

工商舖成交報告｜長沙灣

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（249 宗，總計 27.38 億元） 6

四 租賃成交（996 宗，月租總計 3,966 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

1,245	249	996	27.38 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 1,245 宗成交，較上年度同期（1,436 宗）減少 13.3%；買賣 249 宗（-37.1%）、租賃 996 宗（-4.2%）。
2. **寫字樓買賣「量縮價升」**：成交 38 宗（上年 45 宗，-15.6%），中位數呎價 10,500 元（上年 9,500 元，+10.5%）；永康街83號一棟錄得 22 宗、佔該類 58%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 199 宗（上年 336 宗，-40.8%），中位數呎價 4,840 元（上年 9,000 元，-46.2%）；維特健靈中心一棟錄得 33 宗、佔該類 17%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 732 宗、寫字樓 214 宗、商舖 50 宗；中位數呎租分別為 18.9、23.0、50.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 12 宗（-20.0%），中位數呎價 9,776 元（+32.8%）；租賃 50 宗（-39.0%），中位數呎租 50.0 元（-1.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 27.38 億元（上年 65.8 億元，-58.4%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 1.18 億元、佔總額 4%；最大宗為永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
7. **租賃金額平穩**：期內租賃月租總計 3,966 萬元（上年 3,900 萬元，+1.7%）；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

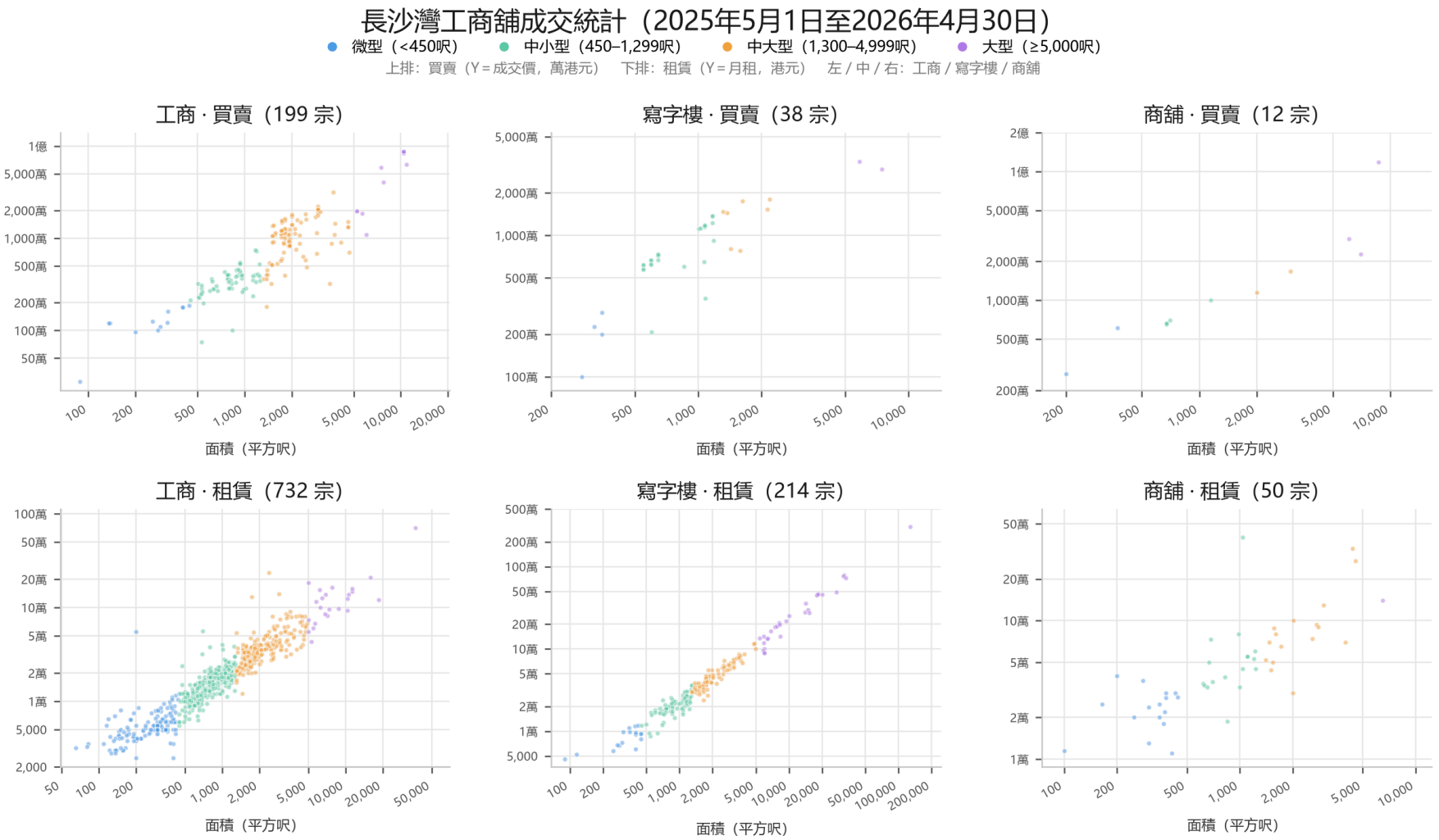


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-05-01 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	199	1,718	838 萬	4,840 元/呎	21.23 億
工商	租賃	732	937	18,736 元/月	18.9 元/呎·月	1,894 萬/月
寫字樓	買賣	38	1,019	732 萬	10,500 元/呎	3.70 億
寫字樓	租賃	214	1,371	30,100 元/月	23.0 元/呎·月	1,741 萬/月
商舖	買賣	12	925	850 萬	9,776 元/呎	2.45 億
商舖	租賃	50	990	44,500 元/月	50.0 元/呎·月	331 萬/月
合計	買賣	**249**	1,532	—	—	**27.38 億**
合計	租賃	**996**	1,040	—	—	**3,966 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 80%，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（1,532 呎）明顯小於租賃（1,040 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：寫字樓（10,500） > 商舖（9,776） > 工商（4,840） 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（249 宗，總計 27.38 億元）

