

工商舖成交報告｜葵涌

2026年4月

資料範圍：2025年5月—2026年4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（439 宗，總計 20.59 億元） 6

四 租賃成交（653 宗，月租總計 4,418 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30） 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

1,092	439	653	20.59 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 1,092 宗成交，較上年度同期（1,123 宗）減少 2.8%；買賣 439 宗（+55.7%）、租賃 653 宗（-22.4%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 8 宗（上年 6 宗，+33.3%），中位數呎價 5,818 元（上年 7,109 元，-18.2%）；新都會廣場第二期一棟錄得 4 宗、佔該類 50%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 420 宗（上年 251 宗，+67.3%），中位數呎價 2,305 元（上年 2,627 元，-12.3%）；iCITY一棟錄得 25 宗、佔該類 6%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 525 宗、寫字樓 89 宗、商舖 39 宗；中位數呎租分別為 11.2、22.8、75.1 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（-56.0%），中位數呎價 11,170 元（-29.8%）；租賃 39 宗（-37.1%），中位數呎租 75.1 元（+18.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 20.59 億元（上年 15.45 億元，+33.3%）；最大宗為香港毛紡工業大廈 23,540 呎 @9,190 萬元（3,904 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,418 萬元（上年 3,470 萬元，+27.3%）；主要來自和黃物流中心、亞洲貨櫃物流中心 B 座等大額租務。

02 二、市場總覽

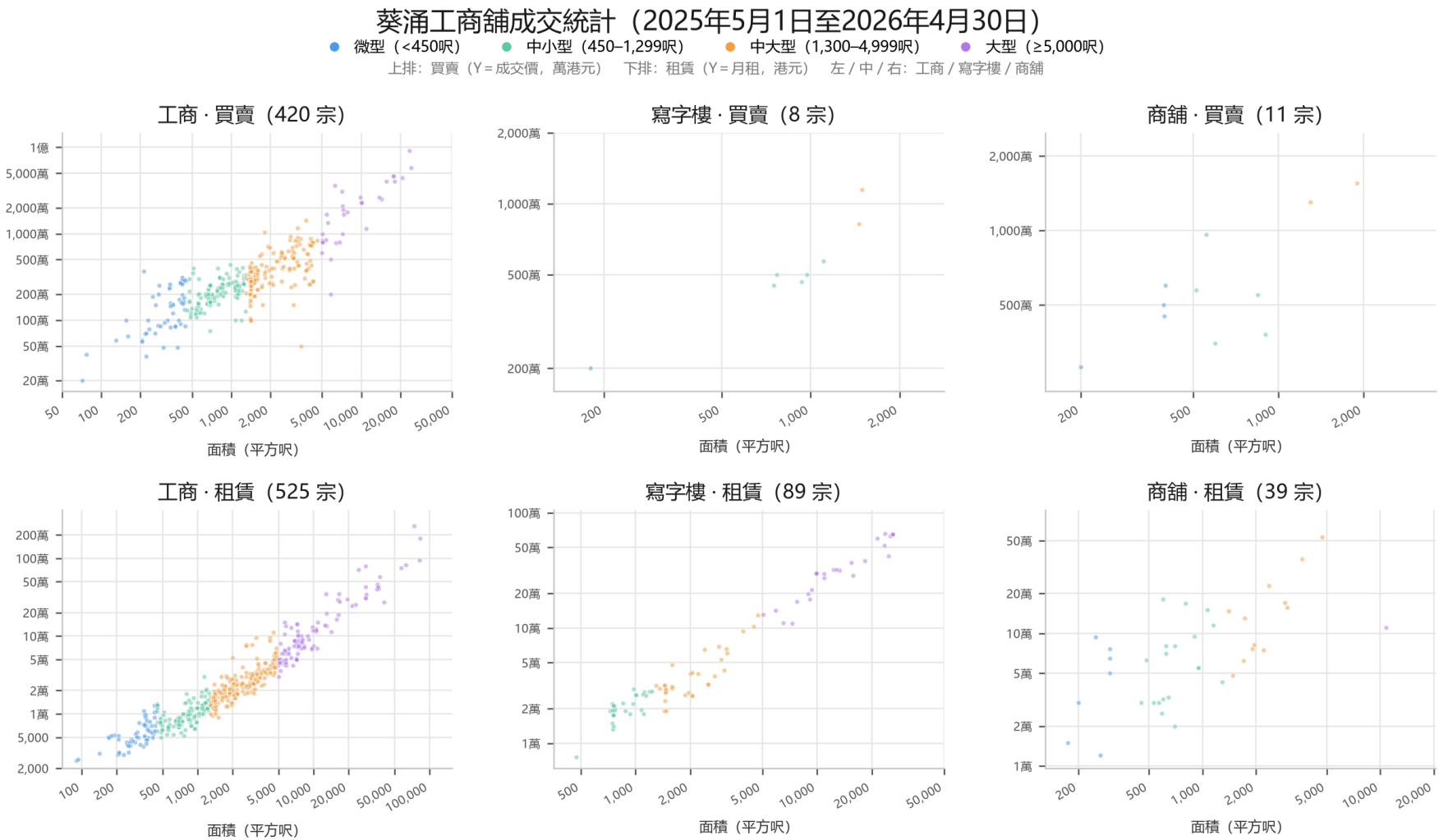


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-05-01 至 2026-04-30）

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	420	1,372	280 萬	2,305 元/呎	19.38 億
工商	租賃	525	1,600	18,000 元/月	11.2 元/呎·月	2,878 萬/月
寫字樓	買賣	8	952	500 萬	5,818 元/呎	0.47 億
寫字樓	租賃	89	1,966	31,790 元/月	22.8 元/呎·月	1,152 萬/月
商舖	買賣	11	557	550 萬	11,170 元/呎	0.75 億
商舖	租賃	39	800	75,000 元/月	75.1 元/呎·月	388 萬/月
合計	買賣	**439**	1,303	—	—	**20.59 億**
合計	租賃	**653**	1,507	—	—	**4,418 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 60%，反映葵涌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（1,303 呎）明顯小於租賃（1,507 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,170） > 寫字樓（5,818） > 工商（2,305） 元 / 呎；租賃則為 商舖（75） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（439 宗，總計 20.59 億元）

