

工商舖成交報告｜九龍灣

2026年1月

資料範圍：2025年2月—2026年1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（160 宗，總計 11.31 億元）	6
四	租賃成交（437 宗，月租總計 3,370 萬元）	11
五	過去 12 個月趨勢	17
六	近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31）	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

597	160	437	11.31 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 597 宗成交，較上年度同期（548 宗）增加 8.9%；買賣 160 宗（+39.1%）、租賃 437 宗（+0.9%）。
2. **寫字樓買賣「量價平穩」**：成交 29 宗（上年 30 宗，-3.3%），中位數呎價 6,998 元（上年 6,803 元，+2.9%）；第一集團中心一棟錄得 12 宗、佔該類 41%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 130 宗（上年 84 宗，+54.8%），中位數呎價 3,259 元（上年 4,009 元，-18.7%）；美羅中心 2 期一棟錄得 15 宗、佔該類 12%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 222 宗、寫字樓 207 宗、商舖 8 宗；中位數呎租分別為 15.0、19.3、61.6 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 8 宗（-33.3%），中位數呎租 61.6 元（+5.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 11.31 億元（上年 14.34 億元，-21.2%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 1.04 億元、佔總額 9%；最大宗為億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 3,370 萬元（上年 3,490 萬元，-3.4%）；主要來自Manhattan Place、One Kowloon等大額租務。