3.1 工商（199 宗，21.23 億元）

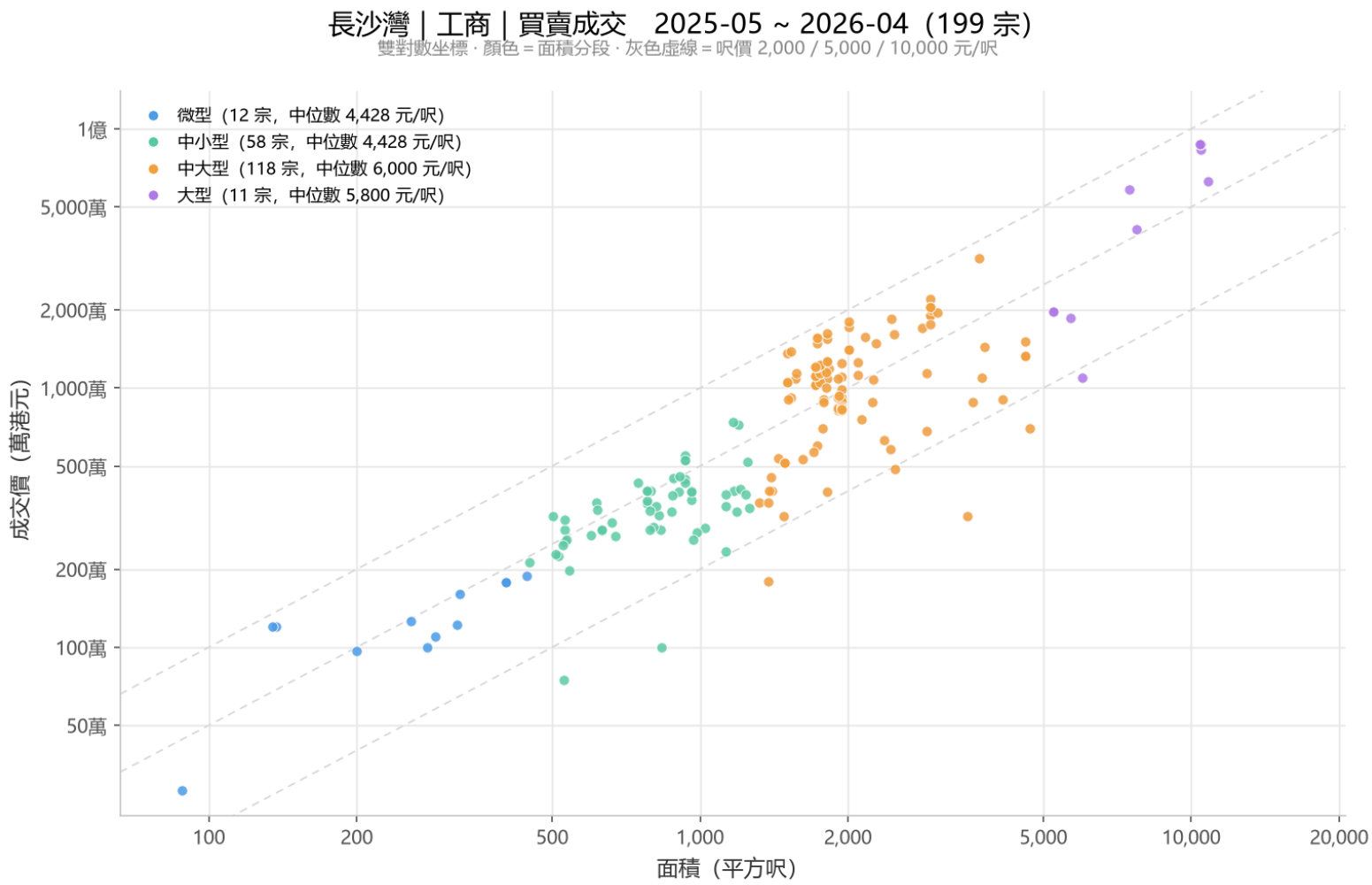


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,718 呎、中位數售價 838 萬元、中位數呎價 4,840 元（上年 9,000 元，-46.2%）。
- 面積段：中小型 58 宗（29%）、中大型 118 宗（59%）、微型 12 宗、大型 11 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,428 → 中大型 6,000 → 大型 5,800 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 -31%。
- 最活躍：維特健靈中心（33 宗）、龍薈（26 宗）、寶源亞洲中心（21 宗）。
- 最大宗：半島大廈 10,435 呎 @8,730 萬元（8,366 元/呎）。

3.2 寫字樓（38 宗，3.7 億元）

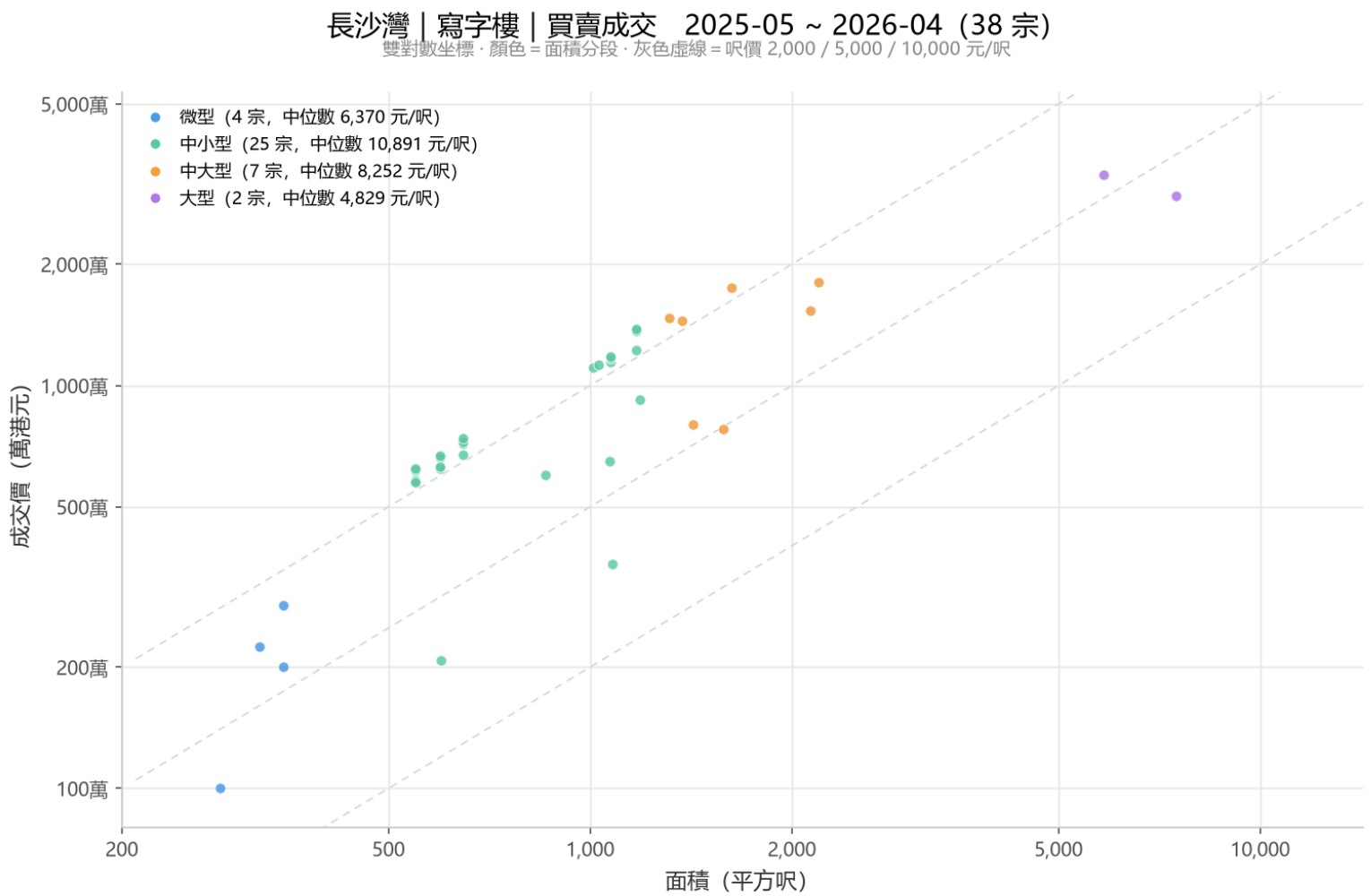


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,019 呎、中位數售價 732 萬元、中位數呎價 10,500 元（上年 9,500 元，+10.5%）。
- 面積段：中小型 25 宗（66%）、大型 2 宗、中大型 7 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 8,252 元最高，中小型 10,891 元，大型 4,829 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 22 宗（58%）；前 5 棟合計 34 宗、佔 89%；全區僅 8 棟錄得成交。
- 指標成交：擎天廣場 5,835 呎 @3,338 萬元（5,720 元/呎）；創匯國際中心 7,490 呎 @2,950 萬元（3,939 元/呎）。

