

工商舖成交報告｜長沙灣

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（292 宗，總計 34.47 億元） 6

四 租賃成交（1,053 宗，月租總計 4,054 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

1,345	292	1,053	34.47 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 1,345 宗成交，較上年度同期（1,501 宗）減少 10.4%；買賣 292 宗（-16.6%）、租賃 1,053 宗（-8.5%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 39 宗（上年 37 宗，+5.4%），中位數呎價 8,000 元（上年 11,000 元，-27.3%）；永康街83號一棟錄得 18 宗、佔該類 46%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 237 宗（上年 302 宗，-21.5%），中位數呎價 5,135 元（上年 9,000 元，-42.9%）；蘢薈一棟錄得 47 宗、佔該類 20%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 757 宗、寫字樓 237 宗、商舖 59 宗；中位數呎租分別為 19.3、23.0、50.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 16 宗（+45.5%），中位數呎價 9,311 元（+10.0%）；租賃 59 宗（-31.4%），中位數呎租 50.0 元（-2.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 34.47 億元（上年 64.48 億元，-46.5%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.37 億元、佔總額 7%；最大宗為永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,054 萬元（上年 3,620 萬元，+12.0%）；主要來自Portas Tower A、瓊林街83號 A座等大額租務。

02 二、市場總覽

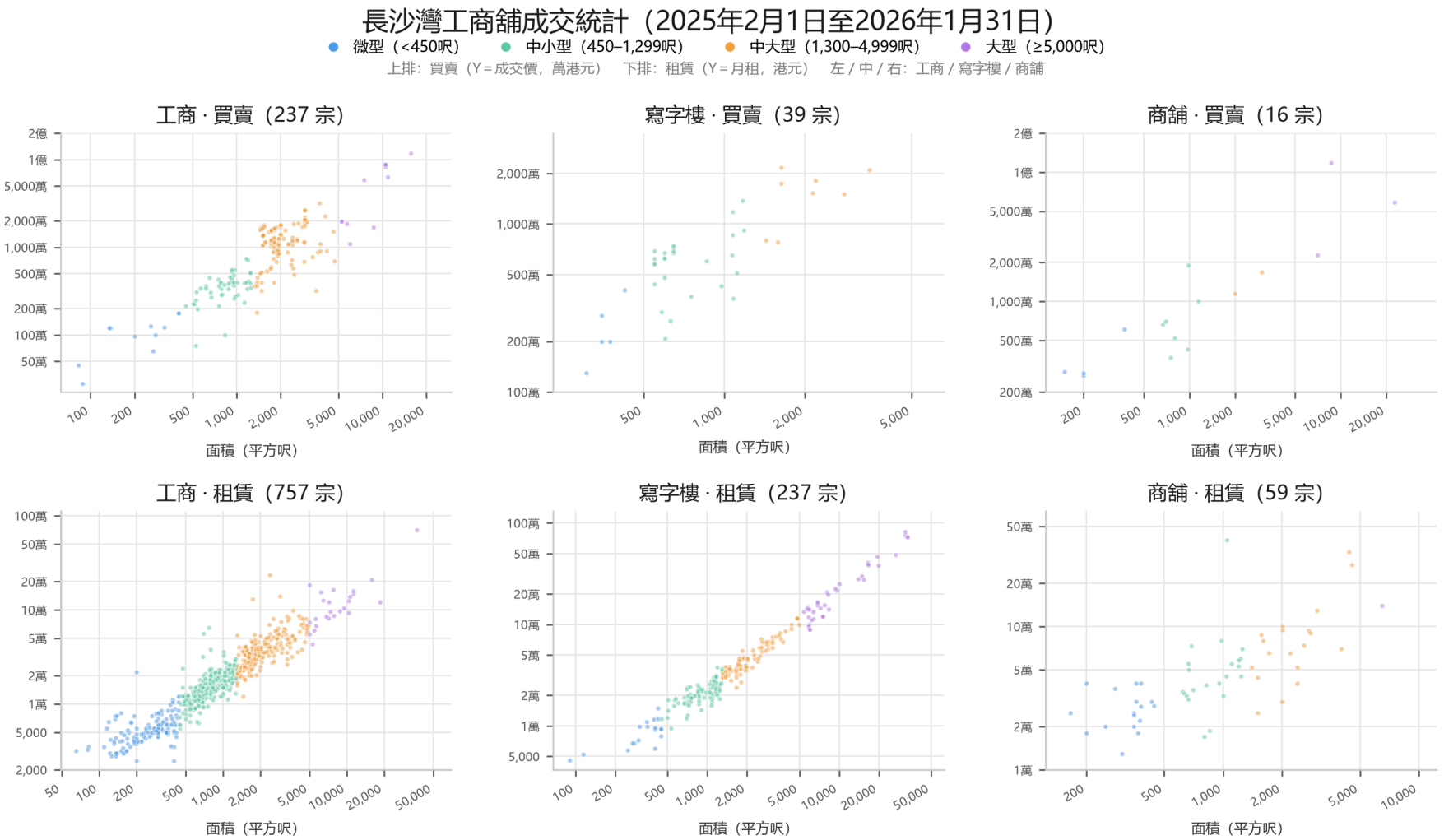


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-02-01 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	237	1,754	1,000 萬	5,135 元/呎	28.51 億
工商	租賃	757	937	19,000 元/月	19.3 元/呎·月	1,991 萬/月
寫字樓	買賣	39	646	628 萬	8,000 元/呎	2.98 億
寫字樓	租賃	237	1,374	32,409 元/月	23.0 元/呎·月	1,688 萬/月
商舖	買賣	16	888	682 萬	9,311 元/呎	2.98 億
商舖	租賃	59	980	40,000 元/月	50.0 元/呎·月	375 萬/月
合計	買賣	**292**	1,718	—	—	**34.47 億**
合計	租賃	**1,053**	1,059	—	—	**4,054 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 78%，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（1,718 呎）明顯小於租賃（1,059 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,311） > 寫字樓（8,000） > 工商（5,135） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（23） > 工商（19） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（292 宗，總計 34.47 億元）

