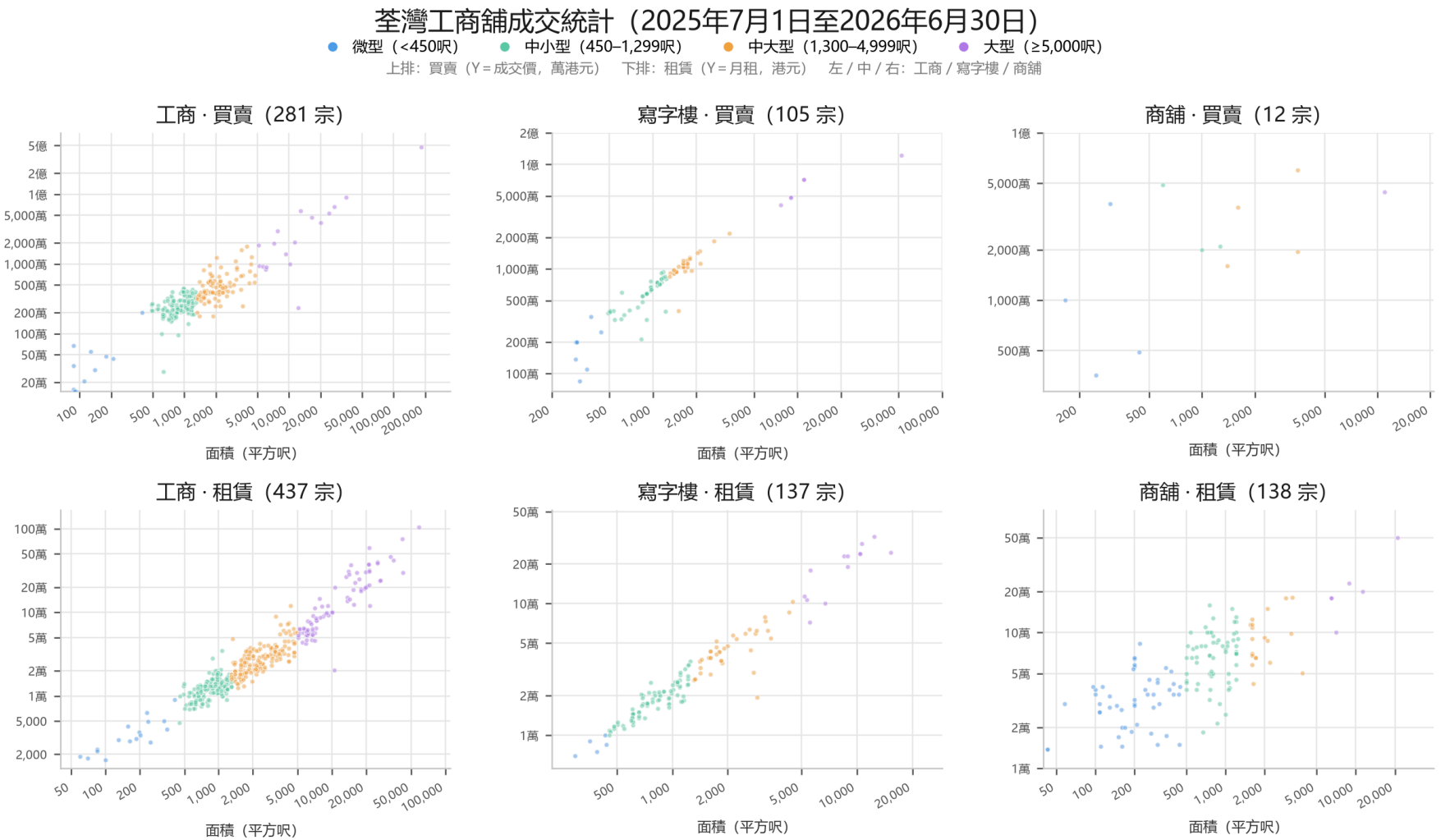


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-07-01 至 2026-06-30）

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	281	1,147	300 萬	2,511 元/呎	18.89 億
工商	租賃	437	1,623	20,000 元/月	12.9 元/呎·月	2,144 萬/月
寫字樓	買賣	105	1,110	744 萬	6,500 元/呎	11.50 億
寫字樓	租賃	137	1,064	23,607 元/月	23.1 元/呎·月	593 萬/月
商舖	買賣	12	1,135	2,050 萬	16,793 元/呎	3.21 億
商舖	租賃	138	750	57,000 元/月	89.7 元/呎·月	947 萬/月
合計	買賣	**398**	1,118	—	—	**33.61 億**
合計	租賃	**712**	1,192	—	—	**3,685 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 64%，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（1,118 呎）明顯小於租賃（1,192 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（16,793） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,511） 元 / 呎；租賃則為 商舖（90） > 寫字樓（23） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（398 宗，總計 33.61 億元）

