

工商舖成交報告｜荃灣

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（390 宗，總計 32.23 億元） 6

四 租賃成交（726 宗，月租總計 3,675 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

1,116	390	726	32.23 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 1,116 宗成交，較上年度同期（1,412 宗）減少 21.0%；買賣 390 宗（-20.2%）、租賃 726 宗（-21.3%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 103 宗（上年 90 宗，+14.4%），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 46 宗、佔該類 45%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 275 宗（上年 372 宗，-26.1%），中位數呎價 2,486 元（上年 3,512 元，-29.2%）；One Midtown一棟錄得 22 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 445 宗、寫字樓 144 宗、商舖 137 宗；中位數呎租分別為 12.9、23.5、86.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 12 宗（-55.6%），中位數呎價 18,526 元（+85.3%）；租賃 137 宗（-41.7%），中位數呎租 86.0 元（-12.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 32.23 億元（上年 39.02 億元，-17.4%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 5.98 億元、佔總額 19%；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 3,675 萬元（上年 4,868 萬元，-24.5%）；主要來自嘉民國際訊通中心、荃灣工業中心等大額租務。

02 二、市場總覽

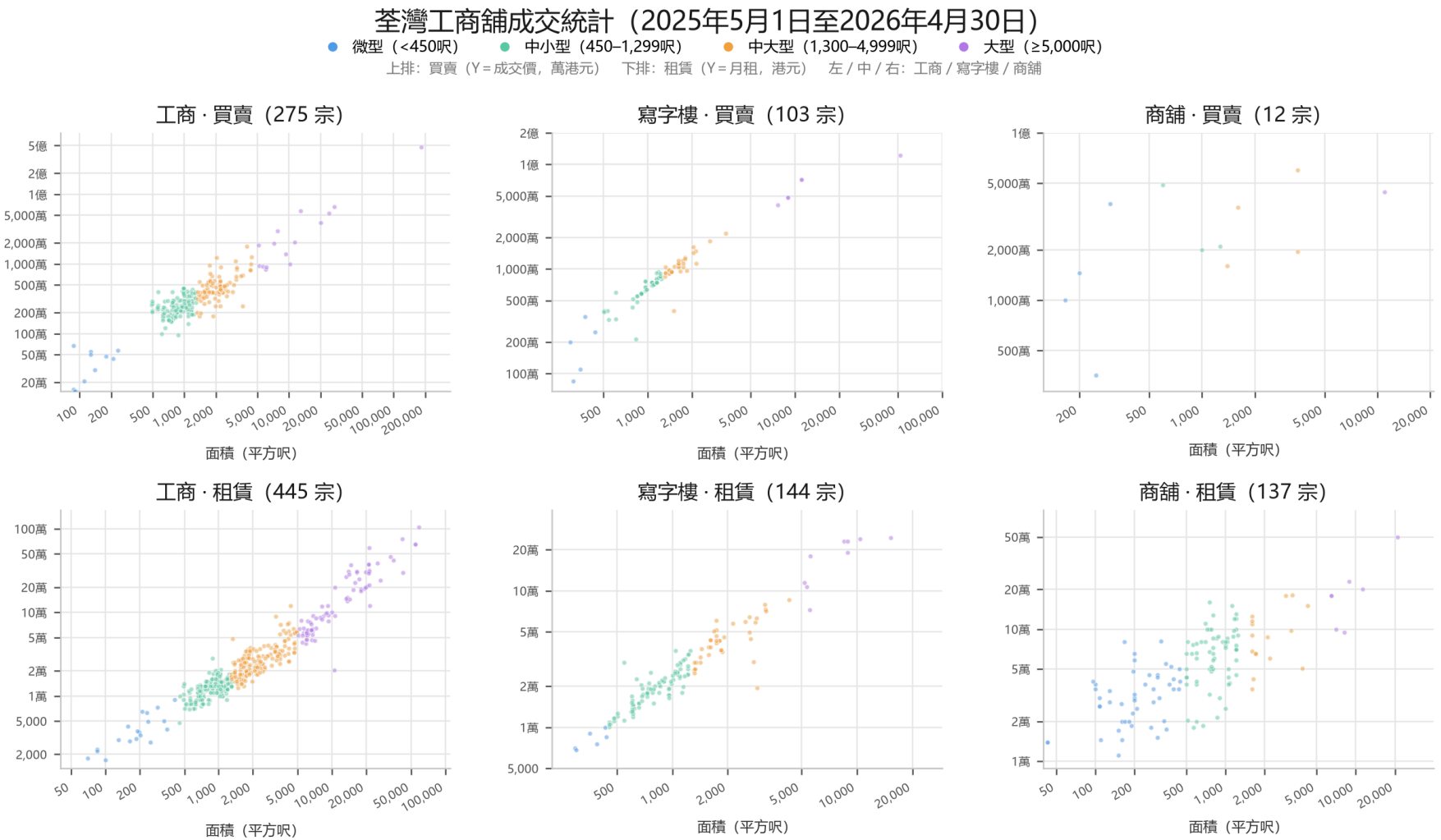


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-05-01 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	275	1,092	300 萬	2,486 元/呎	17.21 億
工商	租賃	445	1,570	19,000 元/月	12.9 元/呎·月	2,241 萬/月
寫字樓	買賣	103	1,145	746 萬	6,500 元/呎	11.70 億
寫字樓	租賃	144	1,030	23,366 元/月	23.5 元/呎·月	519 萬/月
商舖	買賣	12	1,135	2,050 萬	18,526 元/呎	3.31 億
商舖	租賃	137	723	52,000 元/月	86.0 元/呎·月	915 萬/月
合計	買賣	**390**	1,109	—	—	**32.23 億**
合計	租賃	**726**	1,160	—	—	**3,675 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 65%，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（1,109 呎）明顯小於租賃（1,160 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（18,526） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,486） 元 / 呎；租賃則為 商舖（86） > 寫字樓（24） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（390 宗，總計 32.23 億元）

