

工商舖成交報告｜荃灣

2026年5月

資料範圍：2025年6月—2026年5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（407 宗，總計 33.69 億元） 6

四 租賃成交（724 宗，月租總計 3,819 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-05-31） 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

1,131	407	724	33.69 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 1,131 宗成交，較上年度同期（1,424 宗）減少 20.6%；買賣 407 宗（-17.6%）、租賃 724 宗（-22.2%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 105 宗（上年 94 宗，+11.7%），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 44%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 289 宗（上年 375 宗，-22.9%），中位數呎價 2,486 元（上年 3,500 元，-29.0%）；匯力工業中心一棟錄得 22 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 443 宗、寫字樓 141 宗、商舖 140 宗；中位數呎租分別為 12.8、23.2、86.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 13 宗（-48.0%），中位數呎價 17,051 元（+70.5%）；租賃 140 宗（-36.9%），中位數呎租 86.0 元（-10.9%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 33.69 億元（上年 38.66 億元，-12.9%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 5.98 億元、佔總額 18%；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 3,819 萬元（上年 4,777 萬元，-20.1%）；主要來自嘉民國際訊通中心、大鴻輝(荃灣)中心等大額租務。

02 二、市場總覽

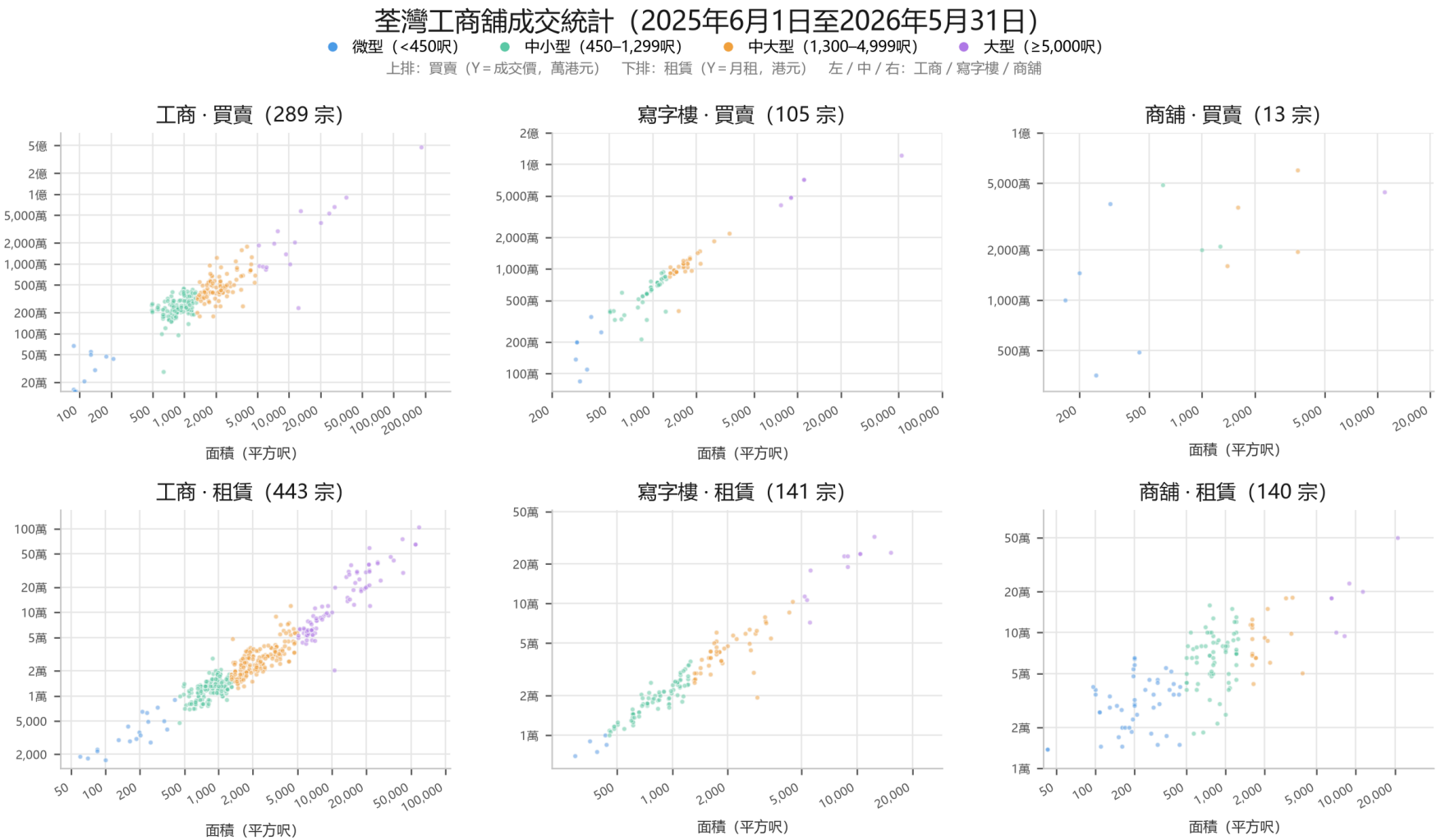


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-06-01 至 2026-05-31）

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	289	1,116	300 萬	2,486 元/呎	18.79 億
工商	租賃	443	1,623	20,000 元/月	12.8 元/呎·月	2,268 萬/月
寫字樓	買賣	105	1,108	744 萬	6,500 元/呎	11.54 億
寫字樓	租賃	141	1,108	25,200 元/月	23.2 元/呎·月	587 萬/月
商舖	買賣	13	1,000	2,000 萬	17,051 元/呎	3.36 億
商舖	租賃	140	750	58,000 元/月	86.0 元/呎·月	963 萬/月
合計	買賣	**407**	1,111	—	—	**33.69 億**
合計	租賃	**724**	1,195	—	—	**3,819 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 64%，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（1,111 呎）明顯小於租賃（1,195 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（17,051） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,486） 元 / 呎；租賃則為 商舖（86） > 寫字樓（23） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（407 宗，總計 33.69 億元）

