

工商舖成交報告｜長沙灣

2026年8月

資料範圍：2025年9月—2026年8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（313 宗，總計 99.55 億元） 6

四 租賃成交（949 宗，月租總計 4,059 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31） 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

1,262	313	949	99.55 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 1,262 宗成交，較上年度同期（1,393 宗）減少 9.4%；買賣 313 宗（-13.5%）、租賃 949 宗（-8.0%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 124 宗（上年 54 宗，+129.6%），中位數呎價 7,484 元（上年 8,221 元，-9.0%）；永康街83號一棟錄得 102 宗、佔該類 82%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 177 宗（上年 295 宗，-40.0%），中位數呎價 4,590 元（上年 6,891 元，-33.4%）；維特健靈中心一棟錄得 28 宗、佔該類 16%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 692 宗、寫字樓 200 宗、商舖 57 宗；中位數呎租分別為 18.6、23.0、48.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 12 宗（-7.7%），中位數呎價 9,963 元（+53.3%）；租賃 57 宗（+5.6%），中位數呎租 48.0 元（-11.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 99.55 億元（上年 57.73 億元，+72.5%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 72.37 億元、佔總額 73%；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 4,059 萬元（上年 3,745 萬元，+8.4%）；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

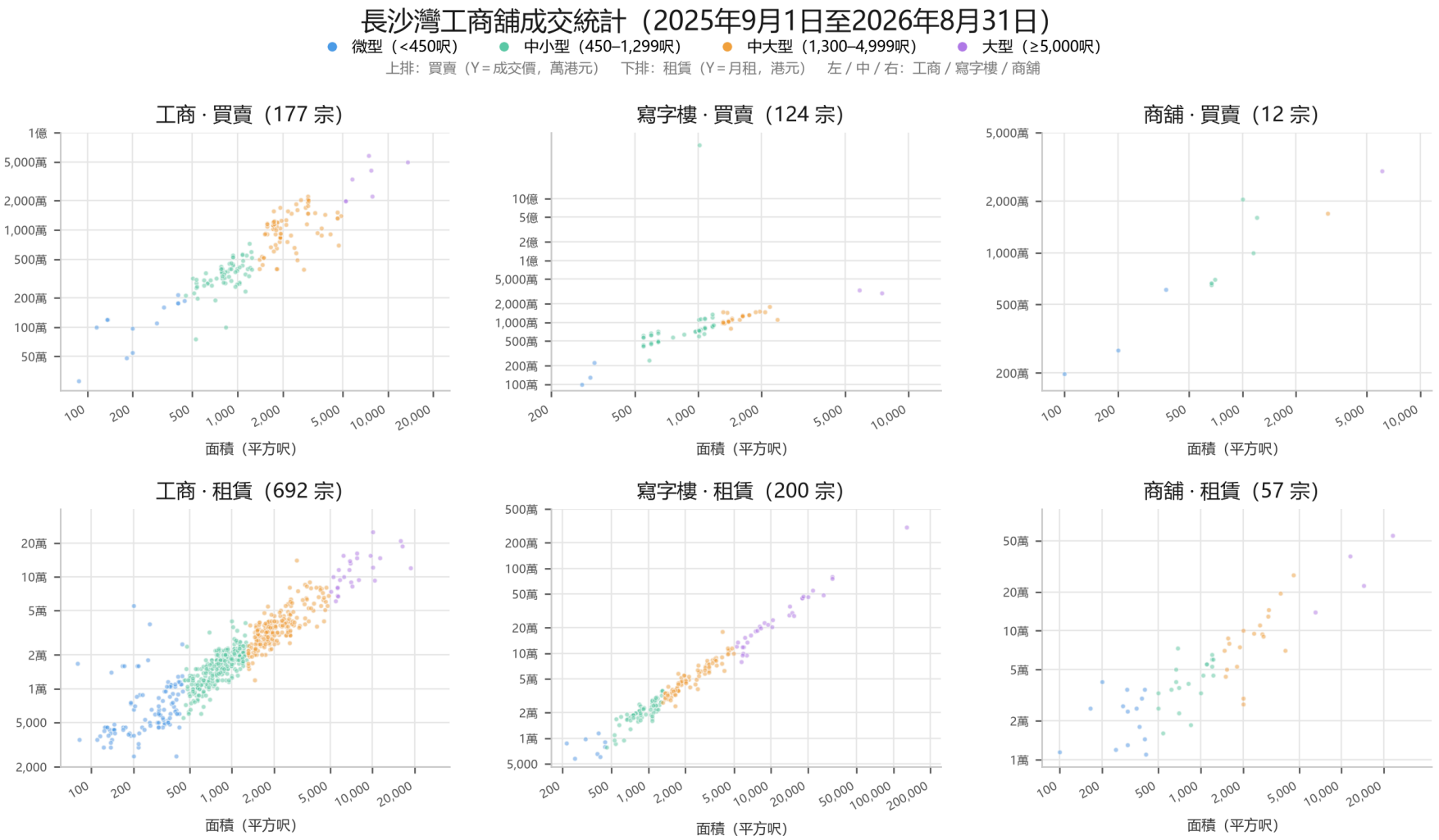


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-09-01 至 2026-08-31）

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	177	1,510	553 萬	4,590 元/呎	15.02 億
工商	租賃	692	1,000	19,500 元/月	18.6 元/呎·月	1,814 萬/月
寫字樓	買賣	124	1,022	765 萬	7,484 元/呎	83.22 億
寫字樓	租賃	200	1,584	35,994 元/月	23.0 元/呎·月	1,816 萬/月
商舖	買賣	12	685	682 萬	9,963 元/呎	1.31 億
商舖	租賃	57	1,100	45,000 元/月	48.0 元/呎·月	429 萬/月
合計	買賣	**313**	1,128	—	—	**99.55 億**
合計	租賃	**949**	1,112	—	—	**4,059 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 75%，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（1,128 呎）明顯小於租賃（1,112 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（7,484） > 工商（4,590） 元 / 呎；租賃則為 商舖（48） > 寫字樓（23） > 工商（19） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（313 宗，總計 99.55 億元）

