

工商舖成交報告｜長沙灣

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（244 宗，總計 26.93 億元） 6

四 租賃成交（962 宗，月租總計 3,947 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

1,206	244	962	26.93 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 1,206 宗成交，較上年度同期（1,396 宗）減少 13.6%；買賣 244 宗（-35.3%）、租賃 962 宗（-5.6%）。
2. **寫字樓買賣「量縮價升」**：成交 35 宗（上年 48 宗，-27.1%），中位數呎價 10,500 元（上年 8,845 元，+18.7%）；永康街83號一棟錄得 21 宗、佔該類 60%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 197 宗（上年 314 宗，-37.3%），中位數呎價 4,802 元（上年 8,944 元，-46.3%）；維特健靈中心一棟錄得 32 宗、佔該類 16%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 722 宗、寫字樓 193 宗、商舖 47 宗；中位數呎租分別為 18.3、23.0、49.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 12 宗（-20.0%），中位數呎價 9,776 元（+32.8%）；租賃 47 宗（-37.3%），中位數呎租 49.7 元（-1.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 26.93 億元（上年 62.62 億元，-57.0%），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 3,947 萬元（上年 3,848 萬元，+2.6%）；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

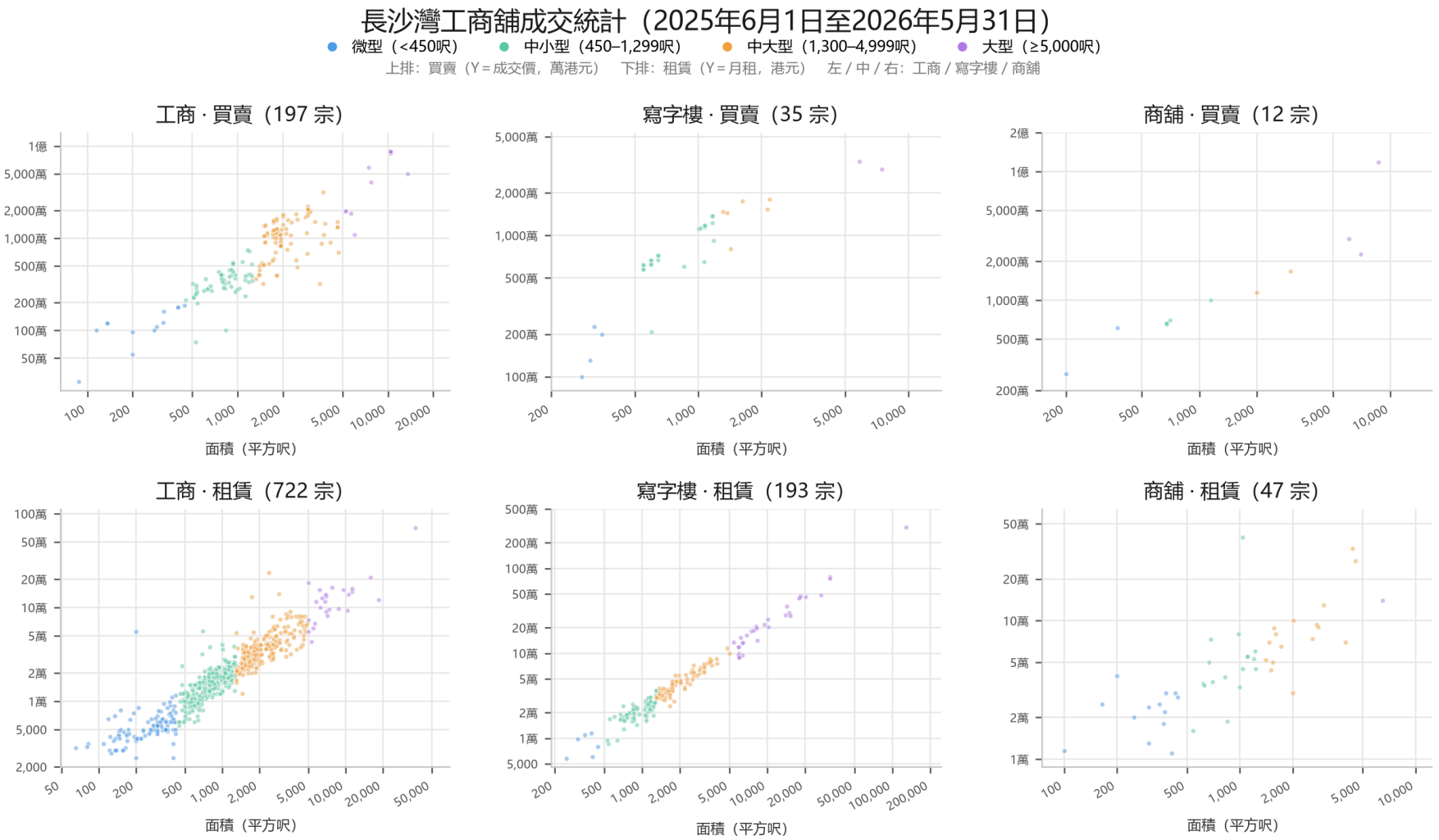


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-06-01 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	197	1,718	838 萬	4,802 元/呎	20.99 億
工商	租賃	722	1,000	19,500 元/月	18.3 元/呎·月	1,960 萬/月
寫字樓	買賣	35	1,009	725 萬	10,500 元/呎	3.49 億
寫字樓	租賃	193	1,450	32,840 元/月	23.0 元/呎·月	1,666 萬/月
商舖	買賣	12	925	850 萬	9,776 元/呎	2.45 億
商舖	租賃	47	1,039	45,000 元/月	49.7 元/呎·月	320 萬/月
合計	買賣	**244**	1,549	—	—	**26.93 億**
合計	租賃	**962**	1,107	—	—	**3,947 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（1,549 呎）明顯小於租賃（1,107 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（4,802） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（23） > 工商（18） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（244 宗，總計 26.93 億元）