3.1 工商（289 宗，18.79 億元）

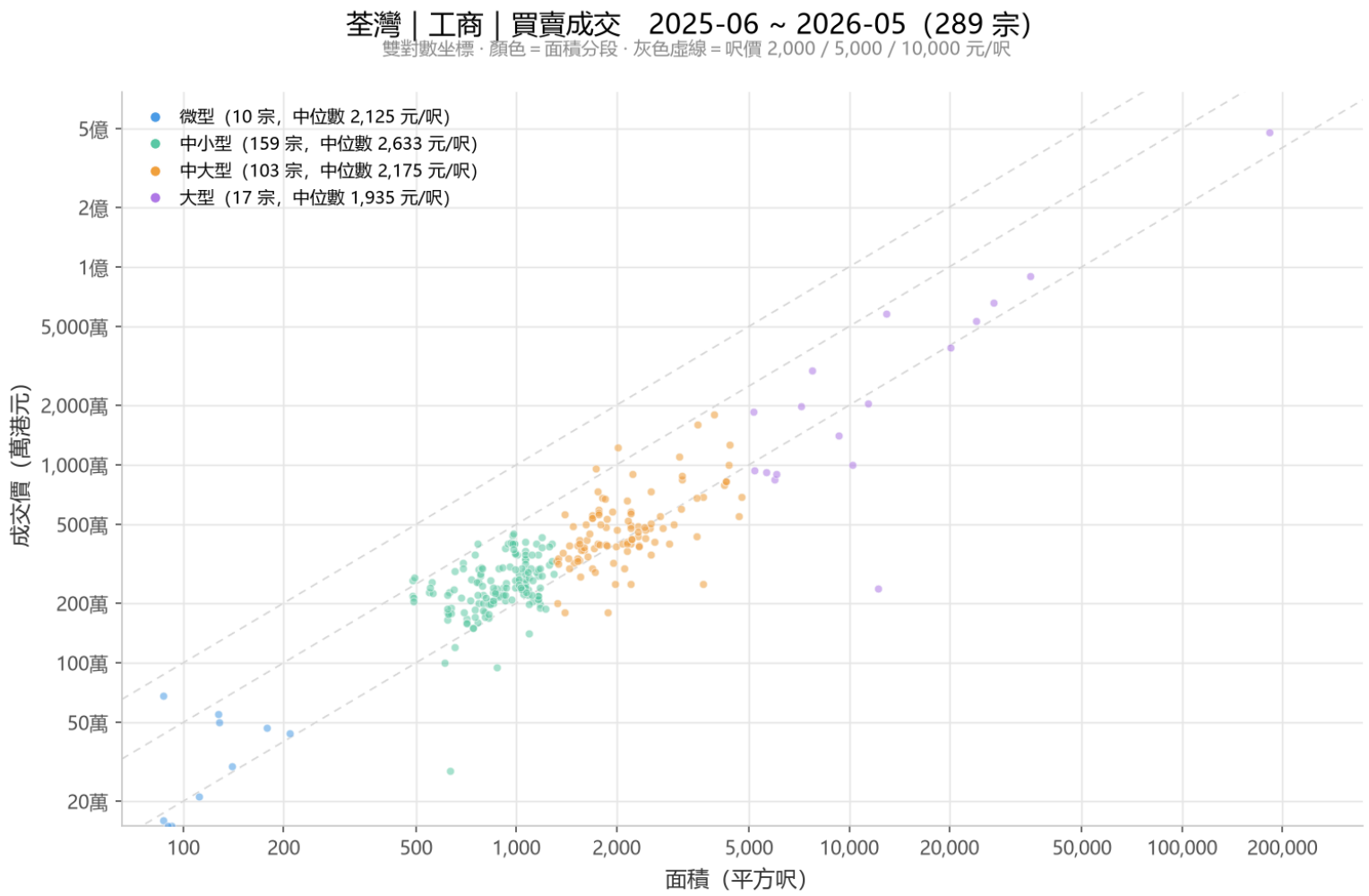


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,116 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 2,486 元（上年 3,500 元，-29.0%）。
- 面積段：中小型 159 宗（55%）、中大型 103 宗（36%）、微型 10 宗、大型 17 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,125 → 中小型 2,633 → 中大型 2,175 → 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：匯力工業中心（22 宗）、One Midtown（19 宗）、TML 廣場（14 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（105 宗，11.54 億元）

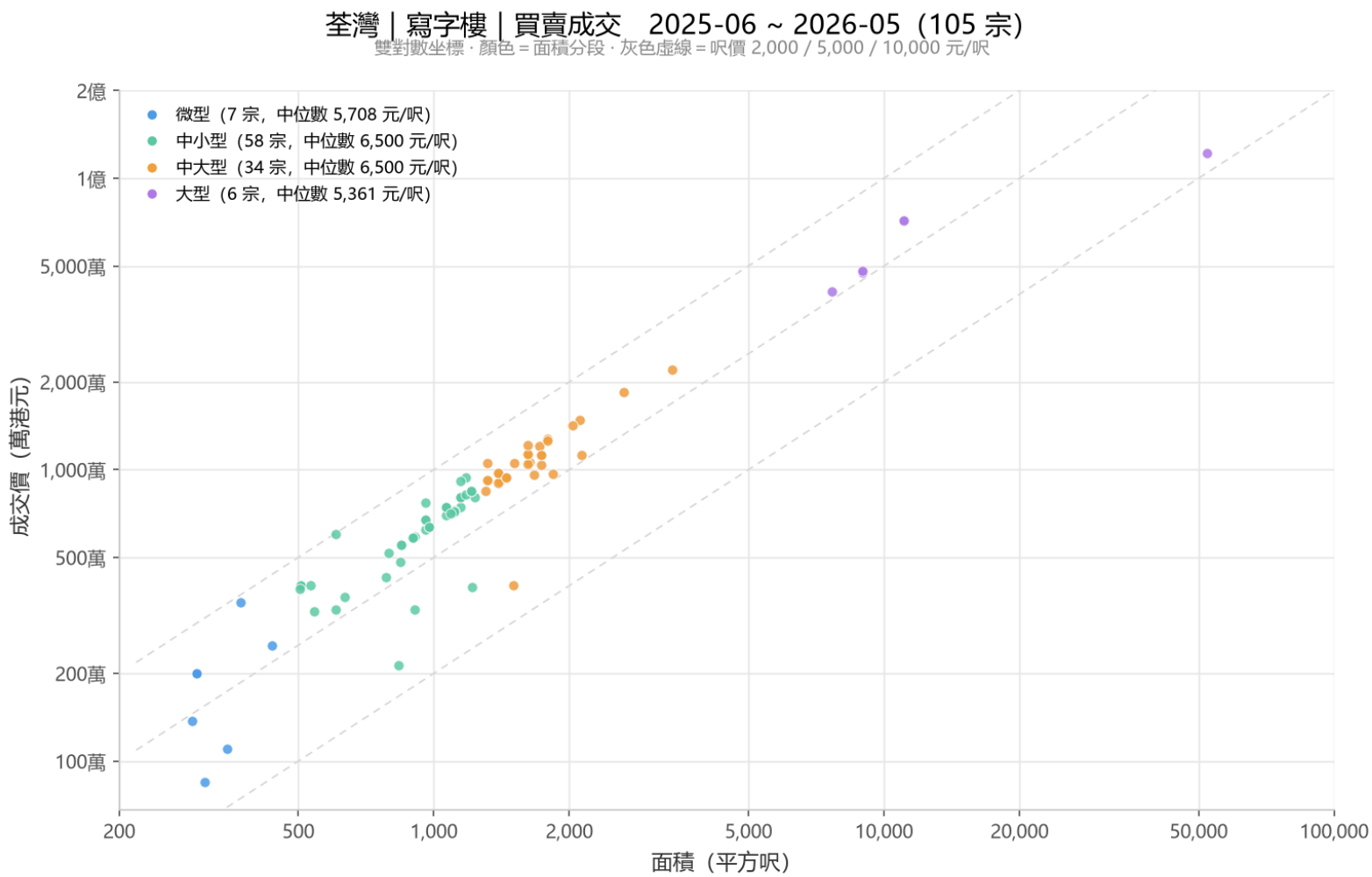


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,108 呎、中位數售價 744 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（55%）、大型 6 宗、中大型 34 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,500 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（44%）；前 5 棟合計 103 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（13 宗，3.36 億元）