3.1 工商（275 宗，17.21 億元）

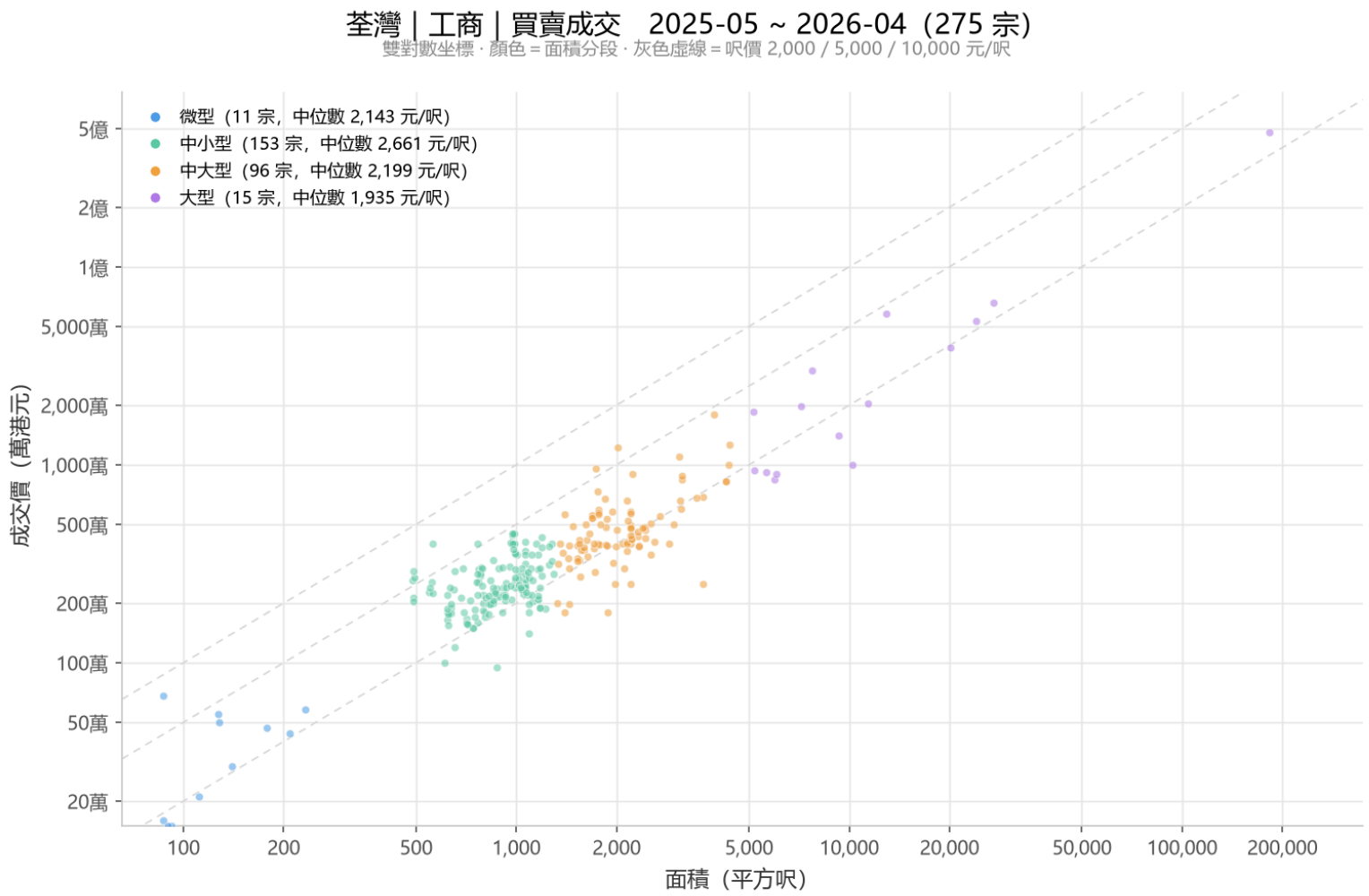


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,092 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 2,486 元（上年 3,512 元，-29.2%）。
- 面積段：中小型 153 宗（56%）、中大型 96 宗（35%）、微型 11 宗、大型 15 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,143 → 中小型 2,661 → 中大型 2,199 → 大型 1,935 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 27%。
- 最活躍：One Midtown（22 宗）、匯力工業中心（20 宗）、嘉力工業中心 A 座（15 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（103 宗，11.7 億元）

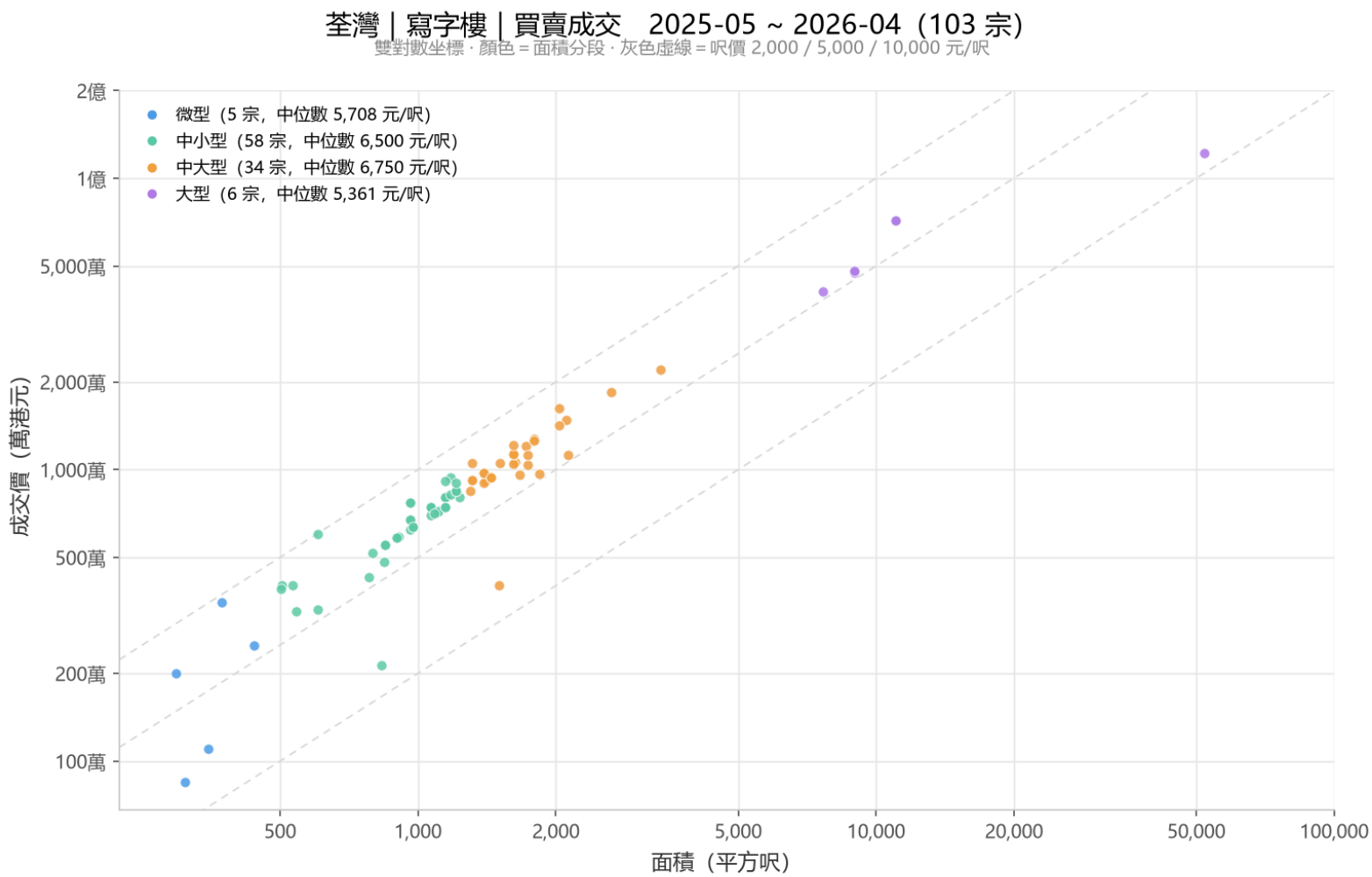


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,145 呎、中位數售價 746 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）。
- 面積段：中小型 58 宗（56%）、大型 6 宗、中大型 34 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,750 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 46 宗（45%）；前 5 棟合計 101 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，3.31 億元）