3.1 工商（420 宗，19.38 億元）

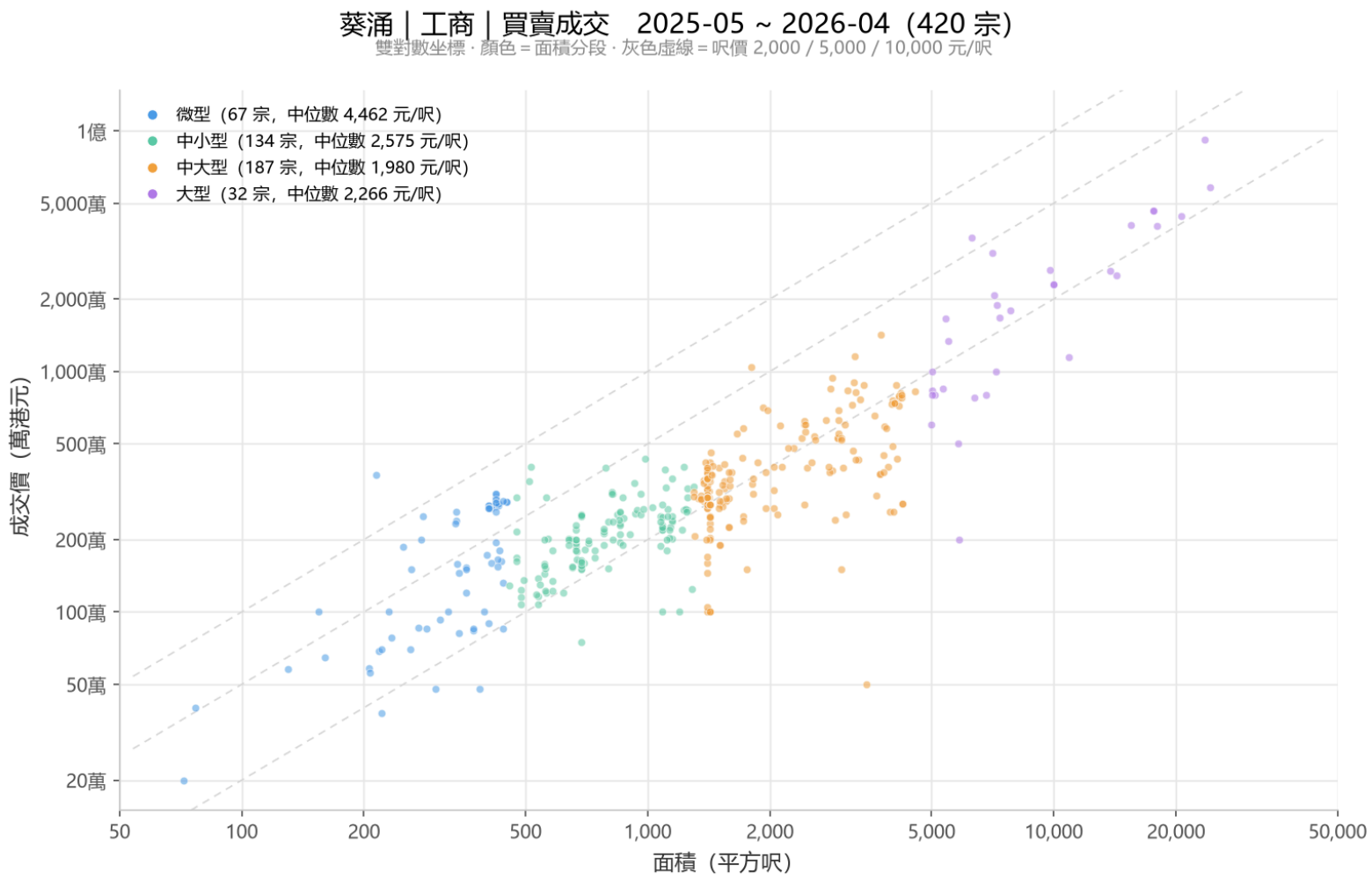


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,372 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,305 元（上年 2,627 元，-12.3%）。
- 面積段：中小型 134 宗（32%）、中大型 187 宗（45%）、微型 67 宗、大型 32 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,462 → 中小型 2,575 → 中大型 1,980 → 大型 2,266 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 12%。
- 最活躍：iCITY（25 宗）、和豐工業中心（24 宗）、金龍工業中心 1 座（16 宗）。
- 最大宗：香港毛紡工業大廈 23,540 呎 @9,190 萬元（3,904 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（8 宗，4,700 萬元）

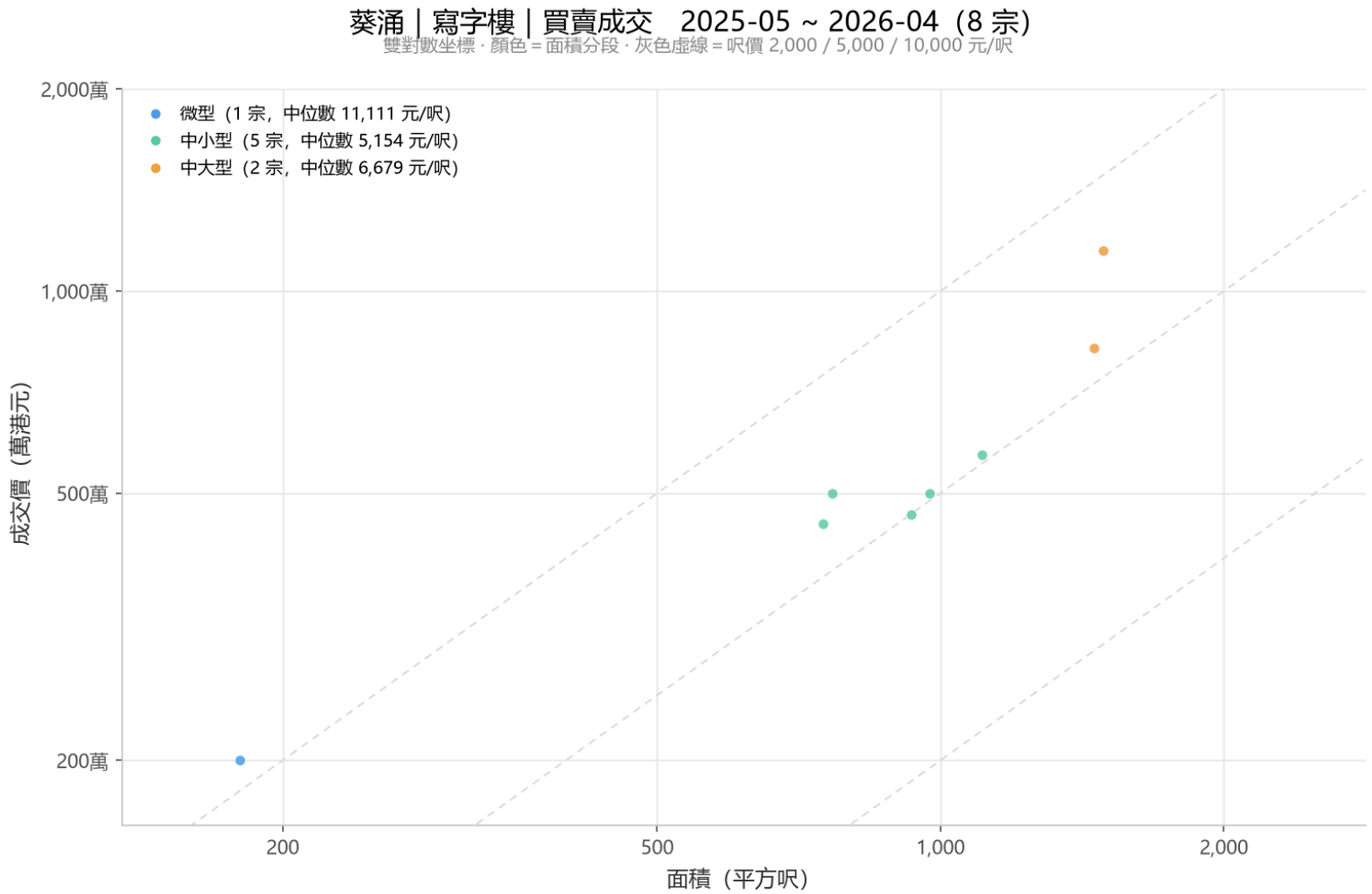


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 952 呎、中位數售價 500 萬元、中位數呎價 5,818 元（上年 7,109 元，-18.2%）。
- 面積段：中小型 5 宗（62%）、大型 0 宗、中大型 2 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,679 元最高，中小型 5,154 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 4 宗（50%）；前 5 棟合計 8 宗、佔 100%；全區僅 3 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 1,489 呎 @1,148 萬元（7,710 元/呎）；K83 1,106 呎 @570 萬元（5,154 元/呎）。