3.1 工商（281 宗，18.89 億元）

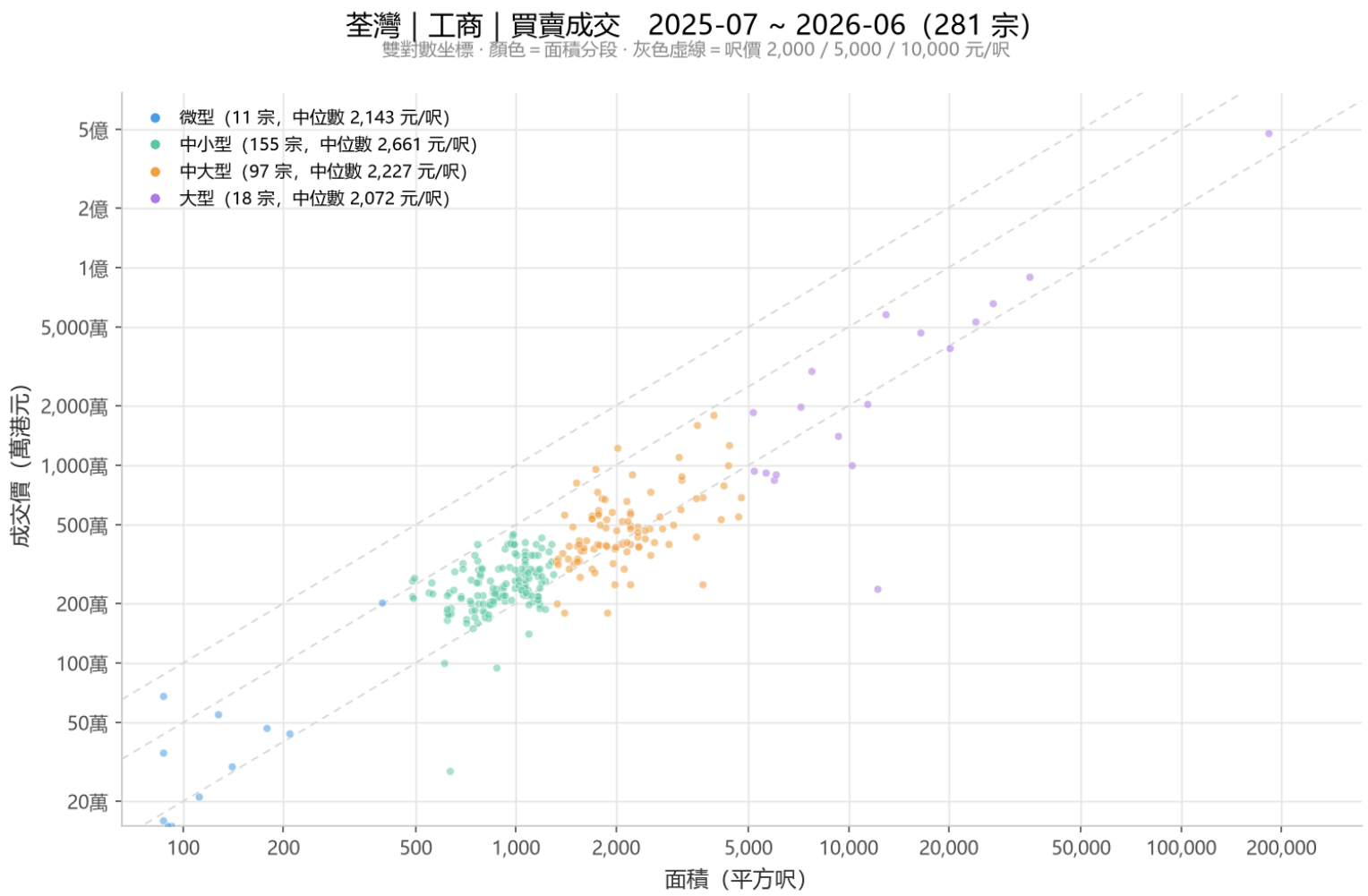


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,147 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 2,511 元（上年 3,350 元，-25.0%）。
- 面積段：中小型 155 宗（55%）、中大型 97 宗（35%）、微型 11 宗、大型 18 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,143 → 中小型 2,661 → 中大型 2,227 → 大型 2,072 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 22%。
- 最活躍：匯力工業中心（24 宗）、One Midtown（18 宗）、嘉力工業中心 B 座（14 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（105 宗，11.5 億元）

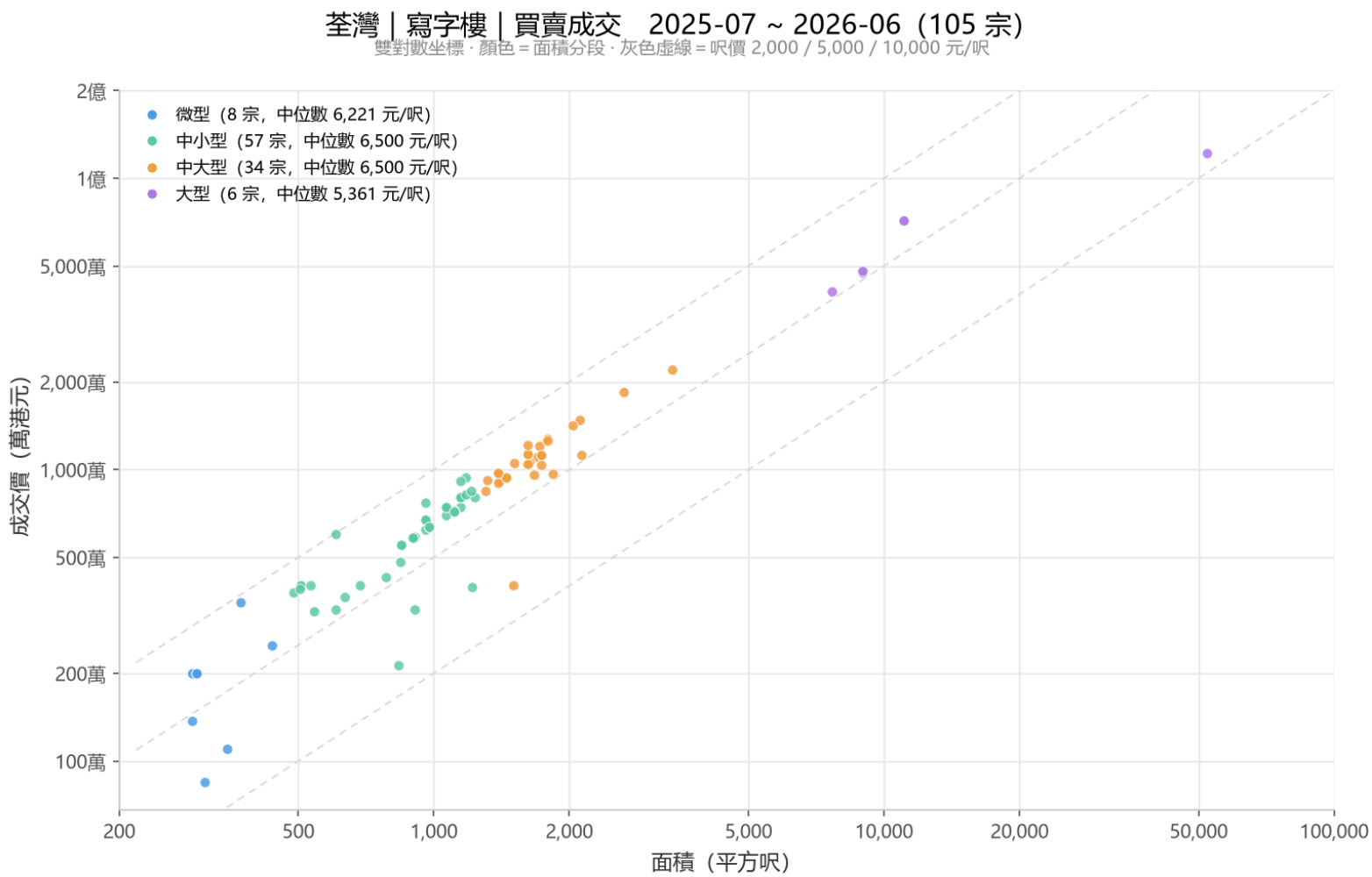


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,110 呎、中位數售價 744 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）。
- 面積段：中小型 57 宗（54%）、大型 6 宗、中大型 34 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,500 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,361 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 45 宗（43%）；前 5 棟合計 103 宗、佔 98%；全區僅 7 棟錄得成交。
- 指標成交：樂怡街5號 52,122 呎 @1.22 億元（2,341 元/呎）；國際企業中心一期 11,048 呎 @7,181 萬元（6,500 元/呎）。