3.1 工商（197 宗，20.99 億元）

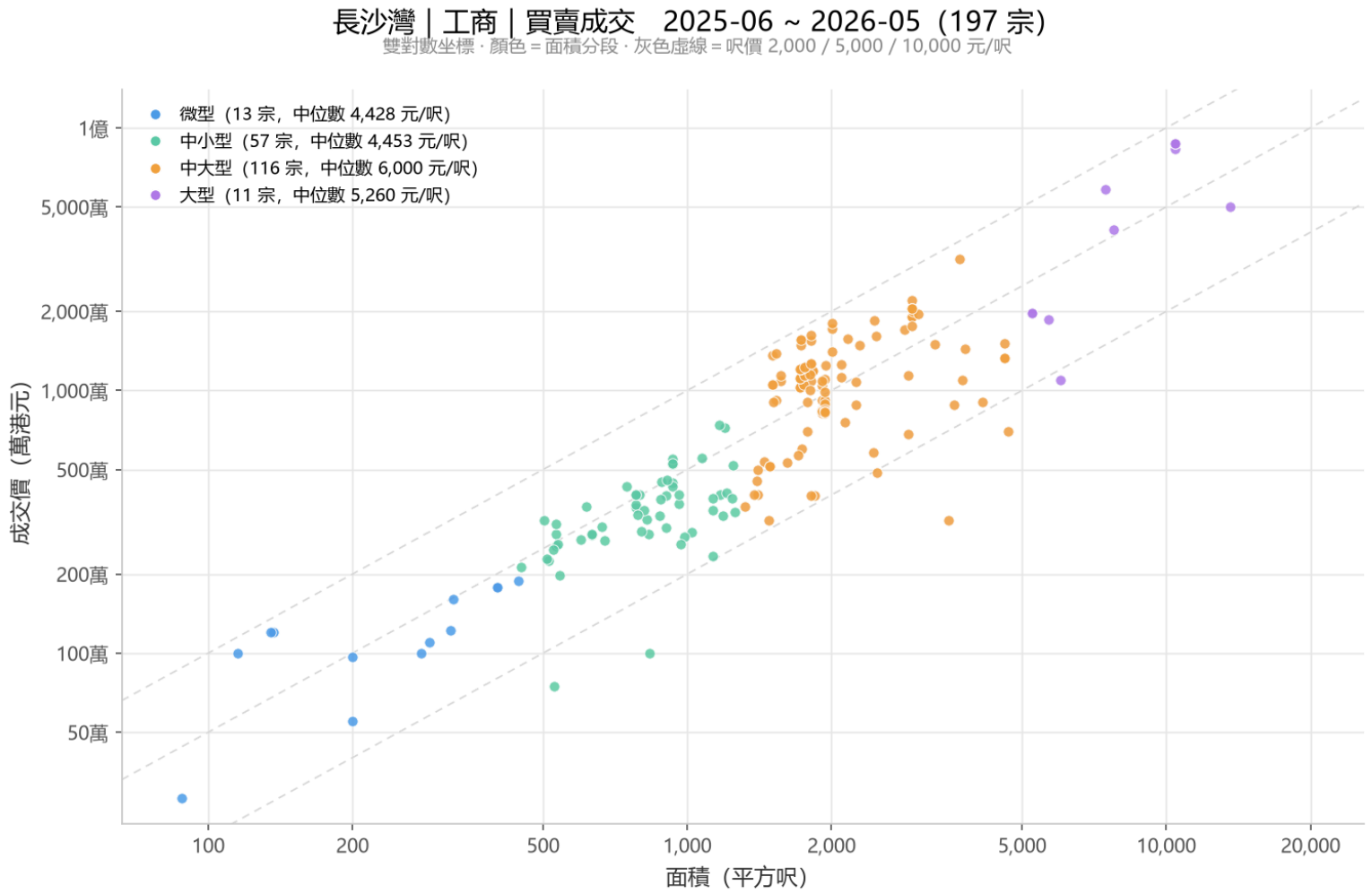


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,718 呎、中位數售價 838 萬元、中位數呎價 4,802 元（上年 8,944 元，-46.3%）。
- 面積段：中小型 57 宗（29%）、中大型 116 宗（59%）、微型 13 宗、大型 11 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,453 → 中大型 6,000 → 大型 5,260 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 -18%。
- 最活躍：維特健靈中心（32 宗）、龍薈（24 宗）、寶源亞洲中心（20 宗）。
- 最大宗：半島大廈 10,435 呎 @8,730 萬元（8,366 元/呎）。

3.2 寫字樓（35 宗，3.49 億元）

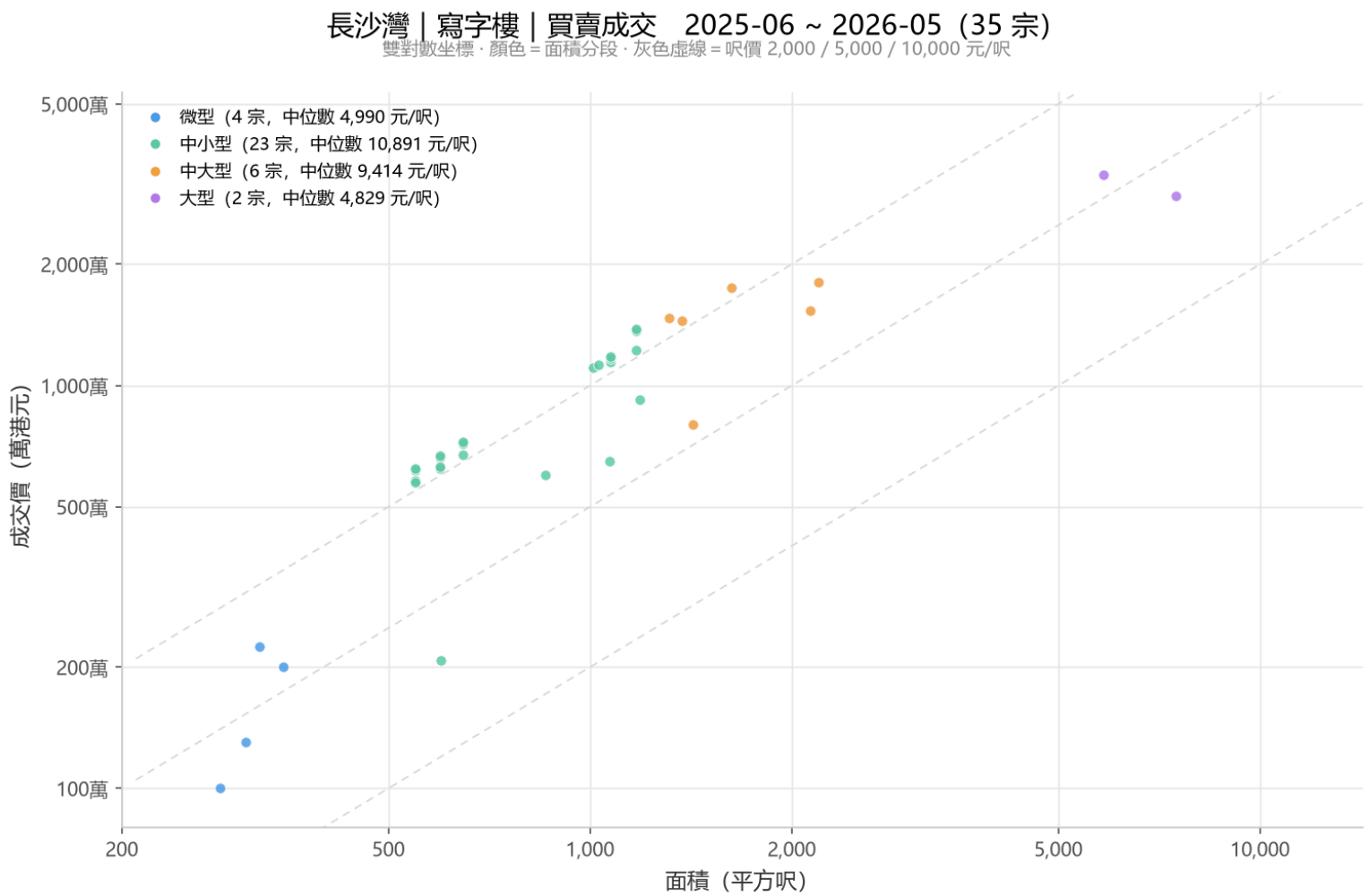


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,009 呎、中位數售價 725 萬元、中位數呎價 10,500 元（上年 8,845 元，+18.7%）。
- 面積段：中小型 23 宗（66%）、大型 2 宗、中大型 6 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 9,414 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 21 宗（60%）；前 5 棟合計 32 宗、佔 91%；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）