3.1 工商（237 宗，28.51 億元）

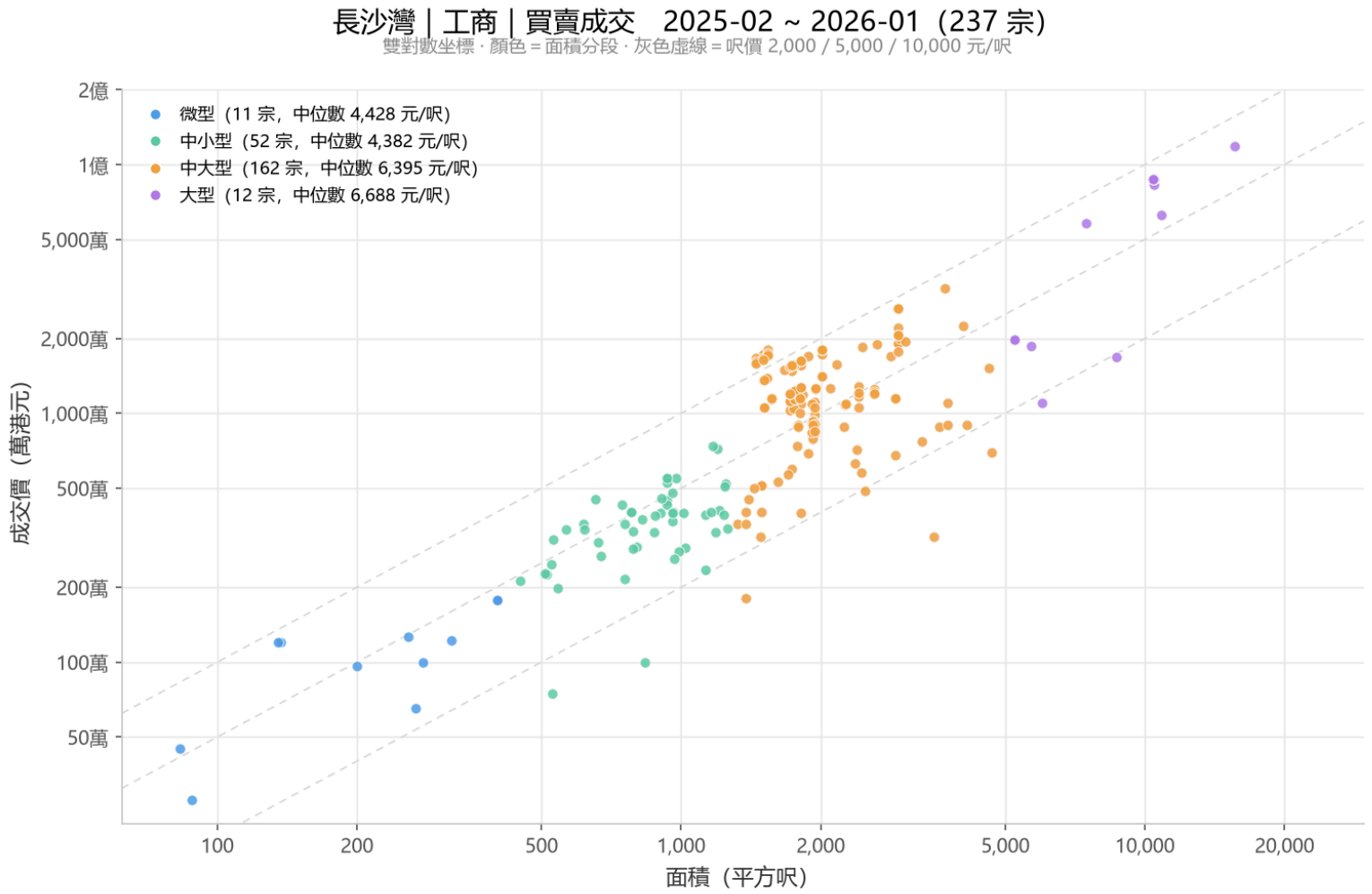


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,754 呎、中位數售價 1,000 萬元、中位數呎價 5,135 元（上年 9,000 元，-42.9%）。
- 面積段：中小型 52 宗（22%）、中大型 162 宗（68%）、微型 11 宗、大型 12 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,382 → 中大型 6,395 → 大型 6,688 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 -53%。
- 最活躍：龍薈（47 宗）、維特健靈中心（35 宗）、寶源亞洲中心（33 宗）。
- 最大宗：龍薈 15,607 呎 @1.182 億元（7,576 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（39 宗，2.98 億元）

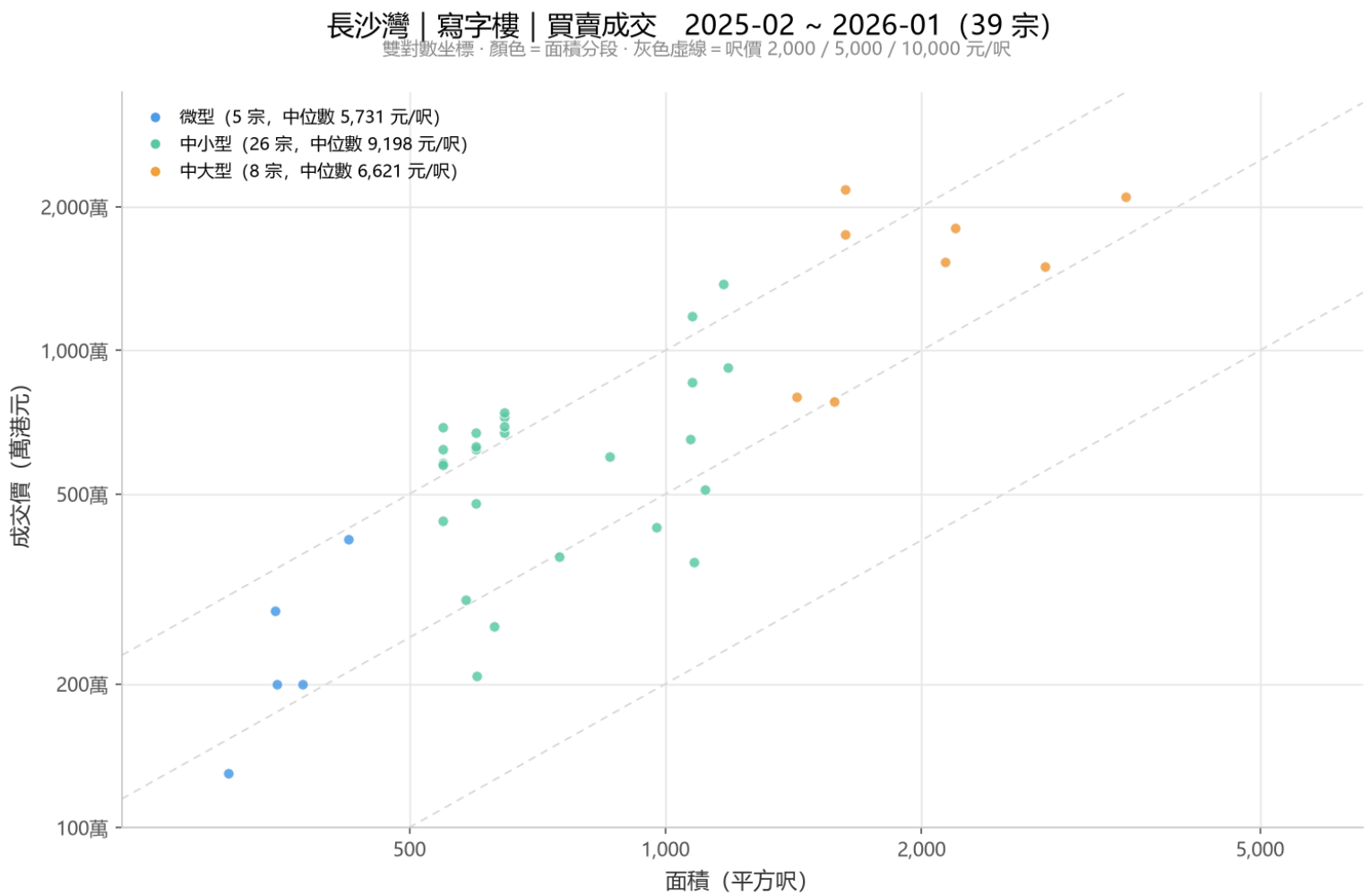


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 646 呎、中位數售價 628 萬元、中位數呎價 8,000 元（上年 11,000 元，-27.3%）。
- 面積段：中小型 26 宗（67%）、大型 0 宗、中大型 8 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,621 元最高，中小型 9,198 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 18 宗（46%）；前 5 棟合計 34 宗、佔 87%；全區僅 9 棟錄得成交。
- 指標成交：永康街83號 1,626 呎 @2,170 萬元（13,346 元/呎）；億京廣場 II 3,476 呎 @2,100 萬元（6,041 元/呎）。