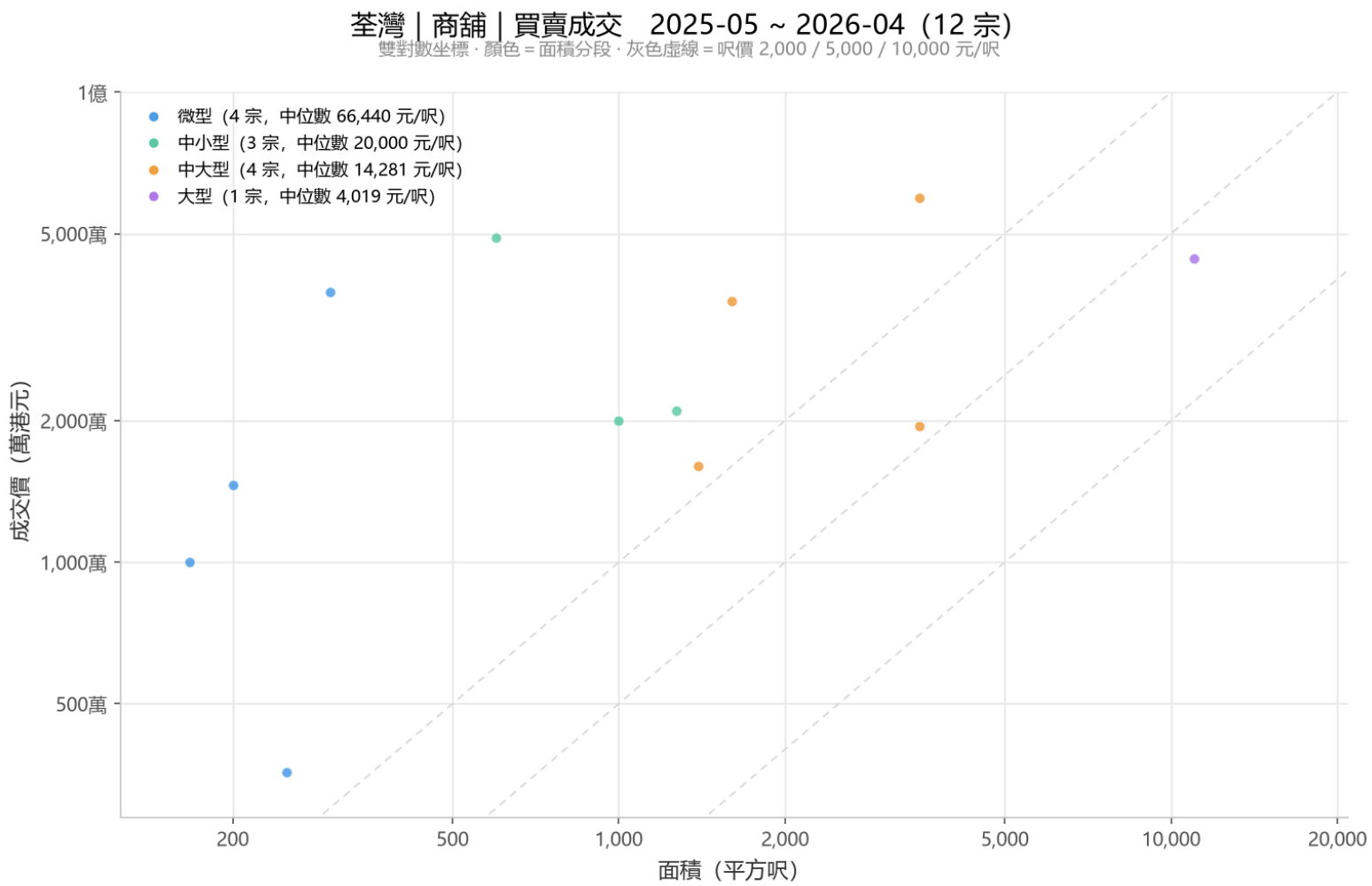


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 12 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,135 呎、中位數售價 2,050 萬元、中位數呎價 18,526 元（上年 10,000 元，+85.3%）。
- 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	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
4	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
5	2025-07-16	工商	東南工業大廈	27,187	0.66	2,428
6	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
7	2026-04-09	工商	TML 廣場	12,883	0.58	4,500
8	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
9	2025-07-15	商舖	登發大廈	600	0.49	81,667
10	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380