3.3 商舖（12 宗，3.21 億元）

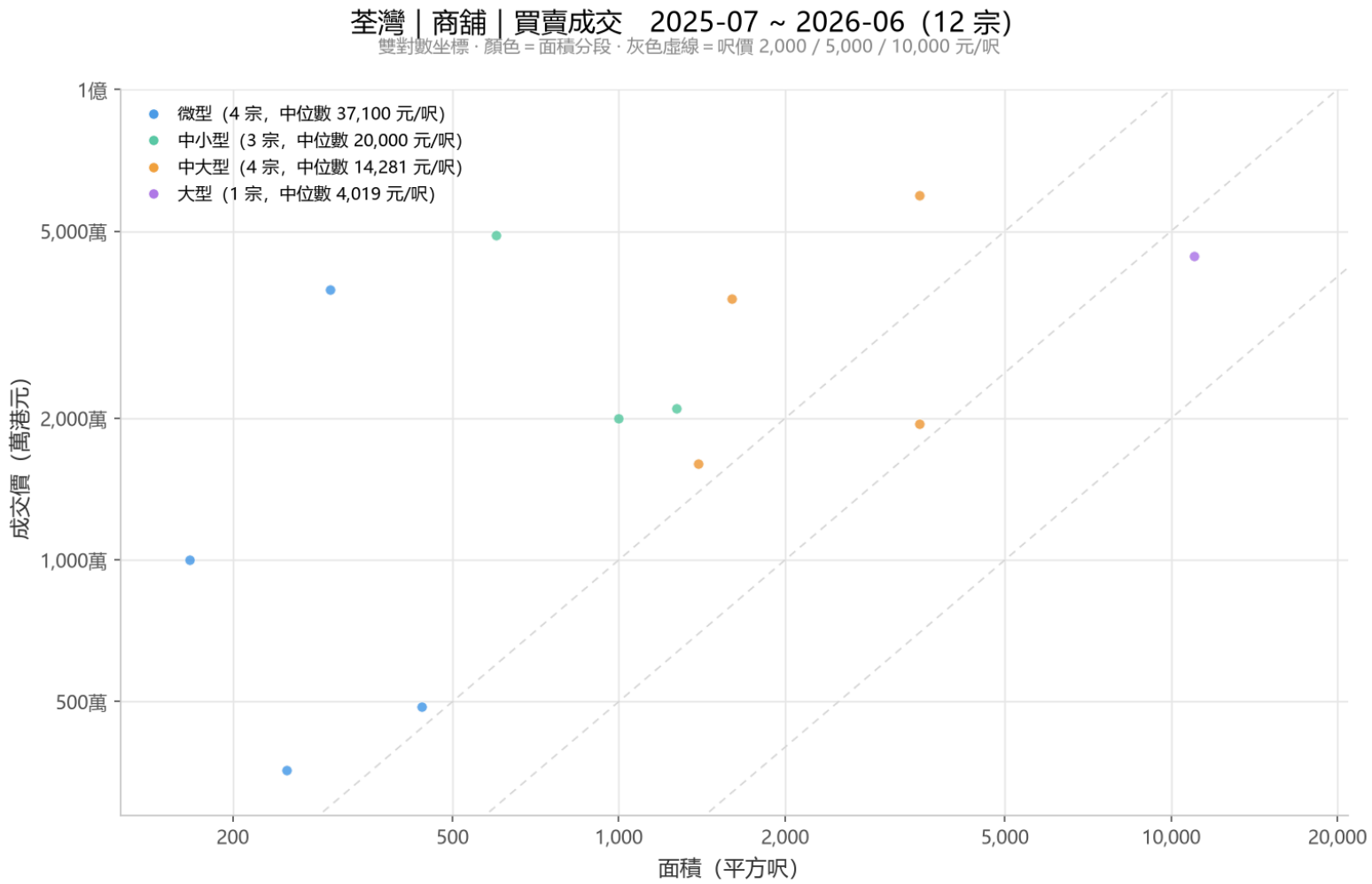


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 12 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,135 呎、中位數售價 2,050 萬元、中位數呎價 16,793 元（上年 13,467 元，+24.7%）。
- 面積段：中小型 3 宗、中大型 4 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 14,281 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 25%；前 5 棟佔 67%。

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	2026-03-30	寫字樓	樂怡街5號	52,122	1.22	2,341
3	2026-05-19	工商	東南工業大廈	34,996	0.90	2,572
4	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
5	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
6	2025-07-16	工商	東南工業大廈	27,187	0.66	2,428
7	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
8	2026-04-09	工商	TML 廣場	12,883	0.58	4,500
9	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
10	2025-07-15	商舖	登發大廈	600	0.49	81,667