3.3 商舖（16 宗，2.98 億元）

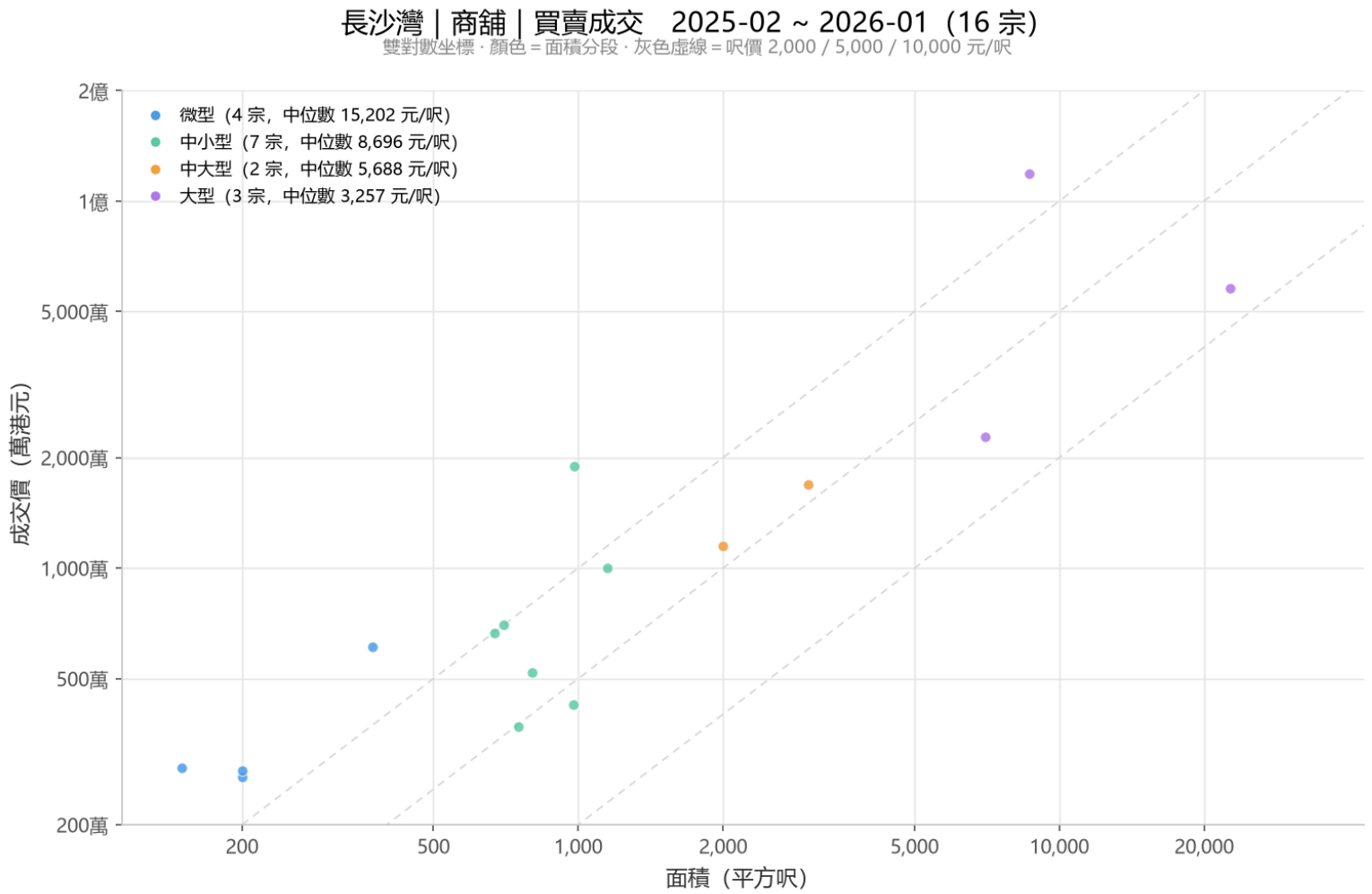


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 16 宗，統計穩定性有限；中位數面積 888 呎、中位數售價 682 萬元、中位數呎價 9,311 元（上年 8,462 元，+10.0%）。
- 面積段：中小型 7 宗、中大型 2 宗、大型 3 宗，無微型成交；中大型呎價 5,688 元最高。
- 最貴：永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
- 集中度：東京街 56-58 號 2 宗，佔 12%；前 5 棟佔 44%。

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	2025-08-27	商舖	永康街 83 號	8,660	1.18	13,679
2	2025-03-24	工商	龍薈	15,607	1.18	7,576
3	2025-07-29	工商	半島大廈	10,435	0.87	8,366
4	2025-07-09	工商	半島大廈	10,442	0.87	8,360
5	2025-07-09	工商	半島大廈	10,422	0.87	8,370
6	2025-07-29	工商	半島大廈	10,442	0.83	7,939
7	2025-05-09	工商	東方國際大廈	10,842	0.63	5,800
8	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
9	2025-02-19	商舖	荔枝角道 325-329 號	22,604	0.58	2,566
10	2025-06-20	工商	寶源亞洲中心	3,700	0.32	8,575