04 四、租賃成交（726 宗，月租總計 3,675 萬元）

4.1 工商（445 宗，月租 2,241 萬元）

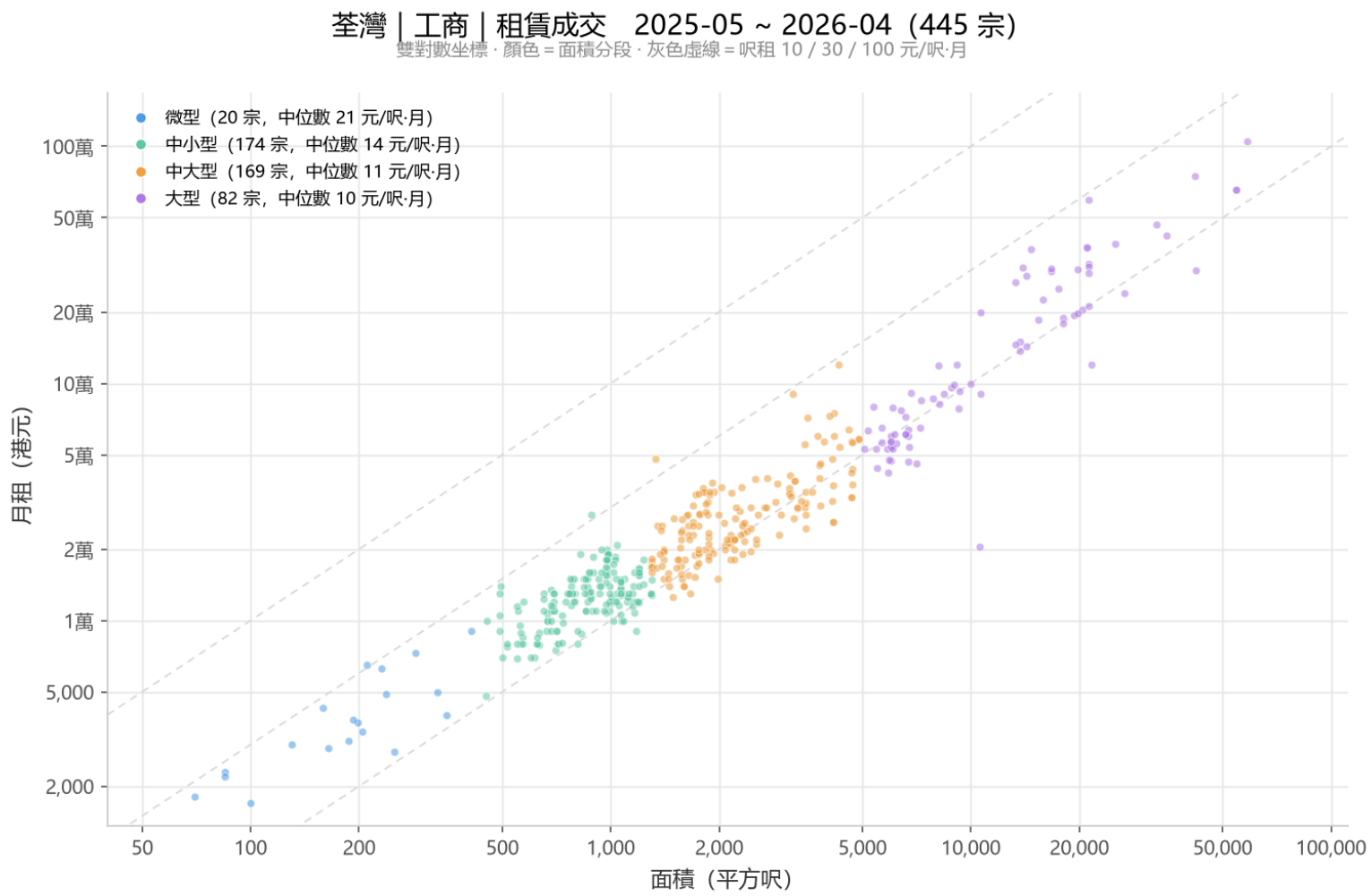


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,570 呎、月租 19,000 元、呎租 12.9 元/呎·月（上年 14.0 元，-7.8%）。
- 面積段：中大型 169 宗（38%）、中小型 174 宗（39%）、微型 20 宗、大型 82 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.3 → 中小型 14.5 → 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（42 宗）、TML 廣場（33 宗）、金岸科技中心（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 29%，前 10 棟佔 42%，供應面分散。

4.2 寫字樓（144 宗，月租 519 萬元）

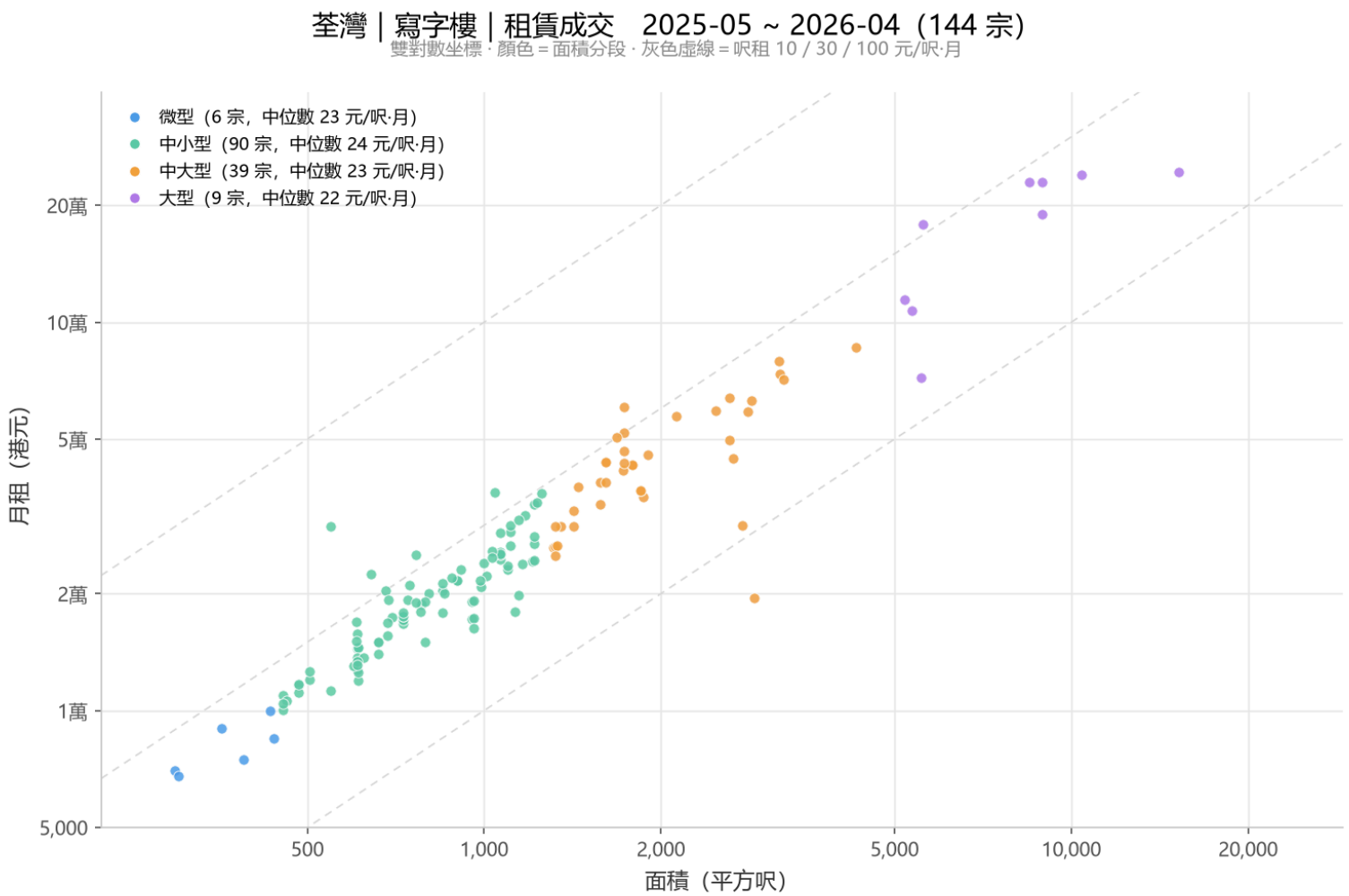


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,030 呎、月租 23,366 元、呎租 23.5 元/呎·月（上年 24.0 元，-1.9%）。
- 面積段：中大型 39 宗、中小型 90 宗、大型 9 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 22.0 元最高，中小型 23.8 元、中大型 23.0 元相若；微型 22.8 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（44 宗）、南豐中心（28 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（137 宗，月租 915 萬元）