04 四、租賃成交（712 宗，月租總計 3,685 萬元）

4.1 工商（437 宗，月租 2,144 萬元）

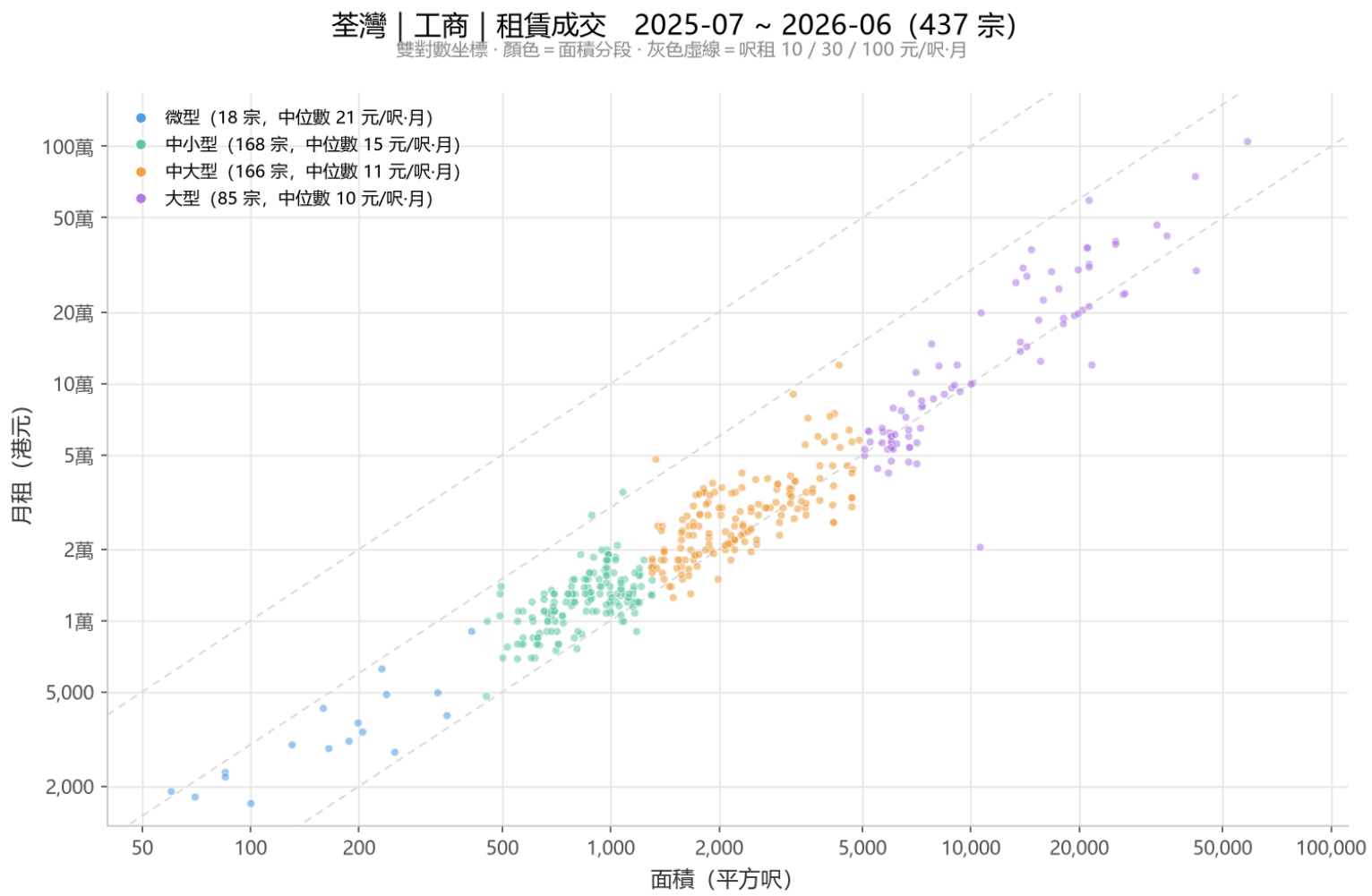


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,623 呎、月租 20,000 元、呎租 12.9 元/呎·月（上年 13.5 元，-4.9%）。
- 面積段：中大型 166 宗（38%）、中小型 168 宗（38%）、微型 18 宗、大型 85 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.3 → 中小型 14.6 → 中大型 11.5 → 大型 10.5 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（44 宗）、TML 廣場（33 宗）、有線電視大樓（18 宗）；前 5 棟合計僅佔 30%，前 10 棟佔 44%，供應面分散。

4.2 寫字樓（137 宗，月租 593 萬元）

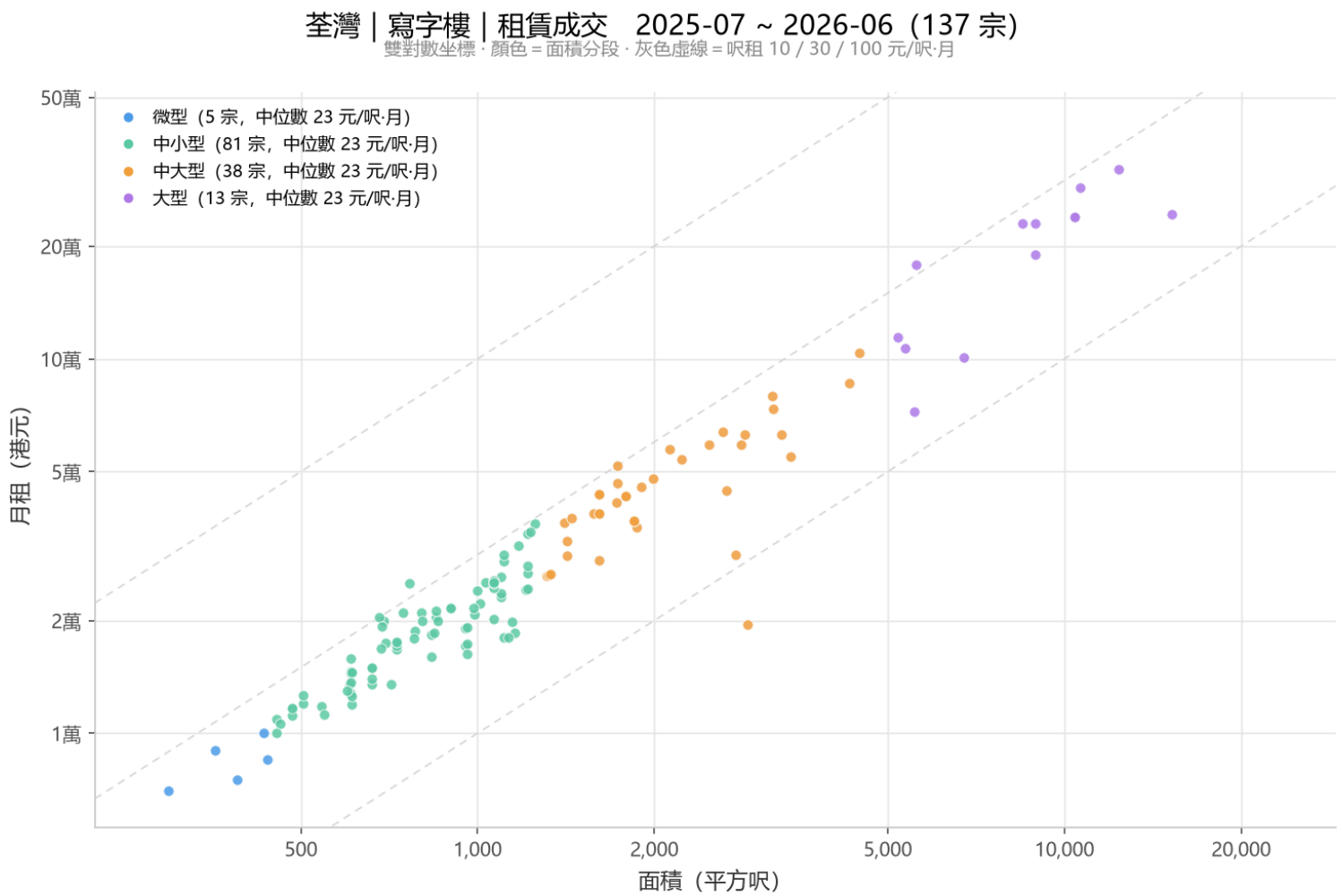


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,064 呎、月租 23,607 元、呎租 23.1 元/呎·月（上年 24.0 元，-3.8%）。
- 面積段：中大型 38 宗、中小型 81 宗、大型 13 宗、微型 5 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 23.1 元、中大型 23.5 元相若；微型 23.1 元（樣本僅 5 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（42 宗）、南豐中心（24 宗）、國際企業中心三期（18 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（138 宗，月租 947 萬元）

