

工商舖成交報告｜九龍灣

2026年3月

資料範圍：2025年4月—2026年3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（176 宗，總計 13.64 億元） 6

四 租賃成交（465 宗，月租總計 3,685 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31） 21

七 成交量 Top 20 的大廈 25

八 洞察與建議 30

九 附錄 31

01 一、執行摘要

641	176	465	13.64 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量上升、結構分化**：期內錄得 641 宗成交，較上年度同期（544 宗）增加 17.8%；買賣 176 宗（+50.4%）、租賃 465 宗（+8.9%）。
2. **寫字樓買賣「量升價穩」**：成交 35 宗（上年 29 宗，+20.7%），中位數呎價 6,661 元（上年 7,000 元，-4.8%）；第一集團中心一棟錄得 15 宗、佔該類 43%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 140 宗（上年 87 宗，+60.9%），中位數呎價 3,214 元（上年 3,931 元，-18.2%）；太平洋貿易中心一棟錄得 17 宗、佔該類 12%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 233 宗、寫字樓 225 宗、商舖 7 宗；中位數呎租分別為 14.5、19.0、65.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 7 宗（-41.7%），中位數呎租 65.0 元（+28.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 13.64 億元（上年 14.83 億元，-8.1%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.05 億元、佔總額 15%；最大宗為億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 3,685 萬元（上年 3,209 萬元，+14.8%）；主要來自One Kowloon、Manhattan Place等大額租務。

02 二、市場總覽

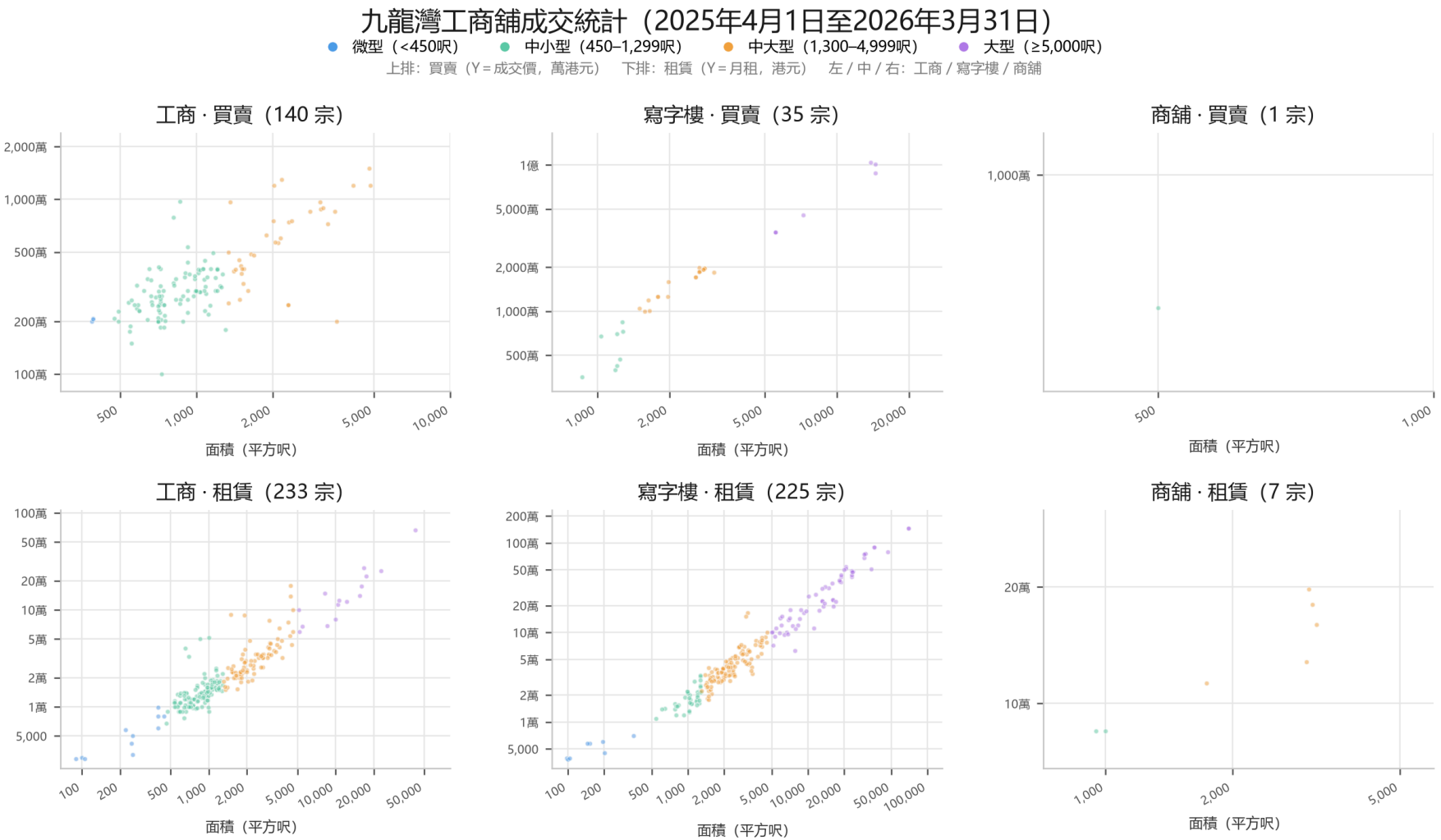


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-04-01 至 2026-03-31）

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	140	980	300 萬	3,214 元/呎	5.46 億
工商	租賃	233	1,112	17,000 元/月	14.5 元/呎·月	749 萬/月
寫字樓	買賣	35	2,567	1,710 萬	6,661 元/呎	8.11 億
寫字樓	租賃	225	2,379	41,599 元/月	19.0 元/呎·月	2,841 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	7	3,000	128,000 元/月	65.0 元/呎·月	95 萬/月
合計	買賣	**176**	1,074	—	—	**13.64 億**
合計	租賃	**465**	1,757	—	—	**3,685 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 73%，反映九龍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（1,074 呎）明顯小於租賃（1,757 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（14,000） > 寫字樓（6,661） > 工商（3,214） 元 / 呎；租賃則為 商舖（65） > 寫字樓（19） > 工商（14） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（176 宗，總計 13.64 億元）