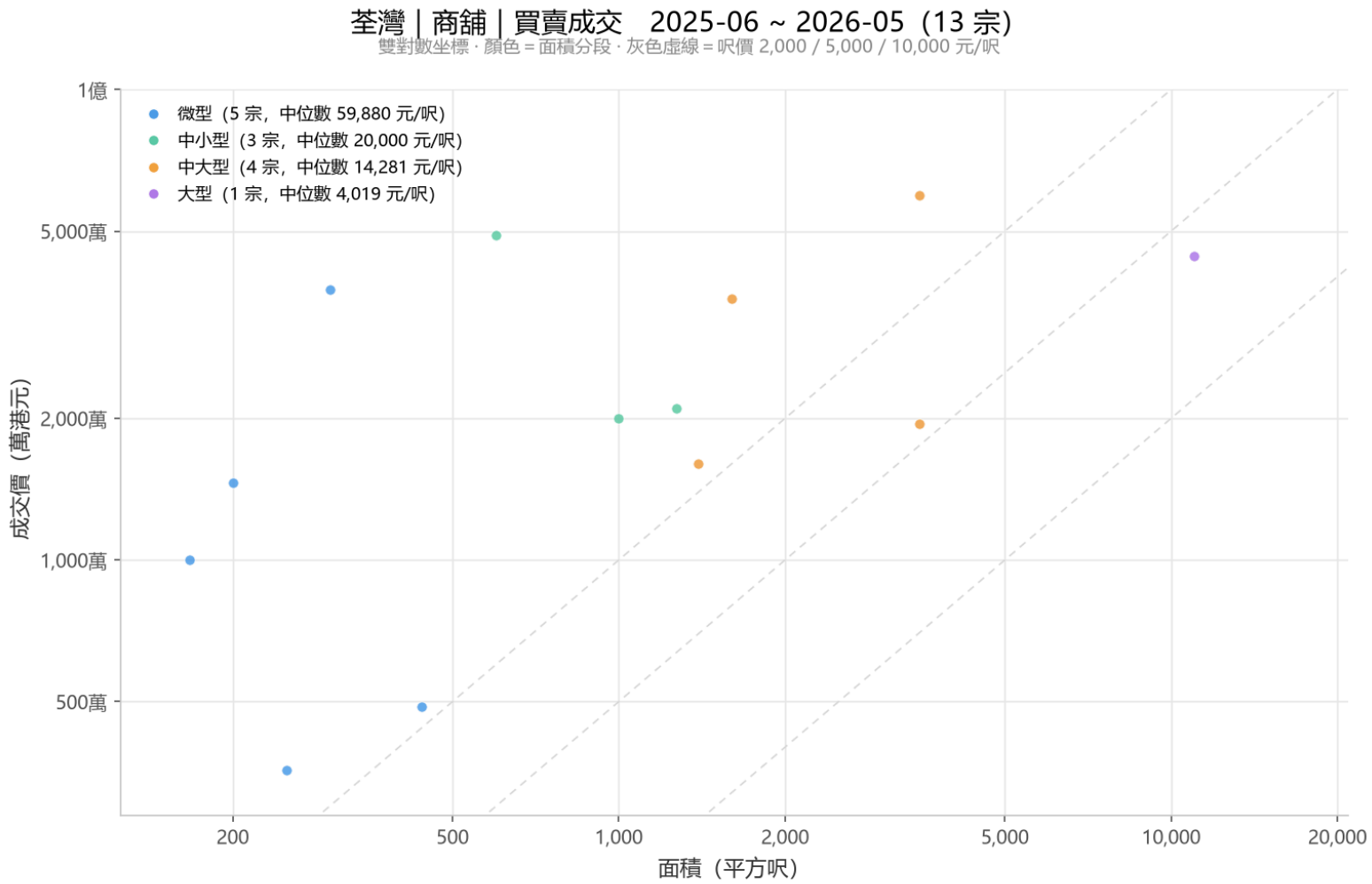


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 13 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,000 呎、中位數售價 2,000 萬元、中位數呎價 17,051 元（上年 10,000 元，+70.5%）。
- 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 23%；前 5 棟佔 62%。

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	2026-05-19	工商	東南工業大廈	34,996	0.90	2,572
4	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
5	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
6	2025-07-16	工商	東南工業大廈	27,187	0.66	2,428
7	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
8	2026-04-09	工商	TML 廣場	12,883	0.58	4,500
9	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
10	2025-07-15	商舖	登發大廈	600	0.49	81,667