3.3 商舖（12 宗，2.45 億元）

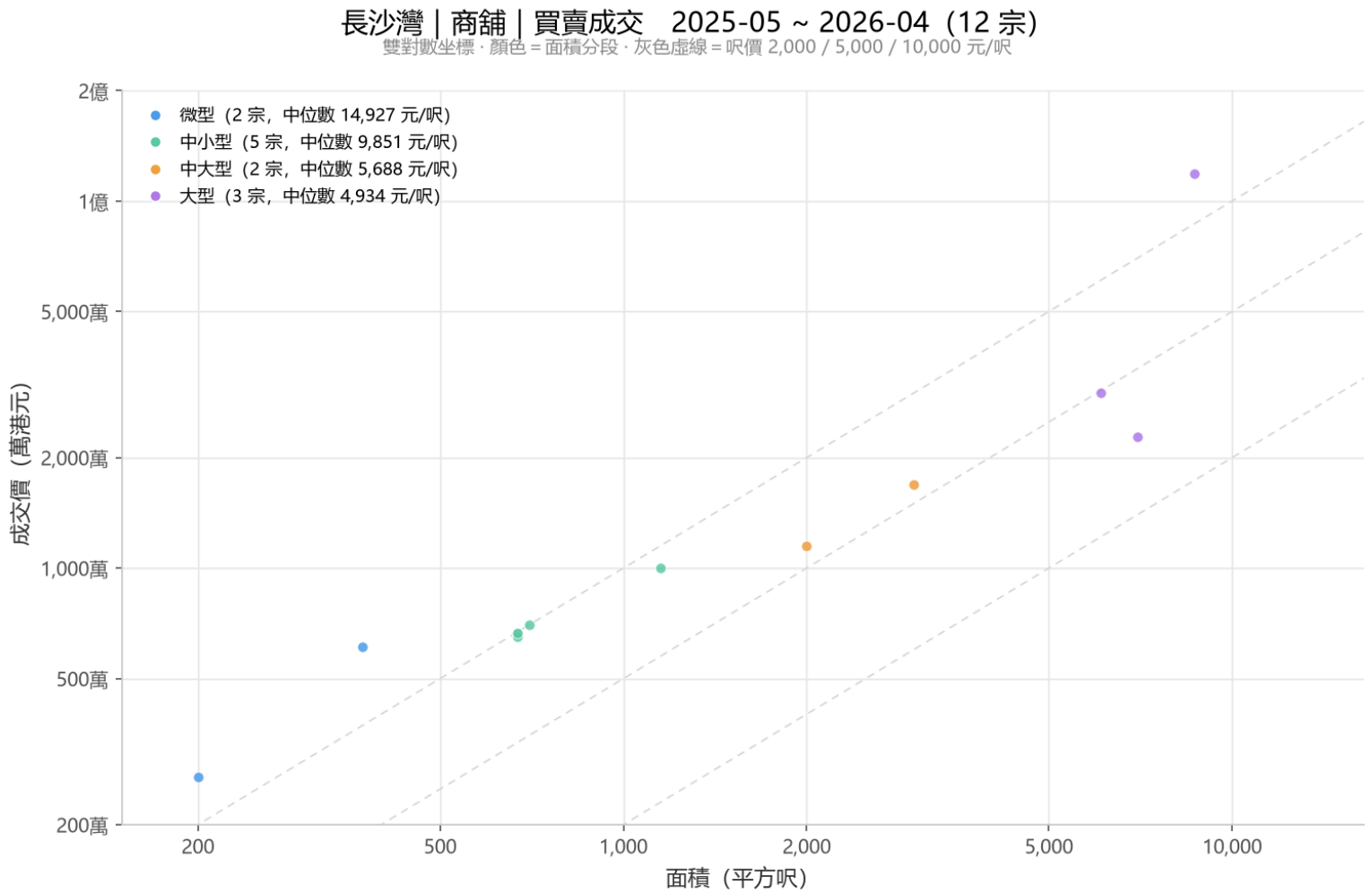


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 12 宗，統計穩定性有限；中位數面積 925 呎、中位數售價 850 萬元、中位數呎價 9,776 元（上年 7,362 元，+32.8%）。
- 面積段：中小型 5 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：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	2025-08-27	商舖	永康街 83 號	8,660	1.18	13,679
2	2025-07-29	工商	半島大廈	10,435	0.87	8,366
3	2025-07-09	工商	半島大廈	10,442	0.87	8,360
4	2025-07-09	工商	半島大廈	10,422	0.87	8,370
5	2025-07-29	工商	半島大廈	10,442	0.83	7,939
6	2025-05-09	工商	東方國際大廈	10,842	0.63	5,800
7	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
8	2026-03-20	工商	興迅廣場	7,757	0.41	5,260
9	2026-03-13	寫字樓	擎天廣場	5,835	0.33	5,720
10	2025-06-20	工商	寶源亞洲中心	3,700	0.32	8,575