3.1 工商（140 宗，5.46 億元）

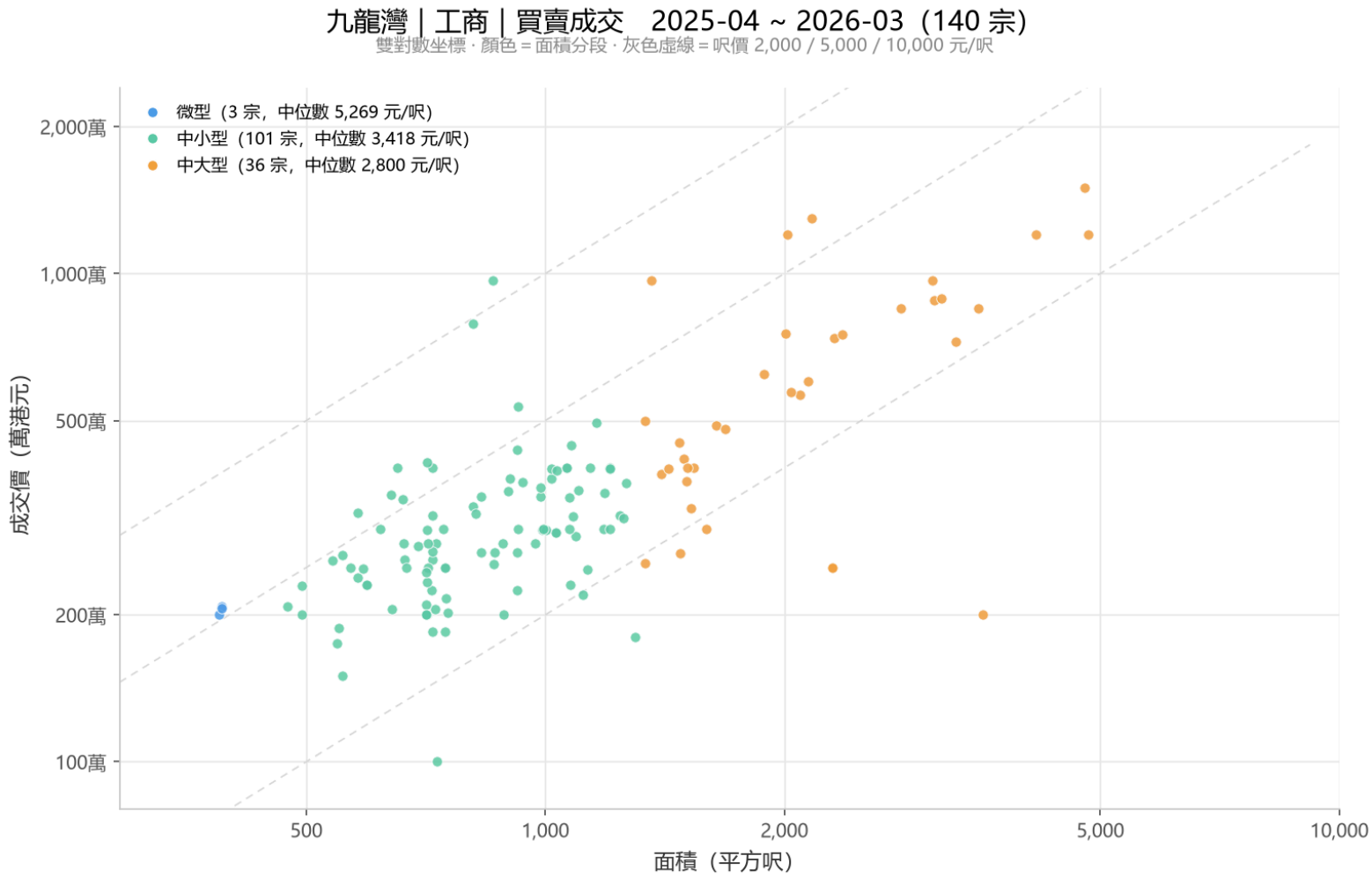


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 980 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 3,214 元（上年 3,931 元，-18.2%）。
- 面積段：中小型 101 宗（72%）、中大型 36 宗（26%）、微型 3 宗、大型 0 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,269 → 中小型 3,418 → 中大型 2,800 → 大型 —；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓幅度未計算（樣本不足）。
- 最活躍：太平洋貿易中心（17 宗）、信和工商中心（14 宗）、美羅中心 2 期（13 宗）。
- 最大宗：同力工業中心A座 4,784 呎 @1,500 萬元（3,135 元/呎）。

3.2 寫字樓（35 宗，8.11 億元）

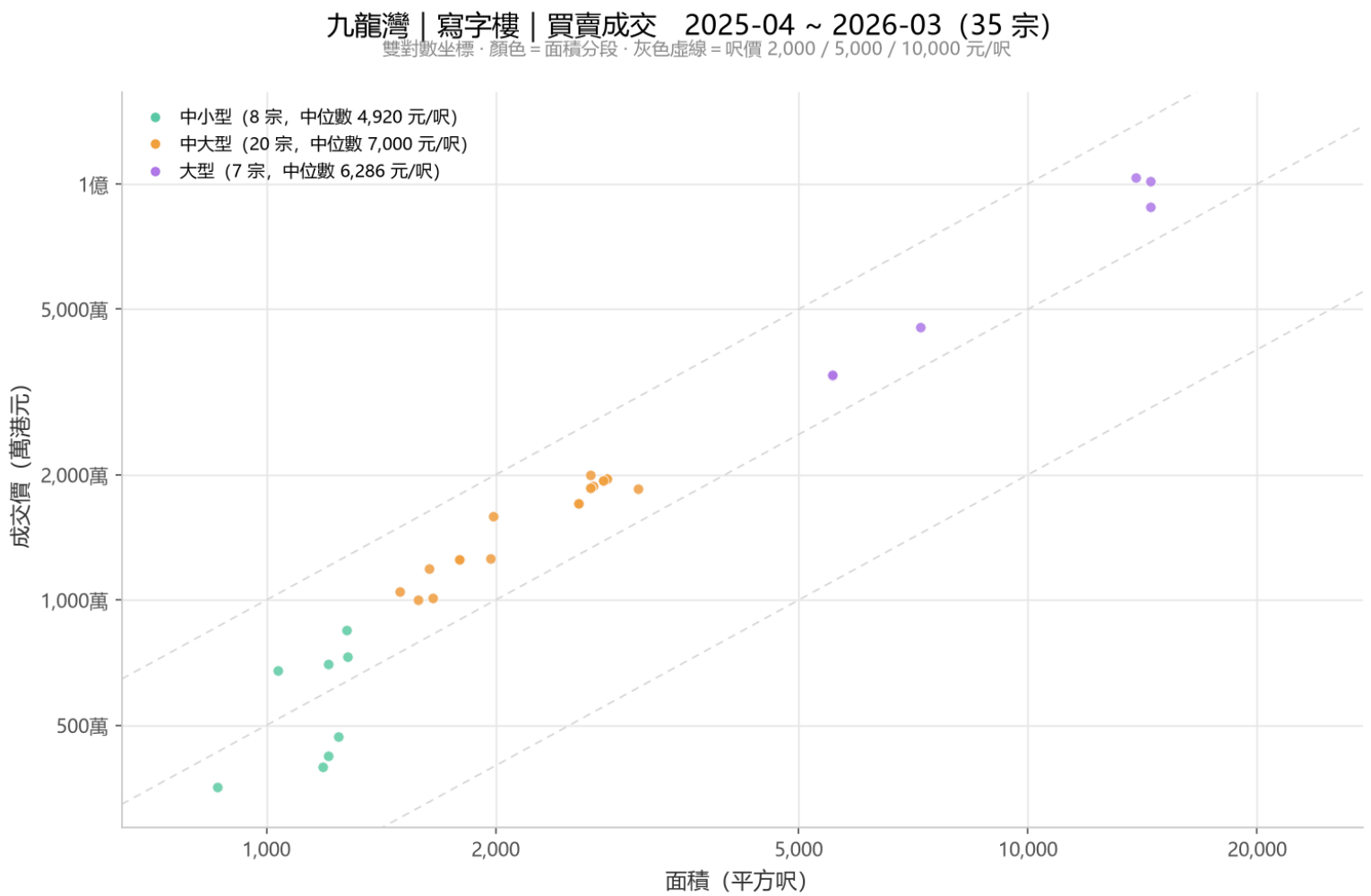


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 2,567 呎、中位數售價 1,710 萬元、中位數呎價 6,661 元（上年 7,000 元，-4.8%）。
- 面積段：中小型 8 宗（23%）、大型 7 宗、中大型 20 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 元最高，中小型 4,920 元，大型 6,286 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 15 宗（43%）；前 5 棟合計 28 宗、佔 80%；全區僅 10 棟錄得成交。
- 指標成交：億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）；第一集團中心 14,488 呎 @1.014 億元（7,000 元/呎）。