02 二、市場總覽

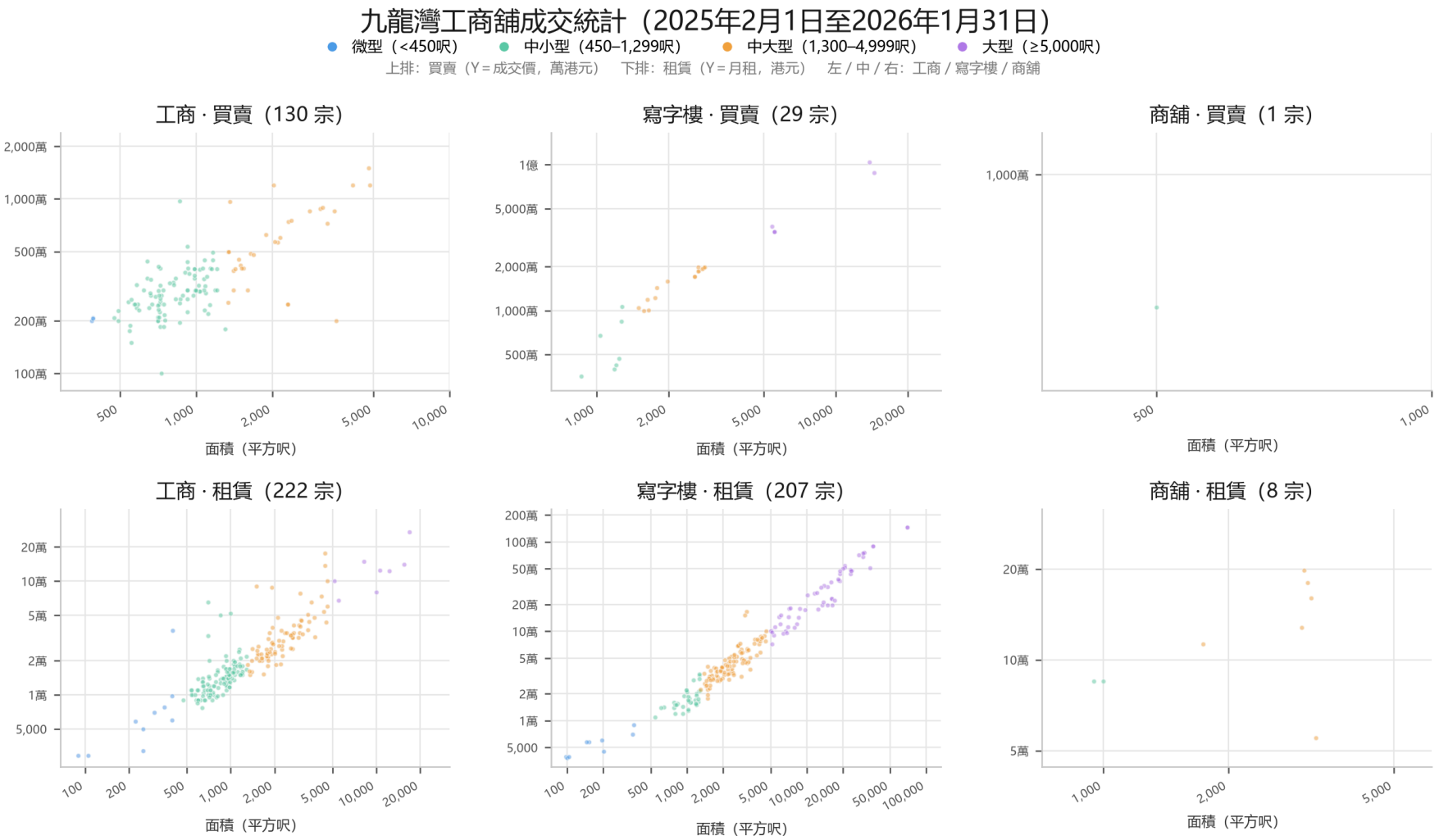


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-02-01 至 2026-01-31）

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	130	923	300 萬	3,259 元/呎	4.93 億
工商	租賃	222	1,060	17,000 元/月	15.0 元/呎·月	593 萬/月
寫字樓	買賣	29	2,567	1,710 萬	6,998 元/呎	6.31 億
寫字樓	租賃	207	2,447	44,000 元/月	19.3 元/呎·月	2,677 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	8	3,022	120,500 元/月	61.6 元/呎·月	100 萬/月
合計	買賣	**160**	1,031	—	—	**11.31 億**
合計	租賃	**437**	1,658	—	—	**3,370 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（1,031 呎）明顯小於租賃（1,658 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（6,998） > 工商（3,259） 元 / 呎；租賃則為 商舖（62） > 寫字樓（19） > 工商（15） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（160 宗，總計 11.31 億元）