3.3 商舖（11 宗，7,500 萬元）

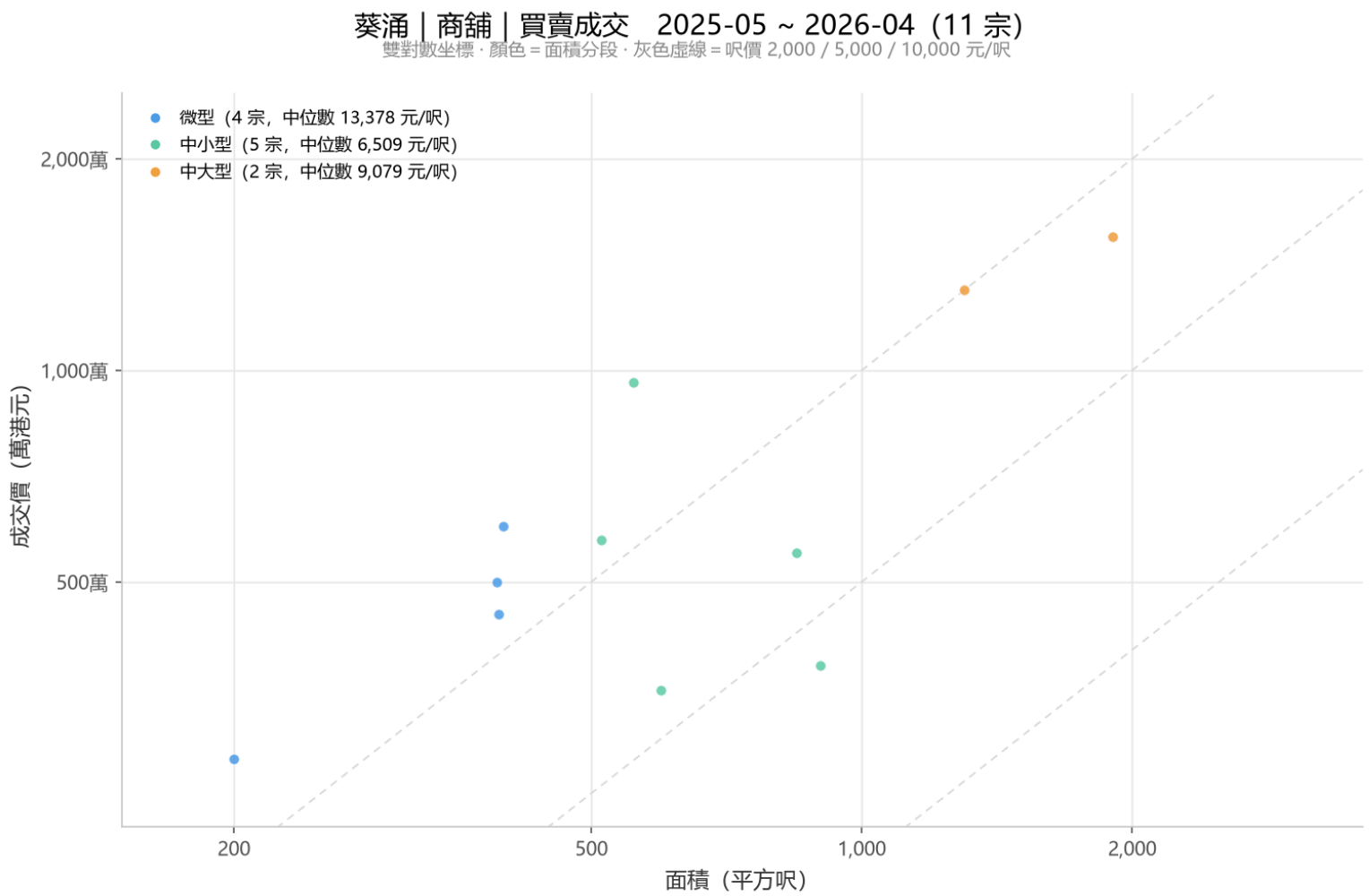


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 557 呎、中位數售價 550 萬元、中位數呎價 11,170 元（上年 15,909 元，-29.8%）。
- 面積段：中小型 5 宗、中大型 2 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價 9,079 元最高。
- 最貴：名賢大廈 1,900 呎 @1,550 萬元（8,158 元/呎）。
- 集中度：葵涌廣場B場 3 宗，佔 27%；前 5 棟佔 73%。

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	2025-11-24	工商	香港毛紡工業大廈	23,540	0.92	3,904
2	2025-06-26	工商	達利中心	24,234	0.58	2,400
3	2026-01-09	工商	葵德工業中心 1 期	17,576	0.47	2,646
4	2025-12-10	工商	東海工業大廈	20,563	0.44	2,158
5	2025-06-16	工商	華達工業中心 A 座	15,523	0.41	2,609
6	2026-04-20	工商	華發工業大廈	18,000	0.40	2,243
7	2025-08-15	工商	大德工業大廈	6,285	0.36	5,728
8	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
9	2025-11-27	工商	金威工業大廈 2 期	9,776	0.26	2,706
10	2026-03-26	工商	力豐工業大廈	13,761	0.26	1,904