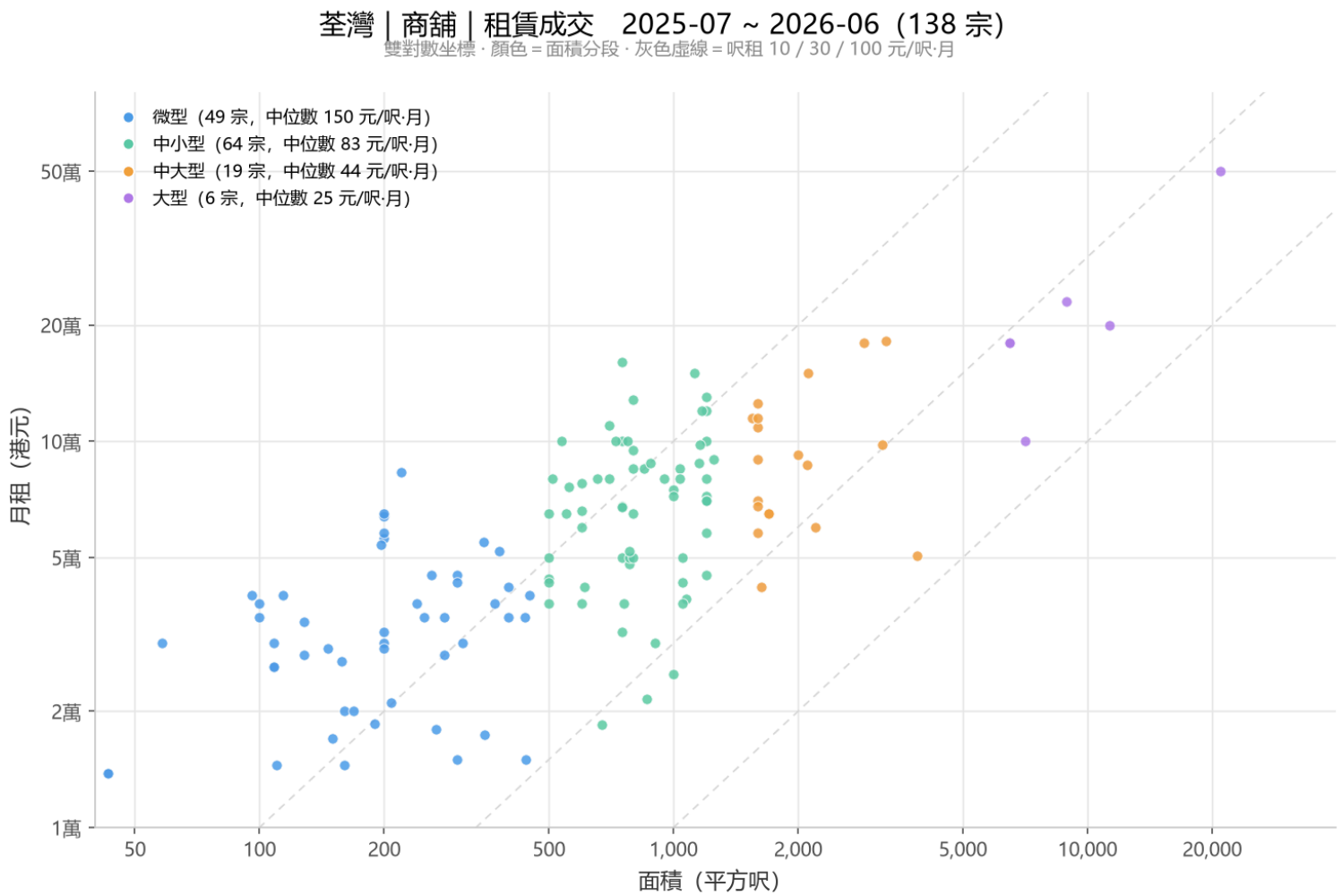


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 57,000 元、呎租 89.7 元/呎·月（上年 93.7 元，-4.3%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 150.0 元（街舖細位）→ 中小型 82.7 → 中大型 43.8 → 大型 24.9 元。
- 最活躍：南豐中心（19 宗）、廣發大廈（5 宗）、平愛大廈（5 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 27%，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	2025-09-25	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	750,171	17.9
3	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
4	2025-08-13	商舖	麗城花園3期	20,916	500,000	23.9
5	2025-08-27	工商	嘉民達力中心	32,776	467,058	14.2
6	2026-04-17	工商	東南工業大廈	34,996	419,952	12.0
7	2026-05-13	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	397,607	15.8
8	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
9	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8
10	2025-09-16	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	373,194	17.8