3.1 工商（177 宗，15.02 億元）

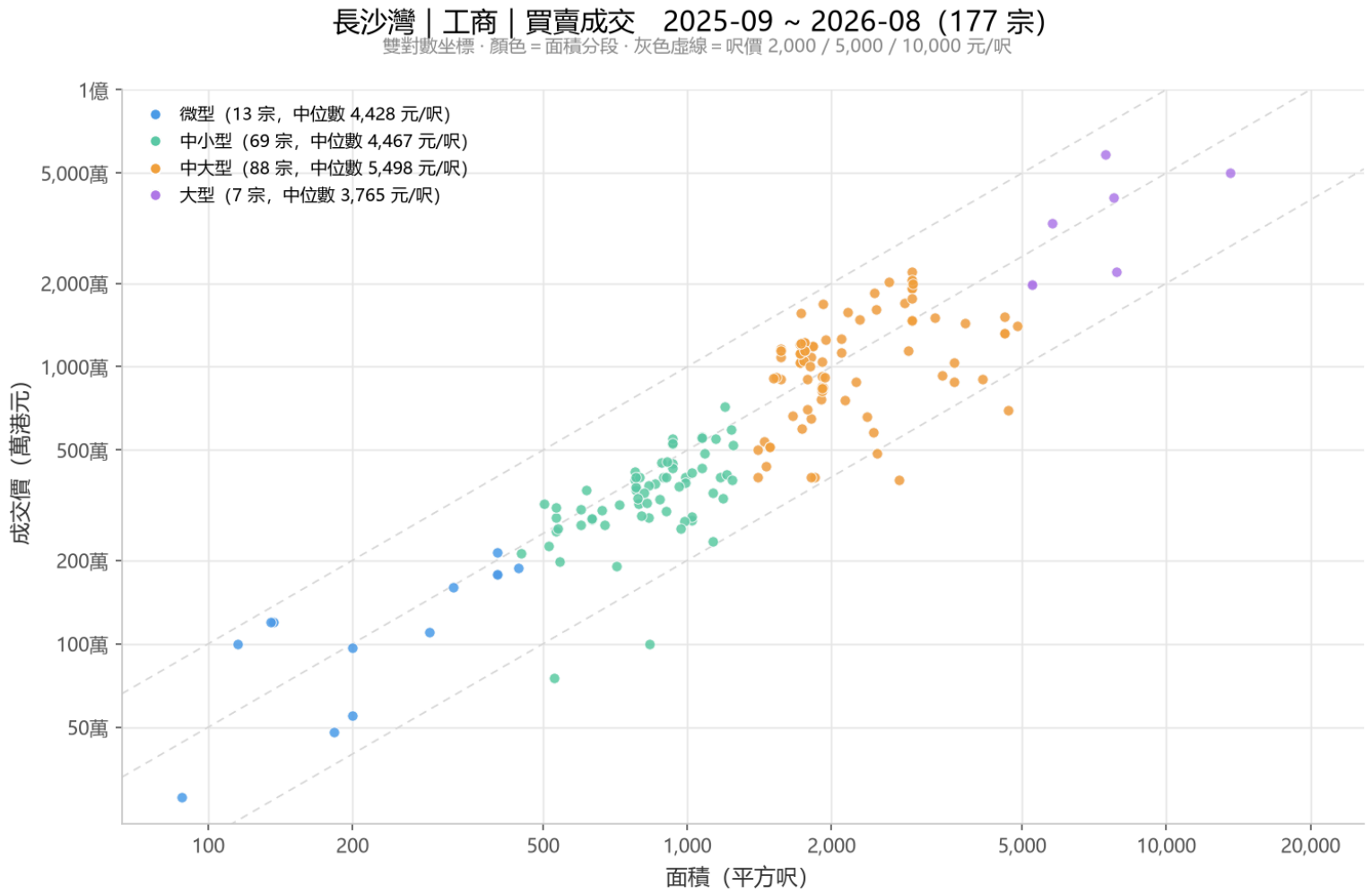


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,510 呎、中位數售價 553 萬元、中位數呎價 4,590 元（上年 6,891 元，-33.4%）。
- 面積段：中小型 69 宗（39%）、中大型 88 宗（50%）、微型 13 宗、大型 7 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,467 → 中大型 5,498 → 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（28 宗）、龍薈（13 宗）、億利工業中心（10 宗）。
- 最大宗：龍薈 7,468 呎 @5,829 萬元（7,805 元/呎）。

3.2 寫字樓（124 宗，83.22 億元）

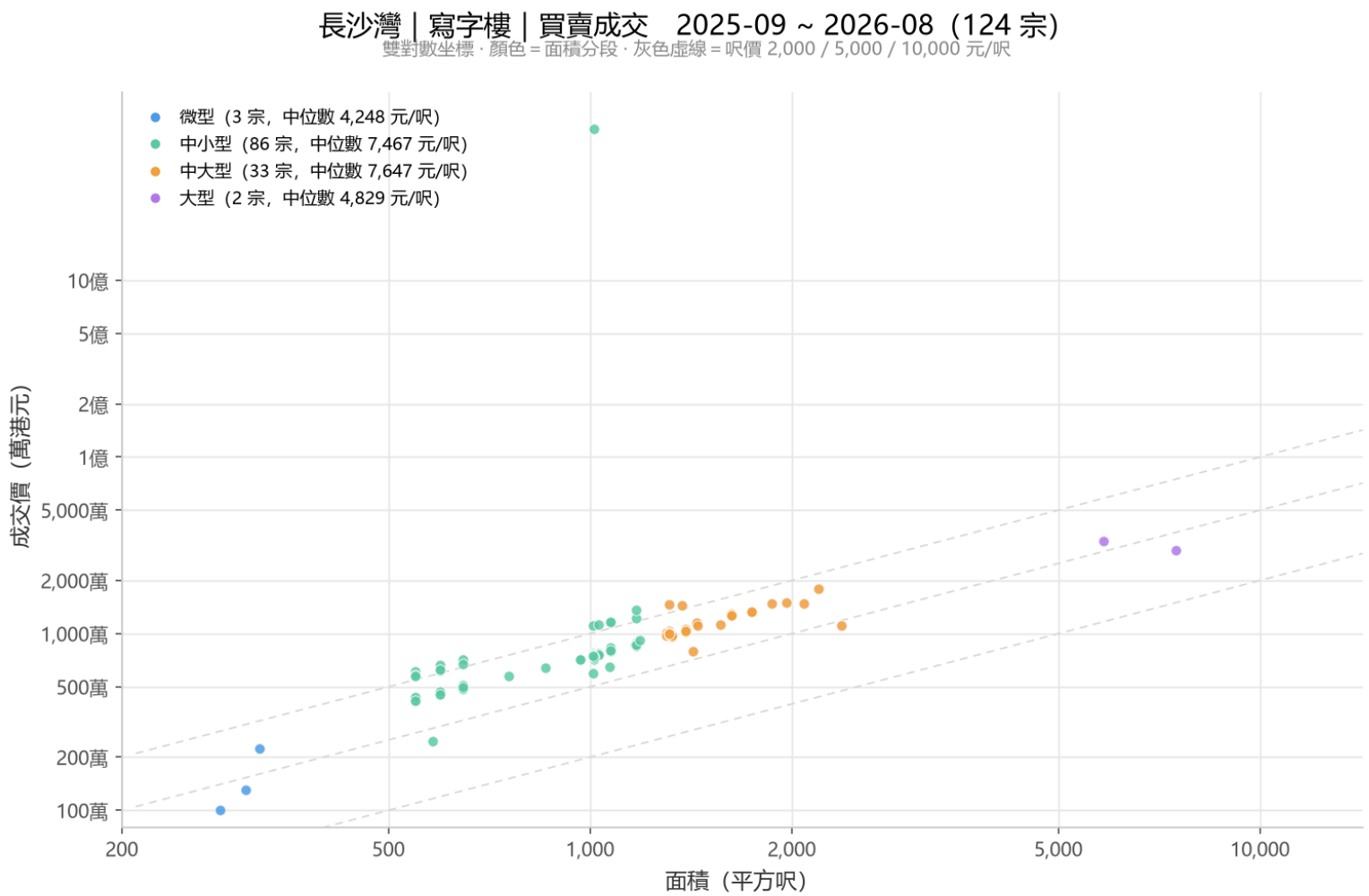


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,022 呎、中位數售價 765 萬元、中位數呎價 7,484 元（上年 8,221 元，-9.0%）。
- 面積段：中小型 86 宗（69%）、大型 2 宗、中大型 33 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,647 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 102 宗（82%）；前 5 棟合計 119 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（12 宗，1.31 億元）