04 四、租賃成交（653 宗，月租總計 4,418 萬元）

4.1 工商（525 宗，月租 2,878 萬元）

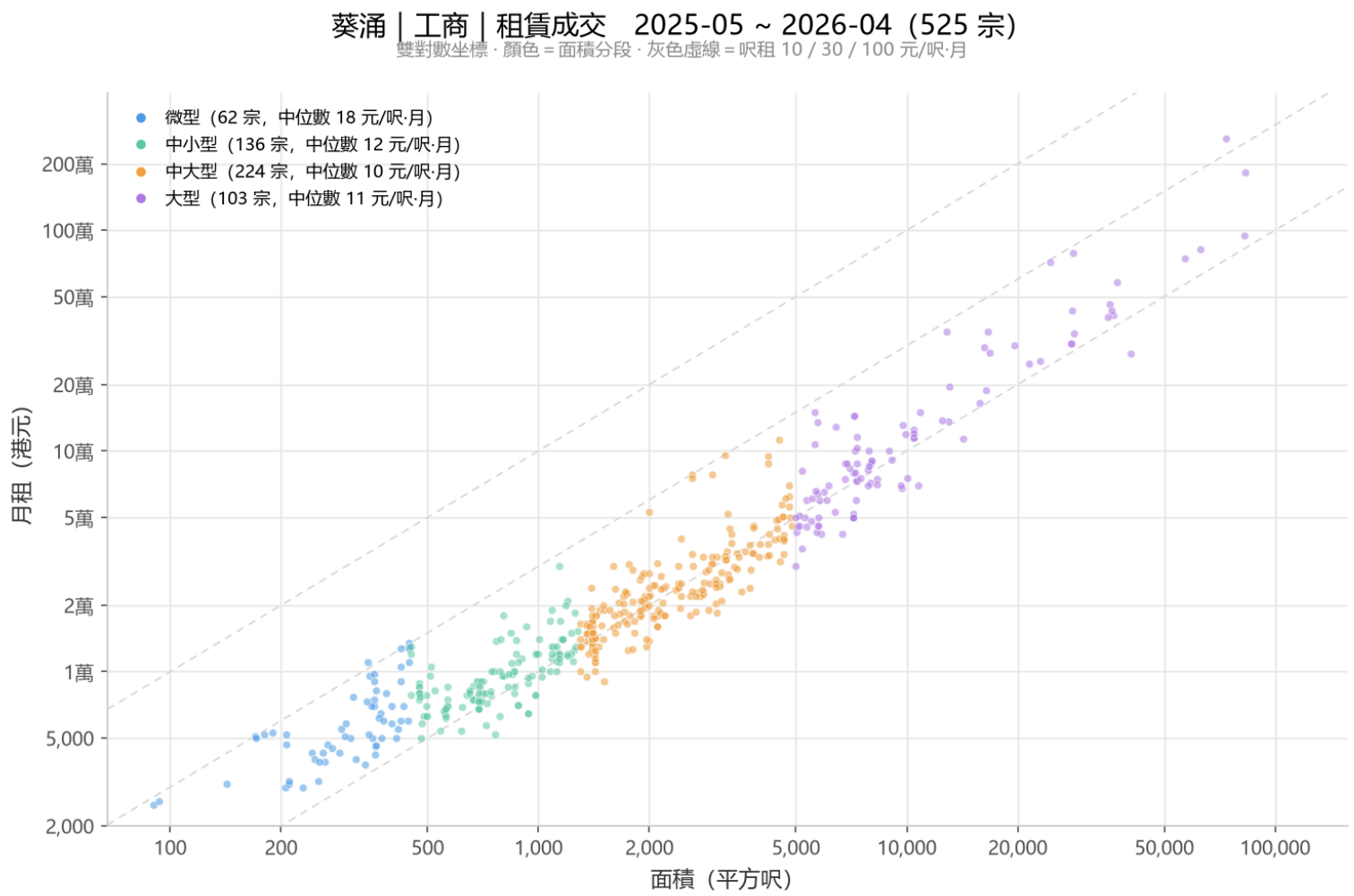


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,600 呎、月租 18,000 元、呎租 11.2 元/呎·月（上年 12.9 元，-13.5%）。
- 面積段：中大型 224 宗（43%）、中小型 136 宗（26%）、微型 62 宗、大型 103 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.6 → 中小型 12.0 → 中大型 10.0 → 大型 11.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：宏達工業中心（22 宗）、華發工業大廈（20 宗）、華基工業大廈 1 座（18 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 28%，供應面分散。

4.2 寫字樓（89 宗，月租 1,152 萬元）

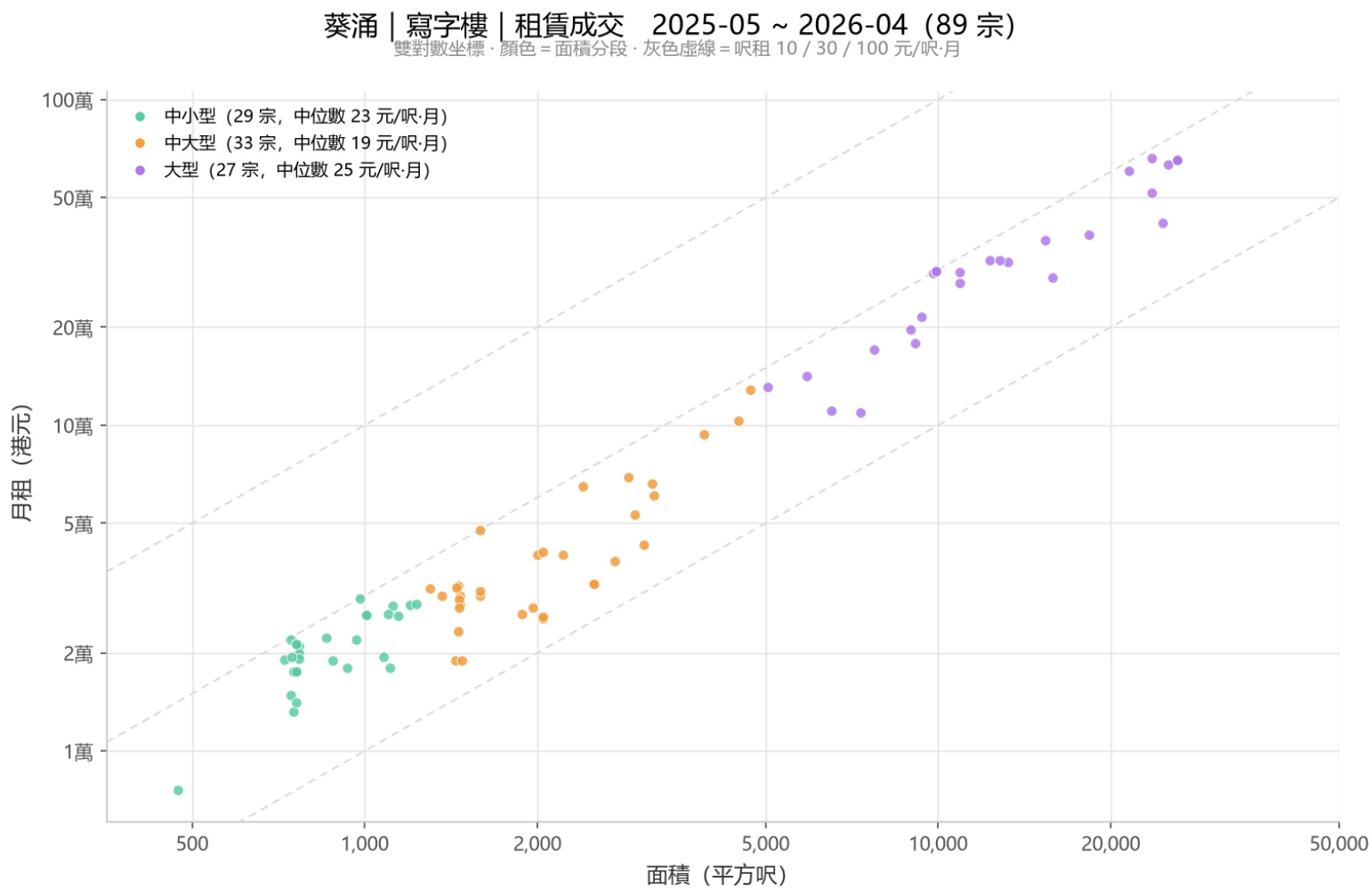


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,966 呎、月租 31,790 元、呎租 22.8 元/呎·月（上年 22.7 元，+0.4%）。
- 面積段：中大型 33 宗、中小型 29 宗、大型 27 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 25.0 元最高，中小型 23.3 元、中大型 19.1 元相若；微型 —（樣本僅 0 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新都會廣場第二期（36 宗）、新都會廣場第一期（19 宗）、九龍貿易中心B座（7 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（39 宗，月租 388 萬元）