04 四、租賃成交（724 宗，月租總計 3,819 萬元）

4.1 工商（443 宗，月租 2,268 萬元）

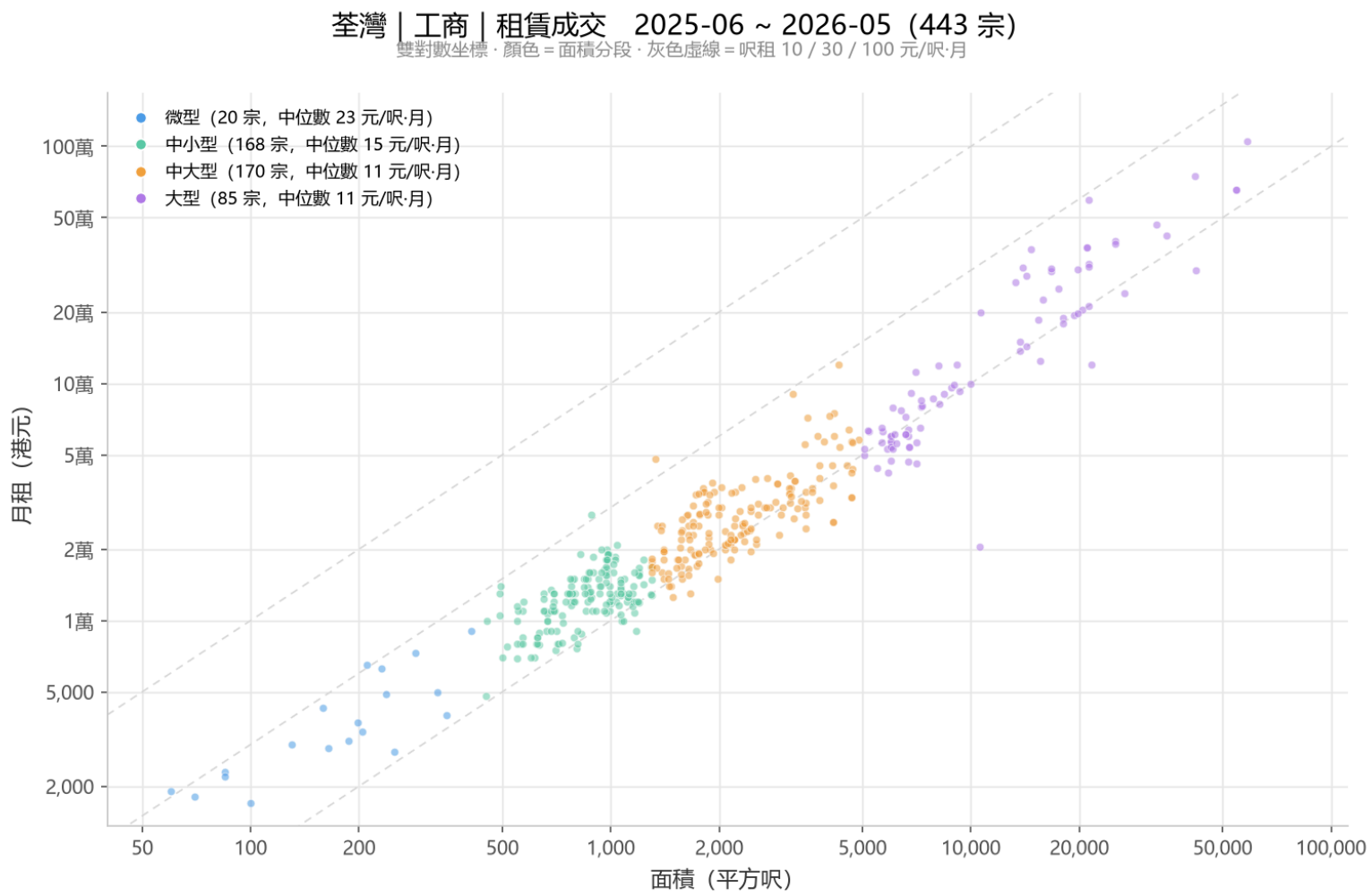


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,623 呎、月租 20,000 元、呎租 12.8 元/呎·月（上年 13.6 元，-6.1%）。
- 面積段：中大型 170 宗（38%）、中小型 168 宗（38%）、微型 20 宗、大型 85 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 22.5 → 中小型 14.8 → 中大型 11.4 → 大型 10.7 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（45 宗）、TML 廣場（31 宗）、時貿中心（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（141 宗，月租 587 萬元）

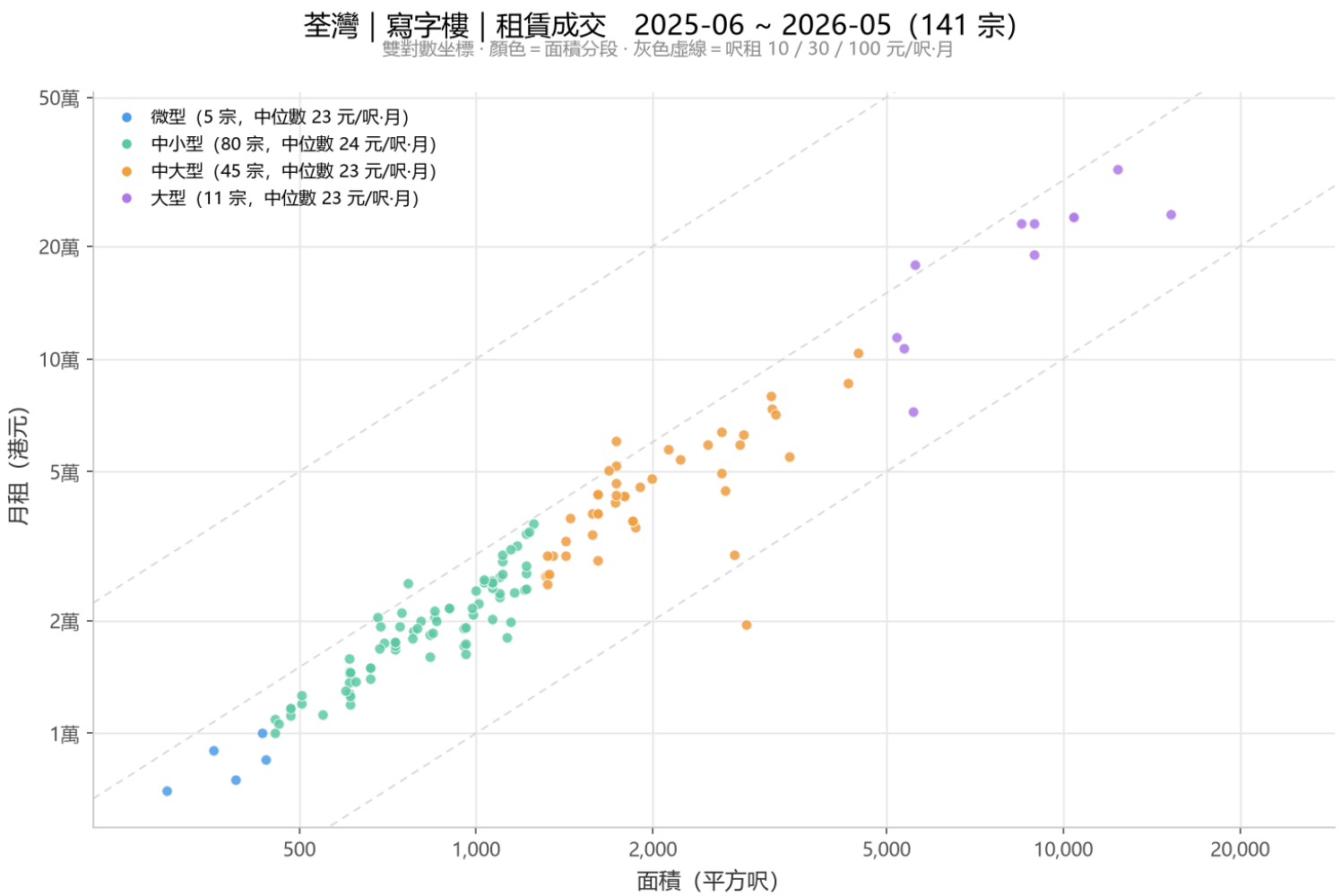


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,108 呎、月租 25,200 元、呎租 23.2 元/呎·月（上年 24.0 元，-3.5%）。
- 面積段：中大型 45 宗、中小型 80 宗、大型 11 宗、微型 5 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 23.7 元、中大型 23.0 元相若；微型 23.1 元（樣本僅 5 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（42 宗）、南豐中心（23 宗）、國際企業中心三期（19 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（140 宗，月租 963 萬元）