3.3 商舖（1 宗，700 萬元）

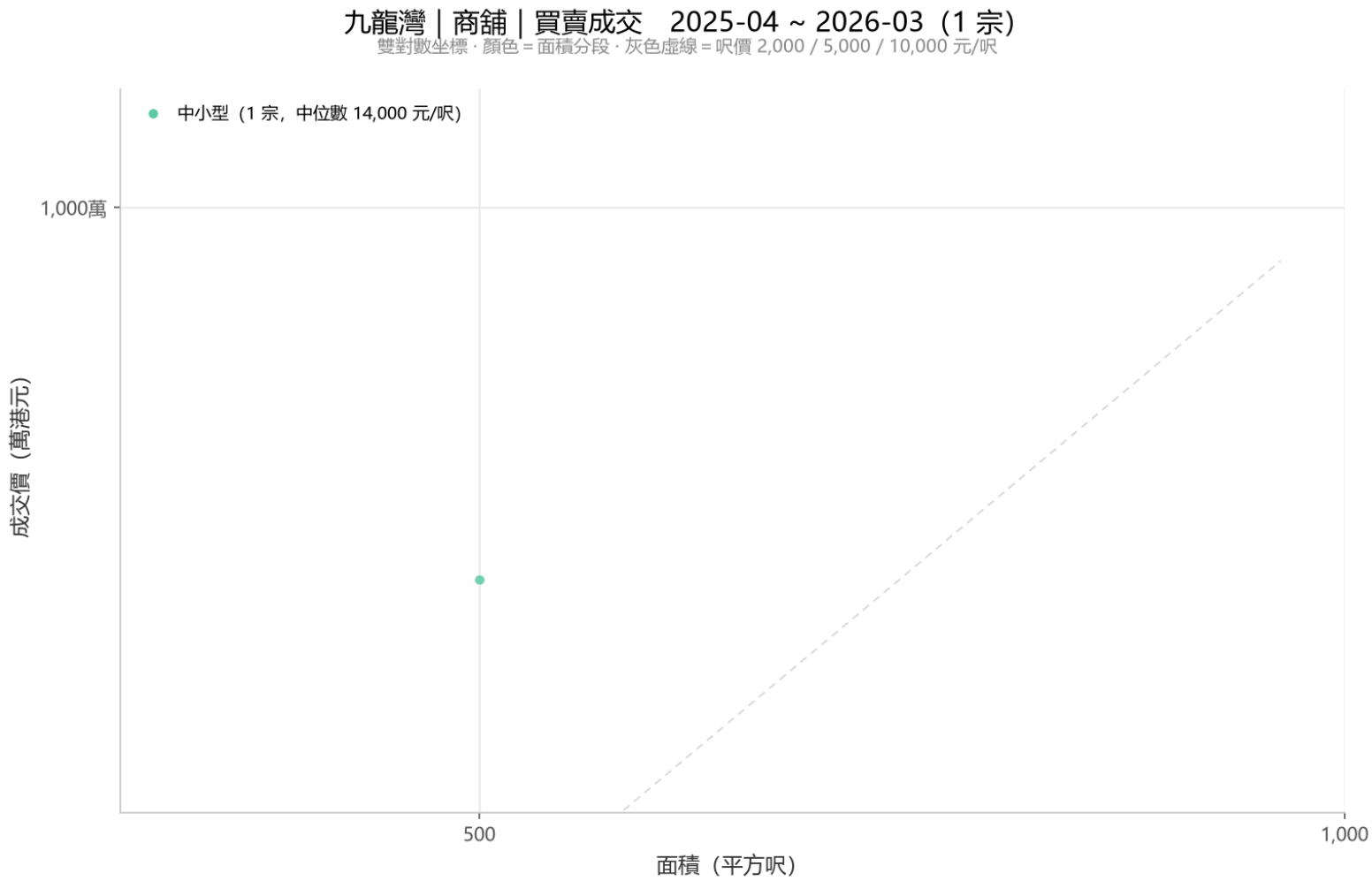


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 1 宗，統計穩定性有限；中位數面積 500 呎、中位數售價 700 萬元、中位數呎價 14,000 元（上年 6,800 元，+105.9%）。
- 面積段：中小型 1 宗、中大型 0 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價樣本不足，未作比較。
- 最貴：嘉和園 500 呎 @700 萬元（14,000 元/呎）。
- 集中度：嘉和園 1 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。

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	2025-12-04	寫字樓	億京中心A座	13,851	1.04	7,487
2	2026-03-27	寫字樓	第一集團中心	14,488	1.01	7,000
3	2025-08-13	寫字樓	第一集團中心	14,488	0.88	6,074
4	2026-03-06	寫字樓	第一集團中心	7,221	0.45	6,273
5	2025-11-28	寫字樓	富臨中心A座	5,533	0.35	6,286
6	2025-11-28	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,286
7	2025-12-05	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,251
8	2025-07-21	寫字樓	第一集團中心	2,660	0.20	7,500
9	2025-04-07	寫字樓	第一集團中心	2,800	0.20	7,000
10	2025-04-07	寫字樓	第一集團中心	2,801	0.20	6,998