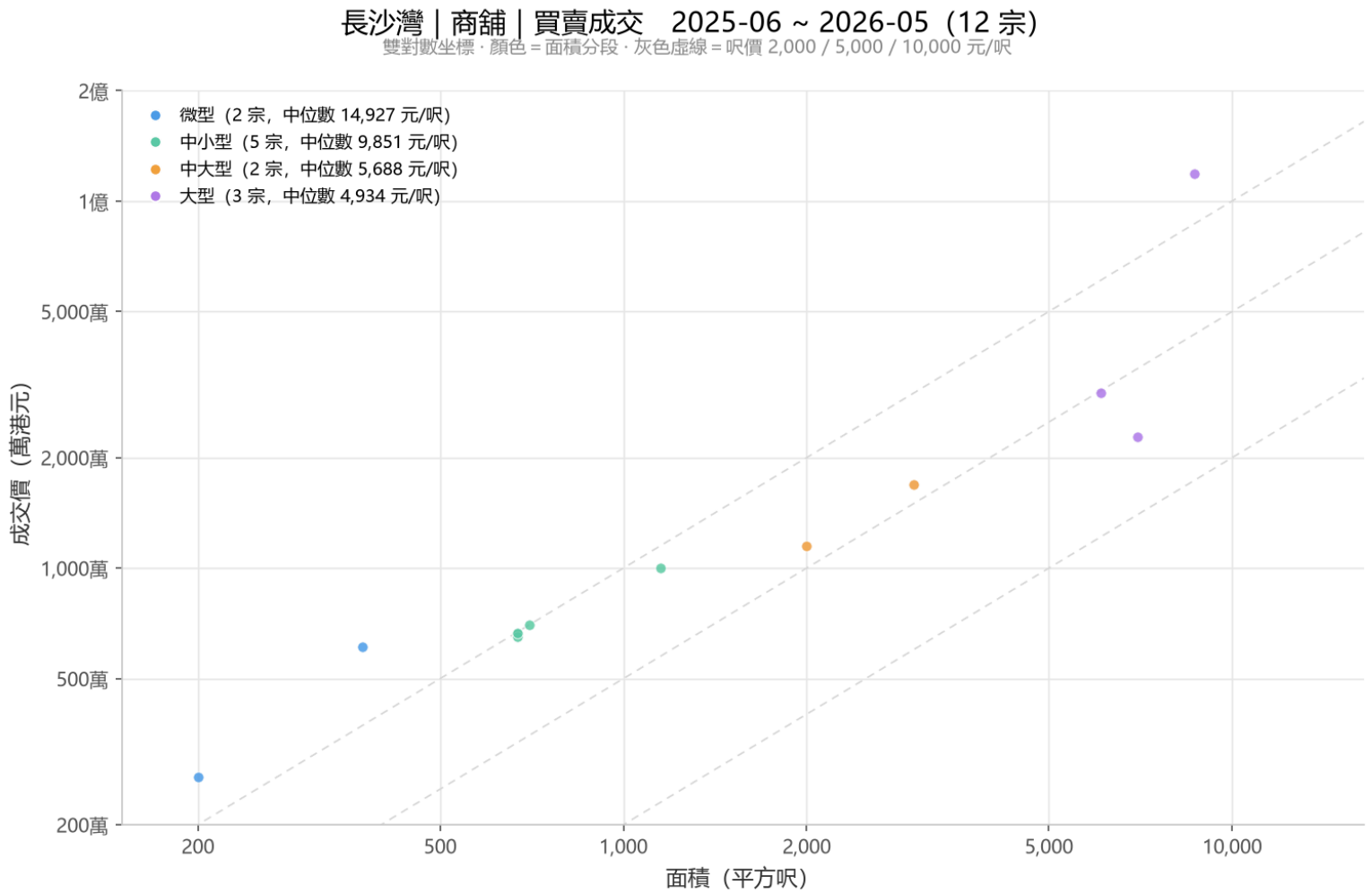


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 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	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
7	2026-05-27	工商	安泰工業大廈	13,600	0.50	3,676
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（962 宗，月租總計 3,947 萬元）