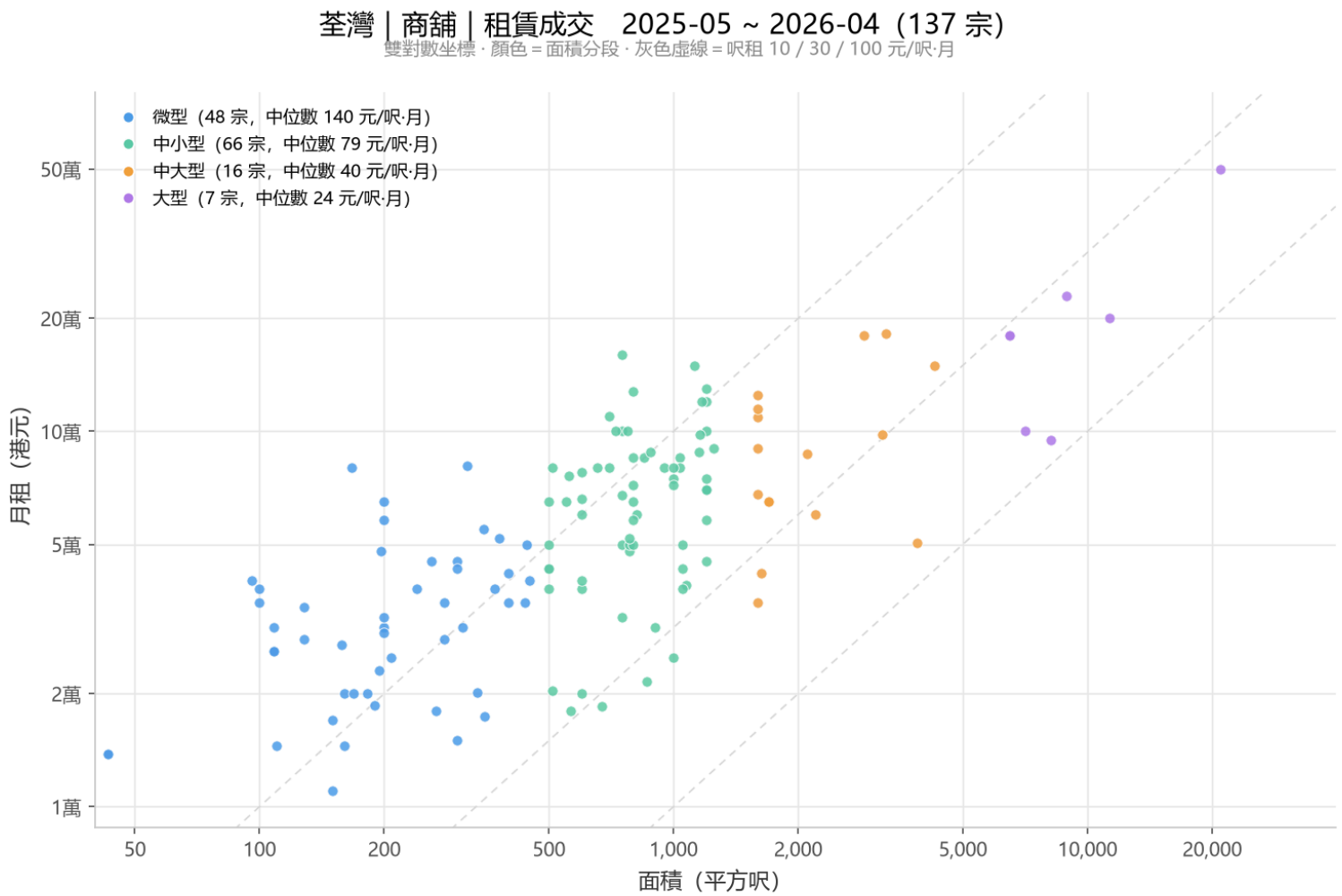


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 723 呎、月租 52,000 元、呎租 86.0 元/呎·月（上年 98.3 元，-12.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 140.1 元（街舖細位）→ 中小型 78.6 → 中大型 39.8 → 大型 23.9 元。
- 最活躍：南豐中心（17 宗）、聯薈（6 宗）、運通洋樓（5 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	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	2025-06-24	工商	荃灣工業中心	54,425	653,100	12.0
4	2025-06-17	工商	荃灣工業中心	54,425	653,100	12.0
5	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
6	2025-08-13	商舖	麗城花園3期	20,916	500,000	23.9
7	2025-08-27	工商	嘉民達力中心	32,776	467,058	14.2
8	2026-04-17	工商	東南工業大廈	34,996	419,952	12.0
9	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
10	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8