04 四、租賃成交（996 宗，月租總計 3,966 萬元）

4.1 工商（732 宗，月租 1,894 萬元）

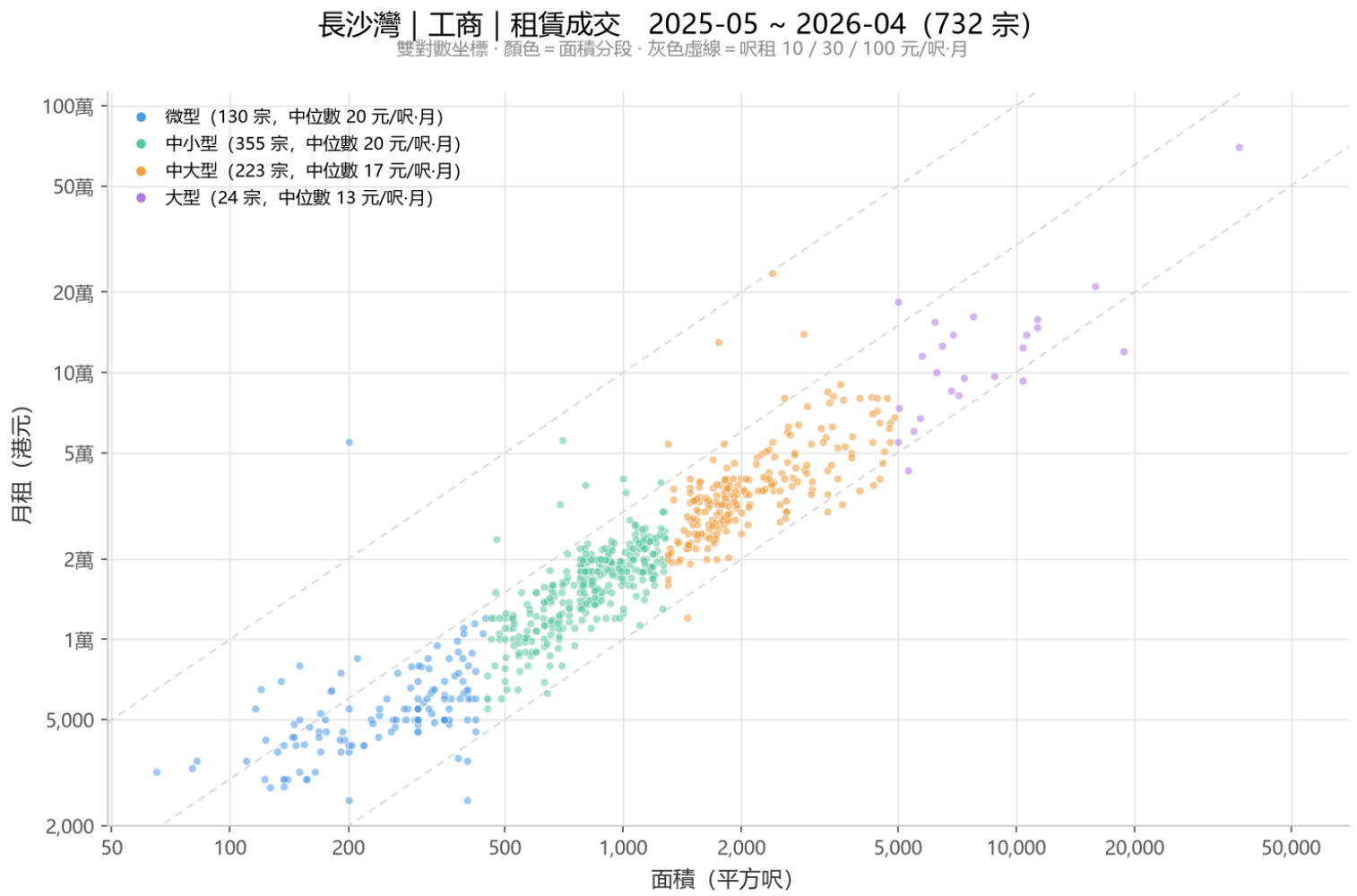


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 937 呎、月租 18,736 元、呎租 18.9 元/呎·月（上年 20.0 元，-5.6%）。
- 面積段：中大型 223 宗（30%）、中小型 355 宗（48%）、微型 130 宗、大型 24 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.0 → 中小型 19.8 → 中大型 16.8 → 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（43 宗）、金百盛中心（30 宗）、Global Gateway Tower（29 宗）；前 5 棟合計僅佔 20%，前 10 棟佔 34%，供應面分散。

4.2 寫字樓（214 宗，月租 1,741 萬元）

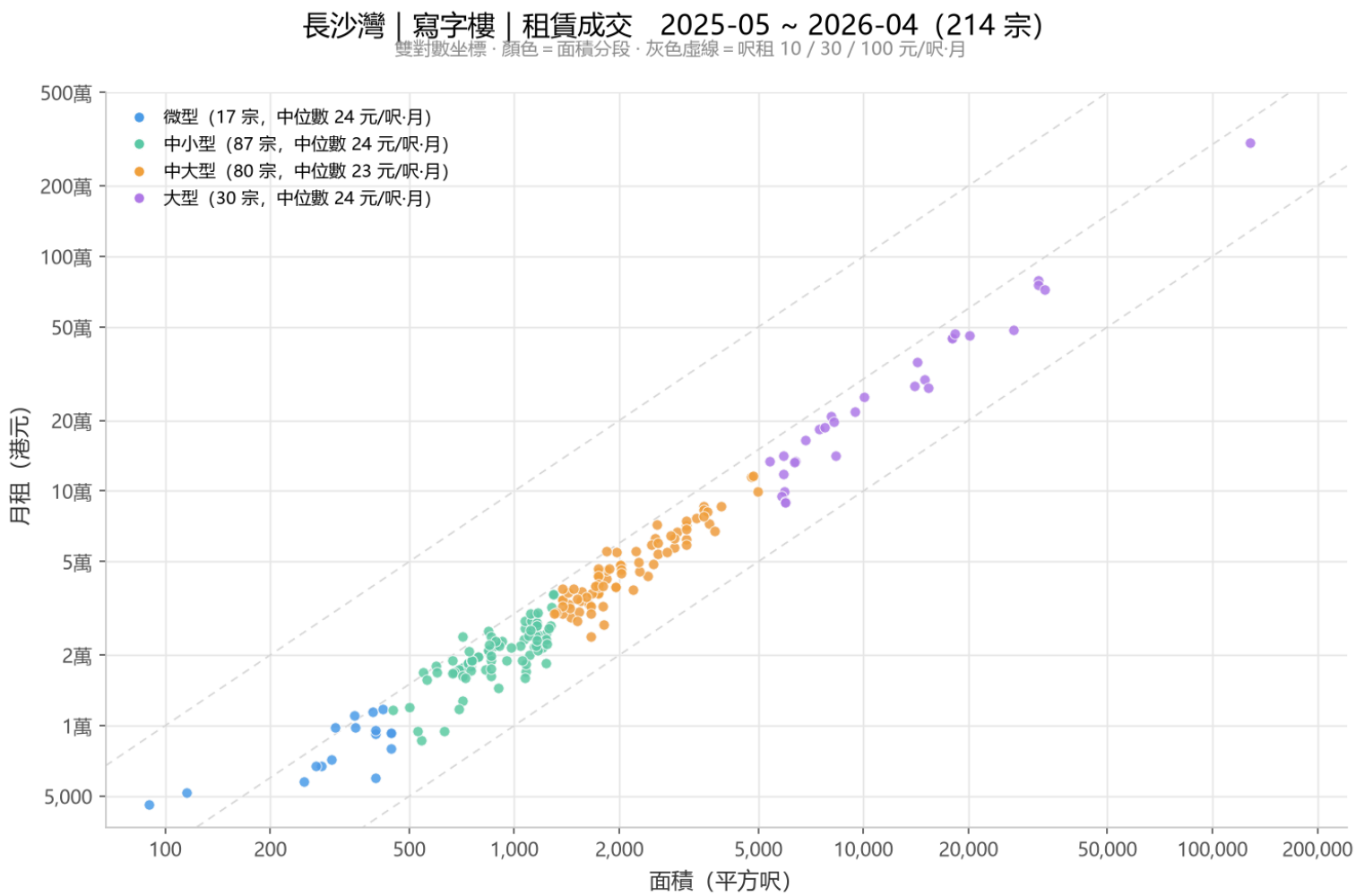


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,371 呎、月租 30,100 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 80 宗、中小型 87 宗、大型 30 宗、微型 17 宗。

- 呎租：大型 23.5 元最高，中小型 24.0 元、中大型 23.0 元相若；微型 24.0 元（樣本僅 17 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（54 宗）、億京廣場 II（15 宗）、長沙灣廣場第二期（13 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（50 宗，月租 331 萬元）