4.1 工商（722 宗，月租 1,960 萬元）

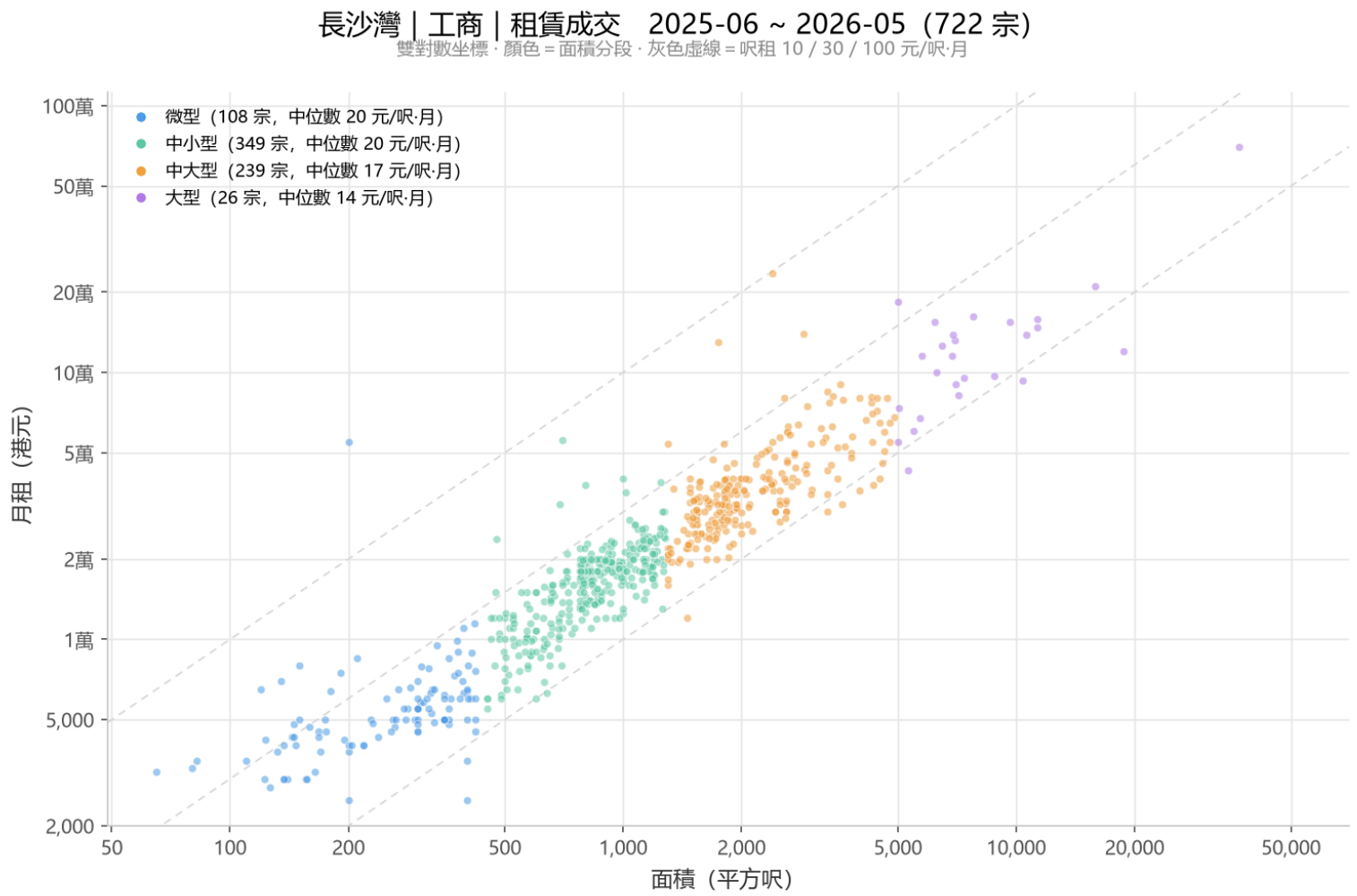


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 19,500 元、呎租 18.3 元/呎·月（上年 20.0 元，-8.3%）。
- 面積段：中大型 239 宗（33%）、中小型 349 宗（48%）、微型 108 宗、大型 26 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 19.6 → 中小型 19.5 → 中大型 16.9 → 大型 13.6 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：金百盛中心（32 宗）、潮流工貿中心（31 宗）、Global Gateway Tower（27 宗）；前 5 棟合計僅佔 18%，前 10 棟佔 32%，供應面分散。

4.2 寫字樓（193 宗，月租 1,666 萬元）

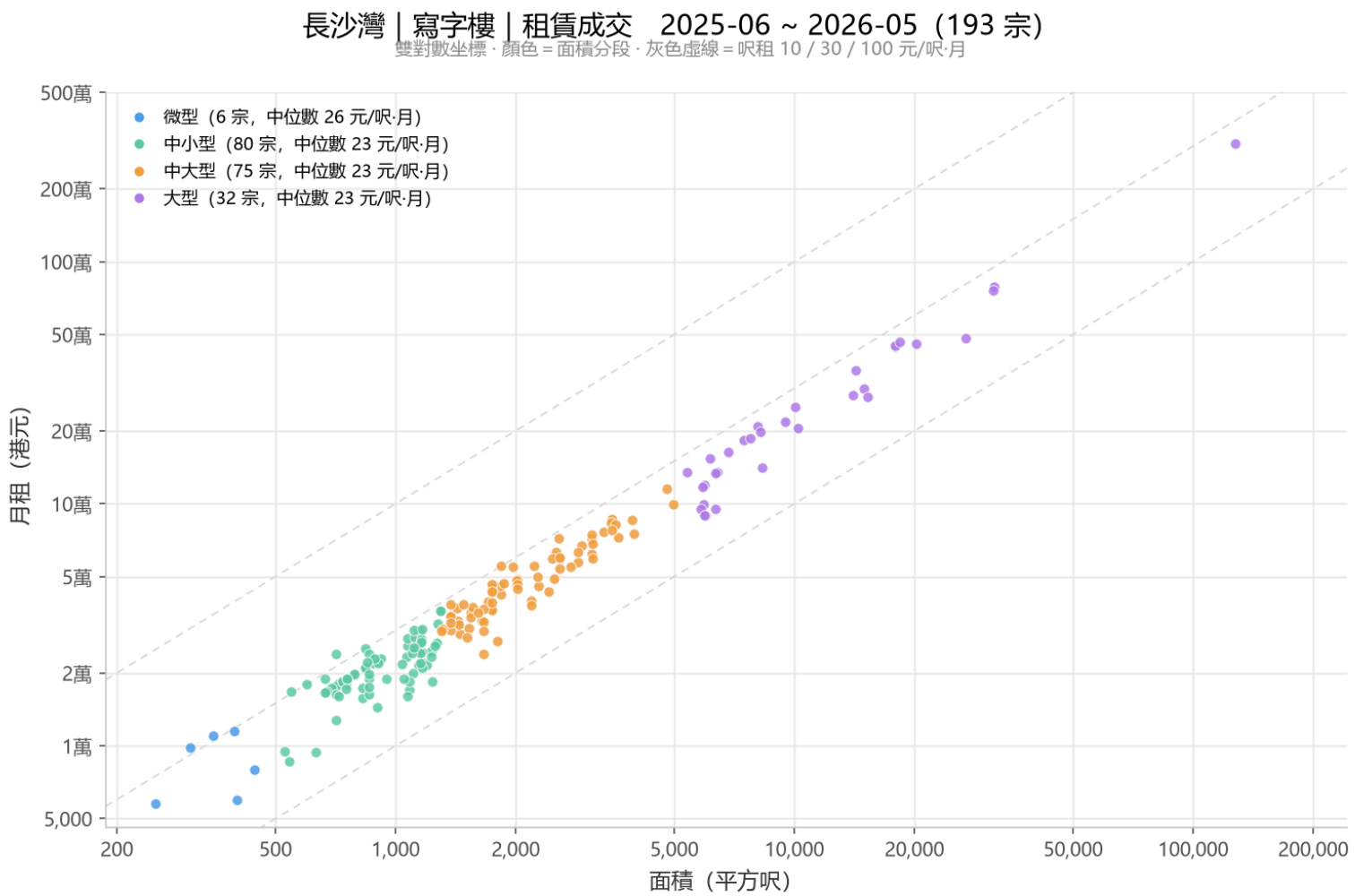


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,450 呎、月租 32,840 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 75 宗、中小型 80 宗、大型 32 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 22.9 元最高，中小型 23.3 元、中大型 23.0 元相若；微型 26.1 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（52 宗）、億京廣場 II（15 宗）、中國船舶大廈（12 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（47 宗，月租 320 萬元）