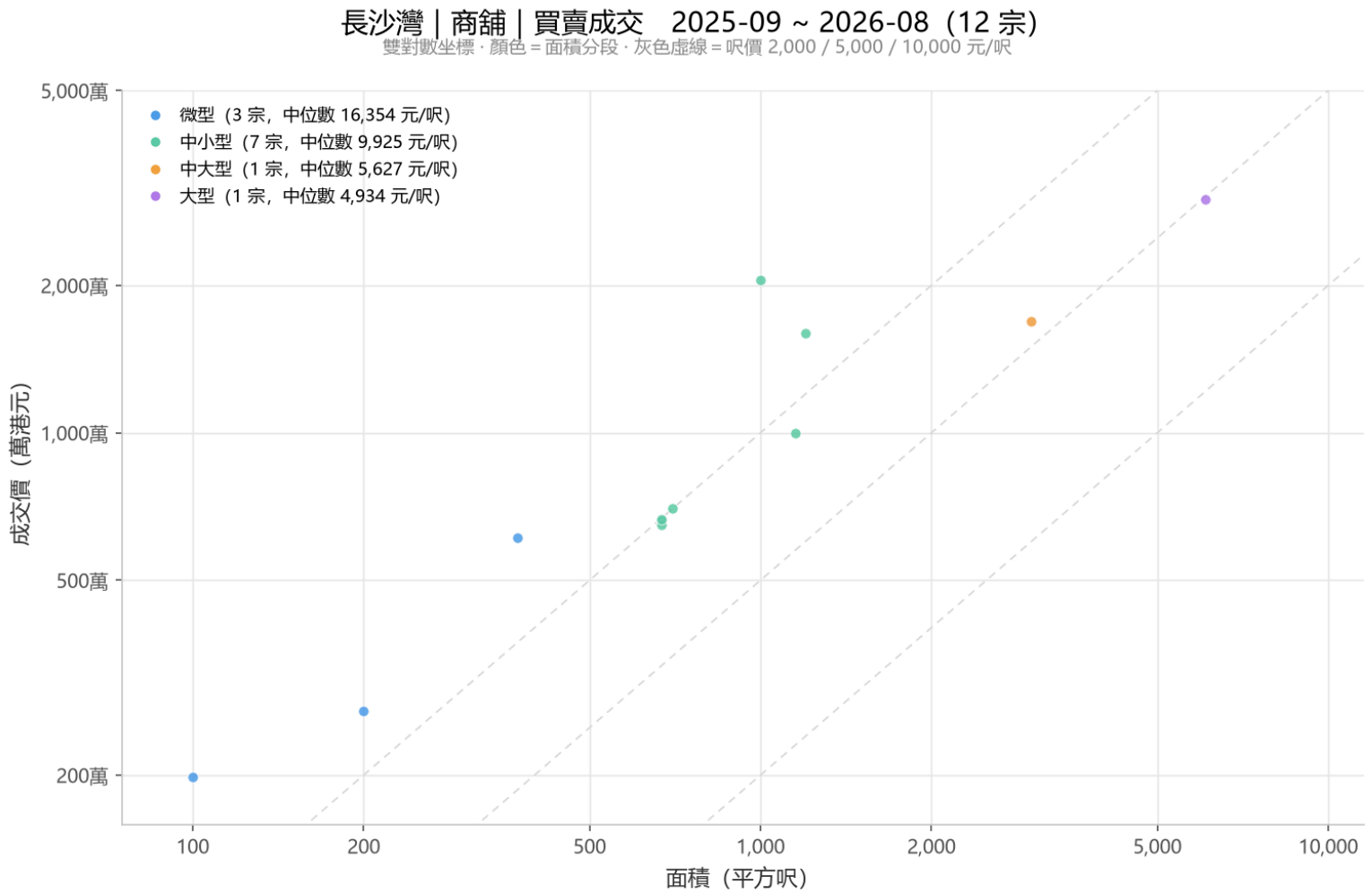


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 12 宗，統計穩定性有限；中位數面積 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 1 宗，無微型成交；中大型呎價 5,627 元最高。
- 最貴：ONE NEW YORK 6,080 呎 @3,000 萬元（4,934 元/呎）。
- 集中度：ONE NEW YORK 1 宗，佔 8%；前 5 棟佔 42%。

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	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
3	2026-05-27	工商	安泰工業大廈	13,600	0.50	3,676
4	2026-03-20	工商	興迅廣場	7,757	0.41	5,260
5	2026-03-13	寫字樓	擎天廣場	5,835	0.33	5,720
6	2026-08-28	工商	江博士中心	5,788	0.33	5,700
7	2026-03-20	商舖	ONE NEW YORK	6,080	0.30	4,934
8	2026-02-04	寫字樓	創匯國際中心	7,490	0.29	3,939
9	2025-10-27	工商	維特健靈中心	2,940	0.22	7,500
10	2026-07-08	工商	龍翔工業大廈	7,869	0.22	2,796