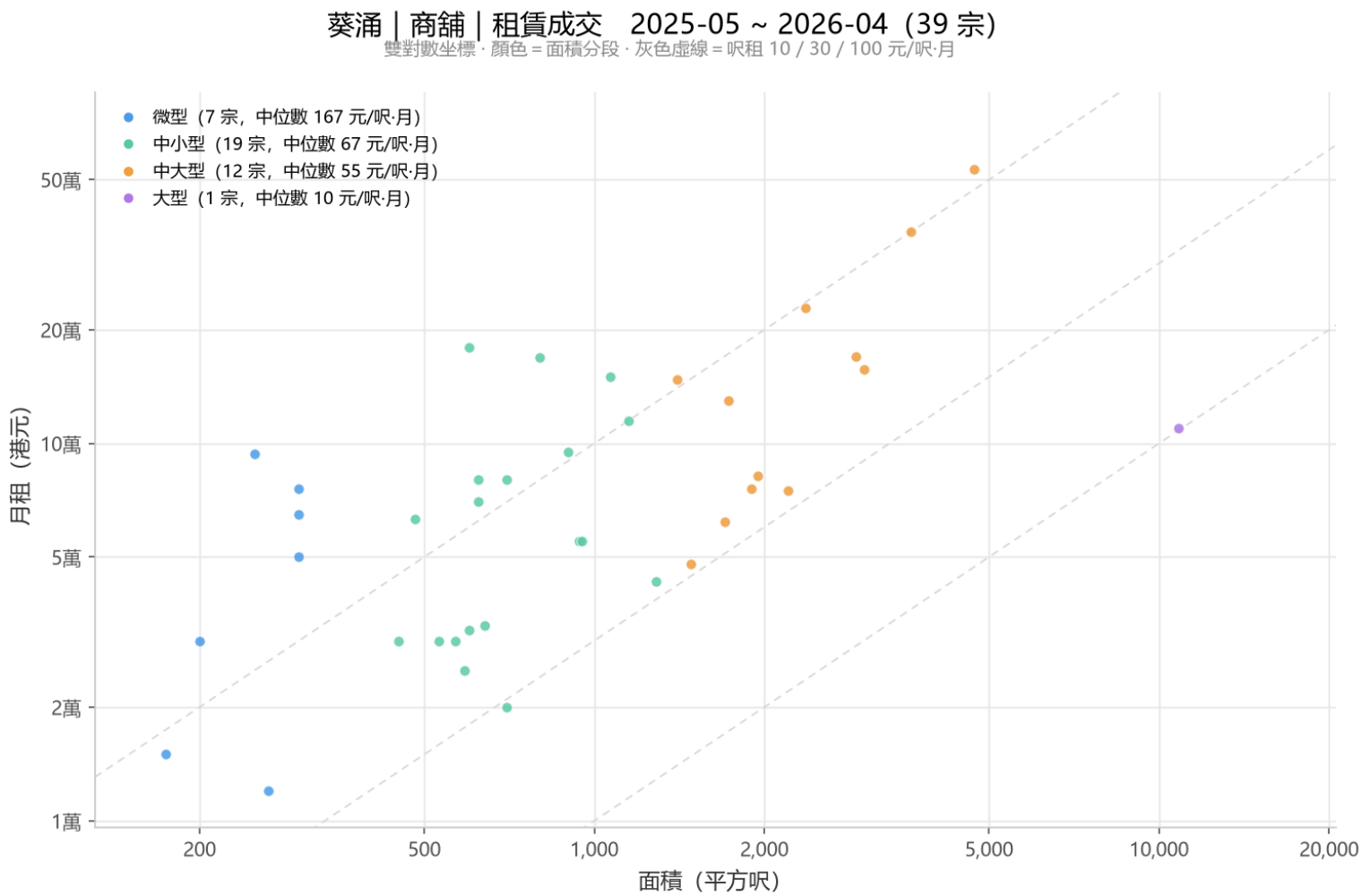


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 75,000 元、呎租 75.1 元/呎·月（上年 63.6 元，+18.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 166.7 元（街舖細位）→ 中小型 66.7 → 中大型 55.5 → 大型 10.2 元。
- 最活躍：葵涌廣場A場（4 宗）、好爵中心（3 宗）、葵涌廣場C場（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 36%，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	2025-07-21	工商	亞洲貨櫃物流中心 A 座	73,446	2,612,940	35.6
2	2026-02-16	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	82,800	1,821,600	22.0
3	2025-11-10	工商	和黃物流中心	82,492	948,658	11.5
4	2025-11-03	工商	和黃物流中心	62,615	819,143	13.1
5	2025-11-27	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	28,245	791,498	28.0
6	2025-09-15	工商	和黃物流中心	57,000	747,916	13.1
7	2025-10-24	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	24,533	717,162	29.2
8	2025-12-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	23,572	660,016	28.0
9	2025-07-15	寫字樓	九龍貿易中心B座	26,126	653,150	25.0
10	2025-07-15	寫字樓	九龍貿易中心B座	25,218	630,450	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