05 五、過去 12 個月趨勢

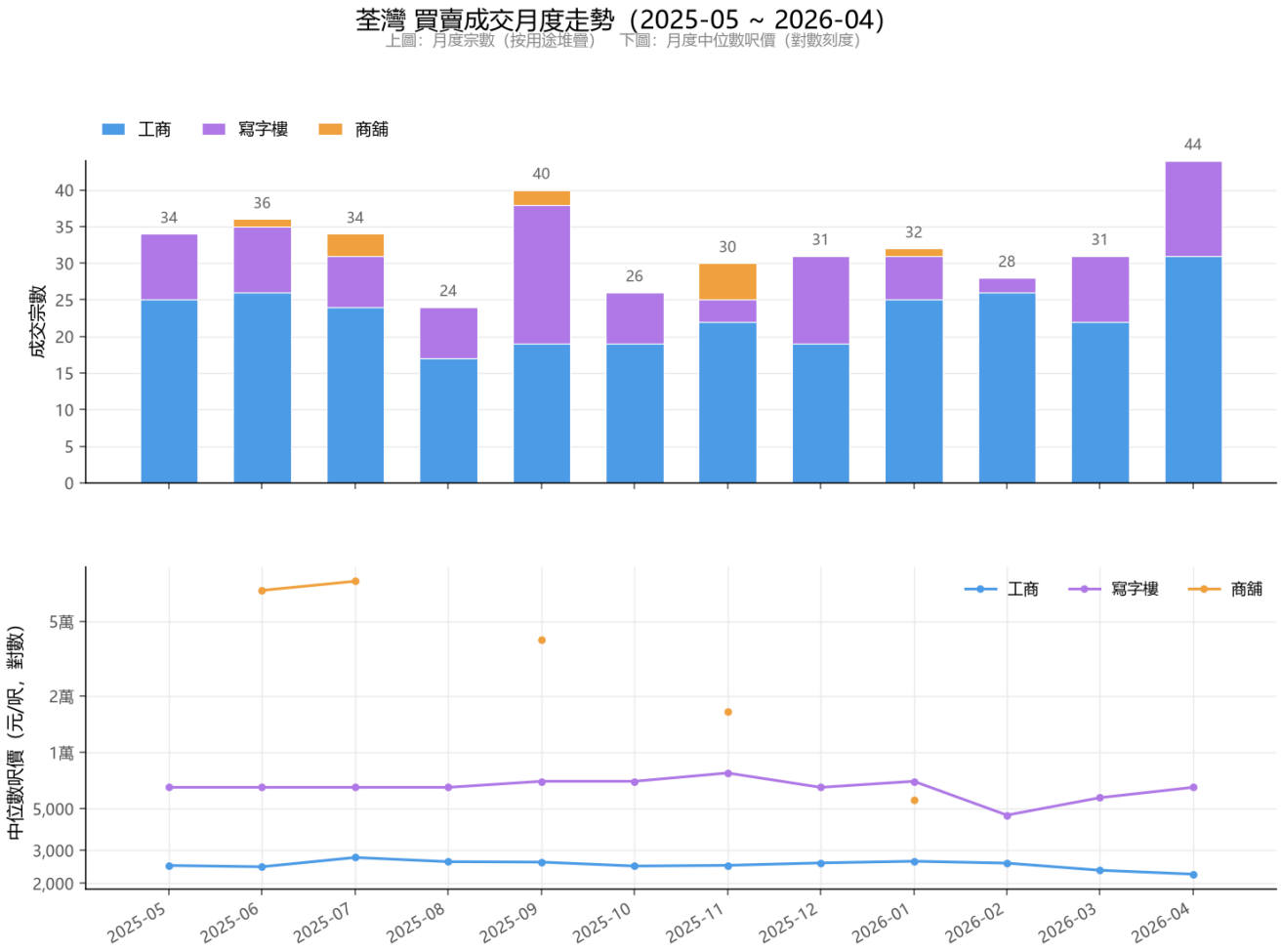


圖 8　買賣月度走勢

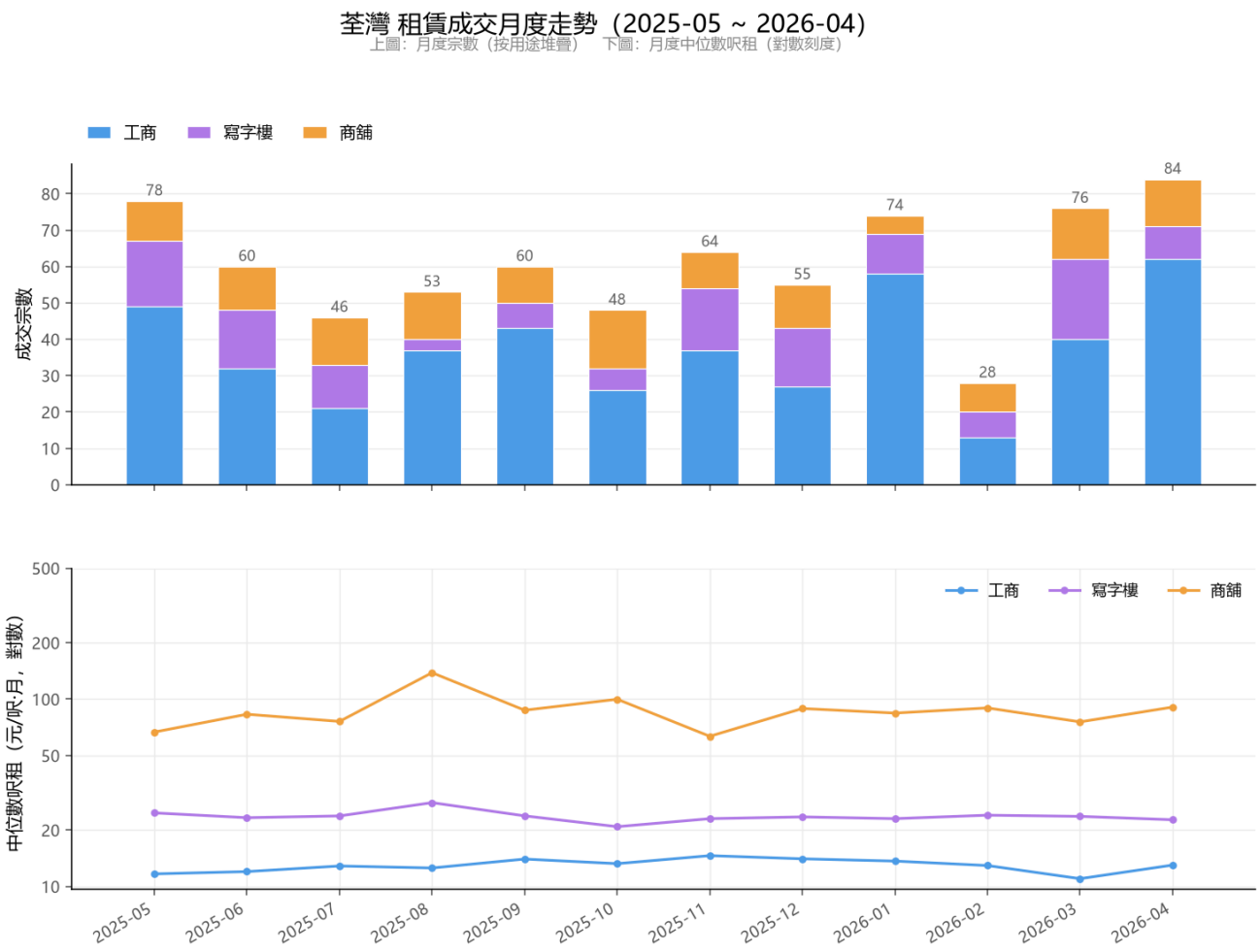


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–128 宗，月均 93 宗；買賣月均 32.5 宗、租賃月均 60.5 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 97 宗，較期初三個月（96 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q2 208 宗 → 2025Q3 257 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2（僅4月）128 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,489 元降至 2,238 元（區間 2,238–2,626 元）；路徑 2025Q2 2,489 → 2025Q3 2,626 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2(部分) 2,238。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元升至 13 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q2 12 → 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2(部分) 13。
- **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 2025Q2 6,500 → 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 2025Q2 24 → 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1 23 → 2026Q2(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 73,000 元降至 5,571 元（區間 5,571–73,000 元）；路徑 2025Q2 73,000 → 2025Q3 59,880 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571。
- **商舖租賃**：季度中位數由 74 元升至 91 元（區間 74–99 元）；路徑 2025Q2 74 → 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 56% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 56% 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 33%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（48%）及 <450 呎（35%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,121 呎變為 1,109 呎，租賃由 1,080 呎變為 1,160 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 46 宗，佔 45%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（44 宗）、南豐中心（28 宗）、國際企業中心三期（18 宗），前 5 棟合計佔 74%。
- 工商買賣：One Midtown 22 宗，前 5 棟佔 30%；工商租賃：One Midtown 42 宗，前 5 棟僅佔 29%，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	275	372	-26.1%	2,486 元/呎	3,512 元/呎	-29.2%	17.21 億	26.54 億
工商	租賃	445	551	-19.2%	12.9 元/呎·月	14.0 元/呎·月	-7.8%	2,241 萬/月	2,049 萬/月
寫字樓	買賣	103	90	+14.4%	6,500 元/呎	8,000 元/呎	-18.8%	11.70 億	7.84 億
寫字樓	租賃	144	137	+5.1%	23.5 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-1.9%	519 萬/月	534 萬/月
商舖	買賣	12	27	-55.6%	18,526 元/呎	10,000 元/呎	+85.3%	3.31 億	4.64 億
商舖	租賃	137	235	-41.7%	86.0 元/呎·月	98.3 元/呎·月	-12.5%	915 萬/月	2,285 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」。