04 四、租賃成交（465 宗，月租總計 3,685 萬元）

4.1 工商（233 宗，月租 749 萬元）

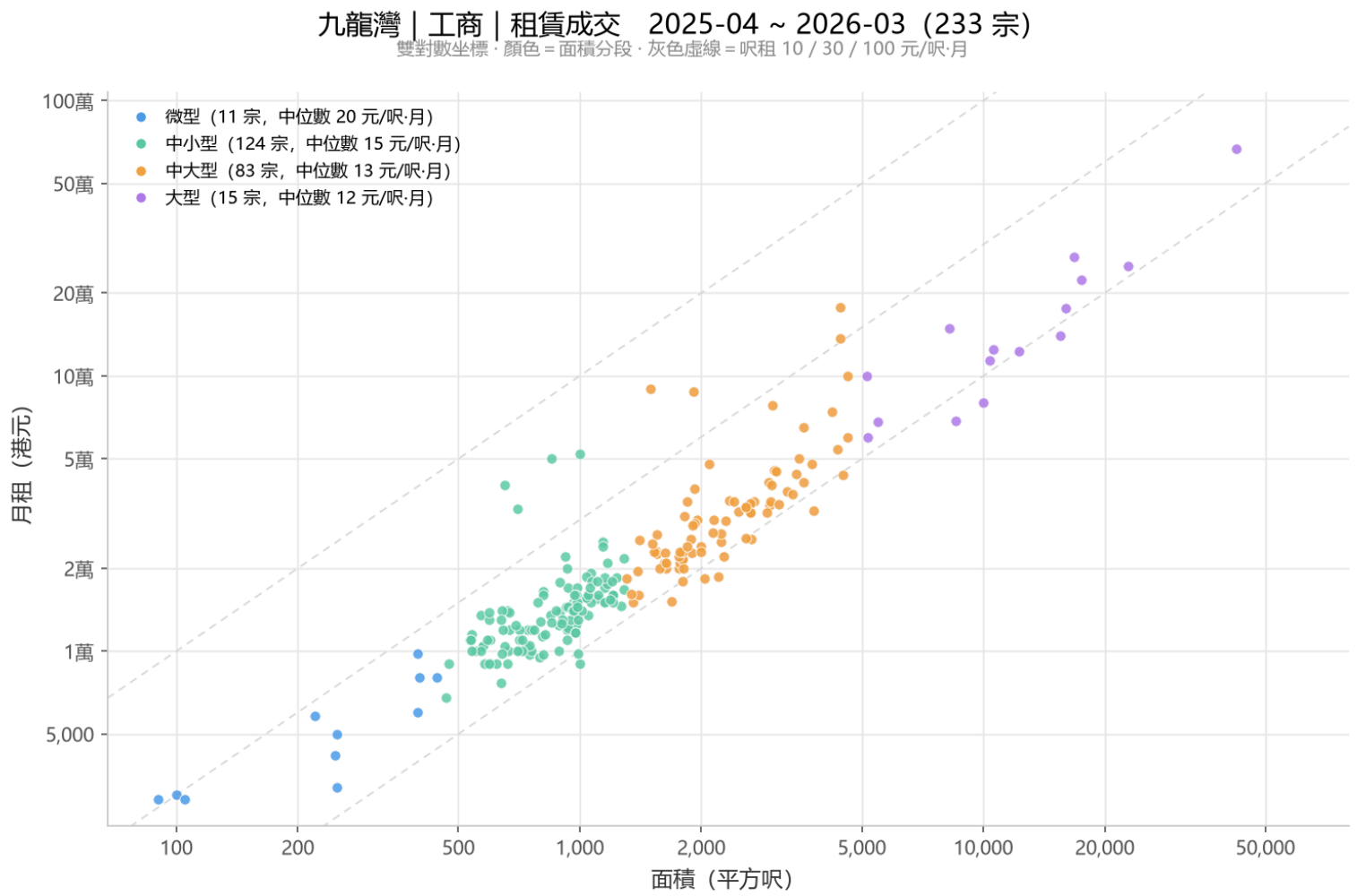


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,112 呎、月租 17,000 元、呎租 14.5 元/呎·月（上年 15.9 元，-8.8%）。
- 面積段：中大型 83 宗（36%）、中小型 124 宗（53%）、微型 11 宗、大型 15 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.0 → 中小型 15.3 → 中大型 13.0 → 大型 11.6 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（32 宗）、楊耀松第八工業大廈（18 宗）、美羅中心（18 宗）；前 5 棟合計僅佔 39%，前 10 棟佔 58%，供應面分散。

4.2 寫字樓（225 宗，月租 2,841 萬元）

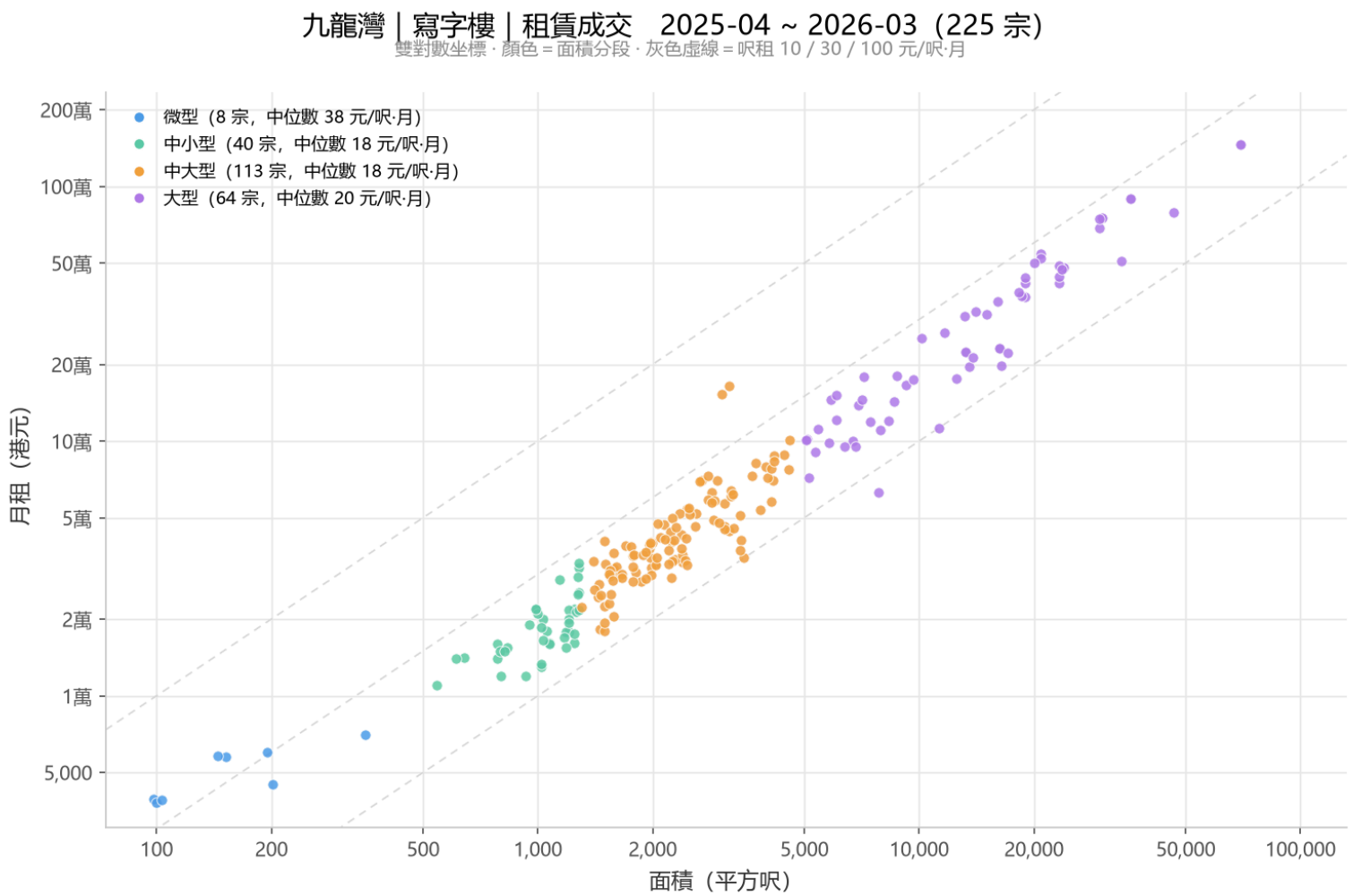


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,379 呎、月租 41,599 元、呎租 19.0 元/呎·月（上年 20.0 元，-5.0%）。
- 面積段：中大型 113 宗、中小型 40 宗、大型 64 宗、微型 8 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 17.9 元、中大型 18.5 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 8 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：宏天廣場（25 宗）、億京中心B座（18 宗）、太豐匯（16 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（7 宗，月租 95 萬元）