04 四、租賃成交（949 宗，月租總計 4,059 萬元）

4.1 工商（692 宗，月租 1,814 萬元）

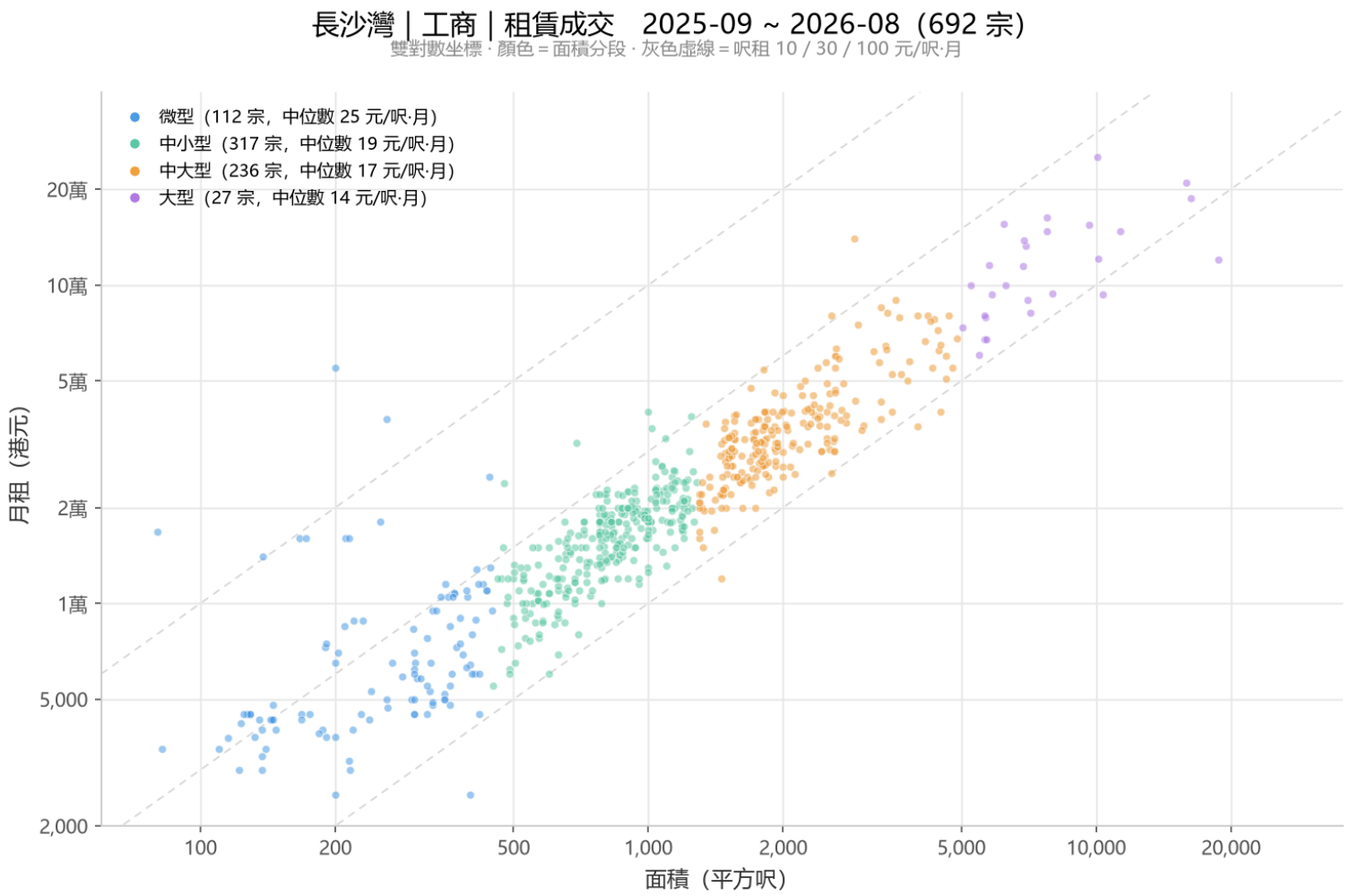


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 19,500 元、呎租 18.6 元/呎·月（上年 19.7 元，-5.5%）。
- 面積段：中大型 236 宗（34%）、中小型 317 宗（46%）、微型 112 宗、大型 27 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 24.8 → 中小型 19.2 → 中大型 17.0 → 大型 14.2 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：金百盛中心（30 宗）、潮流工貿中心（29 宗）、百美工廠大廈（24 宗）；前 5 棟合計僅佔 19%，前 10 棟佔 33%，供應面分散。

4.2 寫字樓（200 宗，月租 1,816 萬元）

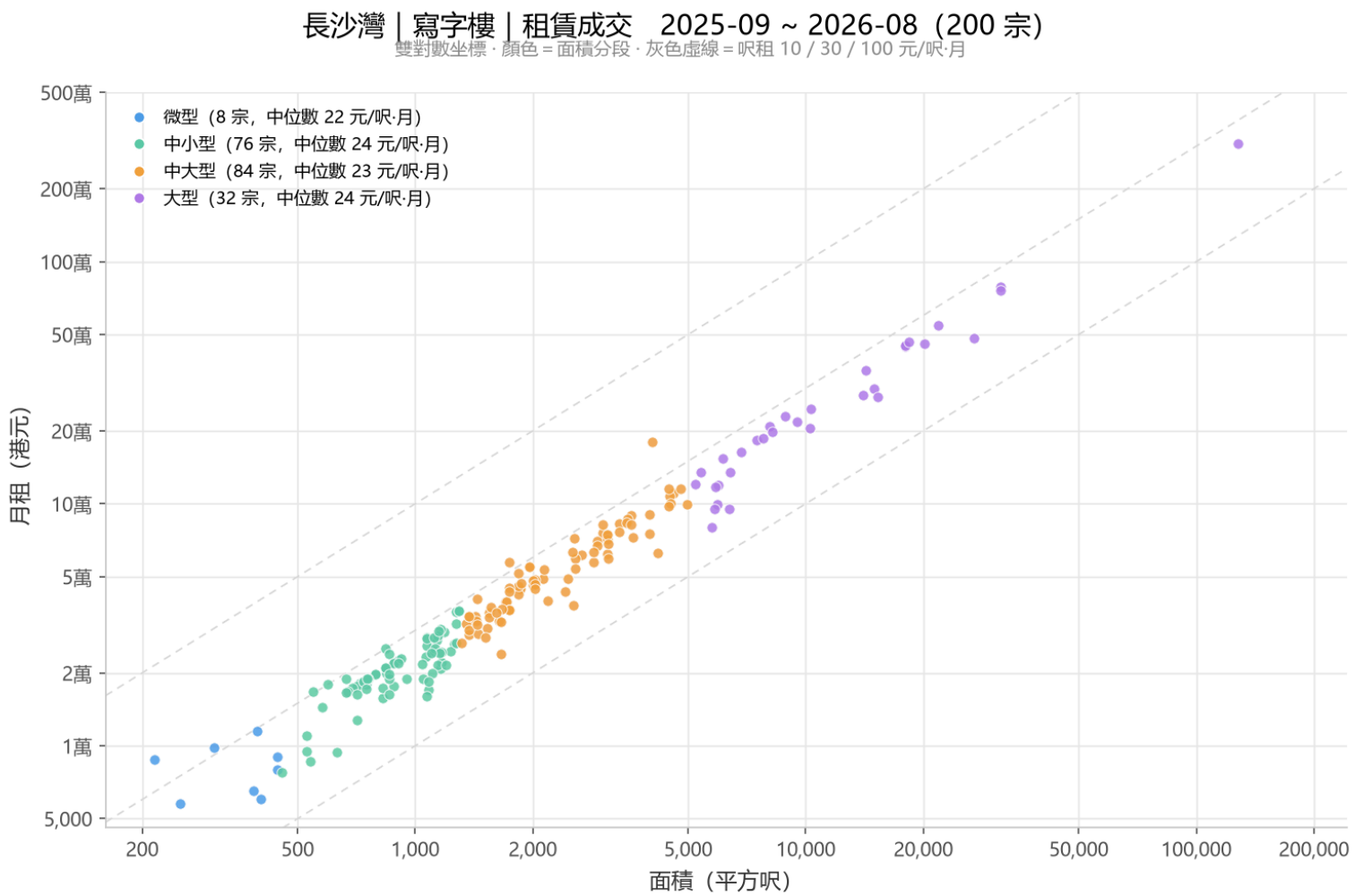


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,584 呎、月租 35,994 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 23.0 元，-0.0%）。
- 面積段：中大型 84 宗、中小型 76 宗、大型 32 宗、微型 8 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 24.1 元、中大型 23.0 元相若；微型 21.7 元（樣本僅 8 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（55 宗）、億京廣場 II（16 宗）、瓊林街83號 B座（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（57 宗，月租 429 萬元）