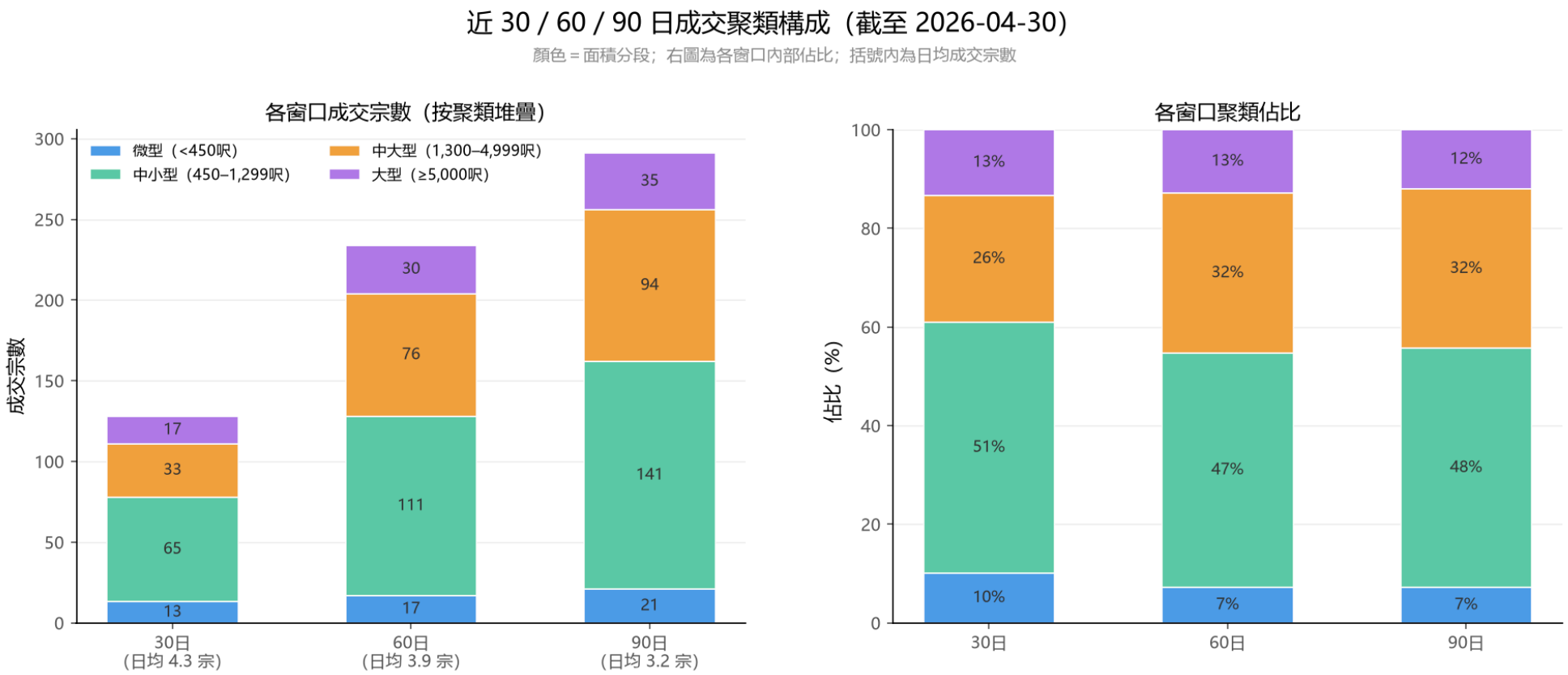


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	128	4.3	44	84
60 日	234	3.9	75	159
90 日	291	3.2	103	188

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	4	1,753	9	18.7	13	10.2%
30 日	中小型	24	2,649	41	16.2	65	50.8%
30 日	中大型	13	2,605	20	15.2	33	25.8%
30 日	大型	3	2,742	14	11.4	17	13.3%
60 日	微型	5	1,839	12	23.2	17	7.3%
60 日	中小型	40	2,586	71	20.0	111	47.4%
60 日	中大型	23	2,605	53	12.5	76	32.5%
60 日	大型	7	2,341	23	10.9	30	12.8%
90 日	微型	6	1,974	15	27.1	21	7.2%
90 日	中小型	55	2,618	86	22.0	141	48.5%
90 日	中大型	34	2,477	60	13.0	94	32.3%
90 日	大型	8	2,541	27	11.0	35	12.0%