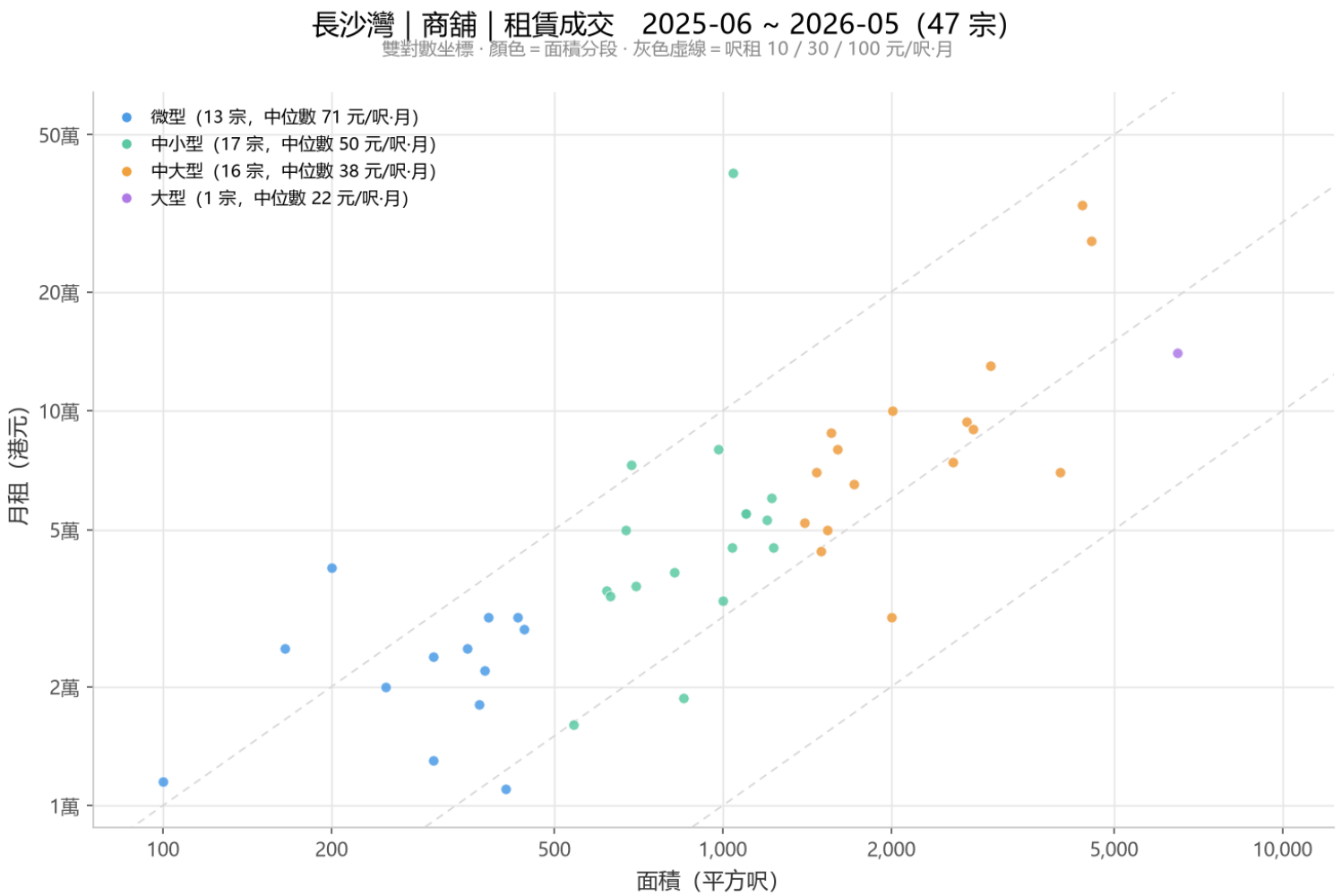


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,039 呎、月租 45,000 元、呎租 49.7 元/呎·月（上年 50.5 元，-1.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 71.4 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（5 宗）、長沙灣廣場（3 宗）、億利工業中心（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	2025-08-07	工商	香港紗廠工業大廈 1及2 期	36,925	701,575	19.0
5	2025-12-22	寫字樓	長沙灣廣場第二期	26,915	484,470	18.0
6	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	18,332	468,000	25.5
7	2026-04-17	寫字樓	貿易廣場	20,160	460,000	22.8
8	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,942	448,550	25.0
9	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,930	448,250	25.0
10	2025-08-29	商舖	長沙灣廣場	1,041	400,000	384.2