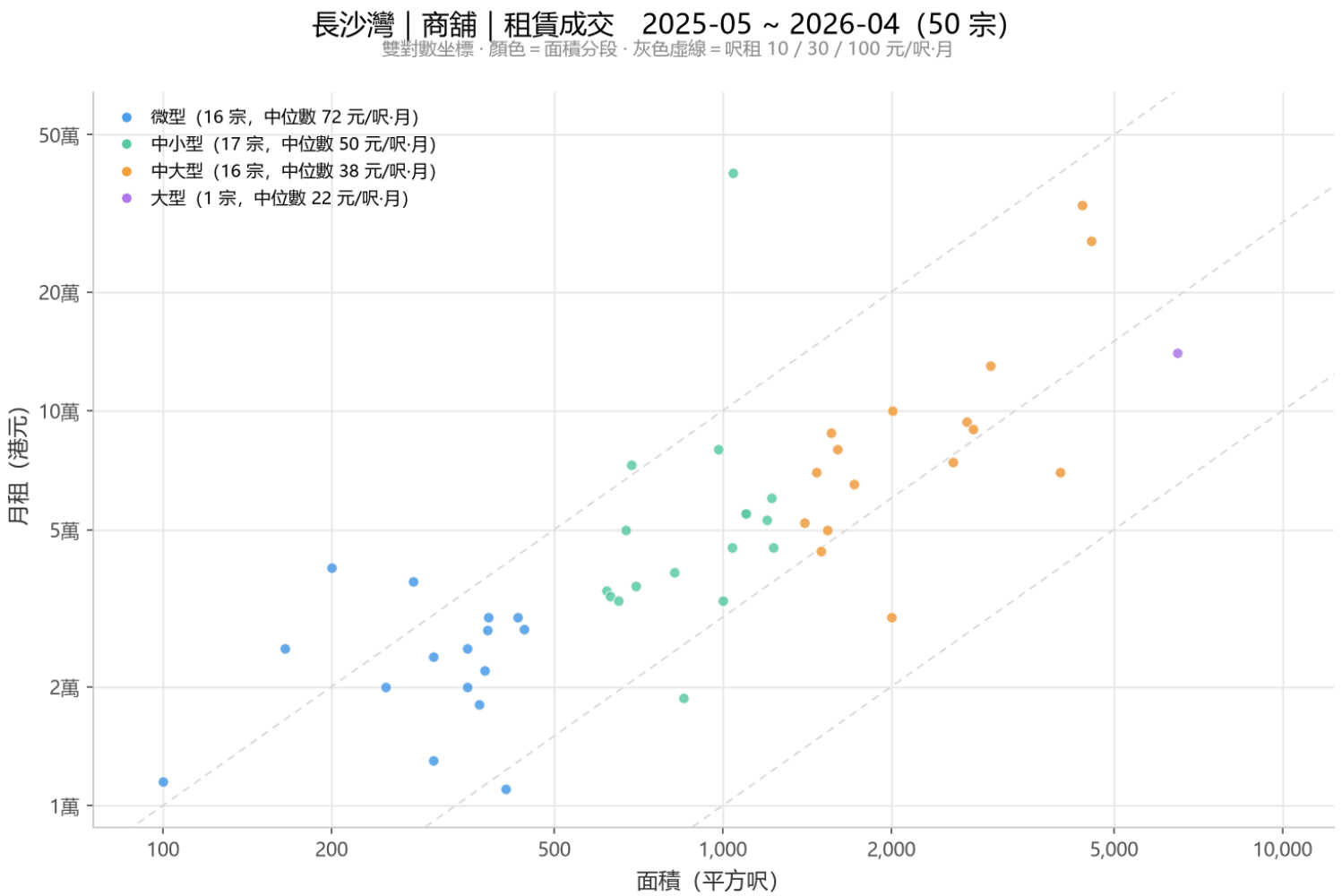


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 990 呎、月租 44,500 元、呎租 50.0 元/呎·月（上年 50.9 元，-1.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 72.3 元（街舖細位）→ 中小型 50.0 → 中大型 37.6 → 大型 21.5 元。
- 最活躍：天悅廣場（6 宗）、長沙灣廣場（3 宗）、安發大廈（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 30%，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	2025-05-14	寫字樓	瓊林街83號 A座	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	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