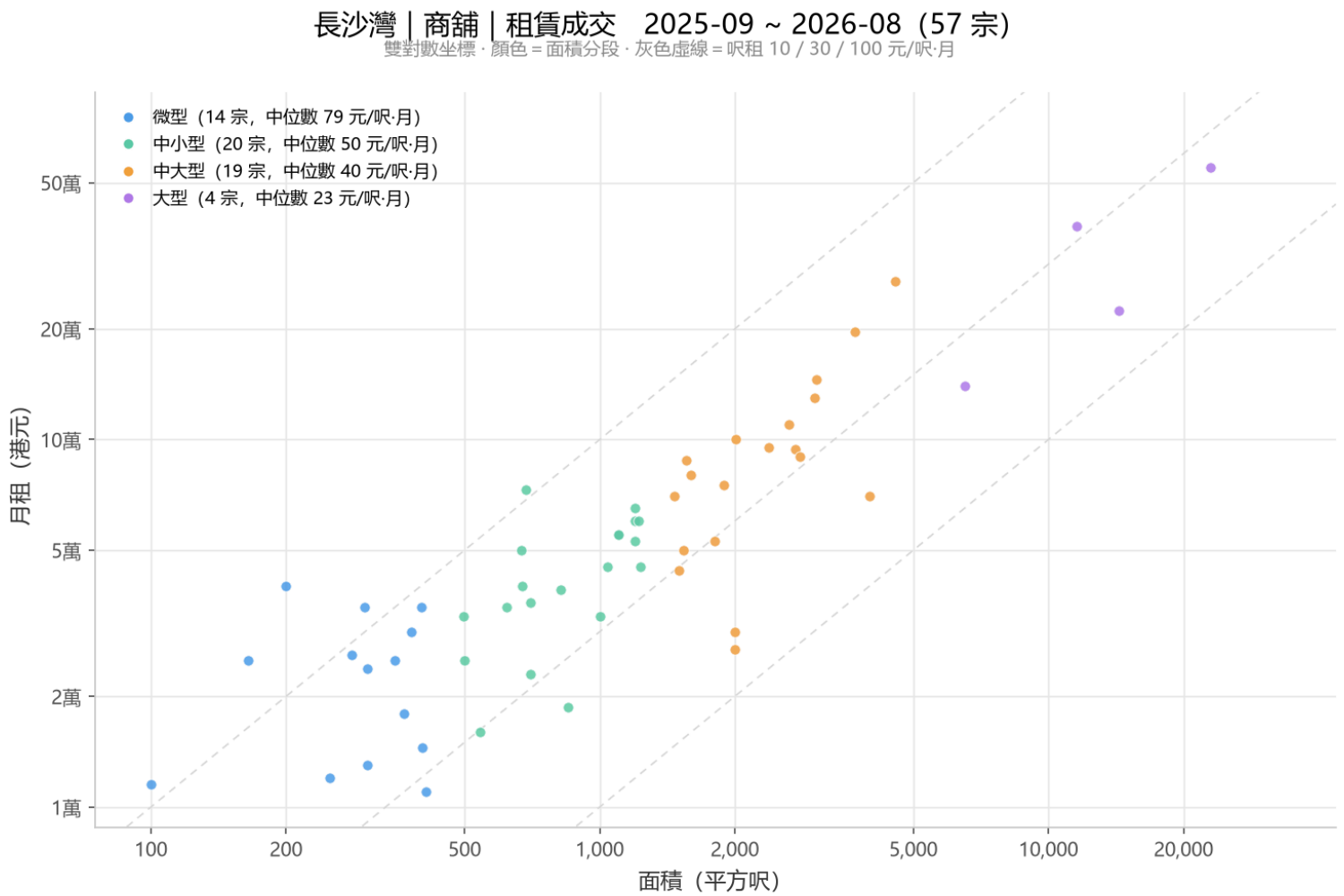


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,100 呎、月租 45,000 元、呎租 48.0 元/呎·月（上年 54.0 元，-11.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 78.5 元（街舖細位）→ 中小型 50.0 → 中大型 39.9 → 大型 22.7 元。
- 最活躍：天悅廣場（6 宗）、長沙灣廣場（3 宗）、麗新商業中心（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 28%，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	2026-04-30	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,617	790,425	25.0
3	2025-09-01	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,607	758,568	24.0
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	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,942	448,550	25.0
10	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,930	448,250	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