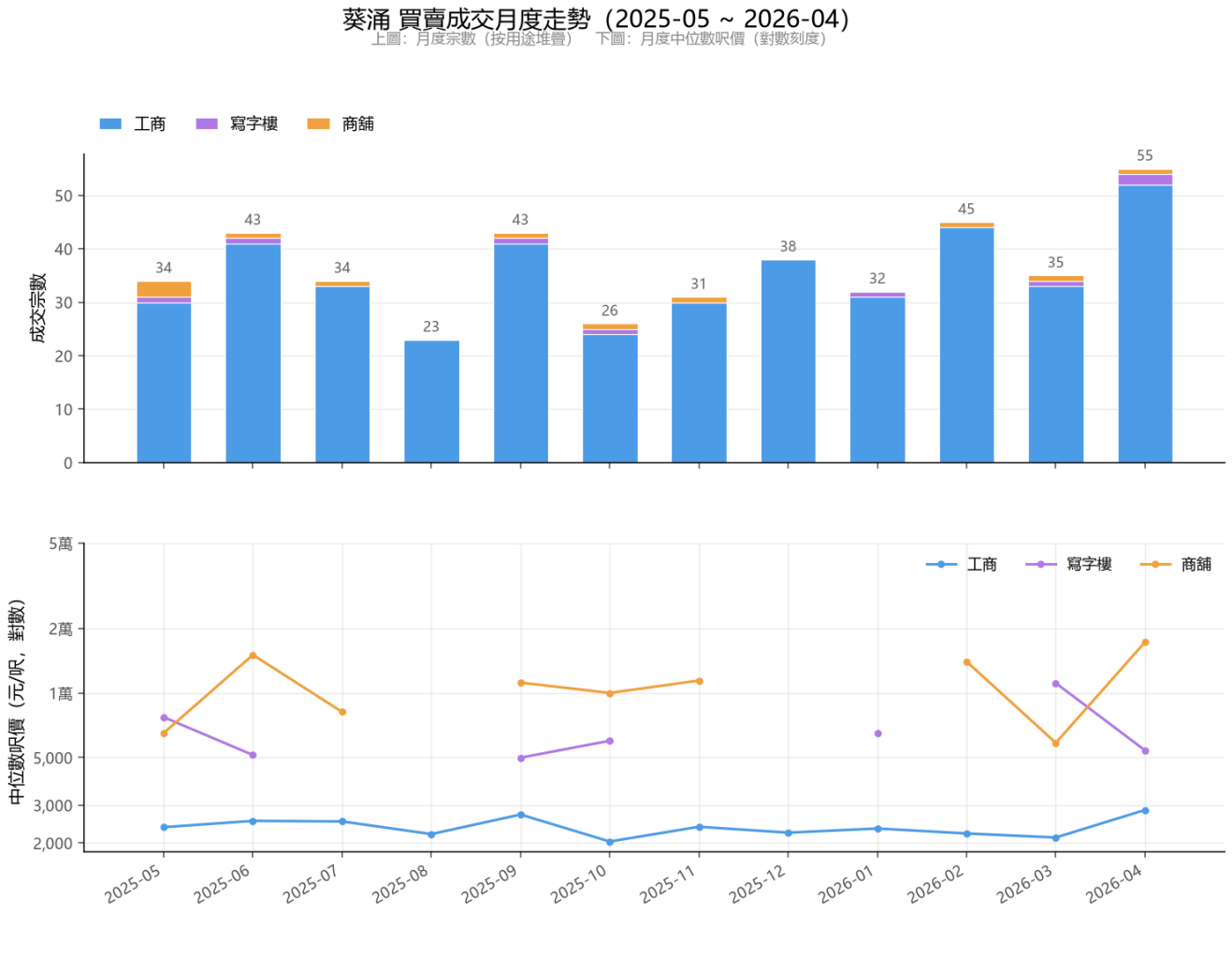


圖 8　買賣月度走勢

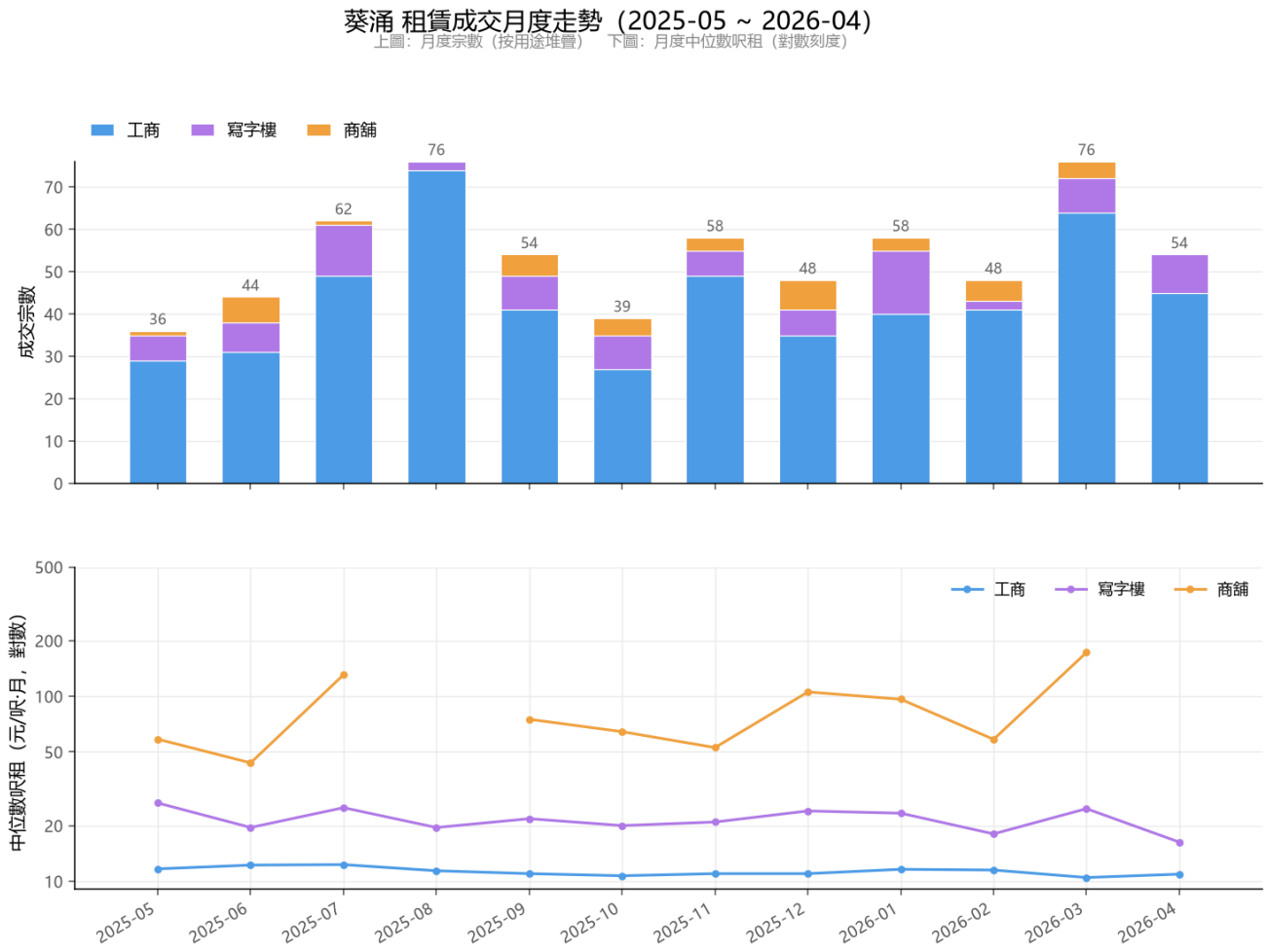


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–111 宗，月均 91 宗；買賣月均 36.6 宗、租賃月均 54.4 宗。
- 高點為 2026-03（111 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 104 宗，較期初三個月（84 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 157 宗 → 2025Q3 292 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2（僅4月）109 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,462 元升至 2,851 元（區間 2,207–2,851 元）；路徑 2025Q2 2,462 → 2025Q3 2,521 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2(部分) 2,851。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元降至 11 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q2 12 → 2025Q3 12 → 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2(部分) 11。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,424 元降至 5,401 元（區間 4,995–8,815 元）；路徑 2025Q2 6,424 → 2025Q3 4,995 → 2025Q4 5,987 → 2026Q1 8,815 → 2026Q2(部分) 5,401。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 16 元（區間 16–24 元）；路徑 2025Q2 24 → 2025Q3 23 → 2025Q4 21 → 2026Q1 23 → 2026Q2(部分) 16。
- **商舖買賣**：季度中位數由 9,632 元升至 17,235 元（區間 9,632–17,235 元）；路徑 2025Q2 9,632 → 2025Q3 9,664 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2(部分) 17,235。
- **商舖租賃**：季度中位數由 45 元升至 103 元（區間 45–103 元）；路徑 2025Q2 45 → 2025Q3 103 → 2025Q4 76 → 2026Q1 103。

> 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 32% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 62% 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 67%，工商 43% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（49%）及 <450 呎（18%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,232 呎變為 1,303 呎，租賃由 1,148 呎變為 1,507 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：新都會廣場第二期 4 宗，佔 50%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：新都會廣場第二期（36 宗）、新都會廣場第一期（19 宗）、九龍貿易中心B座（7 宗），前 5 棟合計佔 83%。
- 工商買賣：iCITY 25 宗，前 5 棟佔 22%；工商租賃：宏達工業中心 22 宗，前 5 棟僅佔 17%，分布最分散。
- 含義：葵涌寫字樓買賣已高度「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	420	251	+67.3%	2,305 元/呎	2,627 元/呎	-12.3%	19.38 億	13.09 億
工商	租賃	525	701	-25.1%	11.2 元/呎·月	12.9 元/呎·月	-13.5%	2,878 萬/月	2,150 萬/月
寫字樓	買賣	8	6	+33.3%	5,818 元/呎	7,109 元/呎	-18.2%	0.47 億	0.86 億
寫字樓	租賃	89	78	+14.1%	22.8 元/呎·月	22.7 元/呎·月	+0.4%	1,152 萬/月	814 萬/月
商舖	買賣	11	25	-56.0%	11,170 元/呎	15,909 元/呎	-29.8%	0.75 億	1.50 億
商舖	租賃	39	62	-37.1%	75.1 元/呎·月	63.6 元/呎·月	+18.1%	388 萬/月	506 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30）