3.1 工商（130 宗，4.93 億元）

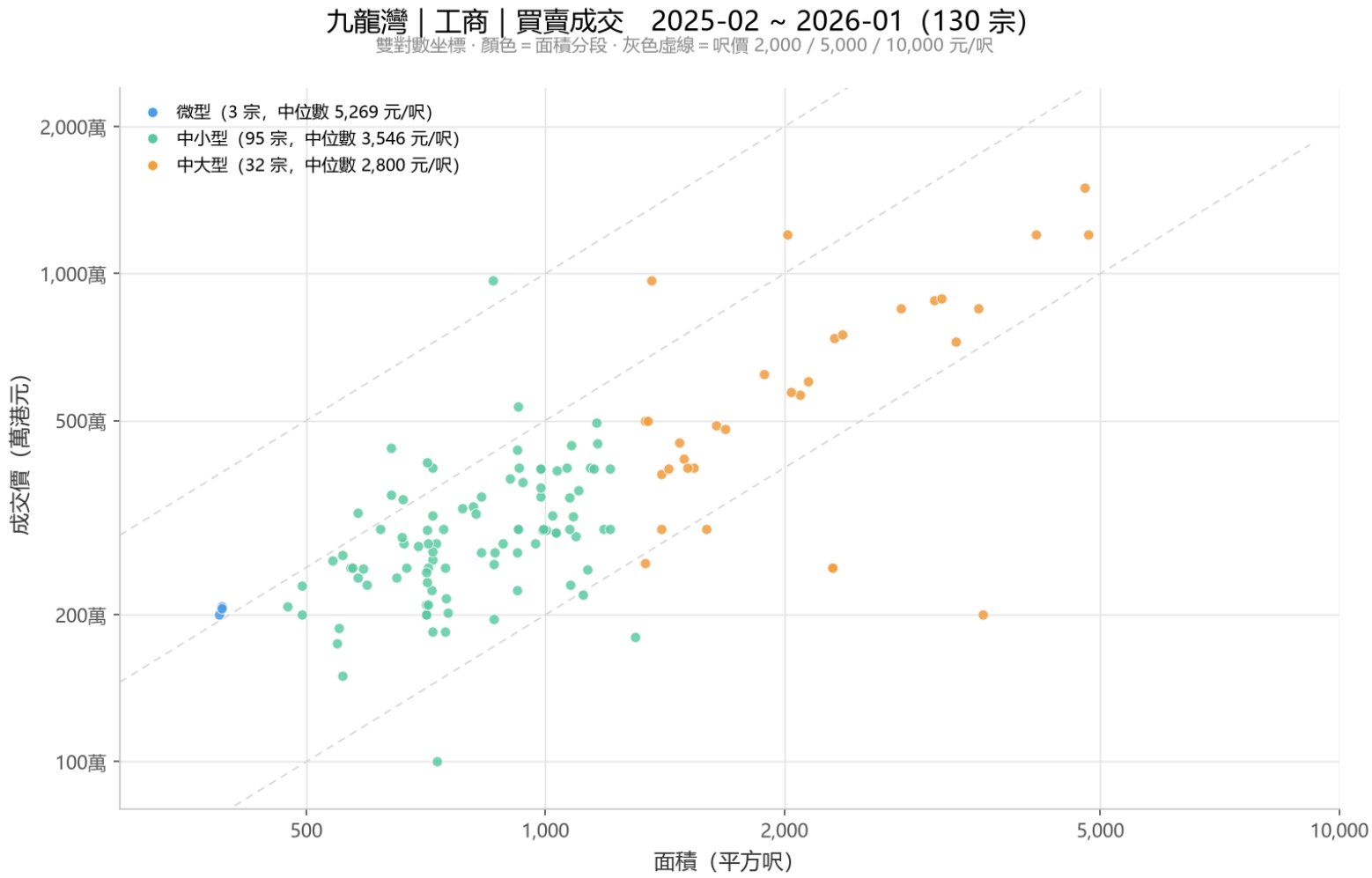


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 923 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 3,259 元（上年 4,009 元，-18.7%）。
- 面積段：中小型 95 宗（73%）、中大型 32 宗（25%）、微型 3 宗、大型 0 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,269 → 中小型 3,546 → 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（15 宗）、美羅中心 2 期（15 宗）、信和工商中心（12 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（29 宗，6.31 億元）