04 四、租賃成交（1,053 宗，月租總計 4,054 萬元）

4.1 工商（757 宗，月租 1,991 萬元）

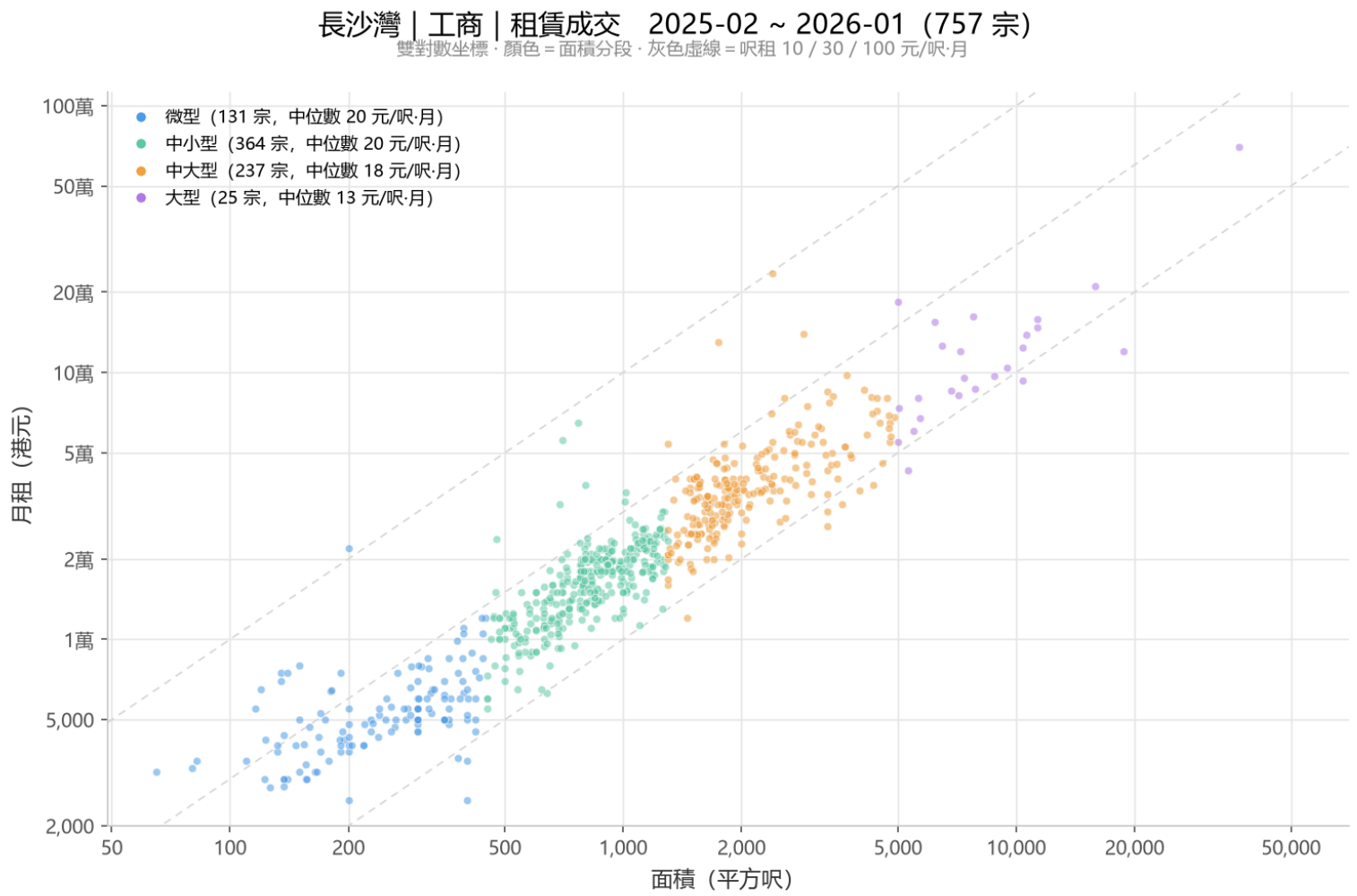


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 937 呎、月租 19,000 元、呎租 19.3 元/呎·月（上年 20.5 元，-5.6%）。
- 面積段：中大型 237 宗（31%）、中小型 364 宗（48%）、微型 131 宗、大型 25 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.2 → 中小型 20.0 → 中大型 17.7 → 大型 13.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：潮流工貿中心（39 宗）、百美工廠大廈（37 宗）、金百盛中心（33 宗）；前 5 棟合計僅佔 22%，前 10 棟佔 36%，供應面分散。

4.2 寫字樓（237 宗，月租 1,688 萬元）

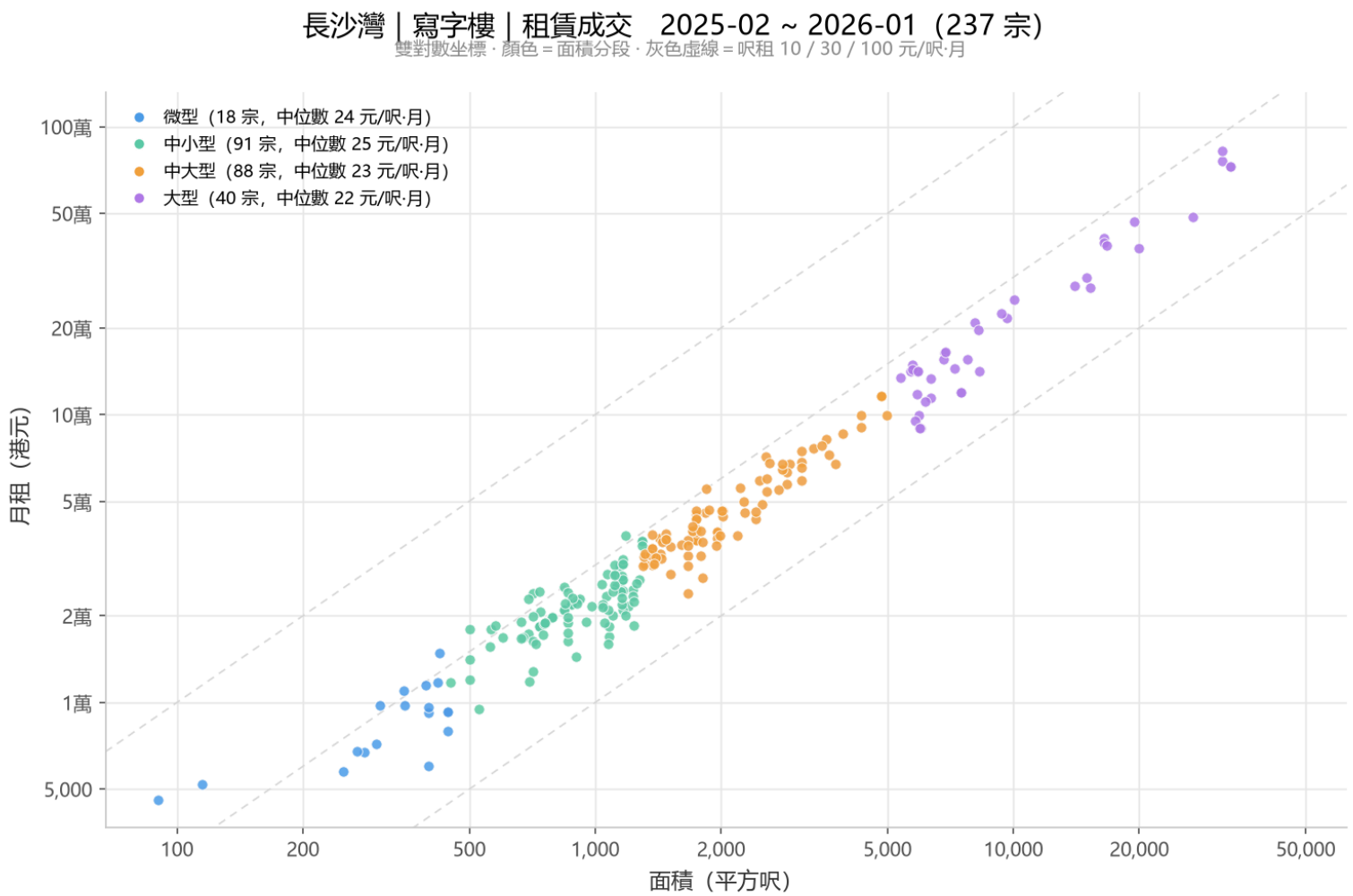


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,374 呎、月租 32,409 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 88 宗、中小型 91 宗、大型 40 宗、微型 18 宗。

- 呎租：大型 22.2 元最高，中小型 25.0 元、中大型 22.9 元相若；微型 24.5 元（樣本僅 18 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（62 宗）、中國船舶大廈（13 宗）、Portas Tower A（12 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（59 宗，月租 375 萬元）