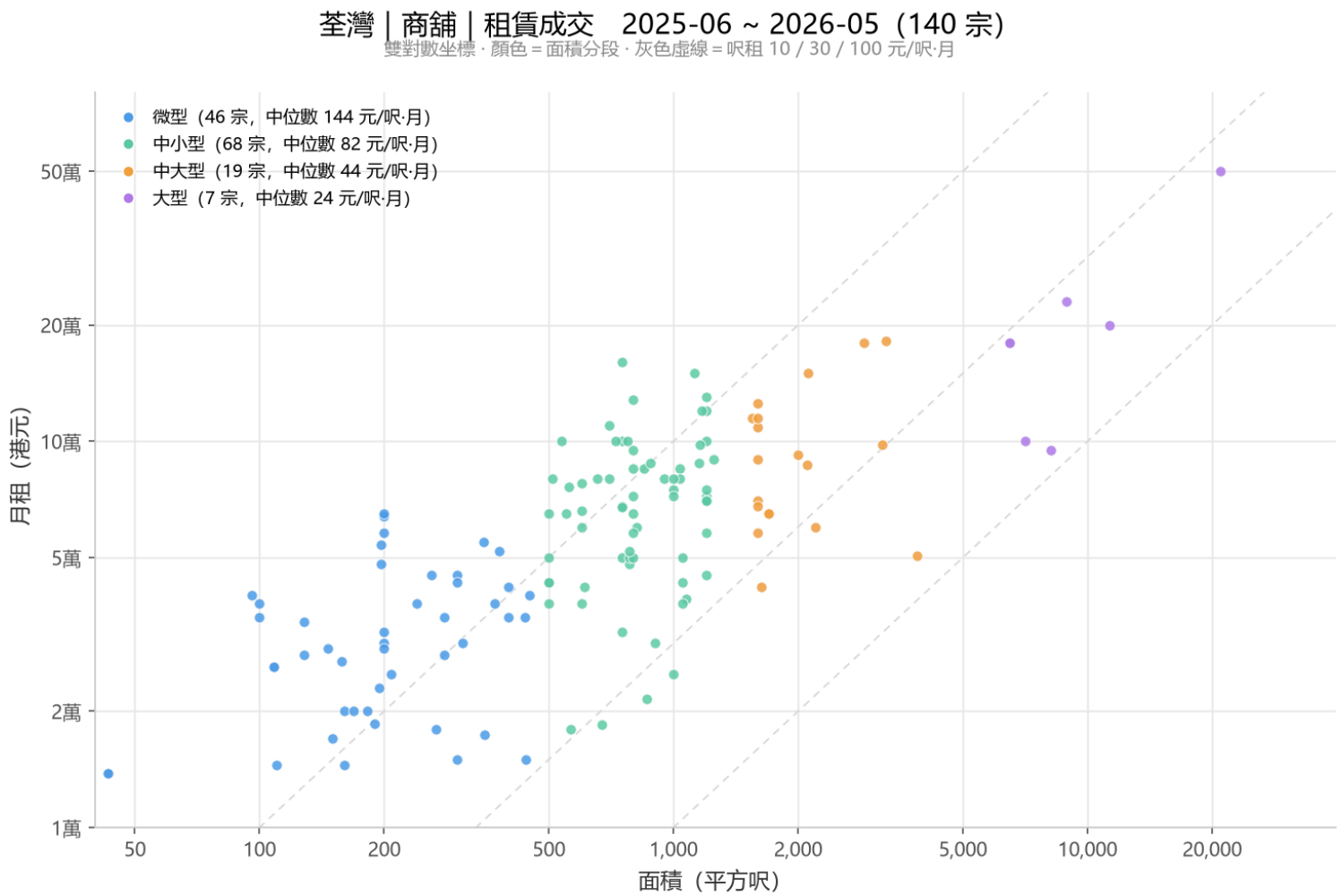


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 58,000 元、呎租 86.0 元/呎·月（上年 96.5 元，-10.9%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 144.2 元（街舖細位）→ 中小型 81.7 → 中大型 43.8 → 大型 23.9 元。
- 最活躍：南豐中心（18 宗）、廣發大廈（5 宗）、三和樓（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 25%，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	2026-05-13	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	397,607	15.8
10	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4