以 2026-04-30 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」。

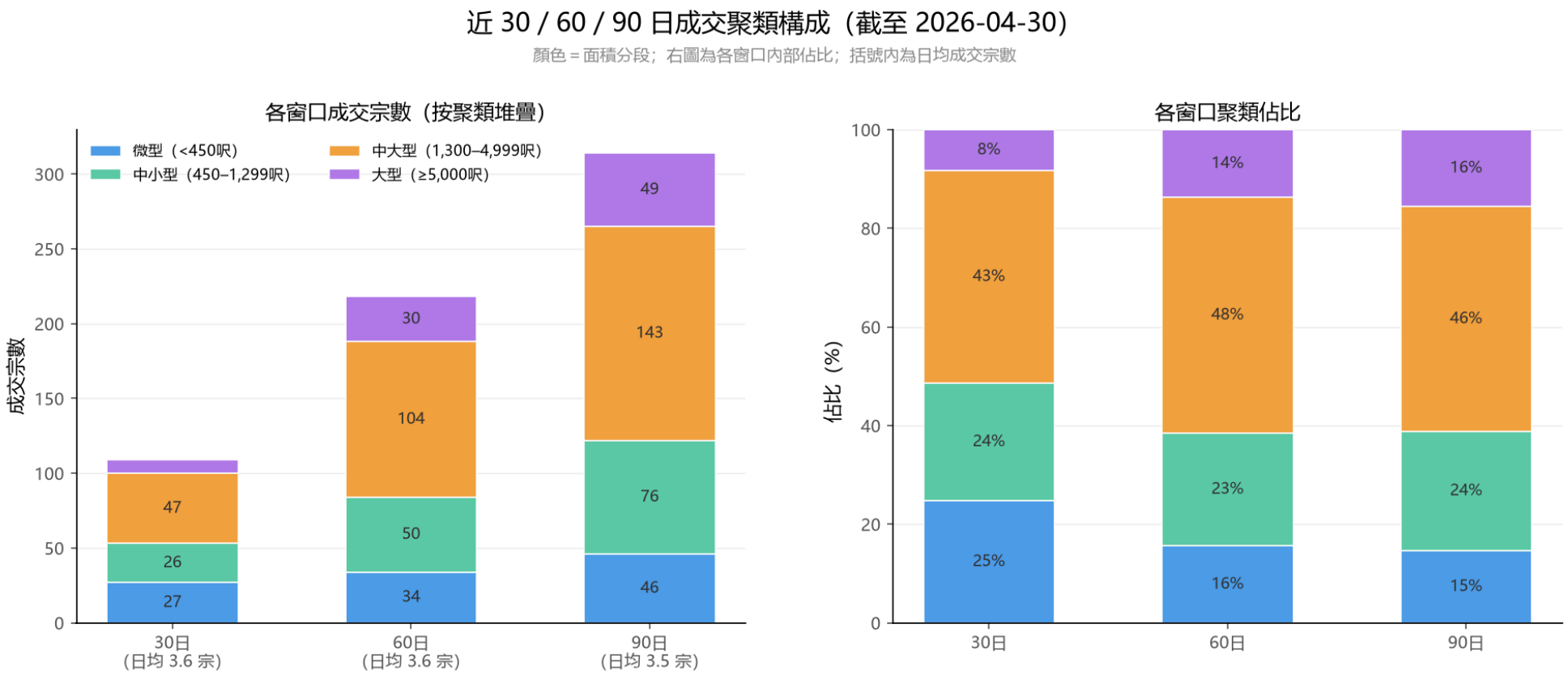


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	109	3.6	55	54
60 日	218	3.6	89	129
90 日	314	3.5	135	179

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	24	6,702	3	19.6	27	24.8%
30 日	中小型	9	2,665	17	14.8	26	23.9%
30 日	中大型	19	1,944	28	10.2	47	43.1%
30 日	大型	3	1,748	6	13.4	9	8.3%
60 日	微型	27	6,670	7	21.0	34	15.6%
60 日	中小型	18	2,632	32	15.9	50	22.9%
60 日	中大型	38	1,873	66	10.2	104	47.7%
60 日	大型	6	2,074	24	10.7	30	13.8%
90 日	微型	33	6,609	13	19.6	46	14.6%
90 日	中小型	35	2,537	41	15.7	76	24.2%
90 日	中大型	57	1,889	86	10.3	143	45.5%
90 日	大型	10	1,951	39	11.1	49	15.6%