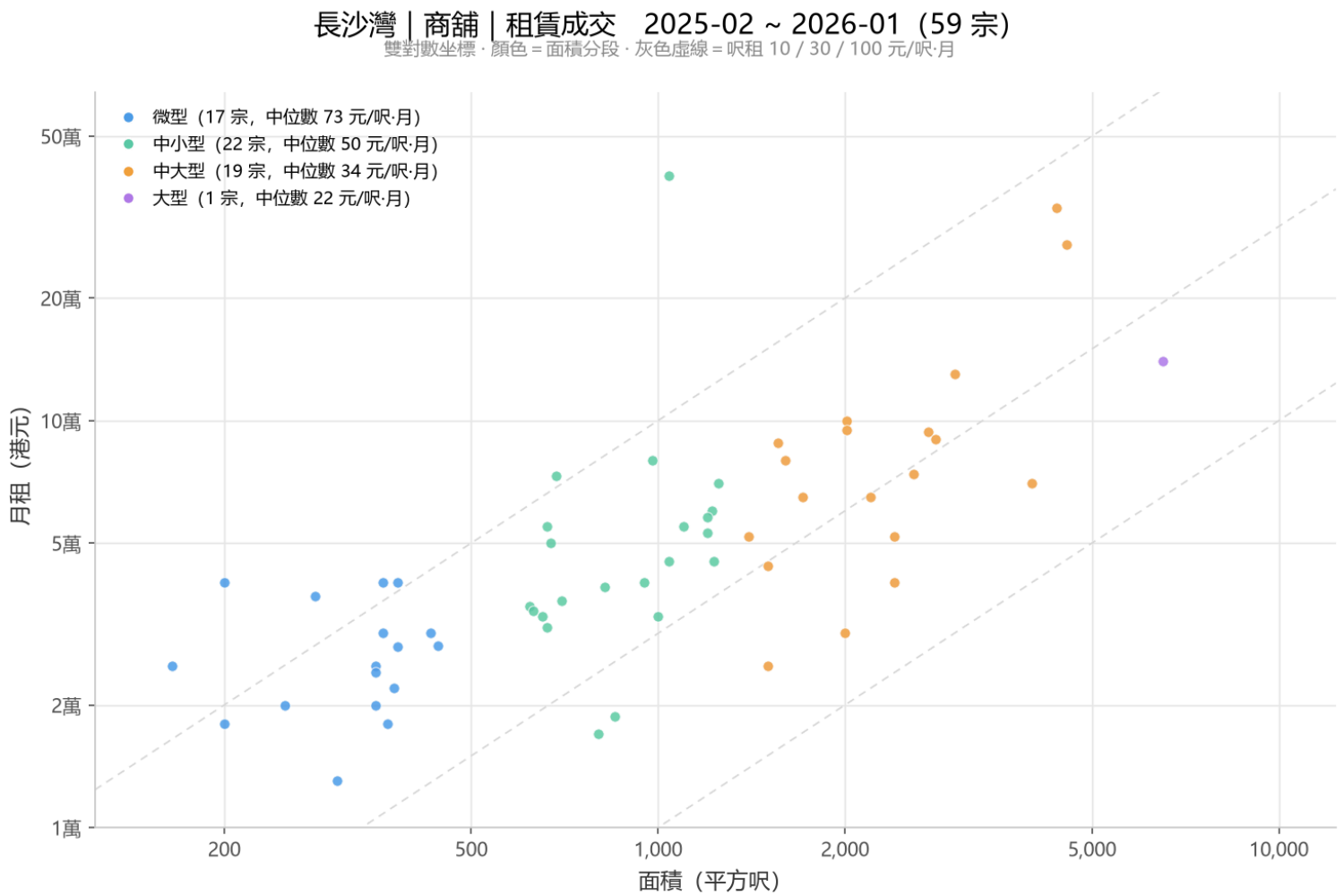


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 980 呎、月租 40,000 元、呎租 50.0 元/呎·月（上年 51.4 元，-2.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 73.2 元（街舖細位）→ 中小型 49.5 → 中大型 34.5 → 大型 21.5 元。
- 最活躍：天悅廣場（5 宗）、長沙灣廣場（3 宗）、半島大廈（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 24%，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	2025-03-04	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,617	822,042	26.0
2	2025-09-01	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,607	758,568	24.0
3	2025-05-14	寫字樓	瓊林街83號 A座	32,974	725,428	22.0
4	2025-03-04	寫字樓	Portas Tower A	32,974	725,428	22.0
5	2025-08-07	工商	香港紗廠工業大廈 1及2 期	36,925	701,575	19.0
6	2025-12-22	寫字樓	長沙灣廣場第二期	26,915	484,470	18.0
7	2025-03-04	寫字樓	Portas Tower A	19,442	466,608	24.0
8	2025-03-04	寫字樓	Portas Tower A	16,509	410,000	24.8
9	2025-08-29	商舖	長沙灣廣場	1,041	400,000	384.2
10	2025-03-04	寫字樓	Portas Tower A	16,504	395,000	23.9