05 五、過去 12 個月趨勢

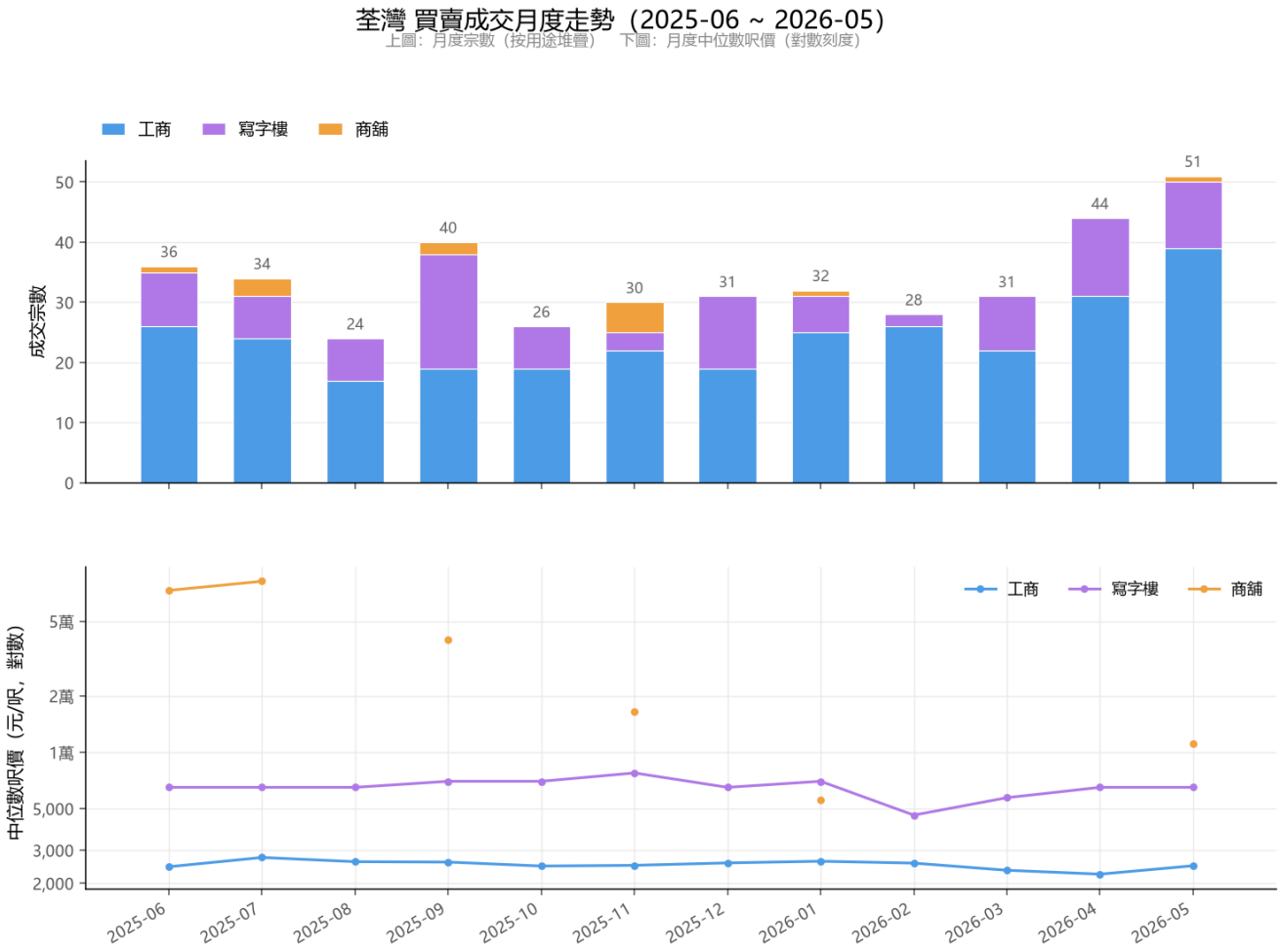


圖 8　買賣月度走勢

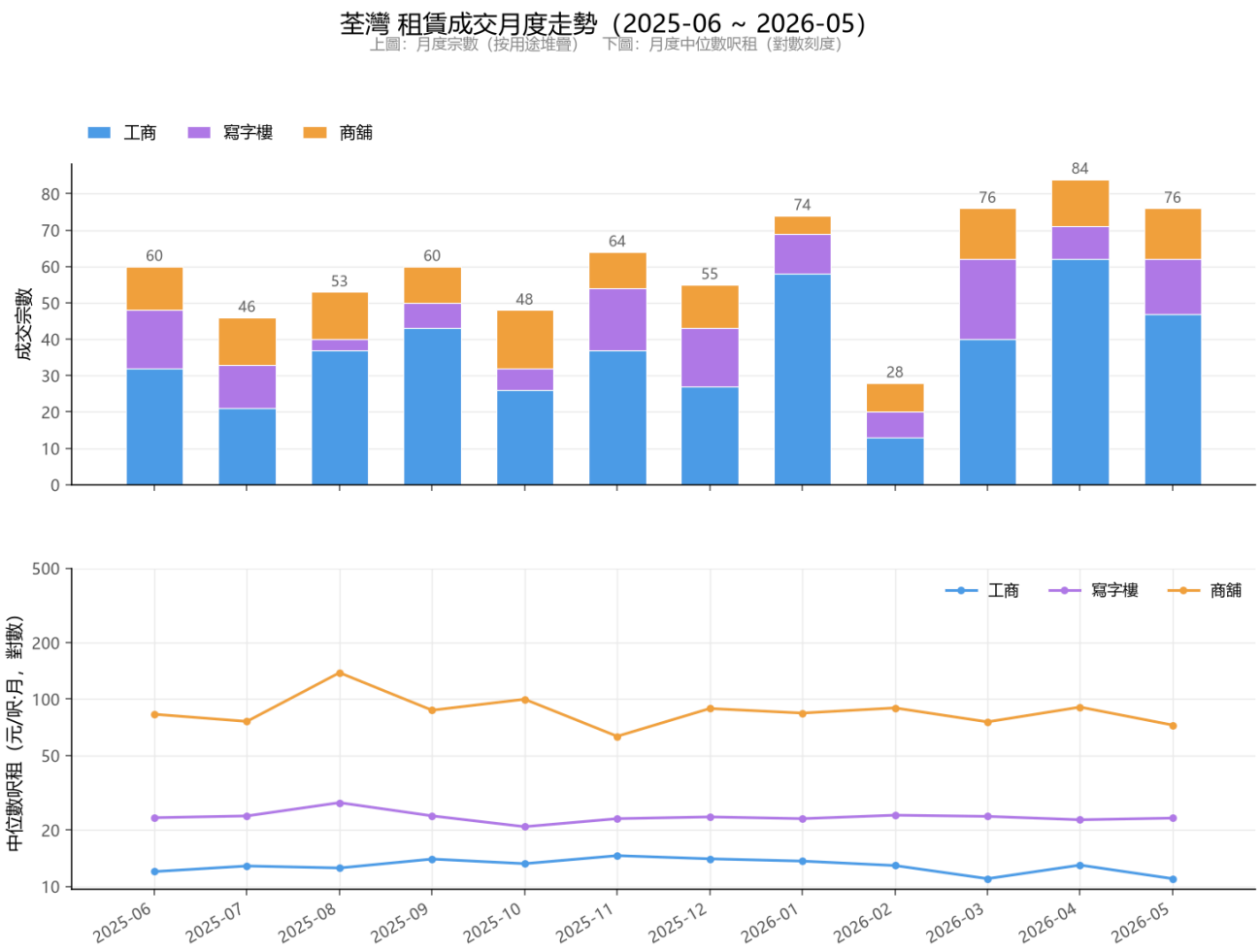


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–128 宗，月均 94 宗；買賣月均 33.9 宗、租賃月均 60.3 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 121 宗，較期初三個月（84 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 96 宗 → 2025Q3 257 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2（僅5月）255 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,451 元降至 2,357 元（區間 2,357–2,626 元）；路徑 2025Q2 2,451 → 2025Q3 2,626 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2(部分) 2,357。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元升至 12 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q2 12 → 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2(部分) 12。
- **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 23 元降至 23 元（區間 23–24 元）；路徑 2025Q2 23 → 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 11,091 元（區間 5,571–73,000 元）；路徑 2025Q2 73,000 → 2025Q3 59,880 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571 → 2026Q2(部分) 11,091。
- **商舖租賃**：季度中位數由 83 元升至 83 元（區間 83–99 元）；路徑 2025Q2 83 → 2025Q3 99 → 2025Q4 89 → 2026Q1 84 → 2026Q2(部分) 83。

> 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 55% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 55% 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 40%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（49%）及 <450 呎（33%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,112 呎變為 1,111 呎，租賃由 1,092 呎變為 1,195 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 44%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（42 宗）、南豐中心（23 宗）、國際企業中心三期（19 宗），前 5 棟合計佔 71%。
- 工商買賣：匯力工業中心 22 宗，前 5 棟佔 28%；工商租賃：One Midtown 45 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	289	375	-22.9%	2,486 元/呎	3,500 元/呎	-29.0%	18.79 億	26.36 億
工商	租賃	443	559	-20.8%	12.8 元/呎·月	13.6 元/呎·月	-6.1%	2,268 萬/月	2,068 萬/月
寫字樓	買賣	105	94	+11.7%	6,500 元/呎	8,000 元/呎	-18.8%	11.54 億	8.22 億
寫字樓	租賃	141	149	-5.4%	23.2 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-3.5%	587 萬/月	541 萬/月
商舖	買賣	13	25	-48.0%	17,051 元/呎	10,000 元/呎	+70.5%	3.36 億	4.08 億
商舖	租賃	140	222	-36.9%	86.0 元/呎·月	96.5 元/呎·月	-10.9%	963 萬/月	2,168 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-05-31）