05 五、過去 12 個月趨勢

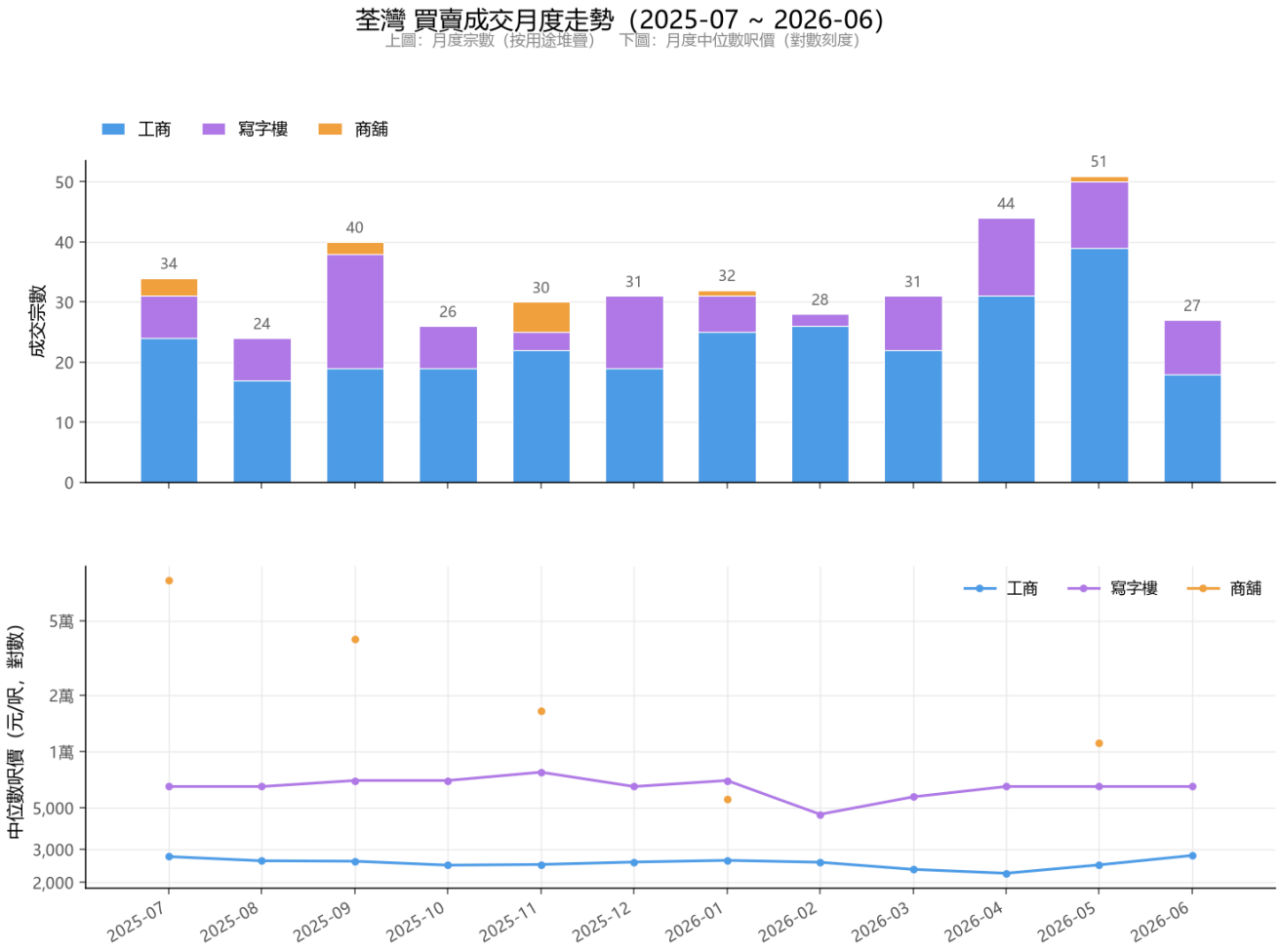


圖 8　買賣月度走勢

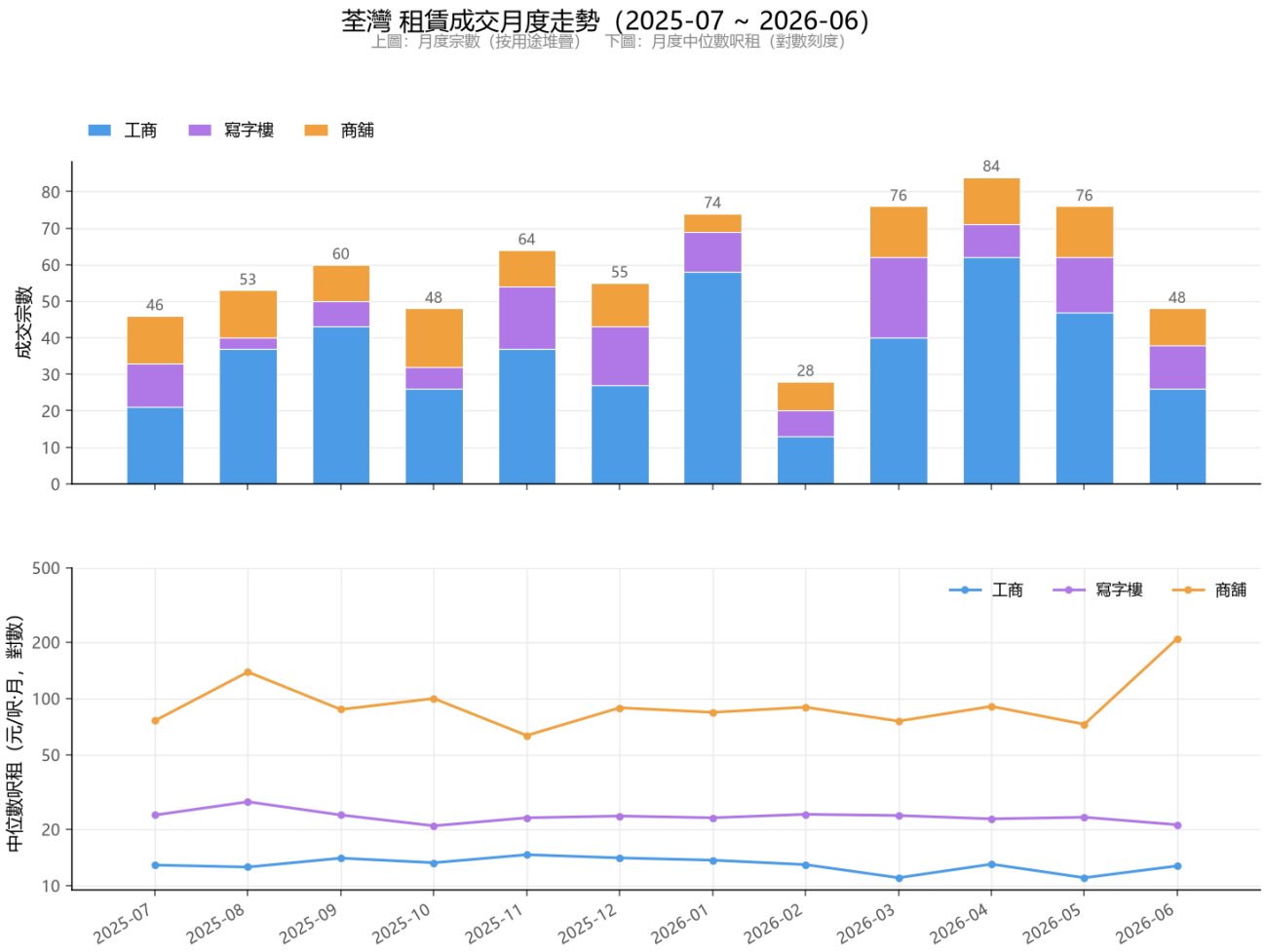


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–128 宗，月均 92 宗；買賣月均 33.2 宗、租賃月均 59.3 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 110 宗，較期初三個月（86 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 257 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2（僅6月）330 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,626 元降至 2,484 元（區間 2,429–2,626 元）；路徑 2025Q3 2,626 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2(部分) 2,484。
- **工商租賃**：季度中位數由 13 元降至 12 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2(部分) 12。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,500 元升至 6,500 元（區間 6,500–6,500 元）；路徑 2025Q3 6,500 → 2025Q4 6,500 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 23 元（區間 23–24 元）；路徑 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1 23 → 2026Q2(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 59,880 元降至 11,091 元（區間 5,571–59,880 元）；路徑 2025Q3 59,880 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571 → 2026Q2(部分) 11,091。
- **商舖租賃**：季度中位數由 99 元降至 91 元（區間 84–99 元）；路徑 2025Q3 99 → 2025Q4 89 → 2026Q1 84 → 2026Q2(部分) 91。

> 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 55% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 54% 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 37%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（46%）及 <450 呎（36%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,110 呎變為 1,118 呎，租賃由 1,116 呎變為 1,192 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：國際企業中心一期 45 宗，佔 43%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（42 宗）、南豐中心（24 宗）、國際企業中心三期（18 宗），前 5 棟合計佔 72%。
- 工商買賣：匯力工業中心 24 宗，前 5 棟佔 29%；工商租賃：One Midtown 44 宗，前 5 棟僅佔 30%，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	281	363	-22.6%	2,511 元/呎	3,350 元/呎	-25.0%	18.89 億	20.06 億
工商	租賃	437	516	-15.3%	12.9 元/呎·月	13.5 元/呎·月	-4.9%	2,144 萬/月	2,134 萬/月
寫字樓	買賣	105	103	+1.9%	6,500 元/呎	8,000 元/呎	-18.8%	11.50 億	8.89 億
寫字樓	租賃	137	157	-12.7%	23.1 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-3.8%	593 萬/月	574 萬/月
商舖	買賣	12	21	-42.9%	16,793 元/呎	13,467 元/呎	+24.7%	3.21 億	1.71 億
商舖	租賃	138	206	-33.0%	89.7 元/呎·月	93.7 元/呎·月	-4.3%	947 萬/月	1,914 萬/月