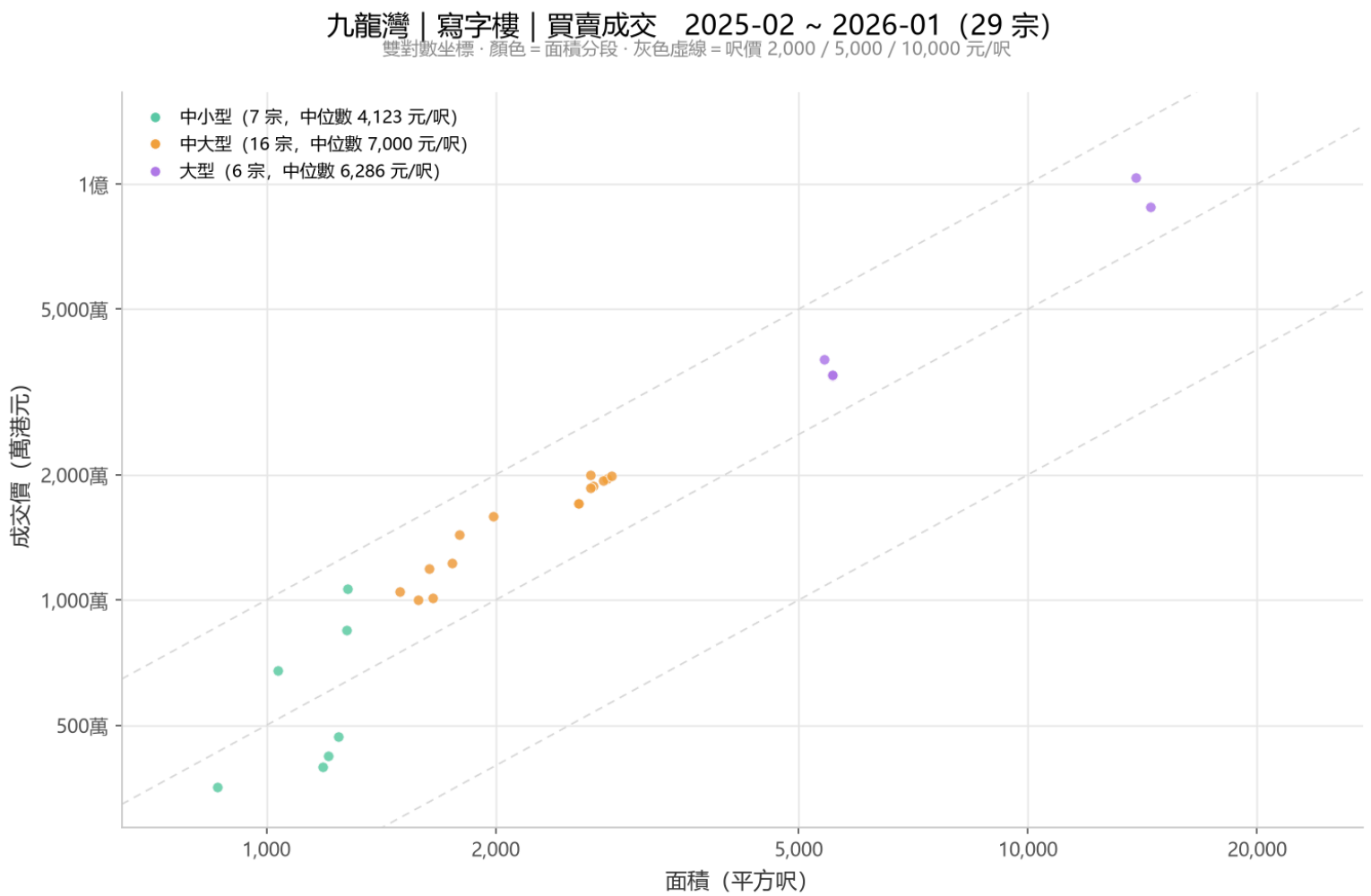


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 2,567 呎、中位數售價 1,710 萬元、中位數呎價 6,998 元（上年 6,803 元，+2.9%）。
- 面積段：中小型 7 宗（24%）、大型 6 宗、中大型 16 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 元最高，中小型 4,123 元，大型 6,286 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 12 宗（41%）；前 5 棟合計 25 宗、佔 86%；全區僅 8 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 @8,800 萬元（6,074 元/呎）。