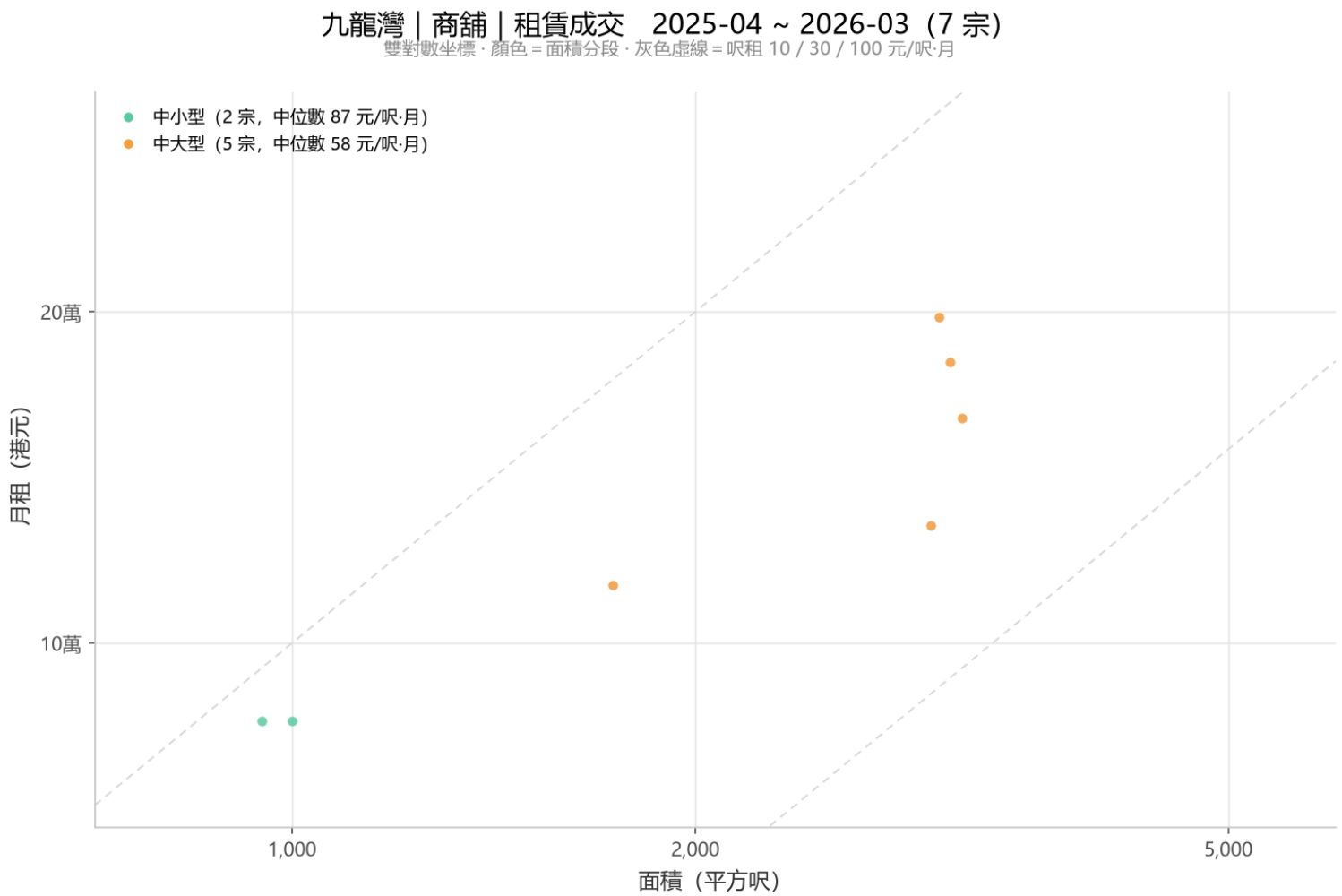


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 3,000 呎、月租 128,000 元、呎租 65.0 元/呎·月（上年 50.7 元，+28.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 87.2 → 中大型 58.1 → 大型 —。
- 最活躍：國際交易中心（2 宗）、恩浩國際中心（2 宗）、福康工業大廈（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 100%，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	2025-11-19	寫字樓	One Kowloon	69,545	1,460,445	21.0
2	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	35,800	895,000	25.0
3	2026-03-25	寫字樓	One Kowloon	46,471	790,007	17.0
4	2025-07-31	寫字樓	Manhattan Place	30,146	753,650	25.0
5	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	743,100	25.0
6	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	683,652	23.0
7	2026-02-12	工商	三湘九龍灣貨運中心	42,385	670,421	15.8
8	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0
9	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	20,850	521,250	25.0
10	2025-11-20	寫字樓	啟匯	34,000	510,000	15.0