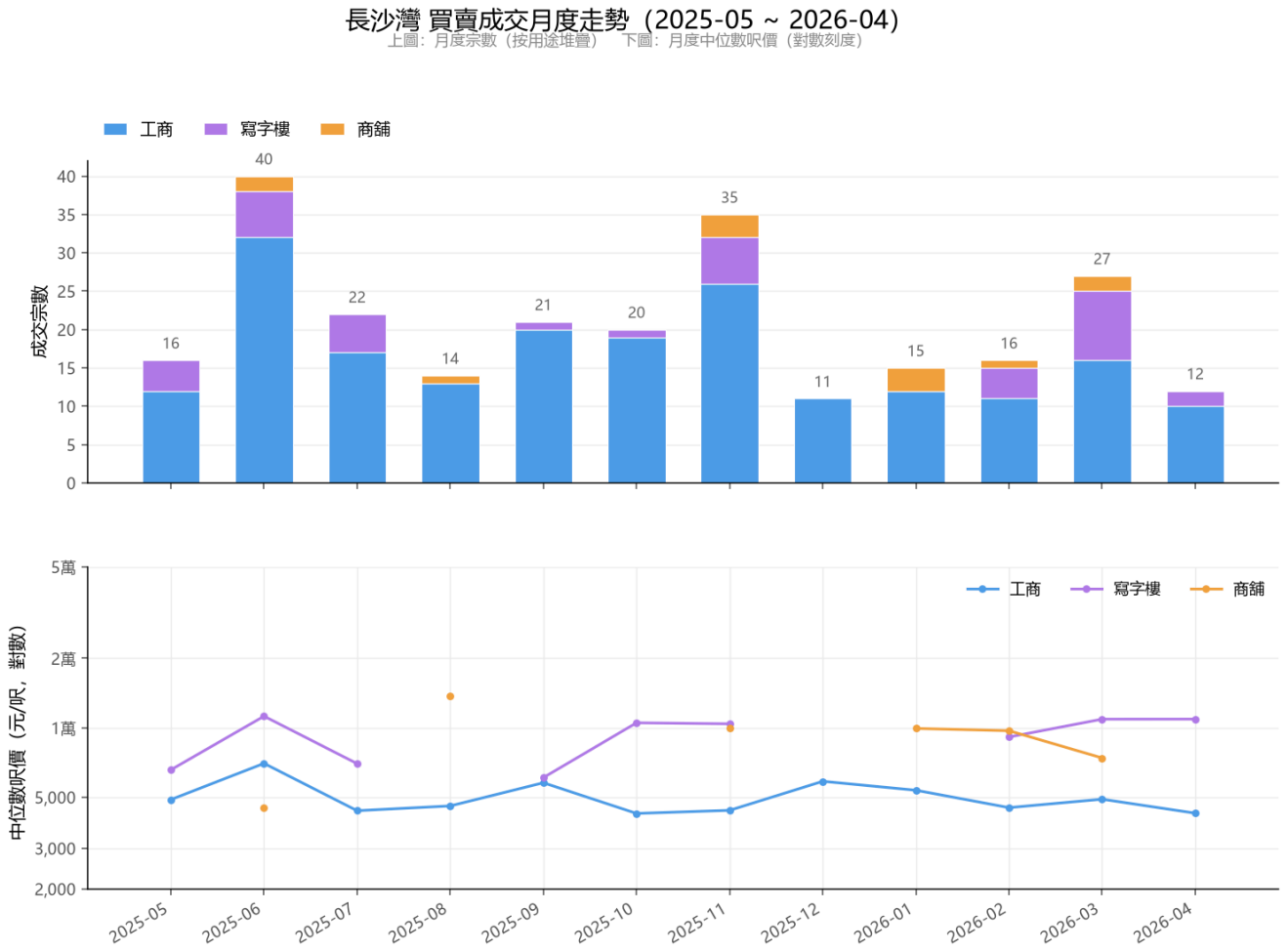


圖 8　買賣月度走勢

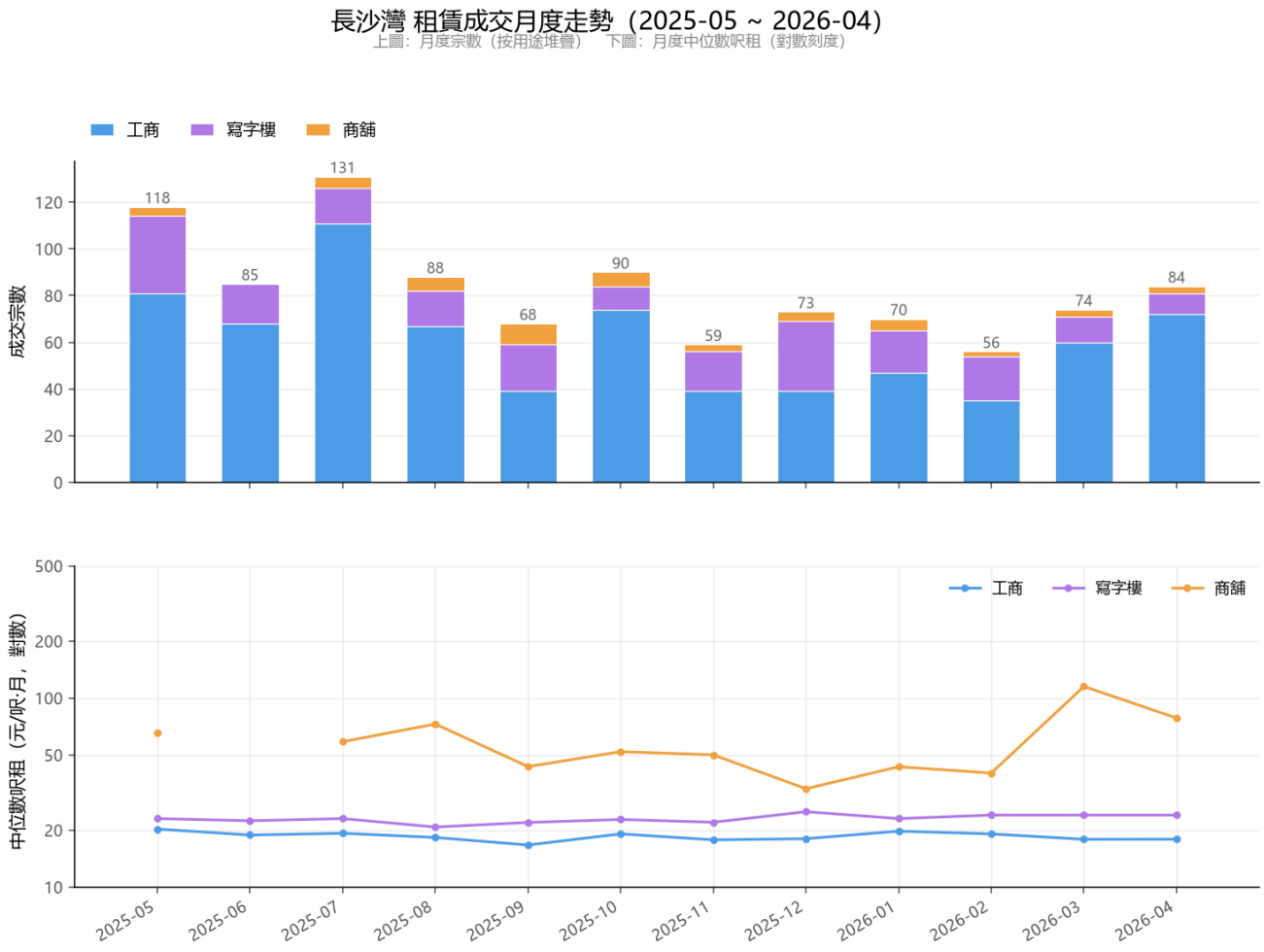


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–153 宗，月均 104 宗；買賣月均 20.8 宗、租賃月均 83.0 宗。
- 高點為 2025-07（153 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 90 宗，較期初三個月（137 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 259 宗 → 2025Q3 344 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1 258 宗 → 2026Q2（僅4月）96 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 6,708 元降至 4,257 元（區間 4,257–6,708 元）；路徑 2025Q2 6,708 → 2025Q3 4,773 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1 4,851 → 2026Q2(部分) 4,257。
- **工商租賃**：季度中位數由 20 元降至 18 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q2 20 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1 19 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 11,109 元降至 10,897 元（區間 6,530–11,109 元）；路徑 2025Q2 11,109 → 2025Q3 6,530 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1 10,891 → 2026Q2(部分) 10,897。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 23 元升至 24 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q2 23 → 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1 24 → 2026Q2(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 4,504 元升至 9,776 元（區間 4,504–13,679 元）；路徑 2025Q2 4,504 → 2025Q3 13,679 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1 9,776。
- **商舖租賃**：季度中位數由 65 元升至 78 元（區間 49–78 元）；路徑 2025Q2 65 → 2025Q3 52 → 2025Q4 49 → 2026Q1 49 → 2026Q2(部分) 78。

> 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 29% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 66% 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 51%，工商 30% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（34%）及 <450 呎（32%）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 1,532 呎，租賃由 940 呎變為 1,040 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 22 宗，佔 58%；前 5 棟佔 89%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（54 宗）、億京廣場 II（15 宗）、長沙灣廣場第二期（13 宗），前 5 棟合計佔 50%。
- 工商買賣：維特健靈中心 33 宗，前 5 棟佔 48%；工商租賃：潮流工貿中心 43 宗，前 5 棟僅佔 20%，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	199	336	-40.8%	4,840 元/呎	9,000 元/呎	-46.2%	21.23 億	45.55 億
工商	租賃	732	799	-8.4%	18.9 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-5.6%	1,894 萬/月	1,953 萬/月
寫字樓	買賣	38	45	-15.6%	10,500 元/呎	9,500 元/呎	+10.5%	3.70 億	18.35 億
寫字樓	租賃	214	159	+34.6%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	1,741 萬/月	1,314 萬/月
商舖	買賣	12	15	-20.0%	9,776 元/呎	7,362 元/呎	+32.8%	2.45 億	1.89 億
商舖	租賃	50	82	-39.0%	50.0 元/呎·月	50.9 元/呎·月	-1.8%	331 萬/月	632 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」。