以 2026-05-31 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」。

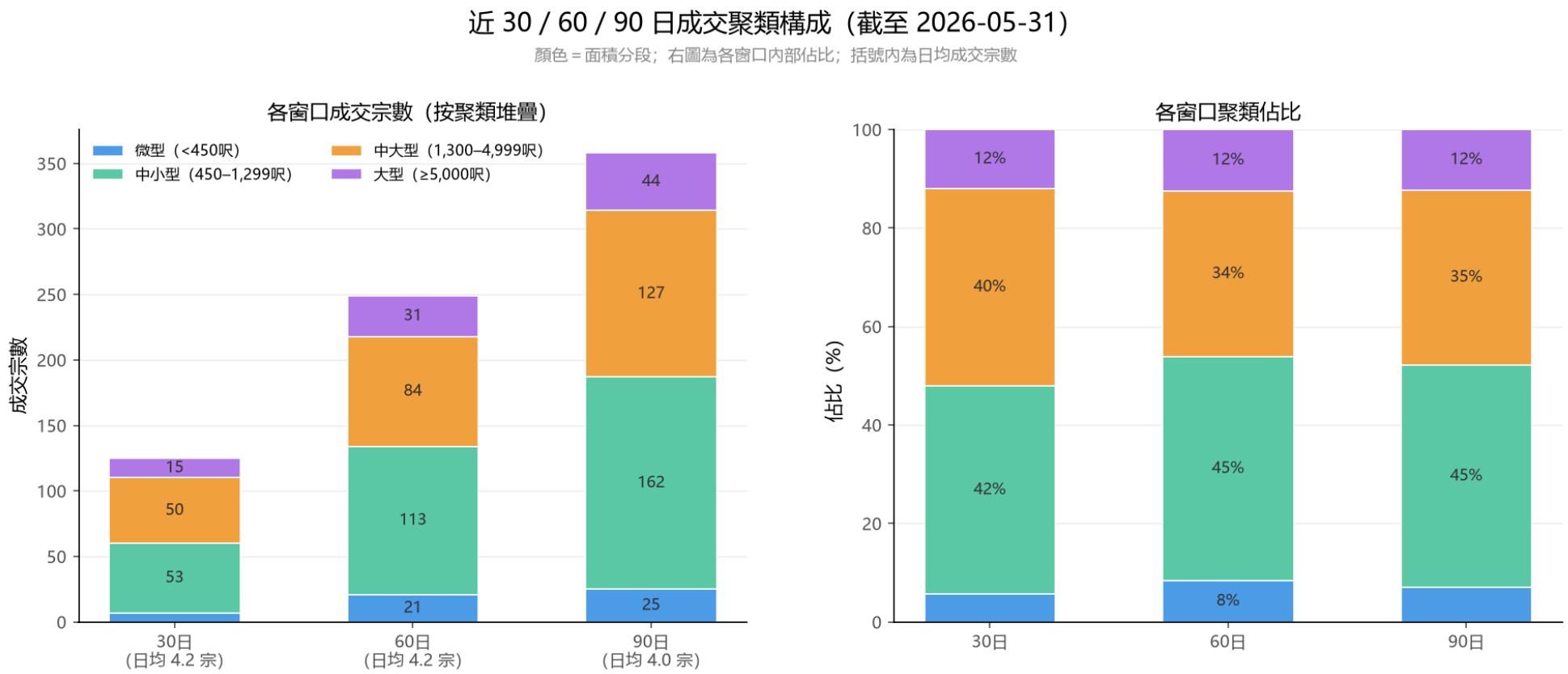


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	125	4.2	51	74
60 日	249	4.2	94	155
90 日	358	4.0	123	235

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	3	6,734	4	237.1	7	5.6%
30 日	中小型	31	3,118	22	19.3	53	42.4%
30 日	中大型	15	2,111	35	11.9	50	40.0%
30 日	大型	2	1,383	13	11.0	15	12.0%
60 日	微型	7	4,708	14	32.9	21	8.4%
60 日	中小型	54	3,008	59	19.2	113	45.4%
60 日	中大型	28	2,247	56	12.8	84	33.7%
60 日	大型	5	2,572	26	11.0	31	12.4%
90 日	微型	8	3,408	17	34.1	25	7.0%
90 日	中小型	69	2,679	93	20.0	162	45.3%
90 日	中大型	38	2,439	89	12.0	127	35.5%
90 日	大型	8	2,073	36	11.0	44	12.3%

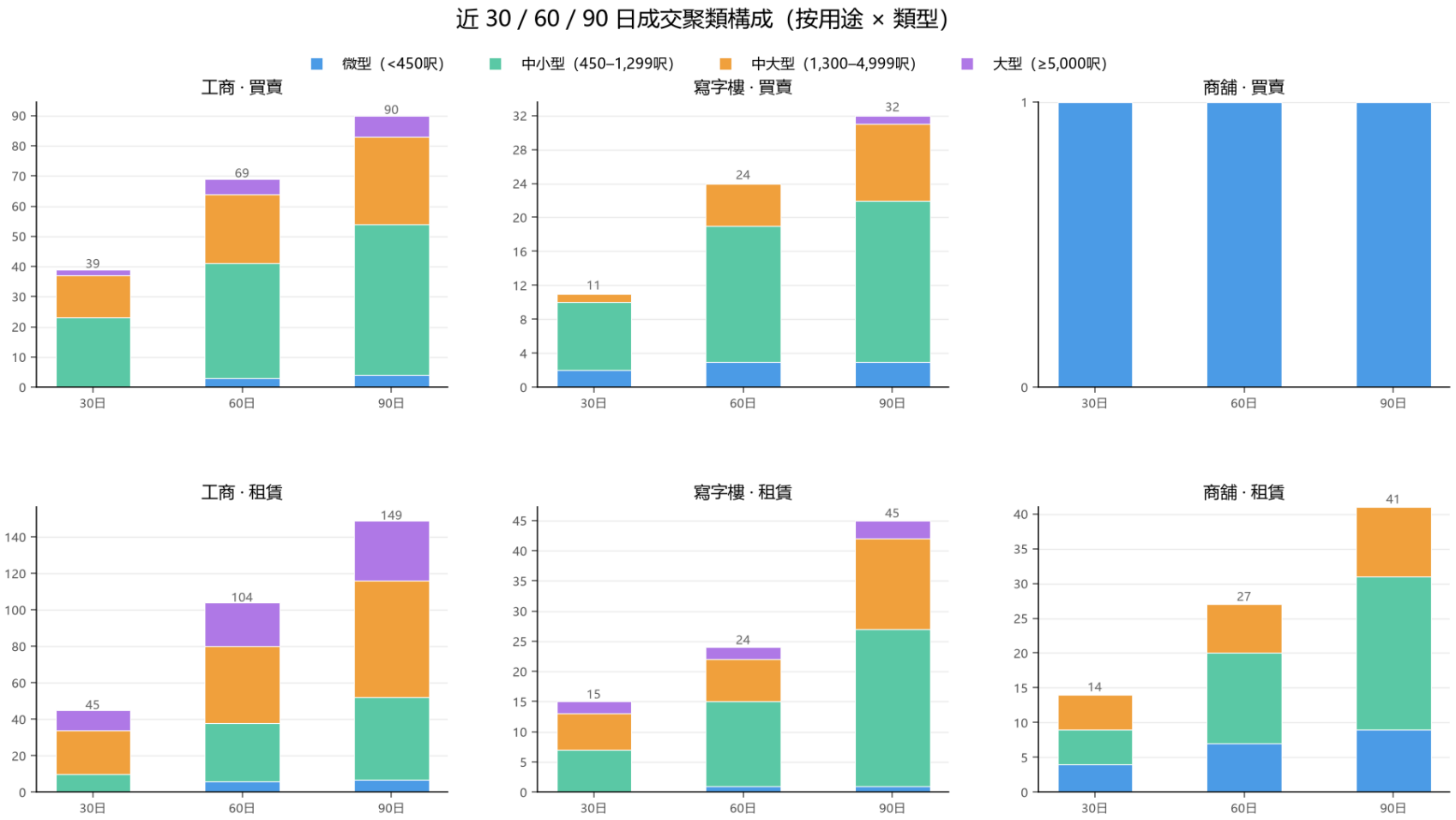


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	39	中小型 23（59%）	69	中小型 38（55%）	90	中小型 50（56%）
工商	租賃	45	中大型 24（53%）	104	中大型 42（40%）	149	中大型 64（43%）