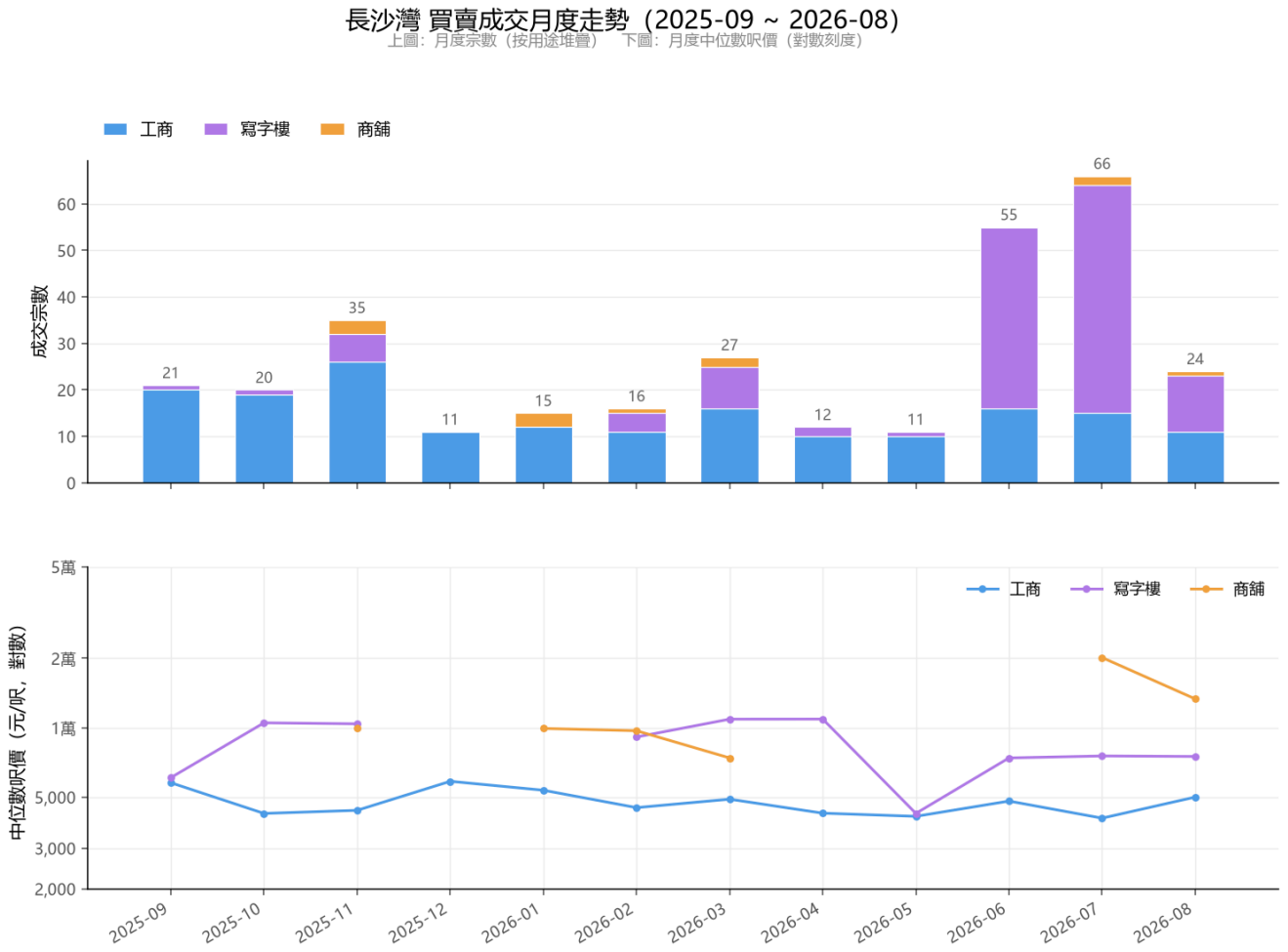


圖 8　買賣月度走勢

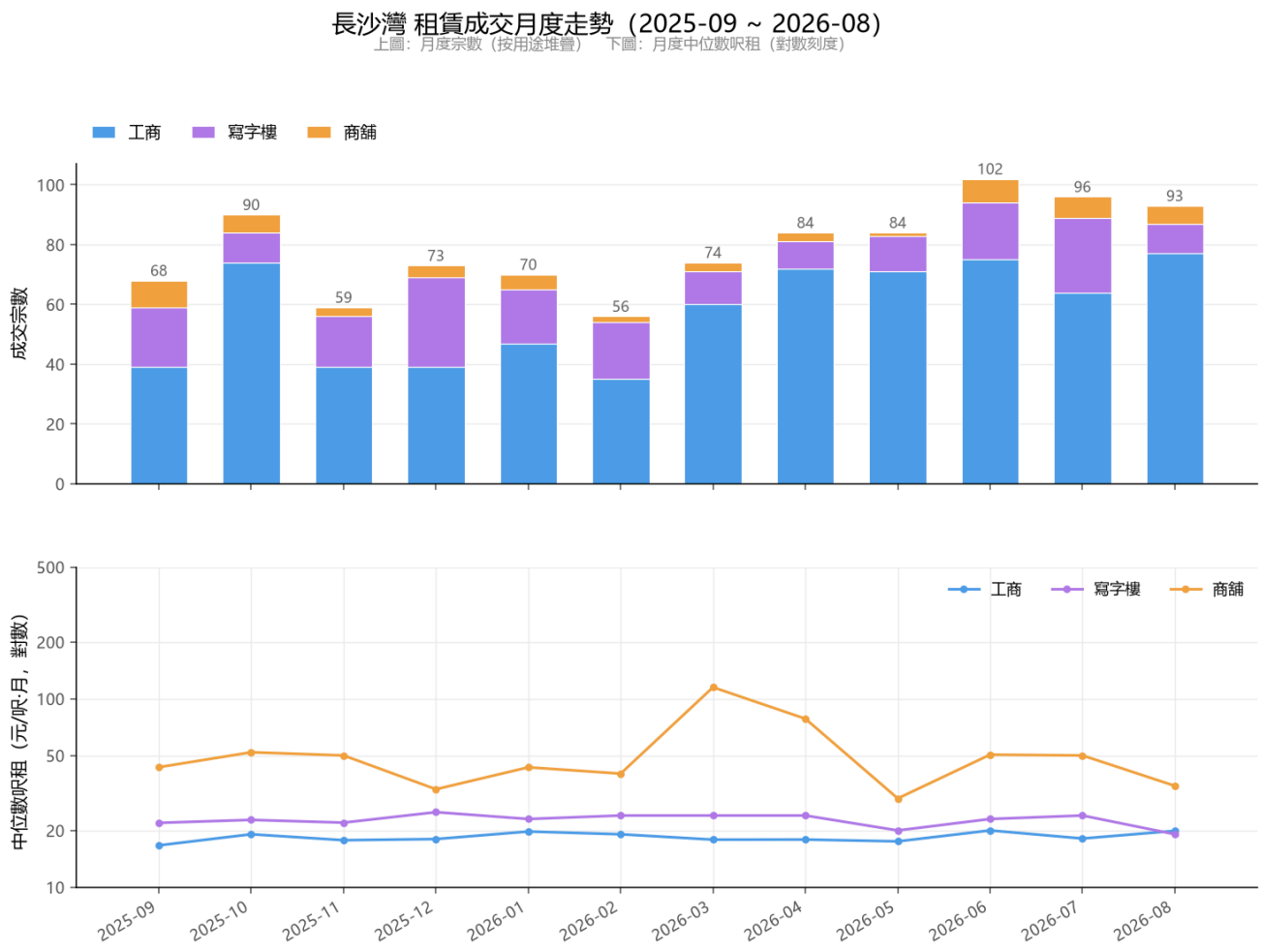


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–162 宗，月均 105 宗；買賣月均 26.1 宗、租賃月均 79.1 宗。
- 高點為 2026-07（162 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 145 宗，較期初三個月（98 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 89 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1 258 宗 → 2026Q2 348 宗 → 2026Q3（僅8月）279 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 5,770 元降至 4,418 元（區間 4,403–5,770 元）；路徑 2025Q3 5,770 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1 4,851 → 2026Q2 4,581 → 2026Q3(部分) 4,418。
- **工商租賃**：季度中位數由 17 元升至 19 元（區間 17–19 元）；路徑 2025Q3 17 → 2025Q4 18 → 2026Q1 19 → 2026Q2 18 → 2026Q3(部分) 19。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,075 元升至 7,540 元（區間 6,075–10,891 元）；路徑 2025Q3 6,075 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1 10,891 → 2026Q2 7,410 → 2026Q3(部分) 7,540。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元升至 24 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1 24 → 2026Q2 23 → 2026Q3(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 10,000 元升至 19,800 元（區間 9,776–19,800 元）；路徑 2025Q4 10,000 → 2026Q1 9,776 → 2026Q3(部分) 19,800。
- **商舖租賃**：季度中位數由 43 元降至 42 元（區間 42–50 元）；路徑 2025Q3 43 → 2025Q4 49 → 2026Q1 49 → 2026Q2 50 → 2026Q3(部分) 42。

> 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 39% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 69% 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 58%，工商 34% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（35%）及 <450 呎（25%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,724 呎變為 1,128 呎，租賃由 980 呎變為 1,112 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 102 宗，佔 82%；前 5 棟佔 96%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（55 宗）、億京廣場 II（16 宗）、瓊林街83號 B座（15 宗），前 5 棟合計佔 56%。
- 工商買賣：維特健靈中心 28 宗，前 5 棟佔 39%；工商租賃：金百盛中心 30 宗，前 5 棟僅佔 19%，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	177	295	-40.0%	4,590 元/呎	6,891 元/呎	-33.4%	15.02 億	40.38 億
工商	租賃	692	781	-11.4%	18.6 元/呎·月	19.7 元/呎·月	-5.5%	1,814 萬/月	2,007 萬/月
寫字樓	買賣	124	54	+129.6%	7,484 元/呎	8,221 元/呎	-9.0%	83.22 億	14.76 億
寫字樓	租賃	200	196	+2.0%	23.0 元/呎·月	23.0 元/呎·月	-0.0%	1,816 萬/月	1,385 萬/月
商舖	買賣	12	13	-7.7%	9,963 元/呎	6,500 元/呎	+53.3%	1.31 億	2.59 億
商舖	租賃	57	54	+5.6%	48.0 元/呎·月	54.0 元/呎·月	-11.1%	429 萬/月	353 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）