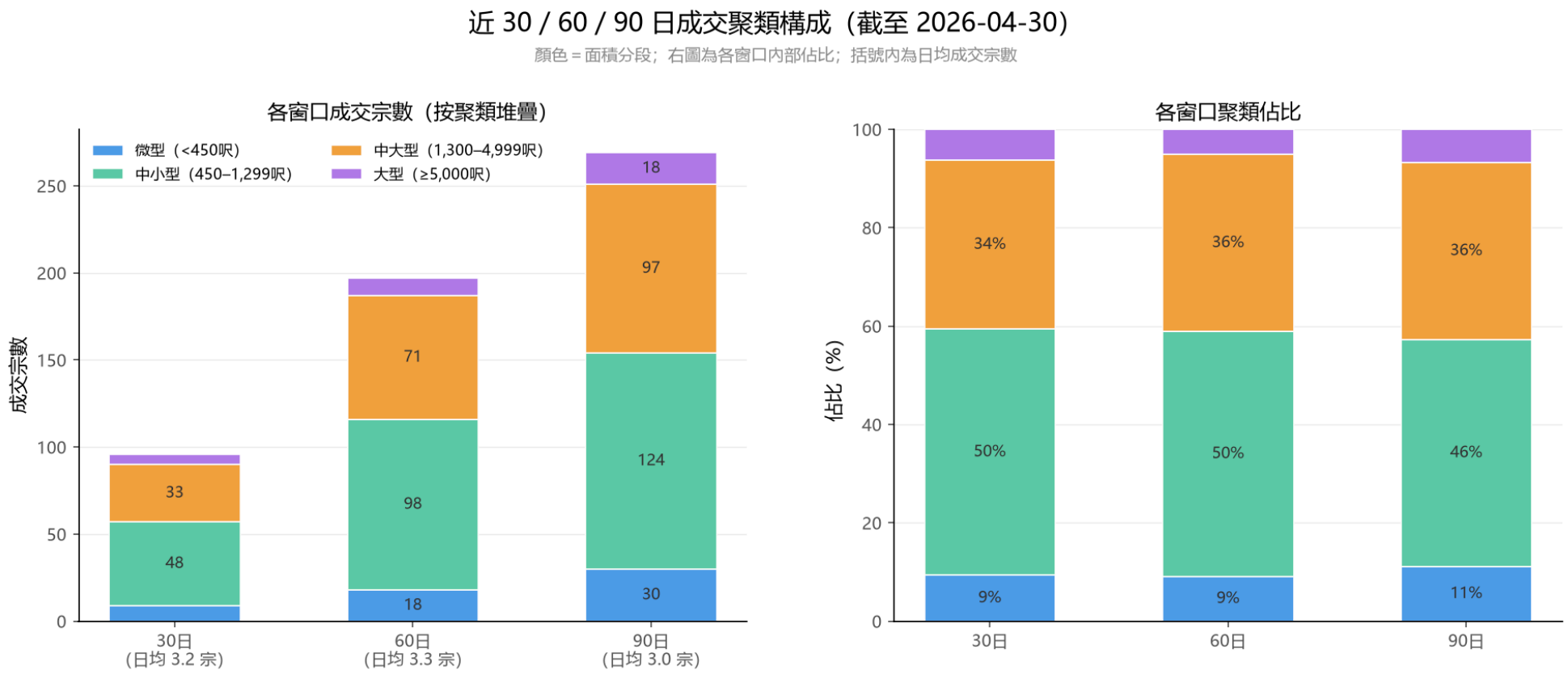


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	96	3.2	12	84
60 日	197	3.3	39	158
90 日	269	3.0	55	214

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	3,806	8	29.1	9	9.4%
30 日	中小型	6	4,257	42	19.9	48	50.0%
30 日	中大型	5	6,000	28	15.3	33	34.4%
30 日	大型	0	—	6	21.4	6	6.2%
60 日	微型	4	4,025	14	29.0	18	9.1%
60 日	中小型	19	5,090	79	19.0	98	49.7%
60 日	中大型	13	6,000	58	17.1	71	36.0%
60 日	大型	3	5,260	7	21.0	10	5.1%
90 日	微型	5	4,244	25	26.8	30	11.2%
90 日	中小型	28	5,229	96	20.0	124	46.1%
90 日	中大型	18	6,000	79	18.0	97	36.1%
90 日	大型	4	5,097	14	24.0	18	6.7%