05 五、過去 12 個月趨勢

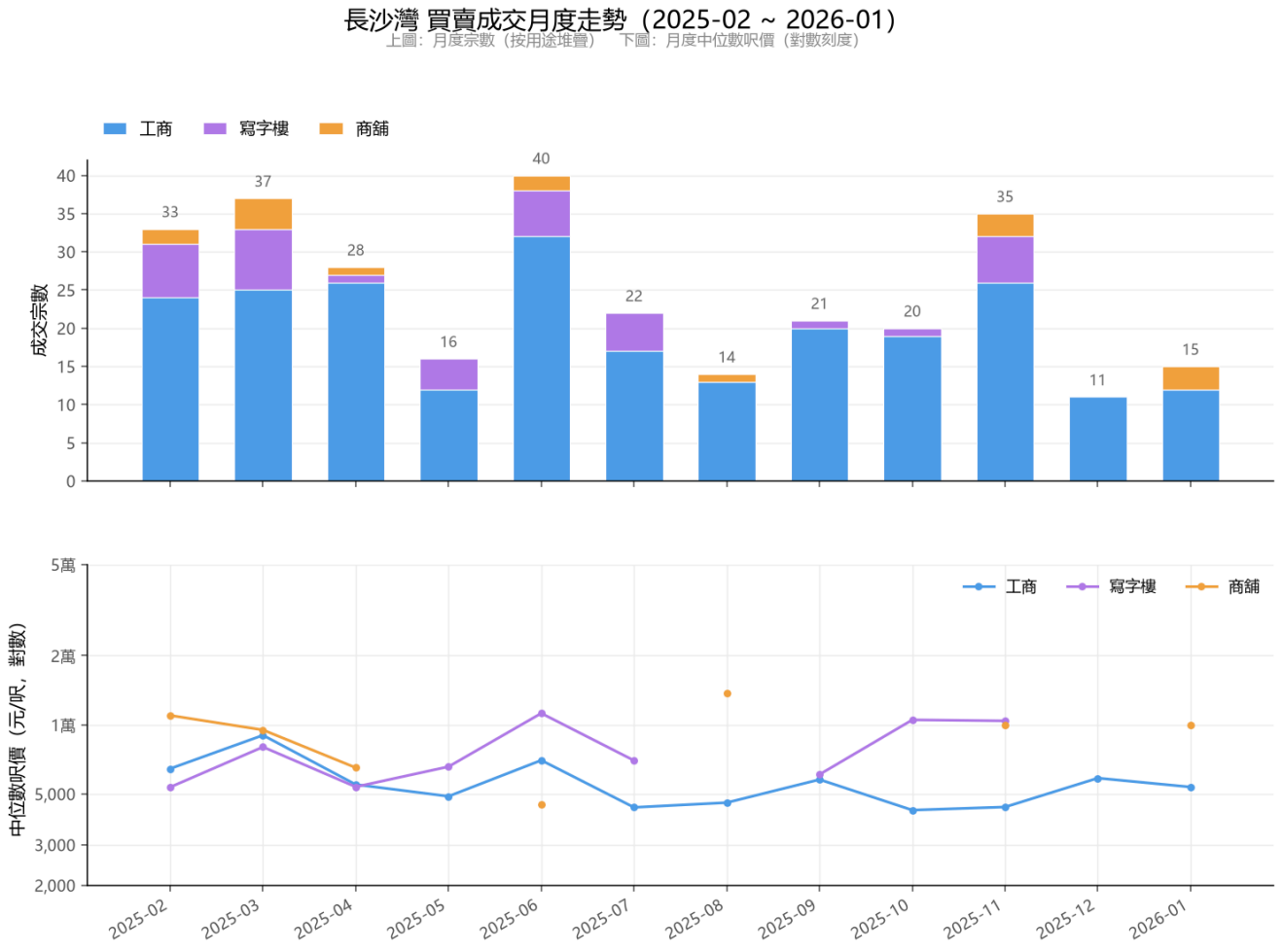


圖 8　買賣月度走勢

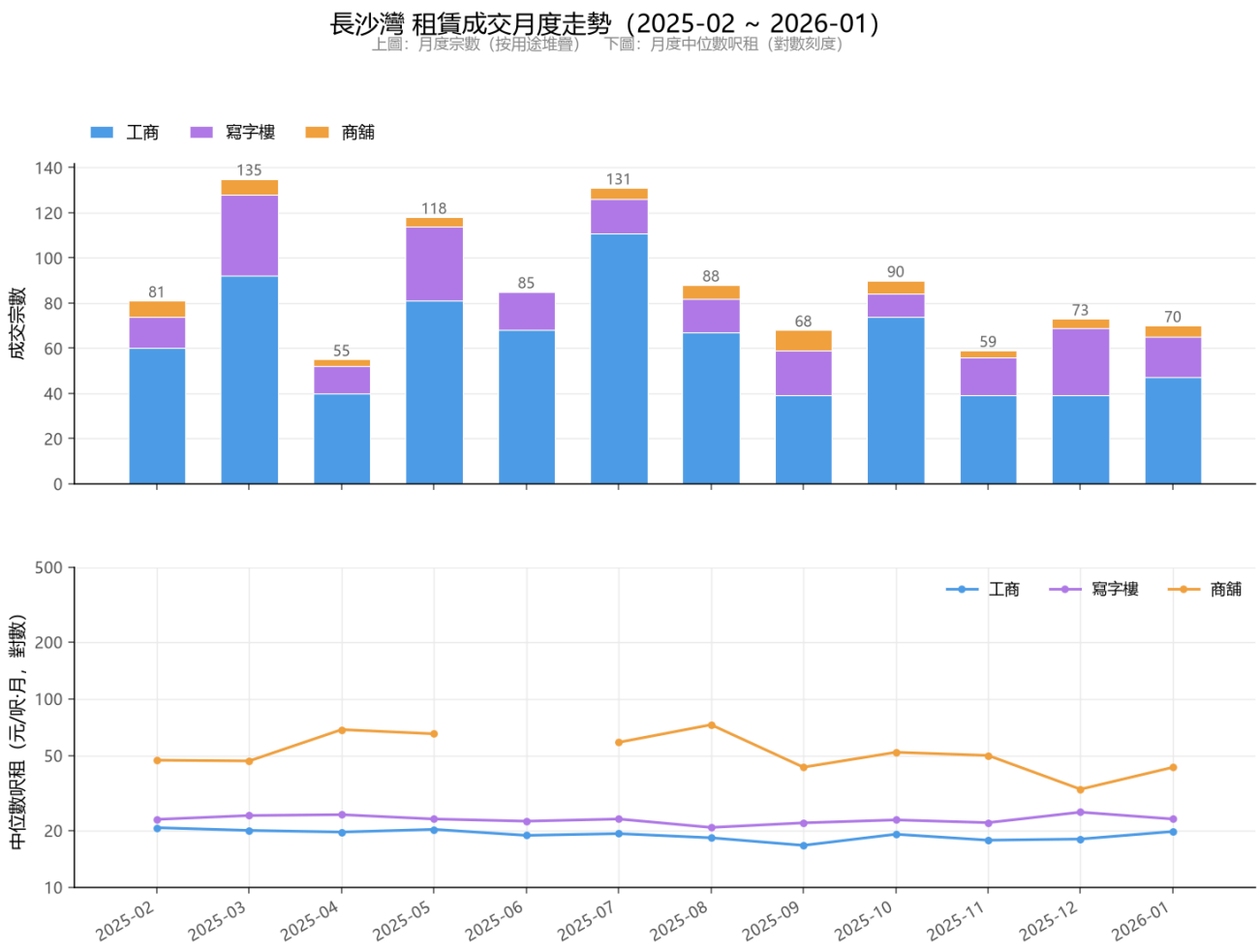


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 83–172 宗，月均 112 宗；買賣月均 24.3 宗、租賃月均 87.8 宗。
- 高點為 2025-03（172 宗），低點為 2025-04（83 宗）；近三個月月均 88 宗，較期初三個月（123 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 286 宗 → 2025Q2 342 宗 → 2025Q3 344 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1（僅1月）85 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 7,144 元降至 5,354 元（區間 4,403–7,144 元）；路徑 2025Q1 7,144 → 2025Q2 5,854 → 2025Q3 4,773 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1(部分) 5,354。
- **工商租賃**：季度中位數由 20 元降至 20 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q1 20 → 2025Q2 20 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1(部分) 20。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,041 元升至 10,396 元（區間 6,041–11,000 元）；路徑 2025Q1 6,041 → 2025Q2 11,000 → 2025Q3 6,530 → 2025Q4 10,396。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 23 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q1 24 → 2025Q2 23 → 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 9,492 元升至 9,925 元（區間 5,750–13,679 元）；路徑 2025Q1 9,492 → 2025Q2 5,750 → 2025Q3 13,679 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1(部分) 9,925。
- **商舖租賃**：季度中位數由 47 元降至 43 元（區間 43–69 元）；路徑 2025Q1 47 → 2025Q2 69 → 2025Q3 52 → 2025Q4 49 → 2026Q1(部分) 43。

> 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 22% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 67% 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 54%，工商 31% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（37%）及 <450 呎（29%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,556 呎變為 1,718 呎，租賃由 828 呎變為 1,059 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 18 宗，佔 46%；前 5 棟佔 87%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（62 宗）、中國船舶大廈（13 宗）、Portas Tower A（12 宗），前 5 棟合計佔 46%。
- 工商買賣：龍薈 47 宗，前 5 棟佔 57%；工商租賃：潮流工貿中心 39 宗，前 5 棟僅佔 22%，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	237	302	-21.5%	5,135 元/呎	9,000 元/呎	-42.9%	28.51 億	40.69 億
工商	租賃	757	930	-18.6%	19.3 元/呎·月	20.5 元/呎·月	-5.6%	1,991 萬/月	2,109 萬/月
寫字樓	買賣	39	37	+5.4%	8,000 元/呎	11,000 元/呎	-27.3%	2.98 億	22.65 億
寫字樓	租賃	237	135	+75.6%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	1,688 萬/月	794 萬/月
商舖	買賣	16	11	+45.5%	9,311 元/呎	8,462 元/呎	+10.0%	2.98 億	1.15 億
商舖	租賃	59	86	-31.4%	50.0 元/呎·月	51.4 元/呎·月	-2.8%	375 萬/月	717 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」。