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

以 2026-06-30 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」。

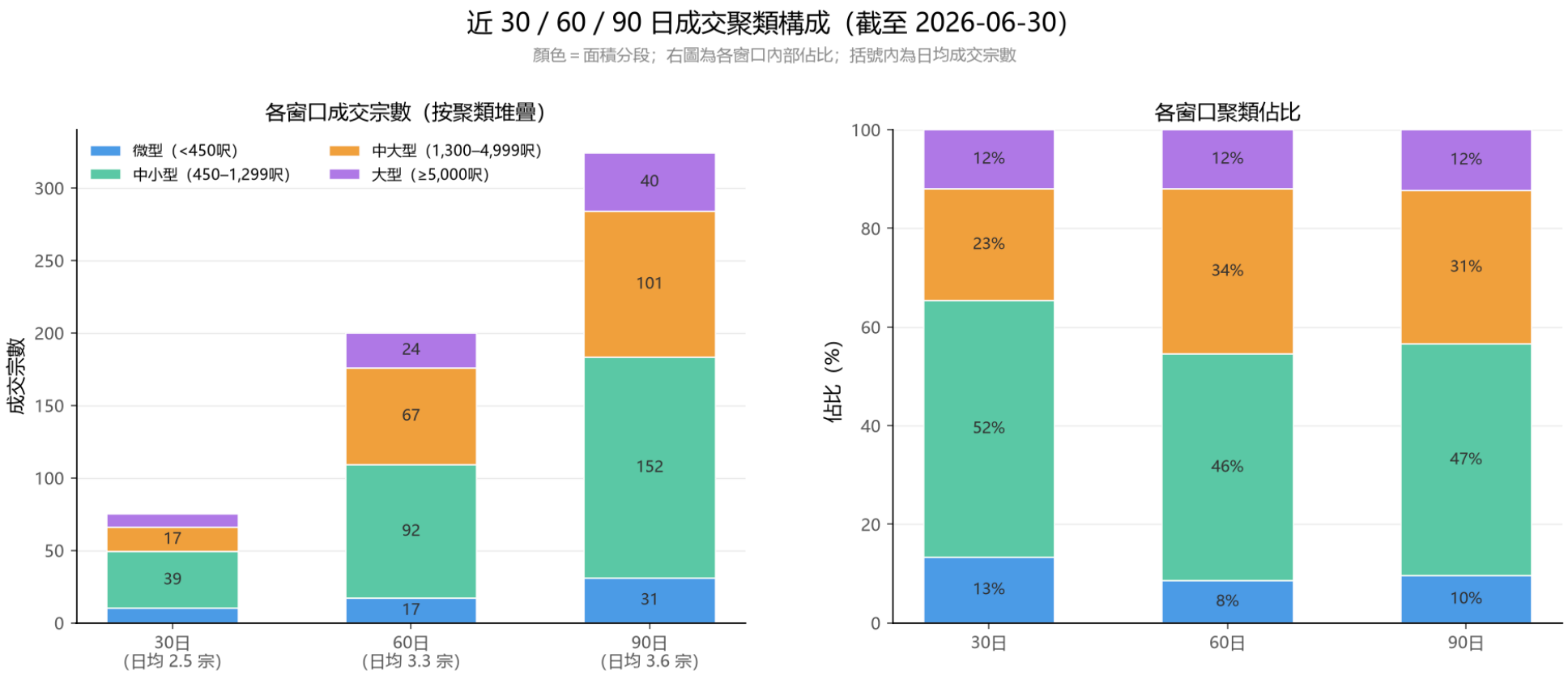


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	75	2.5	27	48
60 日	200	3.3	78	122
90 日	324	3.6	121	203

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	3	5,139	7	280.0	10	13.3%
30 日	中小型	16	3,014	23	17.0	39	52.0%
30 日	中大型	7	5,398	10	12.7	17	22.7%
30 日	大型	1	2,851	8	10.7	9	12.0%
60 日	微型	6	5,937	11	277.8	17	8.5%
60 日	中小型	47	3,113	45	19.0	92	46.0%
60 日	中大型	22	2,313	45	12.0	67	33.5%
60 日	大型	3	2,572	21	11.0	24	12.0%
90 日	微型	10	4,924	21	140.0	31	9.6%
90 日	中小型	70	3,014	82	19.0	152	46.9%
90 日	中大型	35	2,481	66	12.8	101	31.2%
90 日	大型	6	2,657	34	10.9	40	12.3%

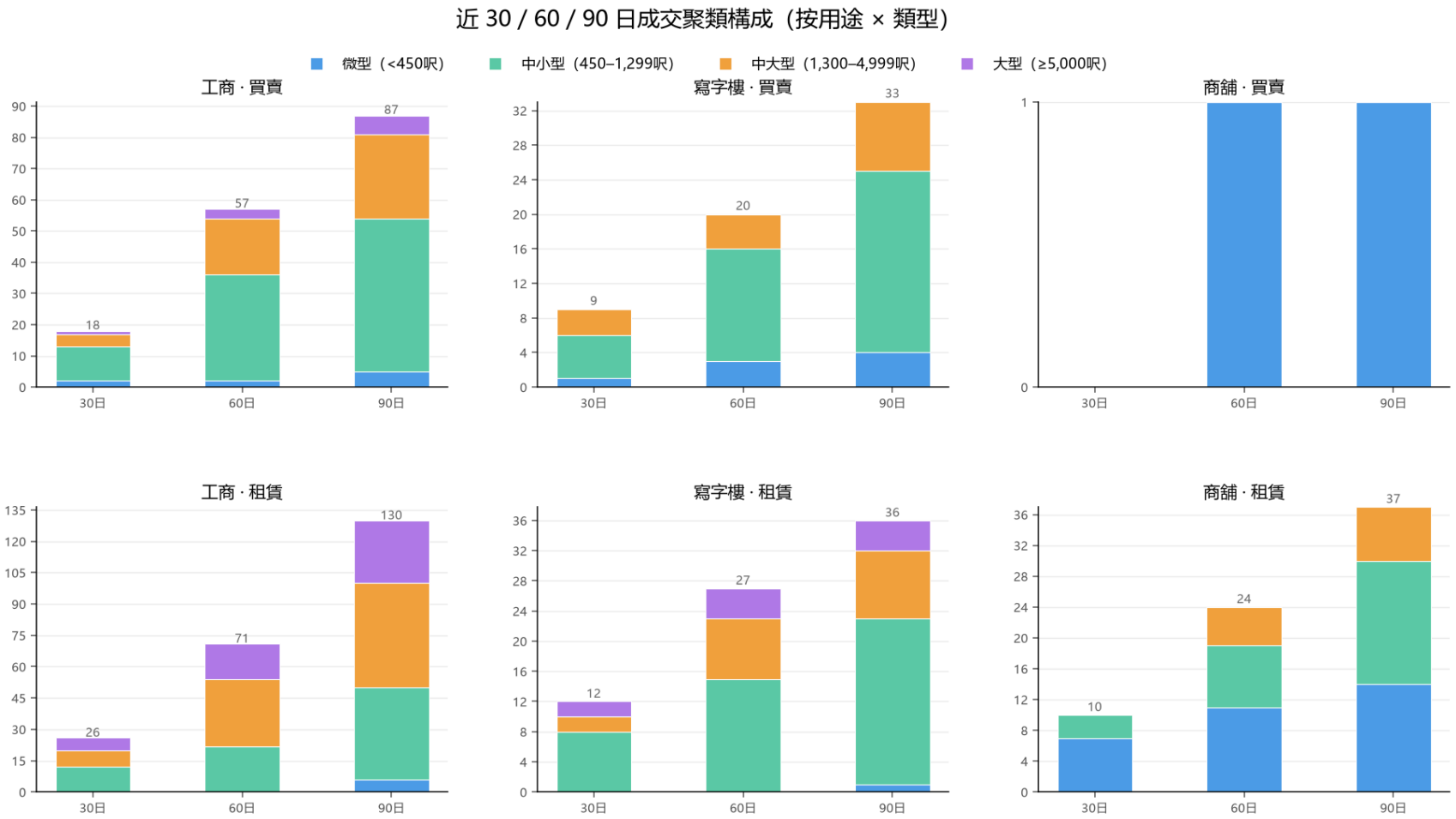


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	18	中小型 11（61%）	57	中小型 34（60%）	87	中小型 49（56%）
工商	租賃	26	中小型 12（46%）	71	中大型 32（45%）	130	中大型 50（38%）