以 2026-08-31 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」。

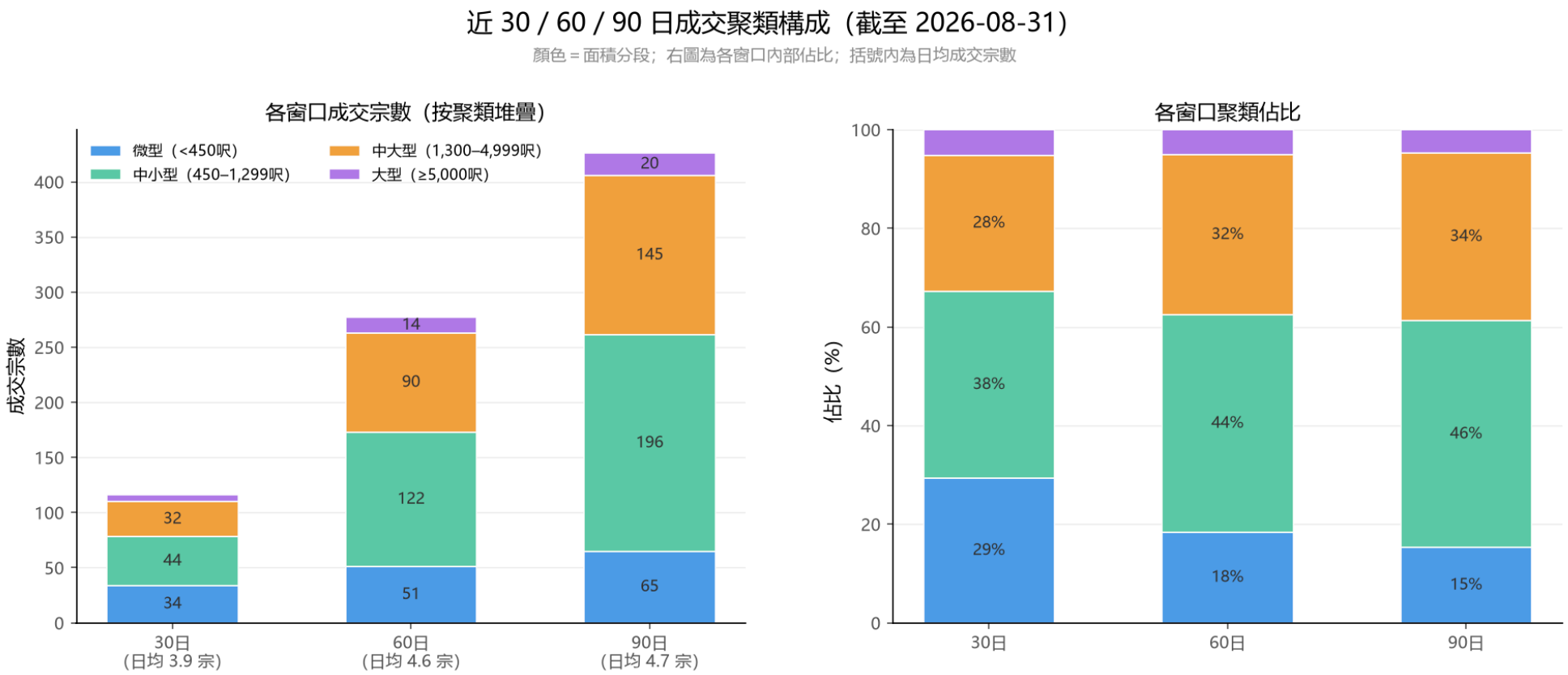


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	116	3.9	24	92
60 日	277	4.6	90	187
90 日	426	4.7	144	282

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	—	34	26.8	34	29.3%
30 日	中小型	12	7,356	32	19.0	44	37.9%
30 日	中大型	11	7,152	21	16.0	32	27.6%
30 日	大型	1	5,700	5	23.9	6	5.2%
60 日	微型	2	11,211	49	27.8	51	18.4%
60 日	中小型	51	7,429	71	19.4	122	44.0%
60 日	中大型	35	7,540	55	19.0	90	32.5%
60 日	大型	2	4,248	12	21.0	14	5.1%
90 日	微型	3	5,323	62	29.6	65	15.3%
90 日	中小型	92	7,392	104	20.5	196	46.0%
90 日	中大型	47	7,468	98	19.3	145	34.0%
90 日	大型	2	4,248	18	17.5	20	4.7%

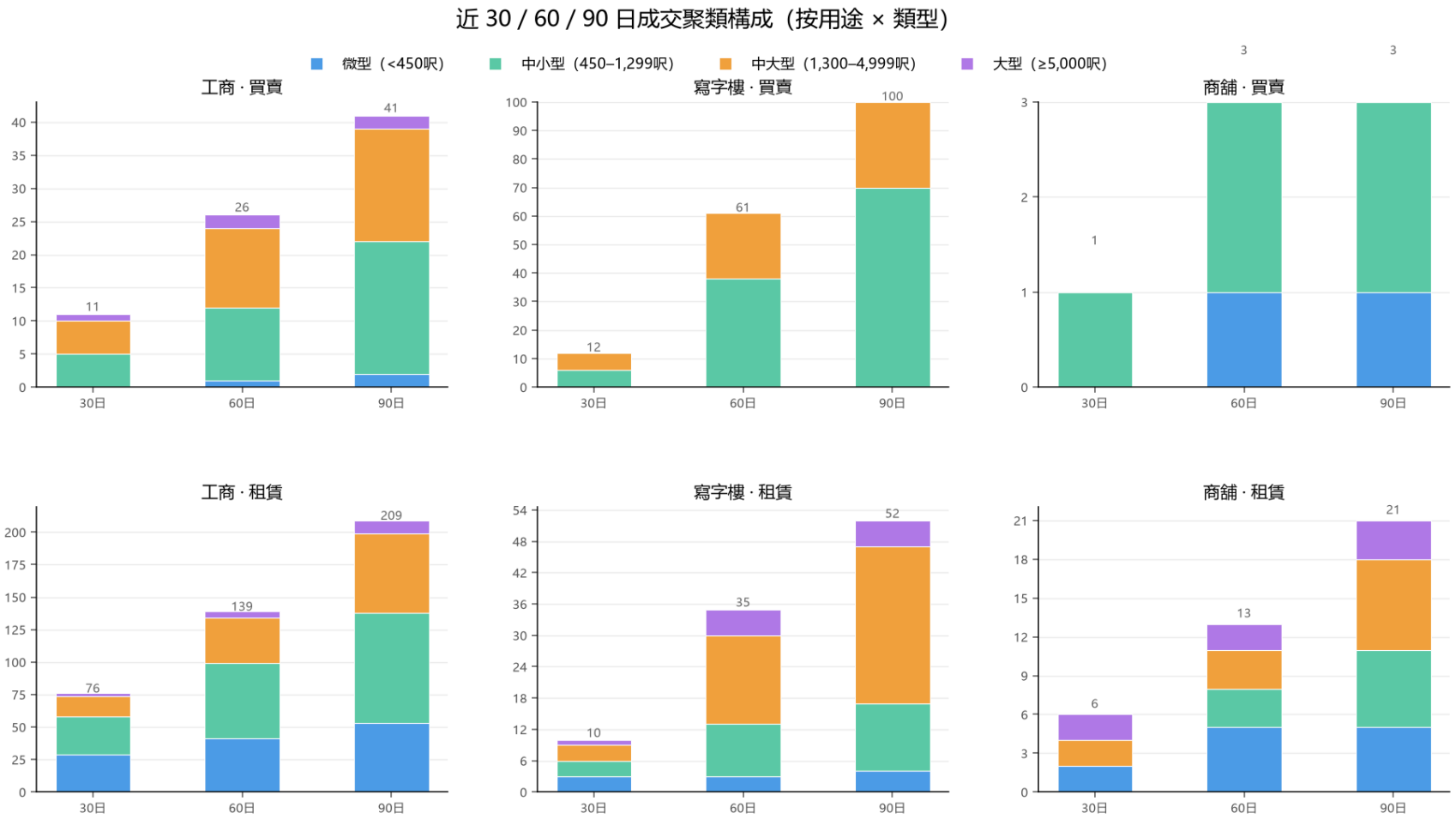


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	11	中小型 5（45%）	26	中大型 12（46%）	41	中小型 20（49%）
工商	租賃	76	微型 29（38%）	139	中小型 58（42%）	209	中小型 85（41%）