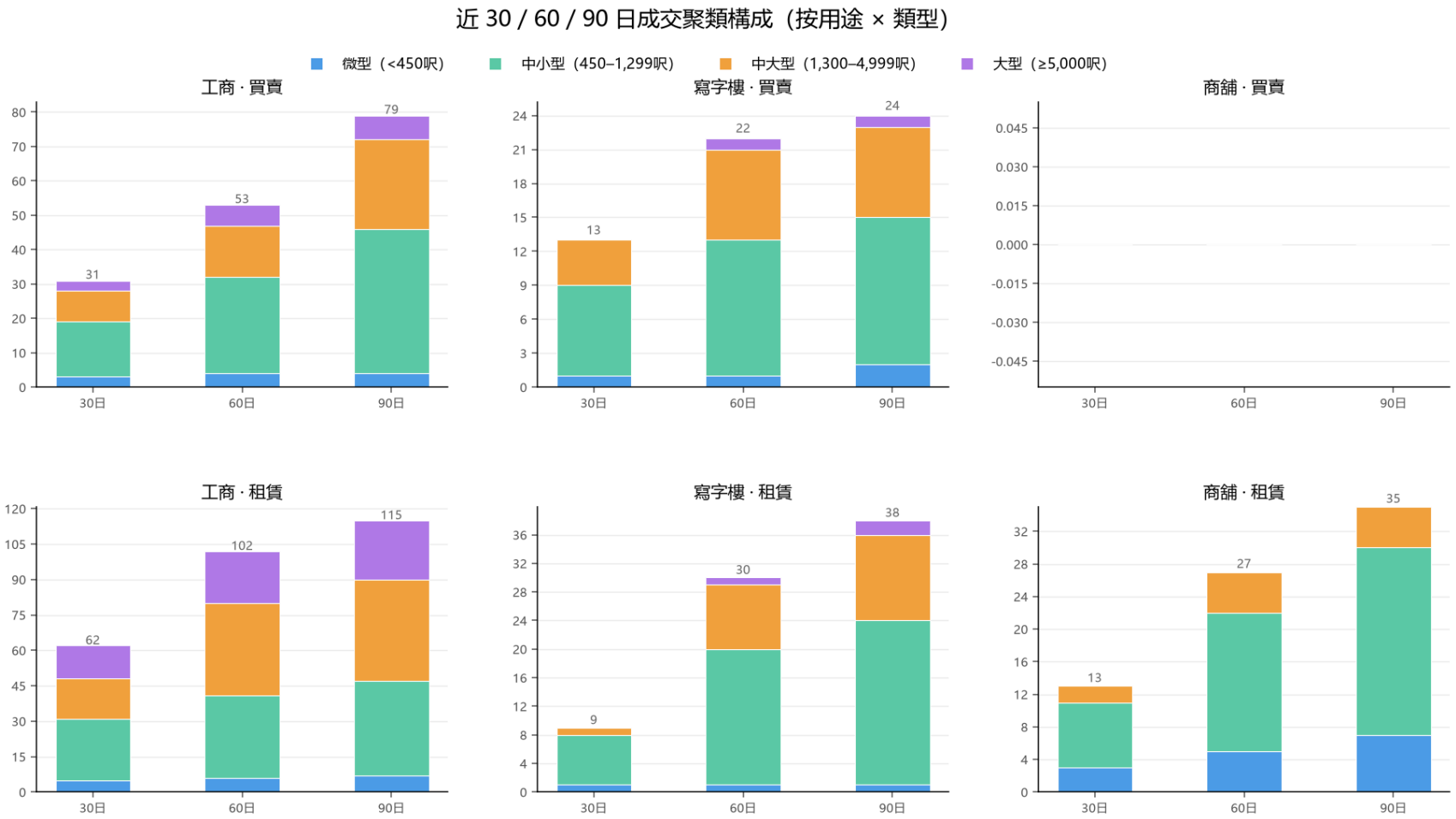


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	31	中小型 16（52%）	53	中小型 28（53%）	79	中小型 42（53%）
工商	租賃	62	中小型 26（42%）	102	中大型 39（38%）	115	中大型 43（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	13	中小型 8（62%）	22	中小型 12（55%）	24	中小型 13（54%）
寫字樓	租賃	9	中小型 7（78%）	30	中小型 19（63%）	38	中小型 23（61%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	13	中小型 8（62%）	27	中小型 17（63%）	35	中小型 23（66%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 128 宗（日均 4.3 宗），高於 90 日的日均 3.2 宗；60 日 234 宗、日均 3.9 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 10.2%（13 宗），高於 90 日的 7.2%；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 65 宗、佔 51%；90 日 141 宗、佔 48%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 13 宗（南豐中心、全發商業大廈、國際企業中心一期、國際企業中心三期、環貿廣場），高於 90 日的月均水平（90 日合共 24 宗）；同期工商買賣 30 日 31 宗、90 日 79 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 16.6 元，較 90 日的 17.7 元回落 6%，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 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	46	1,108	720	6,500	4.94
2	國際企業中心三期	35	1,210	916	7,000	3.37
3	環貿廣場	9	1,839	966	5,380	1.80
4	南豐中心	7	532	400	7,753	0.28
5	全發商業大廈	4	329	155	4,434	0.06
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	44	729	17,314	23.6	88
2	南豐中心	28	831	22,134	23.5	66
3	國際企業中心三期	18	1,193	29,835	20.0	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）
4	國際企業中心一期	11	1,108	28,808	24.0	32
5	Plaza 88	6	2,096	44,166	24.5	40
6	全發商業大廈	6	373	8,000	22.8	5
7	荃灣千色匯 I	6	1,478	40,534	29.0	23
8	如心廣場	4	4,191	93,797	22.5	49
9	99廣場	3	989	20,769	22.0	6
10	中染大廈	3	4,300	86,000	20.0	23
11	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	25.8	65
12	恆生荃灣大廈	3	983	21,626	22.0	11
13	有線電視大樓	3	2,883	30,000	10.9	12
14	環貿廣場	3	782	18,768	25.0	9
15	嘉達環球中心	2	8,190	131,008	16.0	26
16	華懋荃灣廣場	1	2,660	44,560	16.8	4

7.3 工商・買賣

全區共 54 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 275 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	One Midtown	22	975	400	4,047	0.99
2	匯力工業中心	20	792	187	2,634	0.42
3	嘉力工業中心 A 座	15	1,017	248	2,605	0.44
4	TML 廣場	13	1,765	670	3,595	1.76
5	榮興工業大廈	13	909	206	2,370	0.31
6	德豐工業中心一座	11	827	198	2,116	0.22
7	興盛工業大廈	11	1,178	240	1,812	0.42
8	嘉力工業中心 B 座	10	915	230	2,469	0.27
9	龍力工業大廈	10	1,048	256	2,500	0.28

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	城市工業中心	8	3,627	554	1,901	0.51
11	華力工業中心	8	1,440	390	2,441	0.34
12	DAN6	7	491	260	5,209	0.19
13	榮豐工業大廈	7	2,204	350	1,815	0.24
14	荃運工業中心 1 期	7	1,163	272	1,874	0.19
15	德豐工業中心二座	6	711	163	2,298	0.11
16	華偉工業大廈	6	824	206	2,498	0.12
17	金岸科技中心	6	1,128	375	3,597	0.25
18	宏龍工業大廈	5	2,203	480	2,175	0.24
19	新豐中心	5	1,942	390	1,674	0.21
20	華俊工業中心	5	1,710	385	2,222	0.19

7.4 工商・租賃

全區共 75 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 445 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	42	970	16,650	17.9	100
2	TML 廣場	33	1,765	31,161	17.0	116
3	金岸科技中心	19	1,195	16,000	13.0	30
4	金熊工業中心	18	5,268	45,243	9.0	69
5	時貿中心	17	700	13,000	17.3	25
6	嘉力工業中心 B 座	14	1,022	14,462	14.0	34
7	有線電視大樓	14	3,024	34,694	12.0	82
8	嘉民國際訊通中心	11	19,777	306,544	17.8	415
9	龍力工業大廈	11	1,062	12,800	12.1	14
10	W212	10	570	11,750	16.1	11
11	匯力工業中心	10	872	10,250	12.9	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	**順豐工業中心**	9	2,216	27,000	11.0	49
13	**W Mega 第一座**	8	876	12,692	15.0	9
14	**宏龍工業大廈**	8	2,206	21,530	10.0	17
15	**DAN6**	7	491	11,000	21.4	8
16	**嘉民荃灣中心**	7	8,128	118,669	14.6	141
17	**城市工業中心**	7	7,254	35,000	11.0	86
18	**新豐中心**	7	2,330	35,000	12.5	77
19	**榮興工業大廈**	7	730	10,500	14.4	8
20	**美德大廈**	7	970	10,800	13.8	18

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心一期（46 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（44 宗）、南豐中心（28 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 One Midtown（22 宗，中位數 975 呎）與 匯力工業中心（20 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 42 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 103 宗（上年 90 宗，+14.4%），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 56%、工商租賃 39%；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（140.1 元）與大型（23.9 元）相差 486%。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（-55.6%），中位數呎價 18,526 元（+85.3%）；租賃 137 宗（-41.7%），中位數呎租 86.0 元（-12.5%）。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 2,486 元/呎、租 12.9 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.5 元/呎·月；商舖買賣 18,526 元/呎、租 86.0 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	127	44 萬	2,143 元/呎
工商	買賣	中小型	153	915	240 萬	2,661 元/呎
工商	買賣	中大型	96	1,980	430 萬	2,199 元/呎
工商	買賣	大型	15	9,284	1,970 萬	1,935 元/呎
工商	租賃	微型	20	195	3,550 元	21.3 元/呎·月
工商	租賃	中小型	174	884	12,860 元	14.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	169	2,105	25,828 元	11.5 元/呎·月
工商	租賃	大型	82	9,268	97,500 元	10.5 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	5	348	200 萬	5,708 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	58	976	704 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	34	1,613	1,049 萬	6,750 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	6	373	8,000 元	22.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	90	788	19,068 元	23.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	39	1,733	42,984 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	9	8,496	190,000 元	22.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	225	1,230 萬	66,440 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	48	200	30,000 元	140.1 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	66	800	68,800 元	78.6 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	16	1,700	88,500 元	39.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	7	8,142	180,000 元	23.9 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。