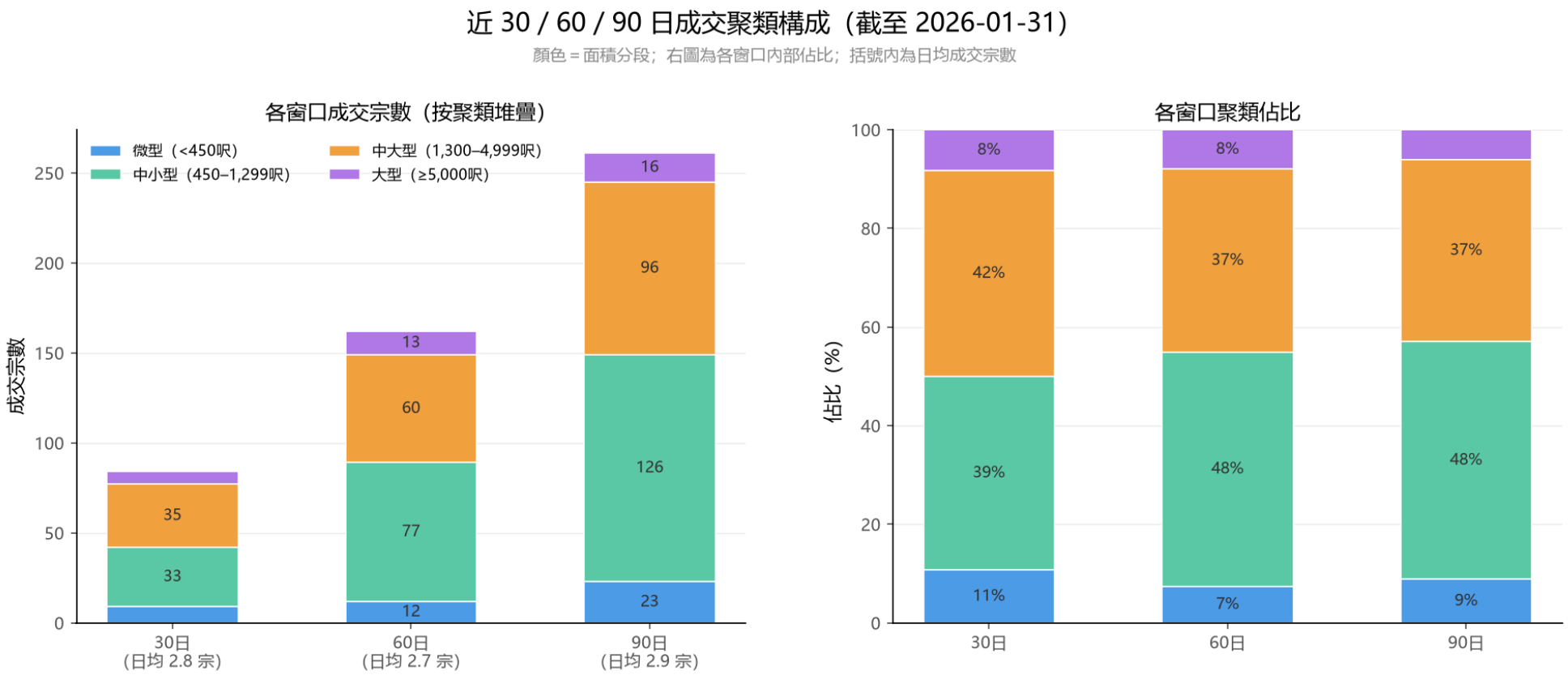


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	84	2.8	15	69
60 日	162	2.7	24	138
90 日	261	2.9	59	202

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	16,354	8	20.7	9	10.7%
30 日	中小型	7	4,800	26	21.6	33	39.3%
30 日	中大型	7	6,000	28	20.0	35	41.7%
30 日	大型	0	—	7	24.0	7	8.3%
60 日	微型	2	12,549	10	22.3	12	7.4%
60 日	中小型	10	4,704	67	23.0	77	47.5%
60 日	中大型	12	6,000	48	19.9	60	37.0%
60 日	大型	0	—	13	18.0	13	8.0%
90 日	微型	4	11,122	19	23.3	23	8.8%
90 日	中小型	24	4,967	102	22.1	126	48.3%
90 日	中大型	30	6,000	66	18.2	96	36.8%
90 日	大型	1	7,805	15	18.0	16	6.1%

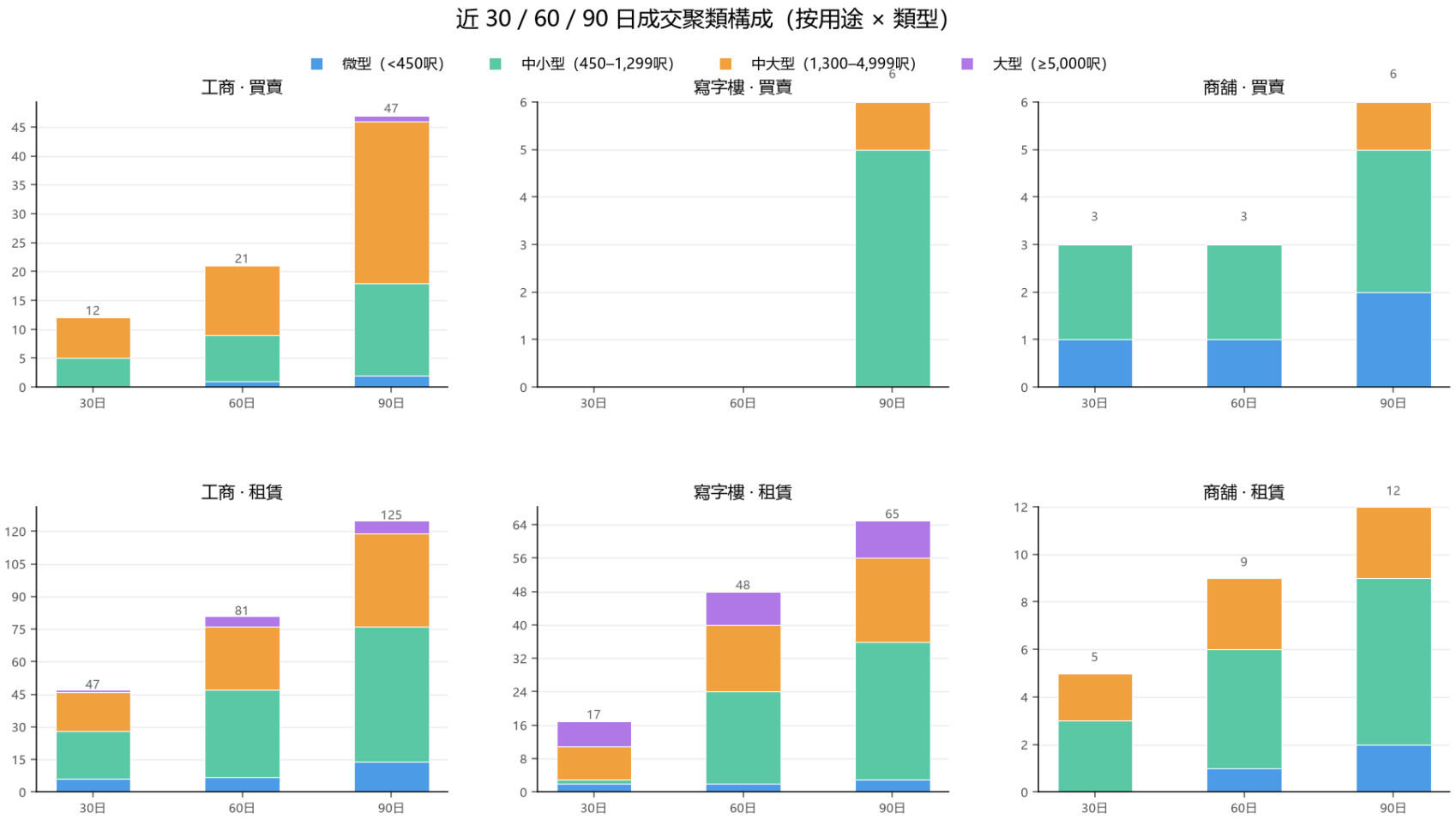


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	12	中大型 7（58%）	21	中大型 12（57%）	47	中大型 28（60%）
工商	租賃	47	中小型 22（47%）	81	中小型 40（49%）	125	中小型 62（50%）