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	9	中小型 5（56%）	20	中小型 13（65%）	33	中小型 21（64%）
寫字樓	租賃	12	中小型 8（67%）	27	中小型 15（56%）	36	中小型 22（61%）
商舖	買賣	0	—	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）
商舖	租賃	10	微型 7（70%）	24	微型 11（46%）	37	中小型 16（43%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 75 宗（日均 2.5 宗），低於 90 日的日均 3.6 宗；60 日 200 宗、日均 3.3 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 13.3%（10 宗），高於 90 日的 9.6%；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「中小型」為最大宗（30 日 39 宗、佔 52%；90 日 152 宗、佔 47%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 9 宗（國際企業中心一期、環貿廣場、國際企業中心三期、全發商業大廈、南豐中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 33 宗）；同期工商買賣 30 日 18 宗、90 日 87 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

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 7 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	國際企業中心一期	45	1,110	722	6,500	5.02
2	國際企業中心三期	30	1,193	908	7,000	2.84
3	環貿廣場	11	1,667	959	5,486	1.87
4	南豐中心	10	518	397	7,762	0.39
5	全發商業大廈	7	297	200	5,708	0.12
6	京匯廣場	1	604	331	5,482	0.03
7	樂怡街5號	1	52,122	12,200	2,341	1.22

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 16 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	42	729	17,496	23.6	96
2	南豐中心	24	772	20,000	22.8	50
3	國際企業中心三期	18	1,463	30,393	20.0	59

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）
4	國際企業中心一期	9	1,110	29,916	24.0	27
5	如心廣場	6	4,191	93,797	23.0	78
6	全發商業大廈	5	389	8,500	23.1	4
7	荃灣千色匯 I	5	1,229	34,412	28.0	17
8	Plaza 88	4	2,096	51,352	26.8	32
9	中染大廈	4	3,800	74,350	19.5	29
10	大鴻輝(荃灣)中心	4	8,903	230,000	25.9	97
11	有線電視大樓	4	3,150	42,344	11.9	18
12	環貿廣場	4	813	18,668	24.5	11
13	華懋荃灣廣場	4	4,696	72,770	16.4	45
14	嘉達環球中心	2	8,190	131,008	16.0	26
15	99廣場	1	989	20,769	21.0	2
16	恆生荃灣大廈	1	983	21,626	22.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 56 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 281 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	匯力工業中心	24	828	222	2,597	0.57
2	One Midtown	18	970	375	3,956	0.83
3	TML 廣場	14	1,766	676	3,616	1.83
4	嘉力工業中心 B 座	14	966	255	2,614	0.39
5	嘉力工業中心 A 座	12	1,034	250	2,616	0.36
6	德豐工業中心一座	11	827	198	2,116	0.22
7	榮興工業大廈	10	916	206	2,587	0.25
8	興盛工業大廈	10	1,235	260	1,808	0.41
9	荃運工業中心 1 期	10	1,163	218	1,866	0.25

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	龍力工業大廈	10	1,062	256	2,447	0.28
11	新豐中心	7	1,942	390	2,145	0.30
12	華偉工業大廈	7	838	200	2,522	0.15
13	DAN6	6	492	264	4,834	0.17
14	時貿中心	6	720	335	4,401	0.20
15	榮豐工業大廈	6	2,204	300	1,562	0.19
16	華力工業中心	6	1,440	390	2,432	0.27
17	豪力中心	6	885	219	2,484	0.14
18	達貿中心	6	681	222	3,392	0.14
19	宏龍工業大廈	5	2,203	480	2,175	0.24
20	德豐工業中心二座	5	711	167	2,346	0.09

7.4 工商・租賃

全區共 76 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 437 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	44	970	16,650	17.4	105
2	TML 廣場	33	1,767	33,858	16.0	127
3	時貿中心	18	693	12,650	17.1	26
4	有線電視大樓	18	2,899	34,694	12.2	95
5	金岸科技中心	16	1,248	16,132	13.0	25
6	金熊工業中心	16	5,268	45,243	9.0	60
7	匯力工業中心	12	714	10,250	13.1	13
8	嘉民國際訊通中心	12	20,401	337,891	17.8	435
9	嘉力工業中心 B 座	11	993	14,000	14.0	22
10	龍力工業大廈	11	1,062	12,000	11.6	14
11	W212	10	605	11,500	16.3	11

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	**城市工業中心**	10	5,440	35,635	10.9	100
13	**順豐工業中心**	10	2,249	27,991	11.1	52
14	**明華工業大廈**	9	5,049	50,000	10.0	68
15	**榮興工業大廈**	8	940	11,850	13.2	10
16	**美德大廈**	8	1,065	11,220	13.2	20
17	**W Mega 第一座**	7	880	13,065	15.0	8
18	**嘉民荃灣中心**	7	8,128	118,669	14.6	141
19	**宏龍工業大廈**	7	2,206	22,060	10.0	15
20	**富源工業大廈 (荃灣)**	7	85	2,200	25.9	2

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心一期（45 宗、中位數 6,500 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（42 宗）、南豐中心（24 宗）、國際企業中心三期（18 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 匯力工業中心（24 宗，中位數 828 呎）與 One Midtown（18 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 44 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 105 宗（上年 103 宗，+1.9%），中位數呎價 6,500 元（-18.8%）；分層單位主流成交集中於 6,500–7,000 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 55%、工商租賃 38%；中小型單位成交價中位數 240 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 21.3 元、較大型（10.5 元）高 103%；商舖微型（150.0 元）與大型（24.9 元）相差 503%。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 12 宗（-42.9%），中位數呎價 16,793 元（+24.7%）；租賃 138 宗（-33.0%），中位數呎租 89.7 元（-4.3%）。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 2,511 元/呎、租 12.9 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.1 元/呎·月；商舖買賣 16,793 元/呎、租 89.7 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	11	111	35 萬	2,143 元/呎
工商	買賣	中小型	155	924	240 萬	2,661 元/呎
工商	買賣	中大型	97	1,978	458 萬	2,227 元/呎
工商	買賣	大型	18	10,796	2,010 萬	2,072 元/呎
工商	租賃	微型	18	176	3,050 元	21.3 元/呎·月
工商	租賃	中小型	168	872	12,500 元	14.6 元/呎·月
工商	租賃	中大型	166	2,182	27,000 元	11.5 元/呎·月
工商	租賃	大型	85	8,400	96,000 元	10.5 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	8	304	200 萬	6,221 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	57	976	672 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	34	1,613	1,052 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	大型	6	10,004	6,001 萬	5,361 元/呎
寫字樓	租賃	微型	5	389	8,500 元	23.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	81	805	18,496 元	23.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	38	1,844	43,268 元	23.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	13	8,903	230,000 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	275	744 萬	37,100 元/呎
商舖	買賣	中小型	3	1,000	2,100 萬	20,000 元/呎
商舖	買賣	中大型	4	2,550	2,775 萬	14,281 元/呎
商舖	買賣	大型	1	11,000	4,420 萬	4,019 元/呎
商舖	租賃	微型	49	200	32,000 元	150.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	64	800	70,000 元	82.7 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	19	1,700	90,000 元	43.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	6	7,989	190,000 元	24.9 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。