05 五、過去 12 個月趨勢

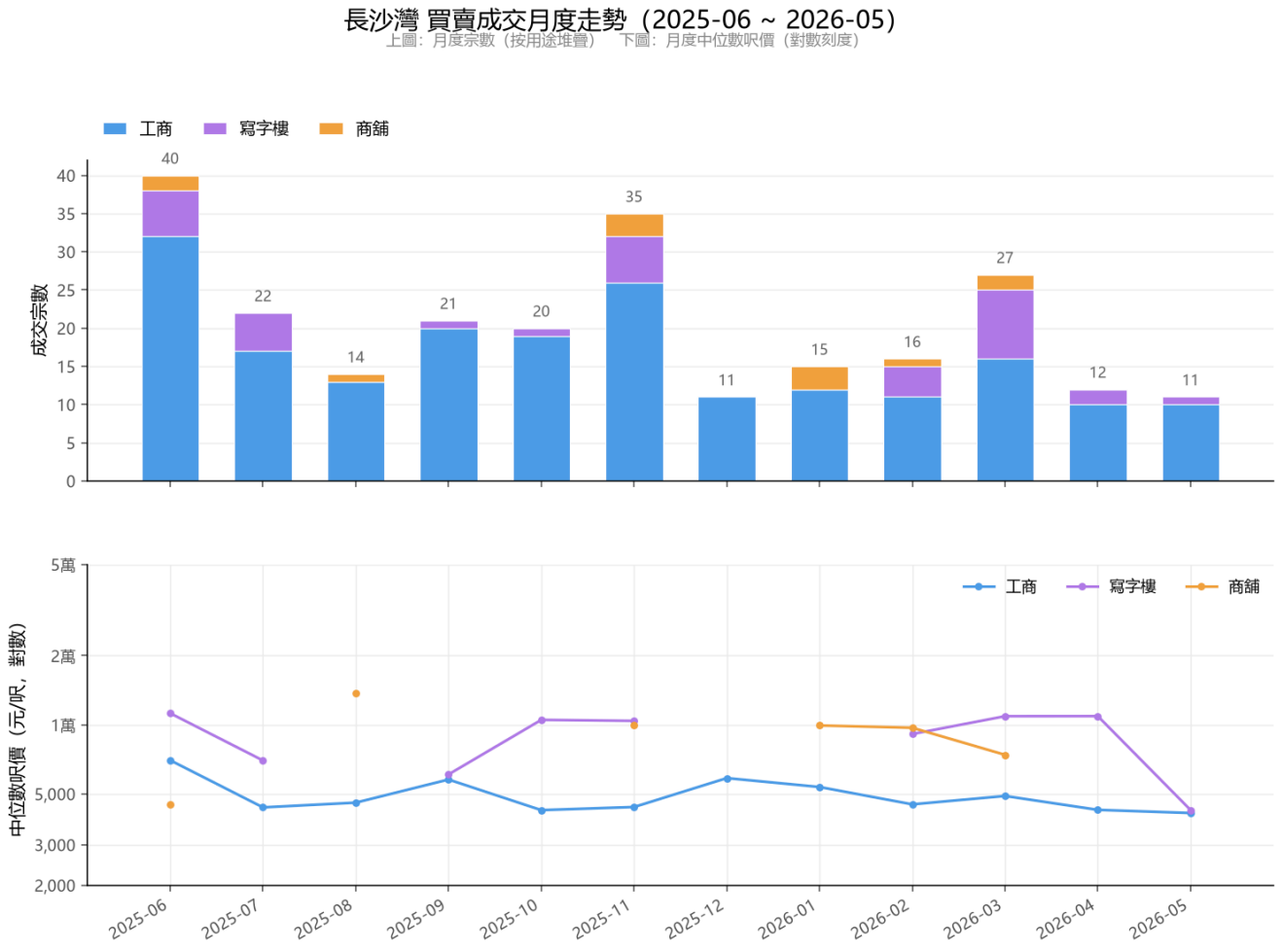


圖 8　買賣月度走勢

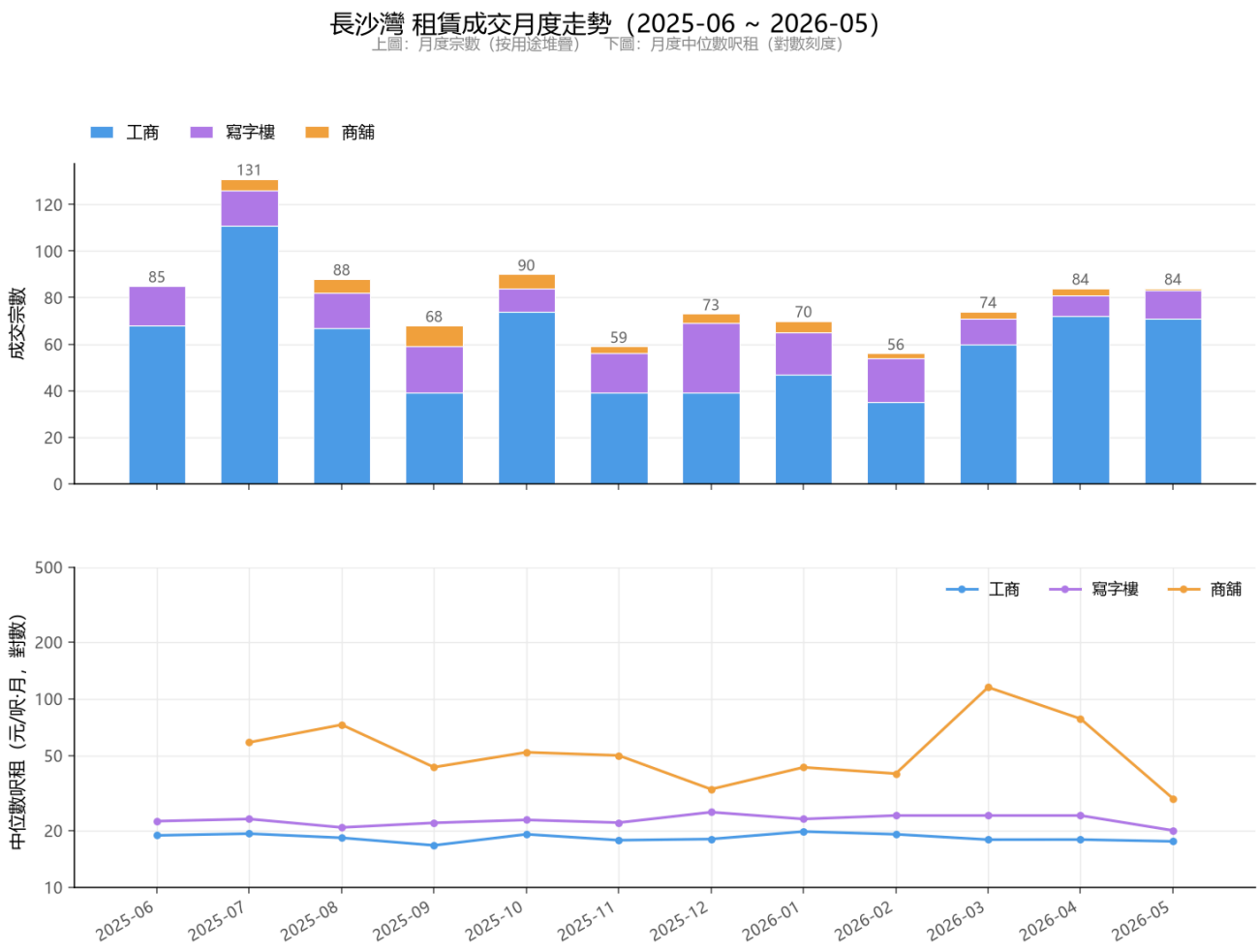


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–153 宗，月均 100 宗；買賣月均 20.3 宗、租賃月均 80.2 宗。
- 高點為 2025-07（153 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 97 宗，較期初三個月（127 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 125 宗 → 2025Q3 344 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1 258 宗 → 2026Q2（僅5月）191 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 7,000 元降至 4,249 元（區間 4,249–7,000 元）；路徑 2025Q2 7,000 → 2025Q3 4,773 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1 4,851 → 2026Q2(部分) 4,249。
- **工商租賃**：季度中位數由 19 元降至 18 元（區間 18–19 元）；路徑 2025Q2 19 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1 19 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 11,218 元降至 10,576 元（區間 6,530–11,218 元）；路徑 2025Q2 11,218 → 2025Q3 6,530 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1 10,891 → 2026Q2(部分) 10,576。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元升至 23 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q2 22 → 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1 24 → 2026Q2(部分) 23。
- **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 52 元升至 54 元（區間 49–54 元）；路徑 2025Q3 52 → 2025Q4 49 → 2026Q1 49 → 2026Q2(部分) 54。

> 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 55%，工商 33% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（36%）及 <450 呎（28%）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 1,549 呎，租賃由 941 呎變為 1,107 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 21 宗，佔 60%；前 5 棟佔 91%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（52 宗）、億京廣場 II（15 宗）、中國船舶大廈（12 宗），前 5 棟合計佔 53%。
- 工商買賣：維特健靈中心 32 宗，前 5 棟佔 48%；工商租賃：金百盛中心 32 宗，前 5 棟僅佔 18%，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	197	314	-37.3%	4,802 元/呎	8,944 元/呎	-46.3%	20.99 億	42.39 億
工商	租賃	722	762	-5.2%	18.3 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-8.3%	1,960 萬/月	1,877 萬/月
寫字樓	買賣	35	48	-27.1%	10,500 元/呎	8,845 元/呎	+18.7%	3.49 億	18.33 億
寫字樓	租賃	193	182	+6.0%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	1,666 萬/月	1,413 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	47	75	-37.3%	49.7 元/呎·月	50.5 元/呎·月	-1.5%	320 萬/月	559 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」。