05 五、過去 12 個月趨勢

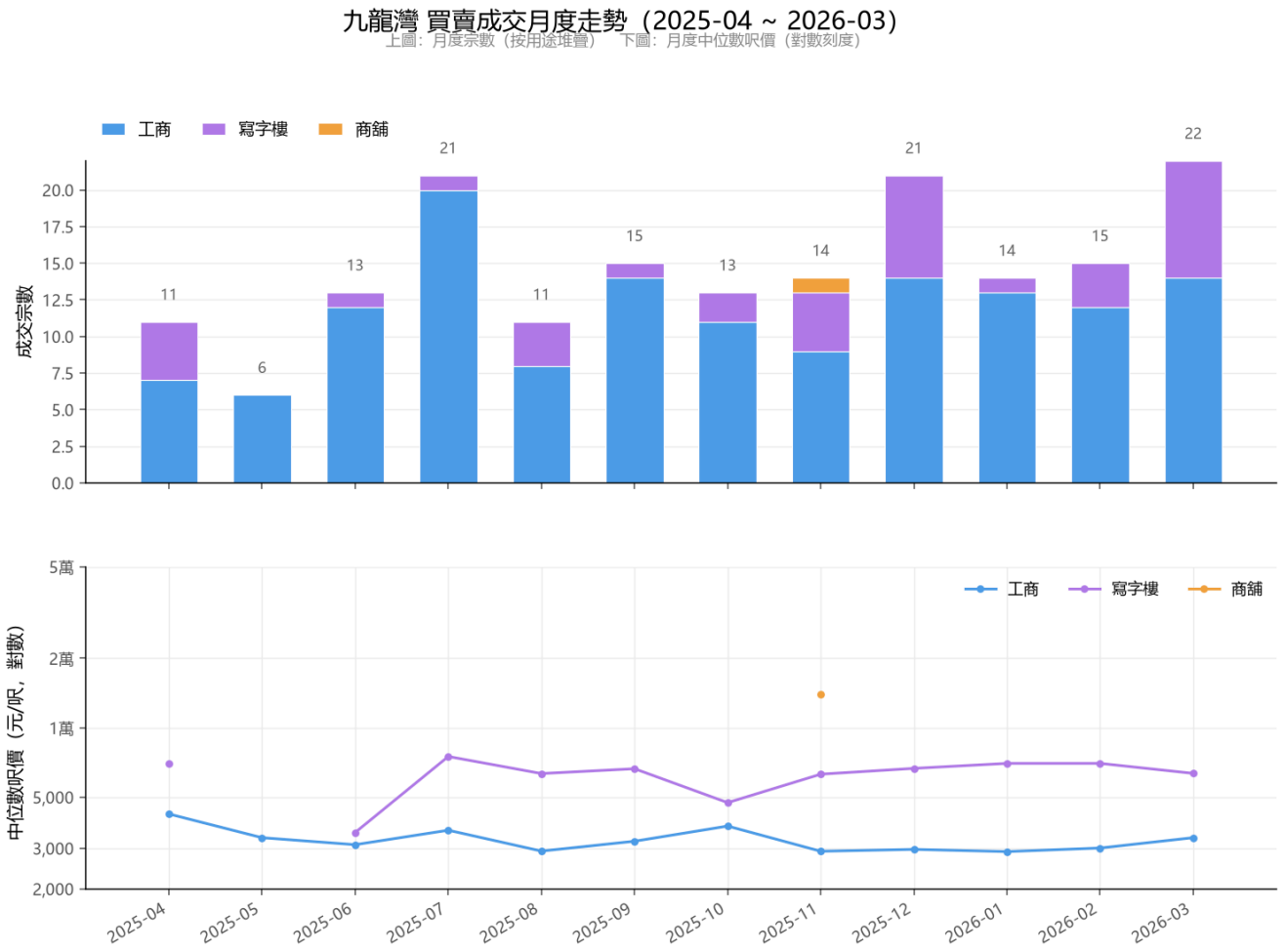


圖 8　買賣月度走勢

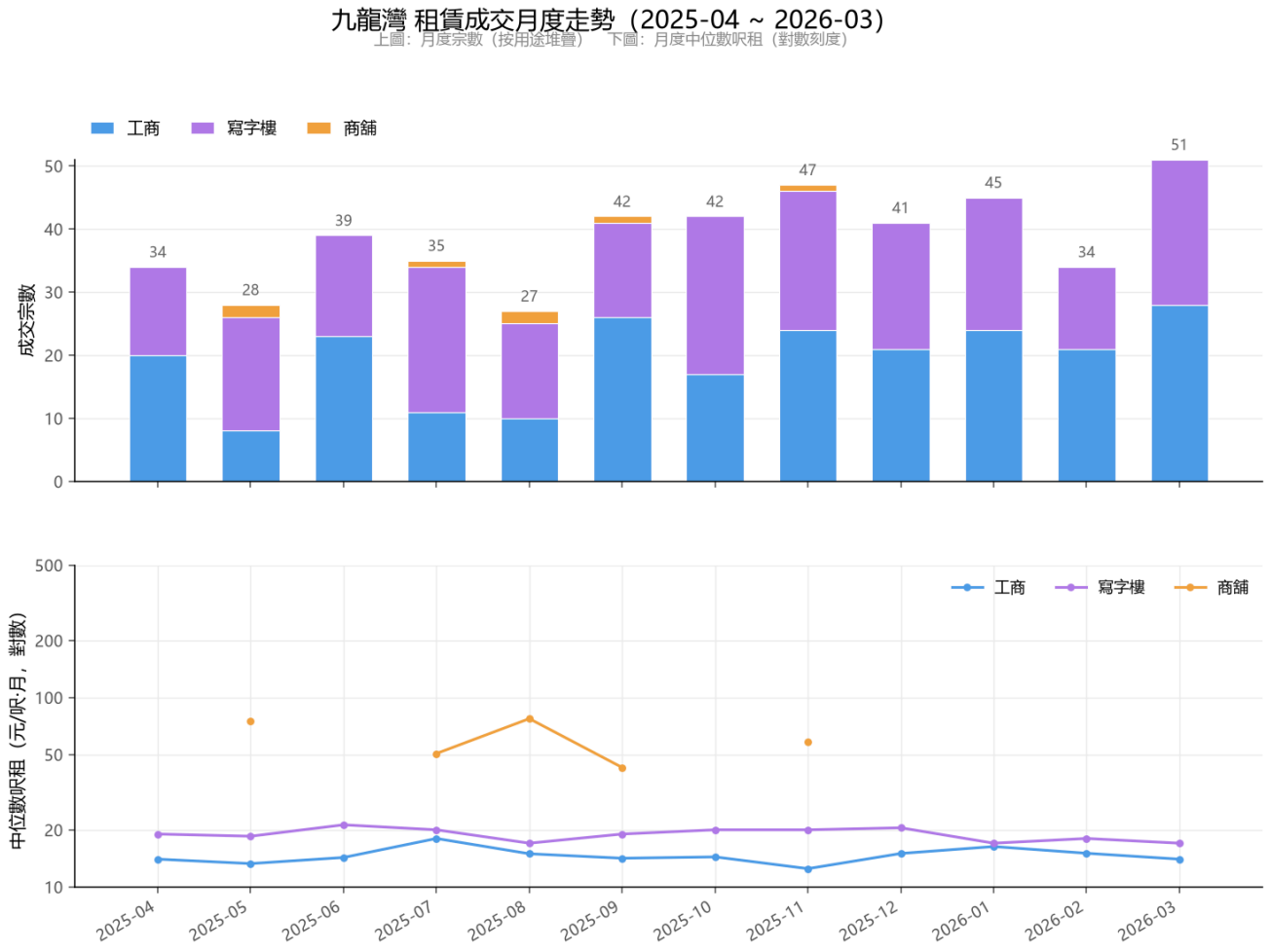


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 34–73 宗，月均 53 宗；買賣月均 14.7 宗、租賃月均 38.8 宗。
- 高點為 2026-03（73 宗），低點為 2025-05（34 宗）；近三個月月均 60 宗，較期初三個月（44 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 131 宗 → 2025Q3 151 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1（僅3月）181 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,465 元降至 3,012 元（區間 3,012–3,465 元）；路徑 2025Q2 3,465 → 2025Q3 3,303 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1(部分) 3,012。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元升至 15 元（區間 14–15 元）；路徑 2025Q2 14 → 2025Q3 15 → 2025Q4 14 → 2026Q1(部分) 15。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,000 元升至 7,000 元（區間 6,286–7,000 元）；路徑 2025Q2 7,000 → 2025Q3 6,638 → 2025Q4 6,286 → 2026Q1(部分) 7,000。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 19 元降至 18 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q2 19 → 2025Q3 19 → 2025Q4 20 → 2026Q1(部分) 18。
- **商舖租賃**：季度中位數由 75 元降至 58 元（區間 58–75 元）；路徑 2025Q2 75 → 2025Q3 58 → 2025Q4 58。

> 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 72% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 23% 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 79%，工商 36% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（29%）及 <450 呎（0%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,019 呎變為 1,074 呎，租賃由 1,497 呎變為 1,757 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：第一集團中心 15 宗，佔 43%；前 5 棟佔 80%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（25 宗）、億京中心B座（18 宗）、太豐匯（16 宗），前 5 棟合計佔 39%。
- 工商買賣：太平洋貿易中心 17 宗，前 5 棟佔 46%；工商租賃：美羅中心 2 期 32 宗，前 5 棟僅佔 39%，分布最分散。
- 含義：九龍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	140	87	+60.9%	3,214 元/呎	3,931 元/呎	-18.2%	5.46 億	5.78 億
工商	租賃	233	217	+7.4%	14.5 元/呎·月	15.9 元/呎·月	-8.8%	749 萬/月	557 萬/月
寫字樓	買賣	35	29	+20.7%	6,661 元/呎	7,000 元/呎	-4.8%	8.11 億	8.78 億
寫字樓	租賃	225	198	+13.6%	19.0 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-5.0%	2,841 萬/月	2,504 萬/月
商舖	買賣	1	1	+0.0%	14,000 元/呎	6,800 元/呎	+105.9%	0.07 億	0.27 億
商舖	租賃	7	12	-41.7%	65.0 元/呎·月	50.7 元/呎·月	+28.2%	95 萬/月	148 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31）