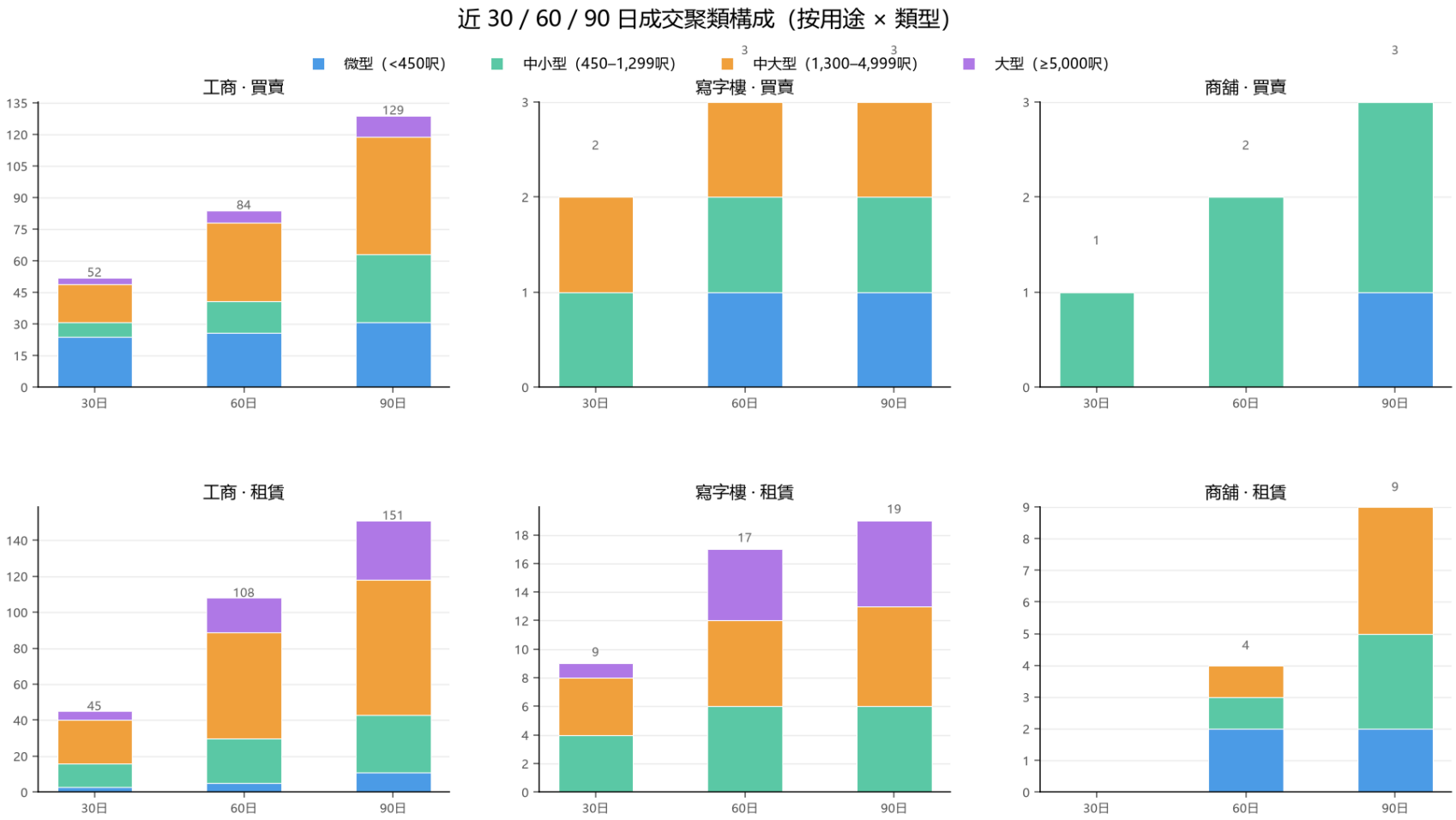


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	52	微型 24（46%）	84	中大型 37（44%）	129	中大型 56（43%）
工商	租賃	45	中大型 24（53%）	108	中大型 59（55%）	151	中大型 75（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	2	中小型 1（50%）	3	微型 1（33%）	3	微型 1（33%）
寫字樓	租賃	9	中小型 4（44%）	17	中小型 6（35%）	19	中大型 7（37%）
商舖	買賣	1	中小型 1（100%）	2	中小型 2（100%）	3	中小型 2（67%）
商舖	租賃	0	—	4	微型 2（50%）	9	中大型 4（44%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 109 宗（日均 3.6 宗），與 90 日的日均 3.5 宗；60 日 218 宗、日均 3.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 24.8%（27 宗），高於 90 日的 14.6%；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「中大型」為最大宗（30 日 47 宗、佔 43%；90 日 143 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 2 宗（K83、新都會廣場第二期），與 90 日的 3 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 52 宗、90 日 129 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 19.6 元，較 90 日的 16.3 元上升 20%，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 3 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	新都會廣場第二期	4	1,112	662	6,253	0.29
2	K83	3	973	500	5,139	0.15
3	葵樂大廈	1	180	200	11,111	0.02

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 11 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	新都會廣場第二期	36	1,404	26,100	20.6	99
2	新都會廣場第一期	19	4,708	128,500	26.0	274
3	九龍貿易中心B座	7	25,218	630,450	25.0	328
4	K83	6	1,126	20,500	21.0	13
5	九龍貿易中心A座	6	15,732	408,121	29.0	241
6	Magnet Place Tower 1	5	2,507	32,591	14.0	17
7	KC100	3	6,514	110,738	17.0	58

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）
8	**輝固大廈-KCC2**	3	9,112	196,878	21.0	76
9	**TLP132**	2	3,890	58,594	15.5	12
10	**萬泰中心**	1	15,815	284,670	18.0	28
11	**貿易之都**	1	3,198	60,762	19.0	6

7.3 工商・買賣

全區共 95 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 420 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	**iCITY**	25	422	279	6,734	0.70
2	**和豐工業中心**	24	1,104	238	2,354	0.79
3	**金龍工業中心 1 座**	16	1,400	306	2,189	0.49
4	**美聯工業大廈**	15	1,562	338	1,889	0.65
5	**華達工業中心 A 座**	14	1,422	249	1,725	0.70
6	**金龍工業中心 4 座**	14	1,400	299	2,136	0.41
7	**亞洲貿易中心**	13	538	124	2,357	0.18
8	**飛亞工業中心**	13	1,084	230	2,106	0.32
9	**金運工業大廈 1 座**	12	752	176	2,242	0.24
10	**華基工業大廈 1 座**	11	1,956	380	1,427	0.39
11	**金豐工業大廈 2 期**	11	664	200	3,313	0.23
12	**iPLACE**	8	456	164	3,790	0.15
13	**金德工業大廈**	8	1,249	296	2,482	0.32
14	**金豐工業大廈 1 期**	8	664	201	3,069	0.17
15	**宏達工業中心**	7	2,445	600	2,288	0.64
16	**永康工業大廈**	7	853	245	2,835	0.18
17	**瑞森工業大廈**	7	1,132	203	1,793	0.14
18	**華業工業大廈 B 座**	7	2,937	261	1,798	0.24

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）
19	金龍工業中心 3 座	7	1,400	323	2,307	0.23
20	星星中心	6	357	156	4,466	0.13

7.4 工商・租賃

全區共 121 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 525 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	宏達工業中心	22	4,157	44,194	11.1	107
2	華發工業大廈	20	236	5,200	17.5	27
3	華基工業大廈 1 座	18	2,918	21,500	8.0	43
4	和豐工業中心	15	1,136	11,500	11.0	29
5	亞洲貿易中心	14	558	6,718	12.1	11
6	宏貿中心	12	939	7,032	8.0	14
7	盈業大廈	12	1,432	14,000	11.4	18
8	美安工業大廈	12	2,400	23,290	11.4	37
9	葵昌中心	12	1,172	17,500	15.6	25
10	和黃物流中心	11	35,636	432,432	12.0	526
11	華達工業中心 A 座	11	1,422	11,500	10.0	15
12	金基工業大廈	11	1,407	16,000	12.9	19
13	金龍工業中心 4 座	10	1,400	15,000	10.7	28
14	iPLACE	9	475	8,000	16.8	7
15	樂聲工業中心	9	10,453	114,983	11.5	91
16	葵順工業中心	9	3,403	30,000	11.7	36
17	禎昌工業大廈	8	466	7,550	15.3	6
18	華基工業大廈 2 座	8	3,032	24,750	8.0	19
19	金龍工業中心 1 座	8	1,400	14,000	10.2	21
20	iCITY 第一座	7	444	12,800	28.8	8

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（4 宗、中位數 6,253 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 新都會廣場第二期（36 宗）、新都會廣場第一期（19 宗）、九龍貿易中心B座（7 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 iCITY（25 宗，中位數 422 呎）與 和豐工業中心（24 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 宏達工業中心 22 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 8 宗（上年 6 宗，+33.3%），中位數呎價 5,818 元（-18.2%）；分層單位主流成交集中於 5,150–6,817 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 32%、工商租賃 26%；中小型單位成交價中位數 206 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 17.6 元、較大型（11.0 元）高 60%；商舖微型（166.7 元）與大型（10.2 元）相差 1,540%。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 11 宗（-56.0%），中位數呎價 11,170 元（-29.8%）；租賃 39 宗（-37.1%），中位數呎租 75.1 元（+18.1%）。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 2,305 元/呎、租 11.2 元/呎·月；寫字樓買賣 5,818 元/呎、租 22.8 元/呎·月；商舖買賣 11,170 元/呎、租 75.1 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	67	372	160 萬	4,462 元/呎
工商	買賣	中小型	134	779	206 萬	2,575 元/呎
工商	買賣	中大型	187	1,591	355 萬	1,980 元/呎
工商	買賣	大型	32	7,224	1,834 萬	2,266 元/呎
工商	租賃	微型	62	344	5,200 元	17.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	136	758	8,800 元	12.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	224	2,058	22,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	103	7,850	88,000 元	11.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	1	180	200 萬	11,111 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	5	931	500 萬	5,154 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	2	1,473	986 萬	6,679 元/呎
寫字樓	租賃	中小型	29	767	20,000 元	23.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	33	2,001	32,054 元	19.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	27	12,310	297,900 元	25.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	393	475 萬	13,378 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	598	550 萬	6,509 元/呎
商舖	買賣	中大型	2	1,600	1,425 萬	9,079 元/呎
商舖	租賃	微型	7	265	50,000 元	166.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	19	640	55,000 元	66.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	12	2,075	139,000 元	55.5 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	10,825	110,000 元	10.2 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。