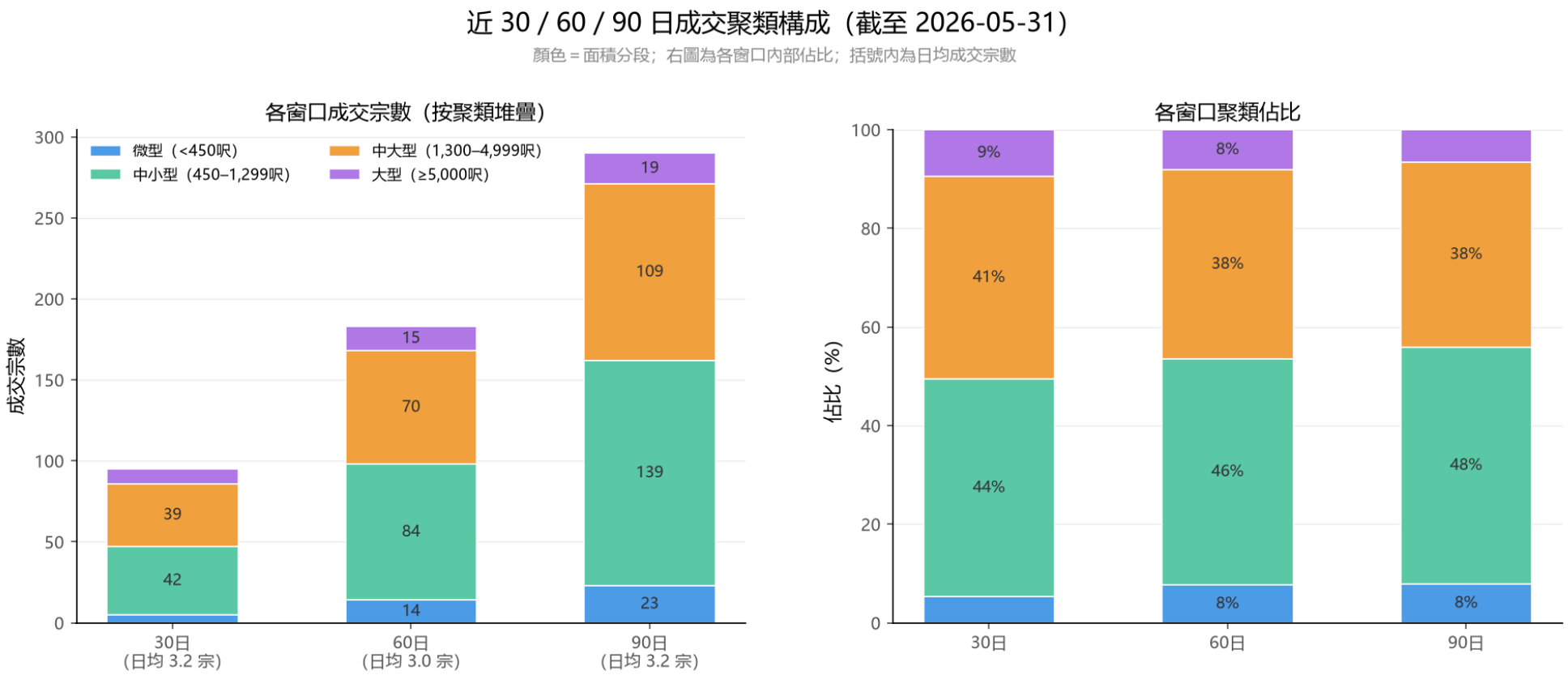


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	95	3.2	11	84
60 日	183	3.0	22	161
90 日	290	3.2	50	240

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	4,248	2	21.7	5	5.3%
30 日	中小型	2	4,234	40	18.8	42	44.2%
30 日	中大型	5	4,573	34	17.6	39	41.1%
30 日	大型	1	3,676	8	17.9	9	9.5%
60 日	微型	4	4,027	10	27.9	14	7.7%
60 日	中小型	7	3,925	77	18.5	84	45.9%
60 日	中大型	10	5,727	60	16.6	70	38.3%
60 日	大型	1	3,676	14	20.0	15	8.2%
90 日	微型	7	4,244	16	27.9	23	7.9%
90 日	中小型	21	5,090	118	19.0	139	47.9%
90 日	中大型	18	5,412	91	17.3	109	37.6%
90 日	大型	4	5,097	15	20.0	19	6.6%

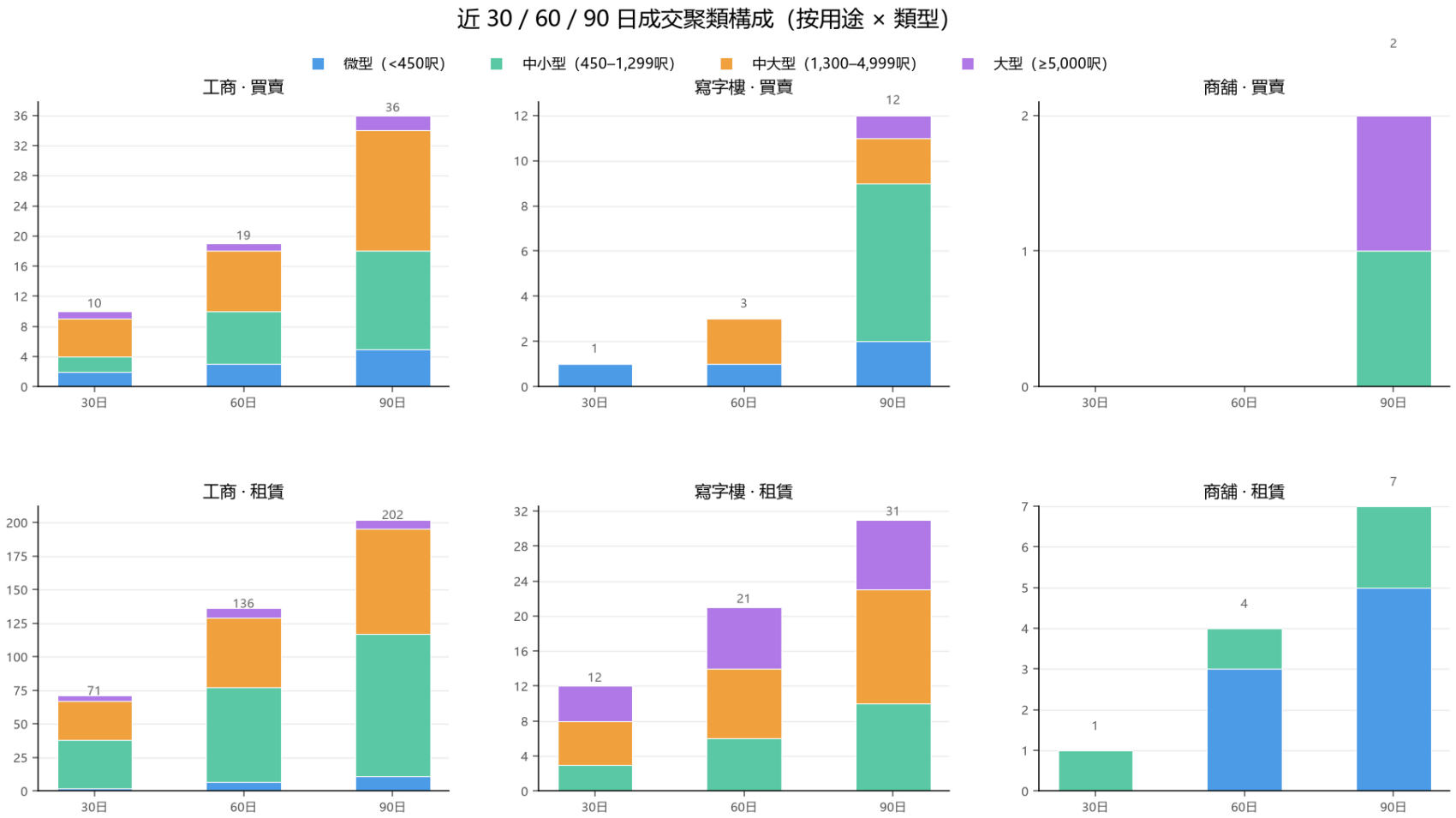


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	10	中大型 5（50%）	19	中大型 8（42%）	36	中大型 16（44%）
工商	租賃	71	中小型 36（51%）	136	中小型 70（51%）	202	中小型 106（52%）