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	12	中小型 6（50%）	61	中小型 38（62%）	100	中小型 70（70%）
寫字樓	租賃	10	微型 3（30%）	35	中大型 17（49%）	52	中大型 30（58%）
商舖	買賣	1	中小型 1（100%）	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）
商舖	租賃	6	微型 2（33%）	13	微型 5（38%）	21	中大型 7（33%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 116 宗（日均 3.9 宗），低於 90 日的日均 4.7 宗；60 日 277 宗、日均 4.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 29.3%（34 宗），高於 90 日的 15.3%；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 44 宗、佔 38%；90 日 196 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 12 宗（億京廣場 II、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 100 宗）；同期工商買賣 30 日 11 宗、90 日 41 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 26.9 元，較 90 日的 29.3 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 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	102	1,015	761	7,486	80.68
2	南商金融創新中心	11	1,448	1,155	7,647	1.25
3	億京廣場 II	2	1,825	1,305	7,151	0.26
4	創匯國際中心	2	4,458	1,875	4,776	0.38
5	恆邦商業大廈	2	432	172	3,887	0.03
6	中國船舶大廈	1	1,371	1,450	10,576	0.14
7	億京廣場	1	2,376	1,110	4,672	0.11
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 25 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	55	905	24,052	25.0	175
2	億京廣場 II	16	2,021	48,360	23.5	98
3	瓊林街83號 B座	15	3,109	74,616	24.0	243
4	瓊林街83號 A座	14	7,534	180,828	24.0	655
5	長沙灣廣場第一期	12	1,525	33,550	21.0	80
6	長沙灣廣場第二期	9	2,525	61,480	20.0	86
7	中國船舶大廈	7	1,371	34,275	22.7	28
8	勵豐中心	7	1,165	24,234	21.0	16
9	貿易廣場	7	4,510	100,000	21.0	121
10	創匯國際中心	6	1,342	27,750	20.6	18
11	西港都會中心	6	2,266	46,994	21.0	33
12	長沙灣道909號	6	3,908	98,348	25.0	71
13	億京廣場	5	842	20,000	23.0	30
14	擎天廣場	5	2,190	39,800	15.0	24
15	華懋333廣場	5	528	9,504	18.0	5
16	名人商業中心	4	855	13,225	15.9	5
17	恆生大廈(青山道)	4	430	7,157	17.0	5
18	誠信中心	4	1,586	31,720	20.0	15
19	D2 Place Two	3	5,930	95,340	15.0	27
20	西頓中心	3	5,384	134,600	25.0	39

7.3 工商・買賣

全區共 49 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 177 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	28	2,020	1,349	6,500	4.12
2	龍會	13	1,911	900	4,732	1.71

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	10	1,587	398	3,509	0.45
4	定豐中心	9	599	285	5,120	0.29
5	環薈中心	9	779	400	5,135	0.52
6	永盛工業大廈	7	402	188	4,428	0.12
7	Global Gateway Tower	6	931	526	5,434	0.31
8	兆威工業中心	6	1,023	311	2,816	0.31
9	寶源亞洲中心	6	1,649	1,003	6,000	0.66
10	百美工廠大廈	5	137	120	8,696	0.06
11	華匯廣場	5	823	323	3,925	0.16
12	One Two One	4	1,569	1,149	7,326	0.54
13	榮吉工業大廈 A 座	4	1,128	305	2,894	0.25
14	經達廣場	4	873	390	4,457	0.15
15	香港工業中心 A 座	4	1,840	682	3,966	0.26
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	東方國際大廈	3	1,830	1,190	6,500	0.44
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 86 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 692 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	30	870	19,500	22.1	66
2	潮流工貿中心	29	845	13,520	17.0	61
3	百美工廠大廈	24	166	3,850	23.1	14
4	荔枝角道 822 號	24	264	8,500	29.9	37

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	**Global Gateway Tower**	23	931	22,500	22.0	67
6	**寶源亞洲中心**	22	1,637	32,896	20.0	77
7	**環薈中心**	22	1,352	29,000	21.4	91
8	**定豐中心**	20	600	12,373	18.5	26
9	**W668**	19	884	20,000	22.6	41
10	**香港工業中心 B 座**	18	1,100	19,750	17.0	38
11	**億利工業中心**	17	1,493	24,500	17.0	47
12	**江博士中心**	17	1,945	36,100	16.0	63
13	**九龍廣場**	16	978	18,791	19.8	55
14	**華匯廣場**	16	648	14,500	22.4	23
15	**龍翔工業大廈**	16	876	12,500	14.0	51
16	**嘉名工廠大廈**	14	598	8,300	13.8	17
17	**東方國際大廈**	14	1,522	33,055	22.0	69
18	**香港工業中心 A 座**	13	808	22,800	18.3	34
19	**匯華工廠大廈**	12	420	6,000	14.8	35
20	**華創中心**	12	1,086	22,288	20.6	30

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（102 宗、中位數 7,486 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（55 宗）、億京廣場 II（16 宗）、瓊林街83號 B座（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（28 宗，中位數 2,020 呎）與 龍薈（13 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 金百盛中心 30 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 124 宗（上年 54 宗，+129.6%），中位數呎價 7,484 元（-9.0%）；分層單位主流成交集中於 7,320–7,733 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 39%、工商租賃 46%；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 24.8 元、較大型（14.2 元）高 74%；商舖微型（78.5 元）與大型（22.7 元）相差 245%。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（-7.7%），中位數呎價 9,963 元（+53.3%）；租賃 57 宗（+5.6%），中位數呎租 48.0 元（-11.1%）。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 4,590 元/呎、租 18.6 元/呎·月；寫字樓買賣 7,484 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,963 元/呎、租 48.0 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	13	200	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	69	834	360 萬	4,467 元/呎
工商	買賣	中大型	88	1,911	1,102 萬	5,498 元/呎
工商	買賣	大型	7	7,468	3,299 萬	3,765 元/呎
工商	租賃	微型	112	288	5,859 元	24.8 元/呎·月
工商	租賃	中小型	317	827	16,500 元	19.2 元/呎·月
工商	租賃	中大型	236	1,852	33,000 元	17.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	27	6,973	115,000 元	14.2 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	86	1,015	748 萬	7,467 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	33	1,387	1,107 萬	7,647 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	8	389	8,387 元	21.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	76	879	20,000 元	24.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	84	2,021	48,770 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	32	9,159	212,974 元	24.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	200	270 萬	16,354 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	1	6,080	3,000 萬	4,934 元/呎
商舖	租賃	微型	14	304	24,400 元	78.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	20	835	42,500 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	19	2,013	88,000 元	39.9 元/呎·月
商舖	租賃	大型	4	12,964	301,940 元	22.7 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。