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	—	0	—	6	中小型 5（83%）
寫字樓	租賃	17	中大型 8（47%）	48	中小型 22（46%）	65	中小型 33（51%）
商舖	買賣	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）	6	中小型 3（50%）
商舖	租賃	5	中小型 3（60%）	9	中小型 5（56%）	12	中小型 7（58%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 84 宗（日均 2.8 宗），與 90 日的日均 2.9 宗；60 日 162 宗、日均 2.7 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 10.7%（9 宗），高於 90 日的 8.8%；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「中大型」為最大宗（30 日 35 宗、佔 42%；90 日 126 宗、佔 48%），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 6 宗）；同期工商買賣 30 日 12 宗、90 日 47 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 18.9 元，較 90 日的 22.5 元回落 16%，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 9 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	18	622	681	10,729	1.55
2	南商金融創新中心	6	1,128	785	7,482	0.59
3	恆邦商業大廈	5	750	370	4,933	0.21
4	創匯國際中心	3	1,425	800	5,363	0.28
5	億京廣場 II	2	1,912	1,192	7,116	0.24
6	順利商業大廈(長沙灣)	2	489	232	4,964	0.05
7	建安大廈	1	374	200	5,348	0.02
8	擎天廣場	1	1,080	360	3,333	0.04
9	昌發商業大廈	1	306	130	4,248	0.01

7.2 寫字樓・租賃

全區共 28 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 237 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	859	22,250	25.0	198

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）
2	中國船舶大廈	13	1,371	34,275	25.0	42
3	Portas Tower A	12	8,125	190,826	24.0	327
4	永倫大廈	12	410	10,750	25.5	14
5	億京廣場 II	11	2,021	45,600	23.0	43
6	創匯國際中心	11	1,306	30,199	23.7	41
7	長沙灣廣場第二期	11	2,225	48,848	19.0	98
8	西港都會中心	10	1,664	35,804	22.0	58
9	長沙灣廣場第一期	10	1,525	33,550	21.0	64
10	PeakCastle	8	1,955	39,240	18.5	49
11	瓊林街83號 A座	8	7,534	180,828	24.0	297
12	瓊林街83號 B座	8	2,800	65,800	23.0	48
13	Portas Tower B	7	5,909	141,816	21.0	109
14	擎天廣場	7	1,662	29,916	17.4	26
15	D2 Place Two	5	6,345	114,372	18.0	84
16	SPARK CITY	5	1,803	27,045	16.0	16
17	勵豐中心	5	1,272	26,712	21.0	15
18	華懋333廣場	5	443	9,300	18.0	5
19	西頓中心	5	1,833	45,800	25.7	45
20	誠信中心	5	1,156	23,140	19.0	13

7.3 工商・買賣

全區共 47 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 237 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	龍薈	47	1,940	920	4,732	6.30
2	維特健靈中心	35	1,754	1,228	7,000	5.47
3	寶源亞洲中心	33	1,729	1,406	9,000	4.96

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）
4	東方國際大廈	12	1,522	1,689	11,100	2.46
5	九龍廣場	7	960	386	4,387	0.28
6	億利工業中心	7	1,239	398	3,477	0.29
7	香港工業中心 C 座	6	1,658	550	3,398	0.34
8	Global Gateway Tower	5	931	528	5,665	0.25
9	嘉圖工廠大廈	5	3,755	900	2,446	0.39
10	永盛工業大廈	5	402	178	4,428	0.09
11	環薈中心	5	1,168	720	6,020	0.38
12	半島大廈	4	10,438	8,727	8,363	3.45
13	榮吉工業大廈 A 座	4	1,128	325	2,791	0.13
14	源盛工業大廈	4	1,240	399	3,087	0.16
15	One Two One	3	1,569	1,146	7,271	0.42
16	兆威工業中心	3	1,023	288	2,816	0.09
17	定豐中心	3	566	340	5,854	0.10
18	恆昌工廠大廈	3	542	198	3,597	0.10
19	時豐中心	3	1,379	345	2,611	0.09
20	百生利中心	3	3,303	770	2,331	0.25

7.4 工商・租賃

全區共 92 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 757 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	潮流工貿中心	39	685	11,988	17.0	68
2	百美工廠大廈	37	191	4,000	21.4	22
3	金百盛中心	33	870	19,677	22.0	70
4	Global Gateway Tower	28	1,072	24,186	23.0	86
5	百福工業大廈	26	414	7,350	16.5	21

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）
6	匯華工廠大廈	24	390	5,500	15.1	29
7	麗昌工廠大廈	24	395	8,500	20.9	37
8	九龍廣場	23	880	16,590	21.0	55
9	羅氏商業廣場	21	1,634	34,314	20.0	84
10	W668	18	803	20,388	25.0	43
11	好運工業中心	18	1,502	24,835	16.0	53
12	定豐中心	18	698	13,493	21.5	25
13	寶源亞洲中心	17	1,729	39,962	26.5	77
14	新昌工業大廈	15	1,800	28,800	16.0	42
15	香港工業中心 B 座	15	1,000	19,500	16.2	34
16	兆威工業中心	14	1,130	18,252	17.3	26
17	環薈中心	14	786	19,500	23.1	39
18	益大工業大廈	14	487	8,300	17.0	15
19	億利工業中心	13	1,812	34,000	17.7	39
20	半島大廈	13	913	19,299	20.0	30

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（18 宗、中位數 10,729 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）、中國船舶大廈（13 宗）、Portas Tower A（12 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 龍薈（47 宗，中位數 1,940 呎）與 維特健靈中心（35 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 潮流工貿中心 39 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 39 宗（上年 37 宗，+5.4%），中位數呎價 8,000 元（-27.3%）；分層單位主流成交集中於 5,355–10,662 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 22%、工商租賃 48%；中小型單位成交價中位數 372 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 20.2 元、較大型（13.0 元）高 55%；商舖微型（73.2 元）與大型（21.5 元）相差 240%。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 16 宗（+45.5%），中位數呎價 9,311 元（+10.0%）；租賃 59 宗（-31.4%），中位數呎租 50.0 元（-2.8%）。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 5,135 元/呎、租 19.3 元/呎·月；寫字樓買賣 8,000 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,311 元/呎、租 50.0 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	11	258	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	52	906	372 萬	4,382 元/呎
工商	買賣	中大型	162	1,896	1,179 萬	6,395 元/呎
工商	買賣	大型	12	9,557	6,058 萬	6,688 元/呎
工商	租賃	微型	131	264	5,000 元	20.2 元/呎·月
工商	租賃	中小型	364	828	17,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	237	1,850	36,050 元	17.7 元/呎·月
工商	租賃	大型	25	7,352	104,346 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	5	349	200 萬	5,731 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	26	646	621 萬	9,198 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	8	1,879	1,641 萬	6,621 元/呎
寫字樓	租賃	微型	18	372	9,250 元	24.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	91	905	21,025 元	25.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	88	1,838	40,530 元	22.9 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	40	7,628	160,080 元	22.2 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	200	284 萬	15,202 元/呎
商舖	買賣	中小型	7	800	665 萬	8,696 元/呎
商舖	買賣	中大型	2	2,500	1,419 萬	5,688 元/呎
商舖	買賣	大型	3	8,660	5,800 萬	3,257 元/呎
商舖	租賃	微型	17	350	25,000 元	73.2 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	22	900	45,000 元	49.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	19	2,199	74,000 元	34.5 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	大型	1	6,500	140,000 元	21.5 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。