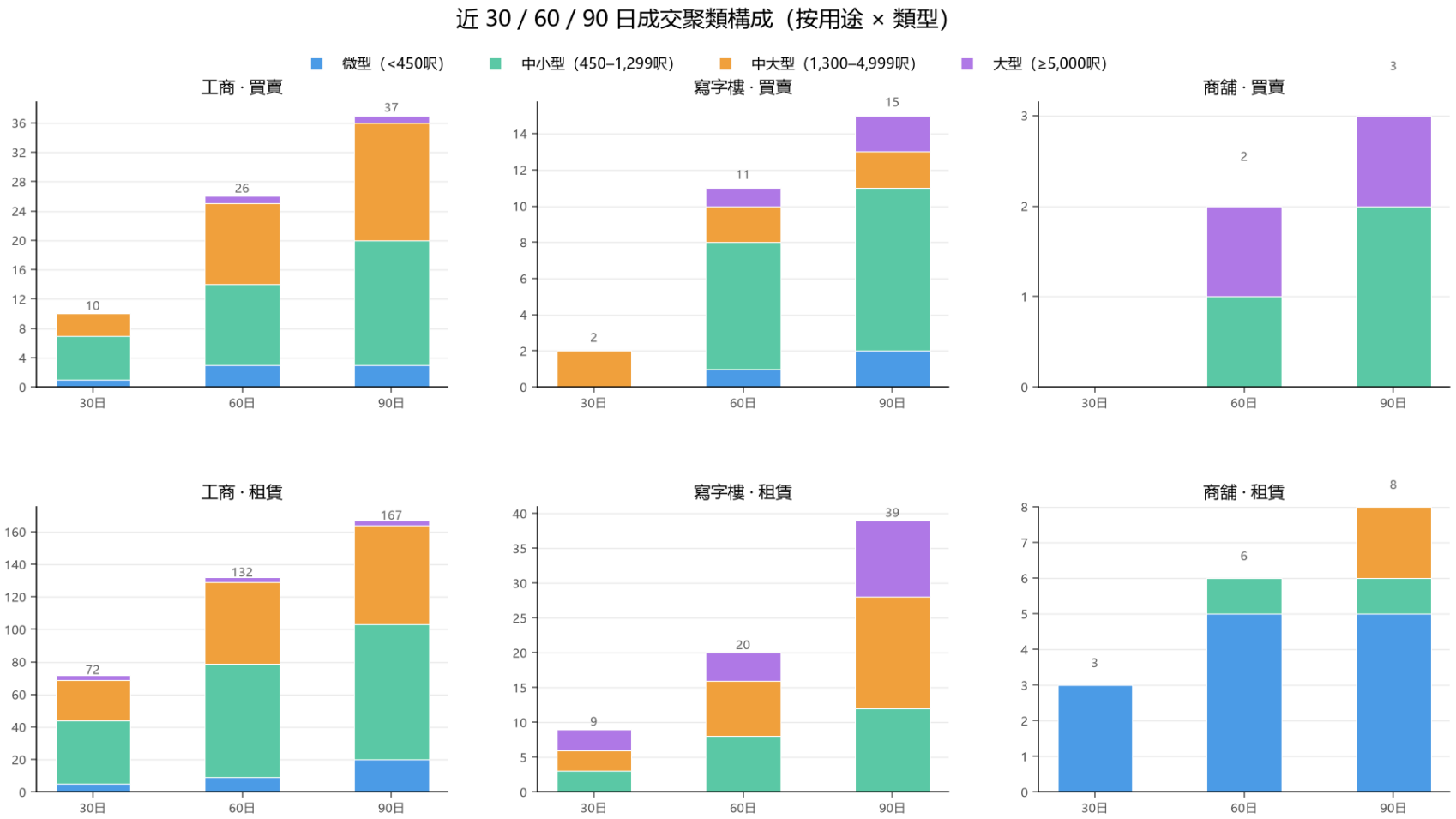


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	10	中小型 6（60%）	26	中小型 11（42%）	37	中小型 17（46%）
工商	租賃	72	中小型 39（54%）	132	中小型 70（53%）	167	中小型 83（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	中大型 2（100%）	11	中小型 7（64%）	15	中小型 9（60%）
寫字樓	租賃	9	中小型 3（33%）	20	中小型 8（40%）	39	中大型 16（41%）
商舖	買賣	0	—	2	中小型 1（50%）	3	中小型 2（67%）
商舖	租賃	3	微型 3（100%）	6	微型 5（83%）	8	微型 5（62%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 96 宗（日均 3.2 宗），高於 90 日的日均 3.0 宗；60 日 197 宗、日均 3.3 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 9.4%（9 宗），低於 90 日的 11.2%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 48 宗、佔 50%；90 日 124 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 2 宗（中國船舶大廈、永康街83號），低於 90 日的月均水平（90 日合共 15 宗）；同期工商買賣 30 日 10 宗、90 日 37 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 28.3 元，較 90 日的 24.7 元上升 14%，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 8 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	22	646	732	11,000	2.08
2	南商金融創新中心	5	1,185	920	7,200	0.55
3	恆邦商業大廈	3	600	208	3,571	0.11
4	創匯國際中心	2	4,458	1,875	4,776	0.38
5	擎天廣場	2	3,458	1,849	4,527	0.37
6	順利商業大廈(長沙灣)	2	335	212	6,370	0.04
7	中國船舶大廈	1	1,371	1,450	10,576	0.14
8	億京廣場 II	1	348	285	8,190	0.03

7.2 寫字樓・租賃

全區共 28 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 214 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	54	879	22,738	25.0	179
2	億京廣場 II	15	2,021	46,483	24.0	68

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）
3	長沙灣廣場第二期	13	2,225	48,848	19.0	107
4	永倫大廈	12	410	10,750	25.5	14
5	瓊林街83號 B座	12	3,338	78,308	23.0	221
6	長沙灣廣場第一期	12	1,525	33,550	21.5	79
7	中國船舶大廈	11	1,371	34,034	25.0	35
8	瓊林街83號 A座	10	11,235	276,760	24.0	623
9	創匯國際中心	8	1,306	30,100	23.0	32
10	西港都會中心	8	2,266	46,994	22.0	51
11	誠信中心	7	1,157	26,588	20.0	22
12	PeakCastle	6	1,955	39,240	20.0	40
13	勵豐中心	5	1,165	24,465	21.0	13
14	名人商業中心	5	630	9,450	15.7	6
15	擎天廣場	5	1,662	29,916	16.3	20
16	華懋333廣場	5	443	9,300	18.0	5
17	貿易廣場	5	14,004	280,080	20.0	108
18	SPARK CITY	4	1,518	22,778	15.5	12
19	西頓中心	4	3,608	90,200	25.4	42
20	D2 Place Two	2	6,138	116,372	18.9	23

7.3 工商・買賣

全區共 46 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 199 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	33	1,754	1,228	6,500	4.69
2	龍薈	26	1,919	884	4,655	2.91
3	寶源亞洲中心	21	1,729	1,379	7,000	3.00
4	億利工業中心	9	1,239	398	3,610	0.38

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）
5	定豐中心	7	599	284	4,802	0.20
6	永盛工業大廈	6	422	183	4,403	0.11
7	環薈中心	6	980	560	5,577	0.42
8	華匯廣場	6	748	322	3,956	0.19
9	Global Gateway Tower	5	931	525	5,639	0.25
10	半島大廈	5	10,435	8,723	8,360	3.48
11	榮吉工業大廈 A 座	5	1,128	350	2,896	0.16
12	香港工業中心 C 座	5	1,615	532	3,338	0.27
13	九龍廣場	4	920	378	4,266	0.14
14	嘉圖工廠大廈	4	3,676	890	2,688	0.30
15	經達廣場	4	716	345	4,730	0.14
16	兆威工業中心	3	1,023	288	2,816	0.09
17	國際工業大廈 (長沙灣)	3	4,600	1,325	2,880	0.42
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	東方國際大廈	3	2,961	2,000	6,500	0.95

7.4 工商・租賃

全區共 90 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 732 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	43	727	12,330	17.0	80
2	金百盛中心	30	842	19,625	22.3	64
3	Global Gateway Tower	29	932	23,000	22.3	81
4	百美工廠大廈	25	164	4,000	21.5	16
5	匯華工廠大廈	23	360	5,500	15.0	27
6	麗昌工廠大廈	23	390	8,500	21.7	32

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）
7	**九龍廣場**	22	960	18,502	20.5	59
8	**好運工業中心**	19	1,461	24,672	15.8	57
9	**定豐中心**	19	697	12,546	19.3	26
10	**環薈中心**	18	786	19,500	22.9	67
11	**百福工業大廈**	17	350	6,500	14.8	12
12	**W668**	15	803	20,003	23.6	31
13	**億利工業中心**	15	1,480	24,500	17.5	38
14	**益大工業大廈**	15	502	8,600	16.9	17
15	**華匯廣場**	15	629	13,838	22.8	20
16	**香港工業中心 B 座**	15	1,699	23,500	16.2	40
17	**龍翔工業大廈**	15	853	12,000	14.0	42
18	**嘉名工廠大廈**	14	572	7,200	13.4	17
19	**新昌工業大廈**	14	1,733	26,095	16.0	36
20	**兆威工業中心**	13	1,130	18,000	17.2	24

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（22 宗、中位數 11,000 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（54 宗）、億京廣場 II（15 宗）、長沙灣廣場第二期（13 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（33 宗，中位數 1,754 呎）與 蘢薈（26 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 潮流工貿中心 43 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：成交量下降、呎價上升。**成交 38 宗（上年 45 宗，-15.6%），中位數呎價 10,500 元（+10.5%）；分層單位主流成交集中於 6,991–11,080 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 29%、工商租賃 48%；中小型單位成交價中位數 342 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 20.0 元、較大型（13.0 元）高 54%；商舖微型（72.3 元）與大型（21.5 元）相差 236%。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（-20.0%），中位數呎價 9,776 元（+32.8%）；租賃 50 宗（-39.0%），中位數呎租 50.0 元（-1.8%）。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 4,840 元/呎、租 18.9 元/呎·月；寫字樓買賣 10,500 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,776 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	12	284	121 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	58	826	342 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中大型	118	1,870	1,112 萬	6,000 元/呎
工商	買賣	大型	11	7,757	5,829 萬	5,800 元/呎
工商	租賃	微型	130	288	5,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	355	828	16,900 元	19.8 元/呎·月
工商	租賃	中大型	223	1,867	35,000 元	16.8 元/呎·月
工商	租賃	大型	24	7,022	117,630 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	4	334	212 萬	6,370 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	25	646	672 萬	10,891 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	7	1,578	1,473 萬	8,252 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	17	350	9,200 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	87	879	20,720 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	80	1,856	43,994 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	30	8,890	212,974 元	23.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	286	440 萬	14,927 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	670	665 萬	9,851 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	7,000	3,000 萬	4,934 元/呎
商舖	租賃	微型	16	350	24,400 元	72.3 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	17	980	45,000 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	16	2,006	77,000 元	37.6 元/呎·月
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。