以 2026-03-31 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」。

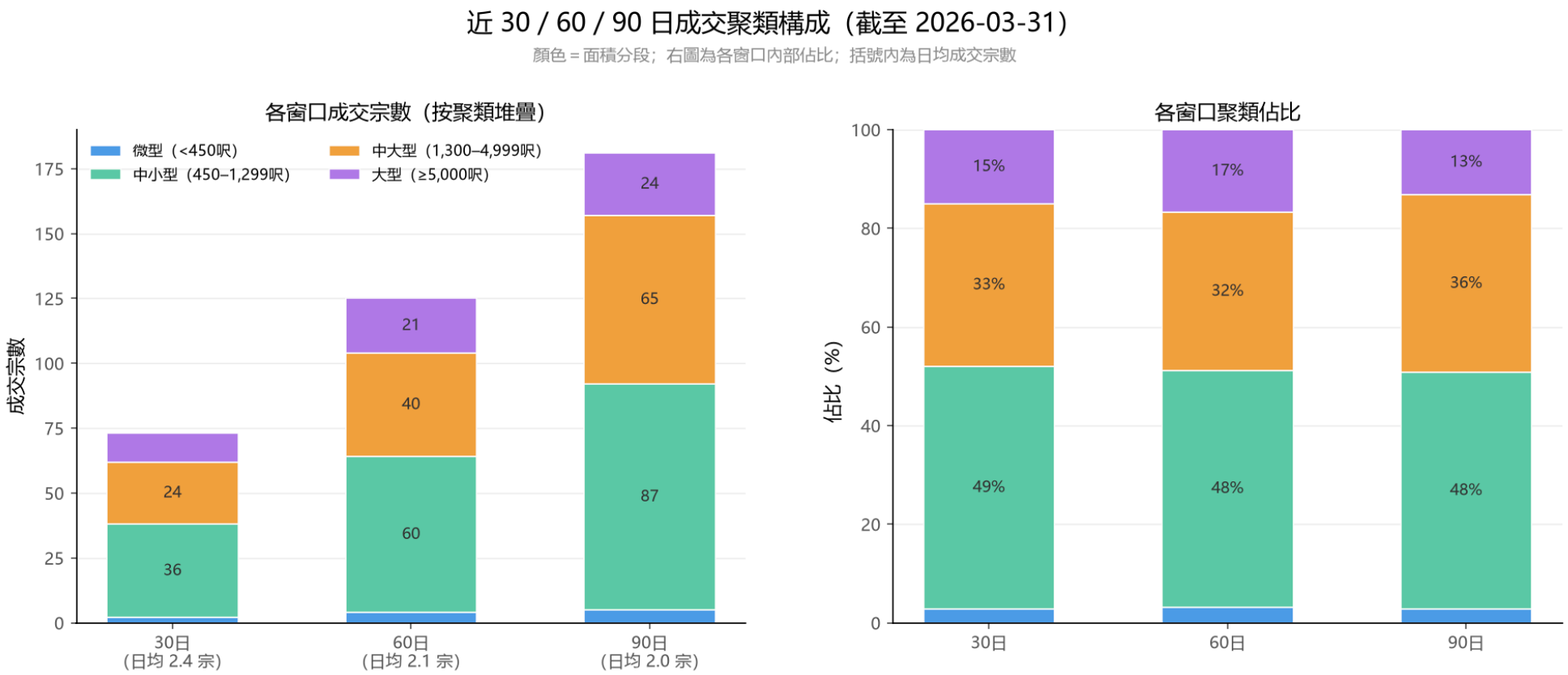


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	73	2.4	22	51
60 日	125	2.1	37	88
90 日	181	2.0	51	130

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	—	2	25.0	2	2.7%
30 日	中小型	13	3,729	23	15.0	36	49.3%
30 日	中大型	7	6,007	17	14.3	24	32.9%
30 日	大型	2	6,637	9	17.0	11	15.1%
60 日	微型	0	—	4	19.0	4	3.2%
60 日	中小型	22	3,333	38	15.5	60	48.0%
60 日	中大型	13	6,007	27	15.4	40	32.0%
60 日	大型	2	6,637	19	16.0	21	16.8%
90 日	微型	0	—	5	20.0	5	2.8%
90 日	中小型	31	3,320	56	17.3	87	48.1%
90 日	中大型	18	4,885	47	15.0	65	35.9%
90 日	大型	2	6,637	22	16.5	24	13.3%

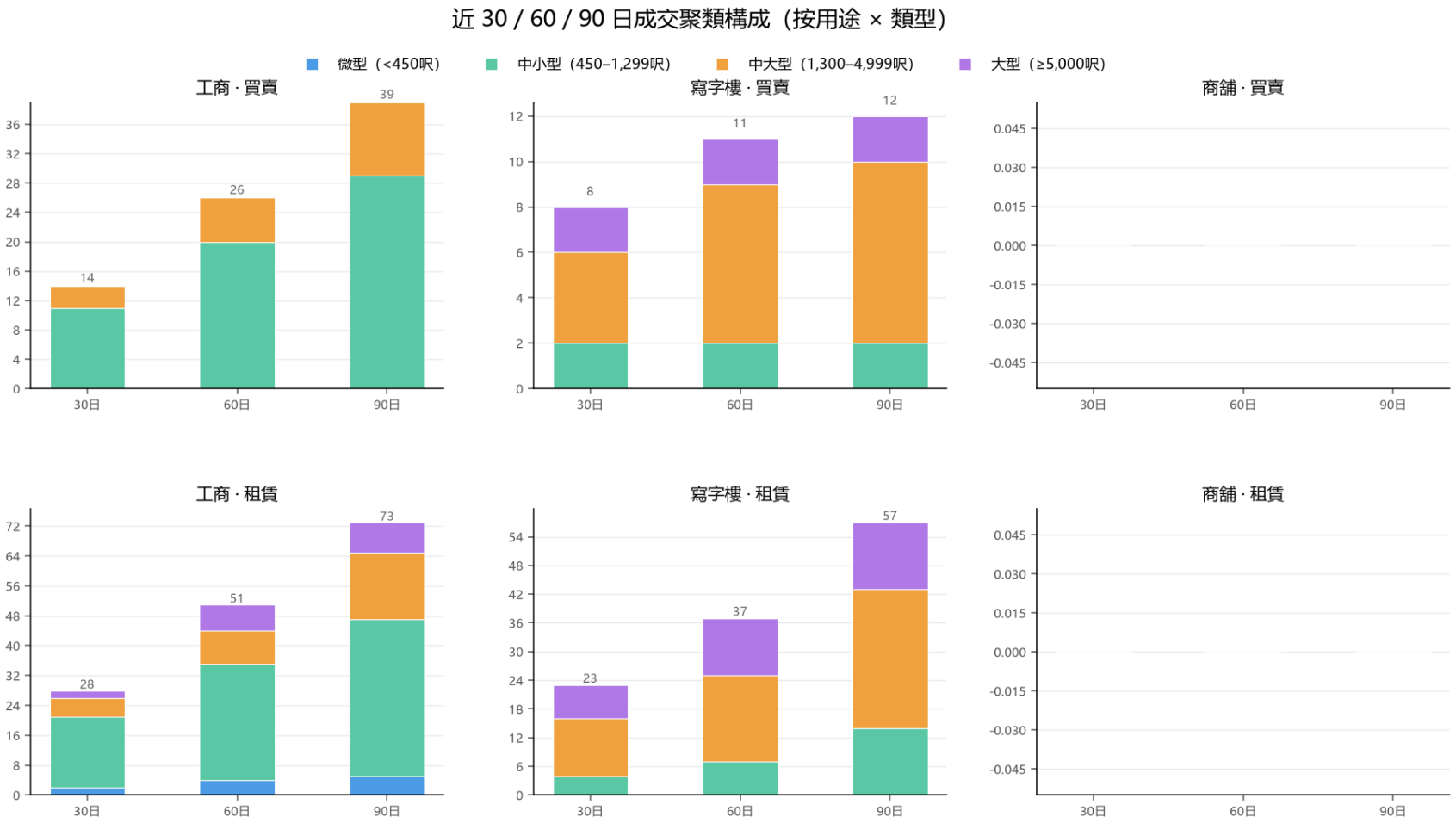


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	14	中小型 11（79%）	26	中小型 20（77%）	39	中小型 29（74%）
工商	租賃	28	中小型 19（68%）	51	中小型 31（61%）	73	中小型 42（58%）