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	1	微型 1（100%）	3	中大型 2（67%）	12	中小型 7（58%）
寫字樓	租賃	12	中大型 5（42%）	21	中大型 8（38%）	31	中大型 13（42%）
商舖	買賣	0	—	0	—	2	中小型 1（50%）
商舖	租賃	1	中小型 1（100%）	4	微型 3（75%）	7	微型 5（71%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 95 宗（日均 3.2 宗），與 90 日的日均 3.2 宗；60 日 183 宗、日均 3.0 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 5.3%（5 宗），低於 90 日的 7.9%；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 42 宗、佔 44%；90 日 139 宗、佔 48%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 1 宗（昌發商業大廈），低於 90 日的月均水平（90 日合共 12 宗）；同期工商買賣 30 日 10 宗、90 日 36 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 21.7 元，較 90 日的 24.3 元回落 11%，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 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**	21	646	725	11,000	2.00
2	**南商金融創新中心**	5	1,185	920	7,200	0.55
3	**創匯國際中心**	2	4,458	1,875	4,776	0.38
4	**恆邦商業大廈**	2	440	154	3,519	0.03
5	**順利商業大廈(長沙灣)**	2	335	212	6,370	0.04
6	**中國船舶大廈**	1	1,371	1,450	10,576	0.14
7	**擎天廣場**	1	5,835	3,338	5,720	0.33
8	**昌發商業大廈**	1	306	130	4,248	0.01

7.2 寫字樓・租賃

全區共 26 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 193 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**	52	879	22,738	25.0	173
2	**億京廣場 II**	15	2,021	48,216	23.0	78

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	中國船舶大廈	12	1,371	34,154	24.0	39
4	長沙灣廣場第一期	12	1,525	33,550	21.0	80
5	長沙灣廣場第二期	12	2,365	52,236	19.2	105
6	瓊林街83號 B座	10	5,667	134,204	23.5	210
7	創匯國際中心	8	1,306	30,100	23.0	32
8	瓊林街83號 A座	8	11,235	276,760	24.5	539
9	勵豐中心	7	1,165	24,234	21.0	16
10	擎天廣場	6	1,926	33,958	16.8	24
11	西港都會中心	6	2,266	46,994	21.0	34
12	誠信中心	6	1,343	28,594	20.0	19
13	名人商業中心	5	630	9,450	15.7	6
14	貿易廣場	5	14,004	280,080	20.0	108
15	SPARK CITY	4	1,518	22,778	15.5	12
16	卓匯中心	4	5,961	89,632	17.0	37
17	西頓中心	4	3,608	90,200	25.4	42
18	D2 Place Two	3	6,345	99,500	16.8	33
19	億京廣場	3	750	17,250	23.0	23
20	華懋333廣場	3	528	9,504	18.0	3

7.3 工商・買賣

全區共 48 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 197 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	32	1,754	1,228	6,500	4.57
2	龍薈	24	1,930	869	4,513	2.73
3	寶源亞洲中心	20	1,729	1,368	7,788	2.86
4	億利工業中心	10	1,342	398	3,509	0.42

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	8	607	284	4,976	0.26
6	永盛工業大廈	7	402	178	4,377	0.12
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	兆威工業中心	4	1,104	311	2,816	0.24
14	九龍廣場	3	880	370	4,387	0.10
15	嘉圖工廠大廈	3	3,755	900	2,446	0.29
16	國際工業大廈 (長沙灣)	3	4,600	1,325	2,880	0.42
17	恆昌工廠大廈	3	542	198	3,597	0.10
18	東方國際大廈	3	1,830	1,190	6,500	0.44
19	百美工廠大廈	3	135	120	8,745	0.03
20	經達廣場	3	813	350	4,609	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 89 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 722 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	金百盛中心	32	862	19,625	22.3	69
2	潮流工貿中心	31	845	13,520	16.0	71
3	Global Gateway Tower	27	932	23,000	22.0	77
4	百美工廠大廈	22	160	4,000	21.7	15
5	九龍廣場	21	960	18,500	20.0	57
6	匯華工廠大廈	21	420	5,500	15.0	41

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	**定豐中心**	20	648	12,773	18.5	27
8	**環薈中心**	19	1,558	32,000	21.9	82
9	**嘉名工廠大廈**	18	598	7,950	13.5	22
10	**寶源亞洲中心**	17	1,545	33,176	20.0	61
11	**百福工業大廈**	17	350	6,500	14.8	12
12	**好運工業中心**	16	1,461	23,499	15.5	51
13	**益大工業大廈**	16	500	8,800	17.0	17
14	**香港工業中心 B 座**	16	1,500	22,750	16.6	42
15	**龍翔工業大廈**	16	866	12,970	14.0	51
16	**W668**	15	853	19,000	23.6	31
17	**億利工業中心**	14	1,582	25,250	17.5	36
18	**百欣大廈**	14	327	6,550	18.3	23
19	**麗昌工廠大廈**	14	492	8,750	15.7	24
20	**兆威工業中心**	13	1,186	18,000	16.0	24

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（21 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（52 宗）、億京廣場 II（15 宗）、中國船舶大廈（12 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（32 宗，中位數 1,754 呎）與 龍薈（24 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 金百盛中心 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：成交量下降、呎價上升。**成交 35 宗（上年 48 宗，-27.1%），中位數呎價 10,500 元（+18.7%）；分層單位主流成交集中於 6,997–11,054 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 345 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 19.6 元、較大型（13.6 元）高 44%；商舖微型（71.4 元）與大型（21.5 元）相差 232%。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 47 宗（-37.3%），中位數呎租 49.7 元（-1.5%）。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 4,802 元/呎、租 18.3 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 49.7 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	13	278	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	57	834	345 萬	4,453 元/呎
工商	買賣	中大型	116	1,876	1,117 萬	6,000 元/呎
工商	買賣	大型	11	7,757	5,000 萬	5,260 元/呎
工商	租賃	微型	108	298	5,000 元	19.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	349	830	17,000 元	19.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	239	1,914	34,998 元	16.9 元/呎·月
工商	租賃	大型	26	6,992	117,630 元	13.6 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	4	314	165 萬	4,990 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	23	646	672 萬	10,891 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	6	1,526	1,504 萬	9,414 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	6	370	8,887 元	26.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	80	903	21,025 元	23.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	75	1,965	45,600 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	32	8,267	201,068 元	22.9 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	13	350	23,800 元	71.4 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。