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	11	中小型 8（73%）	24	中小型 16（67%）	32	中小型 19（59%）
寫字樓	租賃	15	中小型 7（47%）	24	中小型 14（58%）	45	中小型 26（58%）
商舖	買賣	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）
商舖	租賃	14	中小型 5（36%）	27	中小型 13（48%）	41	中小型 22（54%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 125 宗（日均 4.2 宗），高於 90 日的日均 4.0 宗；60 日 249 宗、日均 4.2 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 5.6%（7 宗），低於 90 日的 7.0%；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 53 宗、佔 42%；90 日 162 宗、佔 45%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 11 宗（環貿廣場、全發商業大廈、國際企業中心一期、南豐中心），與 90 日的 32 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 39 宗、90 日 90 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

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	4.97
2	國際企業中心三期	32	1,262	918	7,000	3.04
3	環貿廣場	10	1,753	962	5,433	1.83
4	南豐中心	9	532	398	7,753	0.35
5	全發商業大廈	6	304	168	5,208	0.10
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	42	782	17,933	23.7	97
2	南豐中心	23	857	22,242	22.7	55
3	國際企業中心三期	19	1,313	30,915	20.0	62

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	10	1,108	29,362	24.0	31
5	Plaza 88	6	2,096	44,166	24.5	40
6	如心廣場	6	4,191	93,797	23.0	78
7	荃灣千色匯 I	6	1,478	40,534	29.0	23
8	全發商業大廈	5	389	8,500	23.1	4
9	大鴻輝(荃灣)中心	4	8,903	230,000	25.9	97
10	有線電視大樓	4	3,150	42,344	11.9	18
11	環貿廣場	4	813	18,668	24.5	11
12	99廣場	3	989	20,769	22.0	6
13	中染大廈	3	4,300	86,000	20.0	23
14	恆生荃灣大廈	3	983	21,626	22.0	11
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 289 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	匯力工業中心	22	794	210	2,595	0.51
2	One Midtown	19	975	400	4,041	0.87
3	TML 廣場	14	1,766	676	3,616	1.83
4	嘉力工業中心 A 座	13	1,017	248	2,605	0.38
5	嘉力工業中心 B 座	13	1,017	265	2,606	0.36
6	德豐工業中心一座	12	827	189	2,113	0.24
7	興盛工業大廈	11	1,178	260	1,812	0.43
8	榮興工業大廈	10	916	206	2,587	0.25
9	荃運工業中心 1 期	10	1,163	218	1,866	0.25

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	龍力工業大廈	10	1,062	256	2,447	0.28
11	城市工業中心	8	3,627	554	1,901	0.51
12	華偉工業大廈	8	824	206	2,563	0.17
13	DAN6	7	491	240	4,458	0.18
14	德豐工業中心二座	7	711	160	2,250	0.12
15	華力工業中心	7	1,440	390	2,556	0.32
16	新豐中心	6	1,832	389	1,909	0.25
17	時貿中心	6	720	335	4,401	0.20
18	榮豐工業大廈	6	2,204	346	1,562	0.20
19	豪力中心	6	885	222	2,514	0.14
20	金岸科技中心	6	1,128	375	3,597	0.25

7.4 工商・租賃

全區共 74 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 443 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	45	970	16,500	17.5	107
2	TML 廣場	31	1,765	31,161	16.0	110
3	時貿中心	19	693	13,000	17.0	28
4	有線電視大樓	17	2,899	34,628	12.0	92
5	金岸科技中心	16	1,248	16,132	13.0	25
6	金熊工業中心	14	5,268	45,243	9.0	52
7	嘉民國際訊通中心	13	19,777	306,544	17.8	466
8	龍力工業大廈	12	1,062	12,400	11.9	16
9	嘉力工業中心 B 座	11	1,051	14,924	14.0	23
10	W212	10	570	11,750	16.3	11
11	匯力工業中心	10	873	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	**城市工業中心**	10	5,440	35,635	10.9	100
13	**順豐工業中心**	10	2,249	27,991	11.1	52
14	**德士古道工業中心B座**	8	2,296	21,750	10.0	19
15	**明華工業大廈**	8	4,793	47,500	10.0	58
16	**榮興工業大廈**	8	730	10,600	13.2	10
17	**美德大廈**	8	1,065	11,220	13.2	20
18	**W Mega 第一座**	7	880	13,065	15.0	8
19	**嘉民荃灣中心**	7	8,128	118,669	14.6	141
20	**大成大廈 (荃灣)**	7	7,300	80,300	10.9	53

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（42 宗）、南豐中心（23 宗）、國際企業中心三期（19 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 匯力工業中心（22 宗，中位數 794 呎）與 One Midtown（19 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 45 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 105 宗（上年 94 宗，+11.7%），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 55%、工商租賃 38%；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 22.5 元、較大型（10.7 元）高 110%；商舖微型（144.2 元）與大型（23.9 元）相差 503%。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 13 宗（-48.0%），中位數呎價 17,051 元（+70.5%）；租賃 140 宗（-36.9%），中位數呎租 86.0 元（-10.9%）。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 12.8 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.2 元/呎·月；商舖買賣 17,051 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	10	119	37 萬	2,125 元/呎
工商	買賣	中小型	159	924	240 萬	2,633 元/呎
工商	買賣	中大型	103	2,010	450 萬	2,175 元/呎
工商	買賣	大型	17	10,221	1,970 萬	1,935 元/呎
工商	租賃	微型	20	192	3,250 元	22.5 元/呎·月
工商	租賃	中小型	168	877	12,669 元	14.8 元/呎·月
工商	租賃	中大型	170	2,149	26,000 元	11.4 元/呎·月
工商	租賃	大型	85	8,800	96,000 元	10.7 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	7	310	200 萬	5,708 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	58	976	672 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	34	1,613	1,049 萬	6,500 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	5	389	8,500 元	23.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	80	840	19,140 元	23.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	45	1,791	43,325 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	11	8,903	230,000 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	5	250	1,000 萬	59,880 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	46	200	30,000 元	144.2 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	68	800	70,000 元	81.7 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	19	1,700	90,000 元	43.8 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。