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	8	中大型 4（50%）	11	中大型 7（64%）	12	中大型 8（67%）
寫字樓	租賃	23	中大型 12（52%）	37	中大型 18（49%）	57	中大型 29（51%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	0	—	0	—	0	—

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 73 宗（日均 2.4 宗），高於 90 日的日均 2.0 宗；60 日 125 宗、日均 2.1 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比持平**：30 日微型佔 2.7%（2 宗），與 90 日的 2.8% 相若。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 36 宗、佔 49%；90 日 87 宗、佔 48%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 8 宗（德福大廈、第一集團中心、其士商業中心、恩浩國際中心、億京中心 A座），高於 90 日的月均水平（90 日合共 12 宗）；同期工商買賣 30 日 14 宗、90 日 39 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 25.0 元，較 90 日的 20.0 元上升 25%，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 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	**第一集團中心**	15	2,770	1,939	7,000	4.44
2	**富臨中心B座**	4	4,050	2,584	6,420	0.93
3	**億京中心A座**	3	3,076	1,847	6,107	1.32
4	**南豐商業中心**	3	1,205	423	3,510	0.13
5	**富臨中心A座**	3	2,567	1,710	6,661	0.64
6	**德福大廈**	3	1,277	845	6,325	0.26
7	**億京中心B座**	1	1,984	1,589	8,008	0.16
8	**其士商業中心**	1	1,206	700	5,804	0.07
9	**創豪坊**	1	861	355	4,123	0.04
10	**恩浩國際中心**	1	1,968	1,260	6,400	0.13

7.2 寫字樓・租賃

全區共 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 225 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	宏天廣場	25	2,447	41,599	17.0	173
2	億京中心B座	18	2,045	41,150	18.0	84
3	太豐匯	16	5,554	111,090	20.3	291
4	One Kowloon	15	23,235	418,230	20.5	737
5	創豪坊	14	789	14,500	20.1	19
6	南豐商業中心	14	1,205	18,152	14.6	34
7	恩浩國際中心	13	1,963	35,000	19.4	72
8	Manhattan Place	12	20,425	510,625	25.0	612
9	德福大廈	12	1,429	32,671	20.0	48
10	國際交易中心	11	2,062	47,426	22.0	67
11	企業廣場一期三座	10	586	9,536	27.2	35
12	其士商業中心	10	2,234	34,626	15.8	34
13	企業廣場3期	9	2,275	40,950	17.0	45
14	億京中心A座	6	4,024	70,506	17.2	67
15	富臨中心A座	6	1,594	28,715	17.0	17
16	金利豐國際中心	6	21,322	454,938	22.5	246
17	企業廣場一期一座	5	3,175	44,450	14.0	27
18	企業廣場一期二座	5	3,475	34,765	14.2	43
19	第一集團中心	5	2,684	69,784	26.0	32
20	The Eastmark	4	3,618	49,609	14.0	25

7.3 工商・買賣

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 140 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	太平洋貿易中心	17	726	250	2,829	0.49
2	信和工商中心	14	720	250	3,347	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）
3	美羅中心 2 期	13	710	333	4,264	0.47
4	九龍灣工業中心	11	987	380	3,320	0.45
5	同力工業中心A座	9	2,145	601	2,900	0.67
6	順發工業大廈	8	1,242	400	3,754	0.40
7	美羅中心	7	662	280	4,038	0.21
8	鴻力工業中心 A 座	7	996	300	2,679	0.20
9	景發工業中心	6	774	362	4,048	0.21
10	健力工業大廈	5	391	208	5,155	0.11
11	同力工業中心B座	5	1,019	398	3,729	0.25
12	啟福工業中心	5	1,399	388	2,773	0.34
13	興力工業中心	5	1,185	300	2,700	0.26
14	金漢工業大廈	5	2,300	250	1,087	0.17
15	富洋工業中心	4	1,282	512	3,111	0.22
16	寶康中心	4	920	295	2,875	0.16
17	合力工業中心	3	720	320	4,444	0.08
18	宏力工業大廈	2	932	284	3,044	0.06
19	寶隆中心	2	1,581	465	2,948	0.09
20	榮發工業大廈	2	1,256	331	2,814	0.07

7.4 工商・租賃

全區共 31 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 233 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	美羅中心 2 期	32	926	15,800	18.0	52
2	楊耀松第八工業大廈	18	1,948	22,876	12.0	46
3	美羅中心	18	670	13,400	18.2	66
4	九龍灣工業中心	13	987	15,000	15.8	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）
5	**福康工業大廈 (九龍灣)**	11	1,500	35,000	14.7	45
6	**鴻力工業中心 B 座**	10	950	12,882	14.8	13
7	**寶隆中心**	9	2,575	33,475	13.0	27
8	**環球工商大廈**	9	1,050	16,000	14.7	16
9	**信和工商中心**	8	3,073	51,445	15.1	47
10	**健力工業大廈**	8	669	11,649	18.3	10
11	**太平洋貿易中心**	8	1,145	13,000	11.6	13
12	**富洋工業中心**	8	1,576	19,000	13.3	18
13	**金漢工業大廈**	8	1,948	21,750	12.1	24
14	**開達大廈**	8	4,550	53,900	11.9	75
15	**商業廣場**	7	848	12,390	12.0	14
16	**鴻力工業中心 A 座**	7	1,393	19,502	15.3	23
17	**宏力工業大廈**	6	774	10,042	13.5	8
18	**同力工業中心B座**	5	1,885	25,500	14.0	13
19	**興力工業中心**	5	443	8,000	18.1	5
20	**啟福工業中心**	4	1,082	14,500	13.4	7

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（15 宗、中位數 7,000 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 宏天廣場（25 宗）、億京中心B座（18 宗）、太豐匯（16 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 太平洋貿易中心（17 宗，中位數 726 呎）與 信和工商中心（14 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 美羅中心 2 期 32 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 35 宗（上年 29 宗，+20.7%），中位數呎價 6,661 元（-4.8%）；分層單位主流成交集中於 6,179–7,000 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 72%、工商租賃 53%；中小型單位成交價中位數 290 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（11.6 元）高 72%。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 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 7 宗（-41.7%），中位數呎租 65.0 元（+28.2%）。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 3,214 元/呎、租 14.5 元/呎·月；寫字樓買賣 6,661 元/呎、租 19.0 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 65.0 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	3	391	206 萬	5,269 元/呎
工商	買賣	中小型	101	817	290 萬	3,418 元/呎
工商	買賣	中大型	36	2,028	568 萬	2,800 元/呎
工商	租賃	微型	11	250	5,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	124	889	13,500 元	15.3 元/呎·月
工商	租賃	中大型	83	2,134	29,809 元	13.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	15	10,595	125,000 元	11.6 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	8	1,206	574 萬	4,920 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	20	2,614	1,779 萬	7,000 元/呎
寫字樓	買賣	大型	7	7,221	4,530 萬	6,286 元/呎
寫字樓	租賃	微型	8	148	5,138 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	40	1,062	17,802 元	17.9 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	113	2,234	39,800 元	18.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	64	13,950	230,643 元	20.0 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	1	500	700 萬	14,000 元/呎
商舖	租賃	中小型	2	975	85,000 元	87.2 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	5	3,043	160,000 元	58.1 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。