3.3 商舖（1 宗，700 萬元）

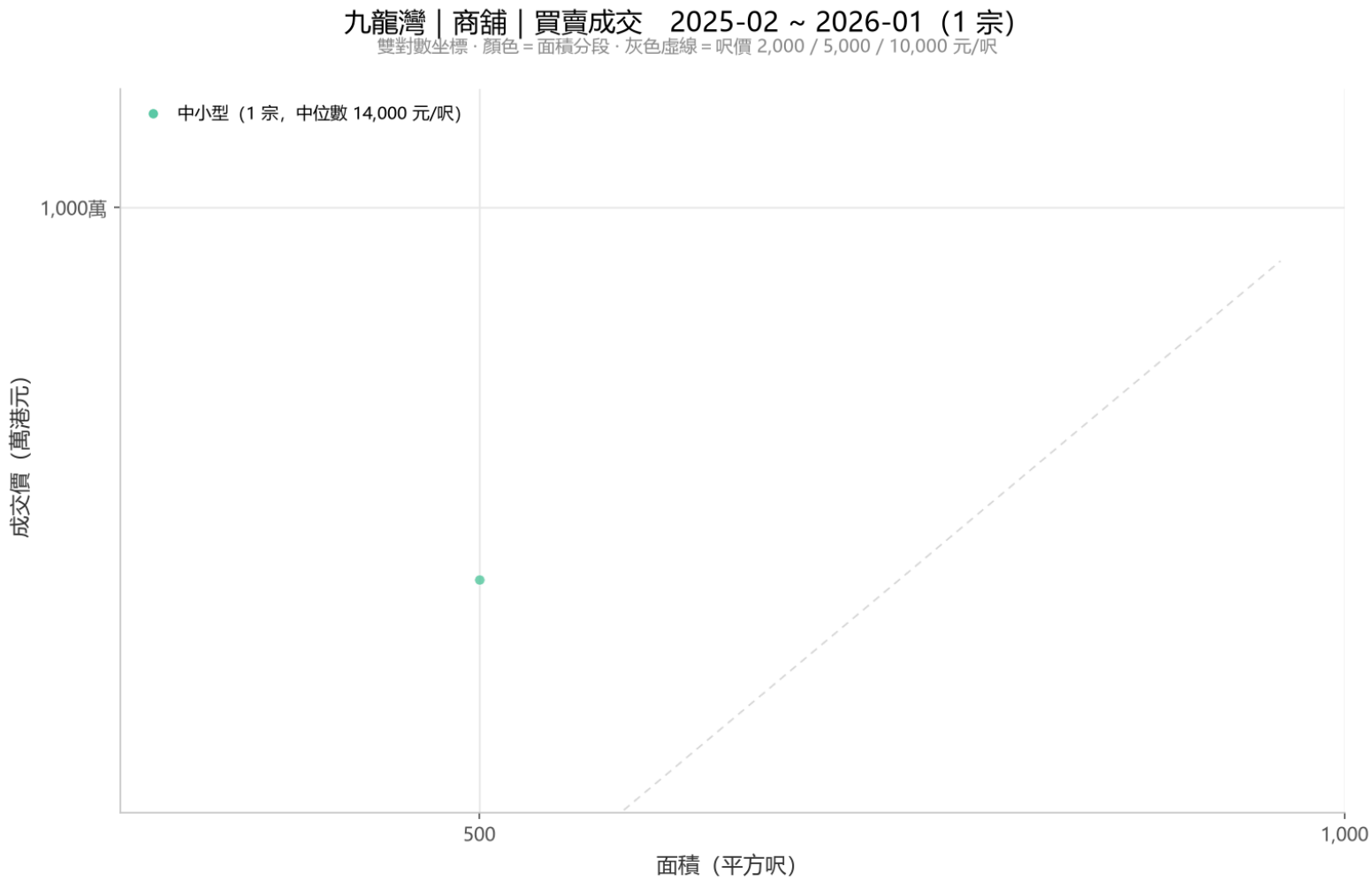


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 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	2025-08-13	寫字樓	第一集團中心	14,488	0.88	6,074
3	2025-03-28	寫字樓	第一集團中心	5,405	0.38	7,000
4	2025-11-28	寫字樓	富臨中心A座	5,533	0.35	6,286
5	2025-11-28	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,286
6	2025-12-05	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,251
7	2025-07-21	寫字樓	第一集團中心	2,660	0.20	7,500
8	2025-03-28	寫字樓	第一集團中心	2,840	0.20	7,000
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（437 宗，月租總計 3,370 萬元）

4.1 工商（222 宗，月租 593 萬元）

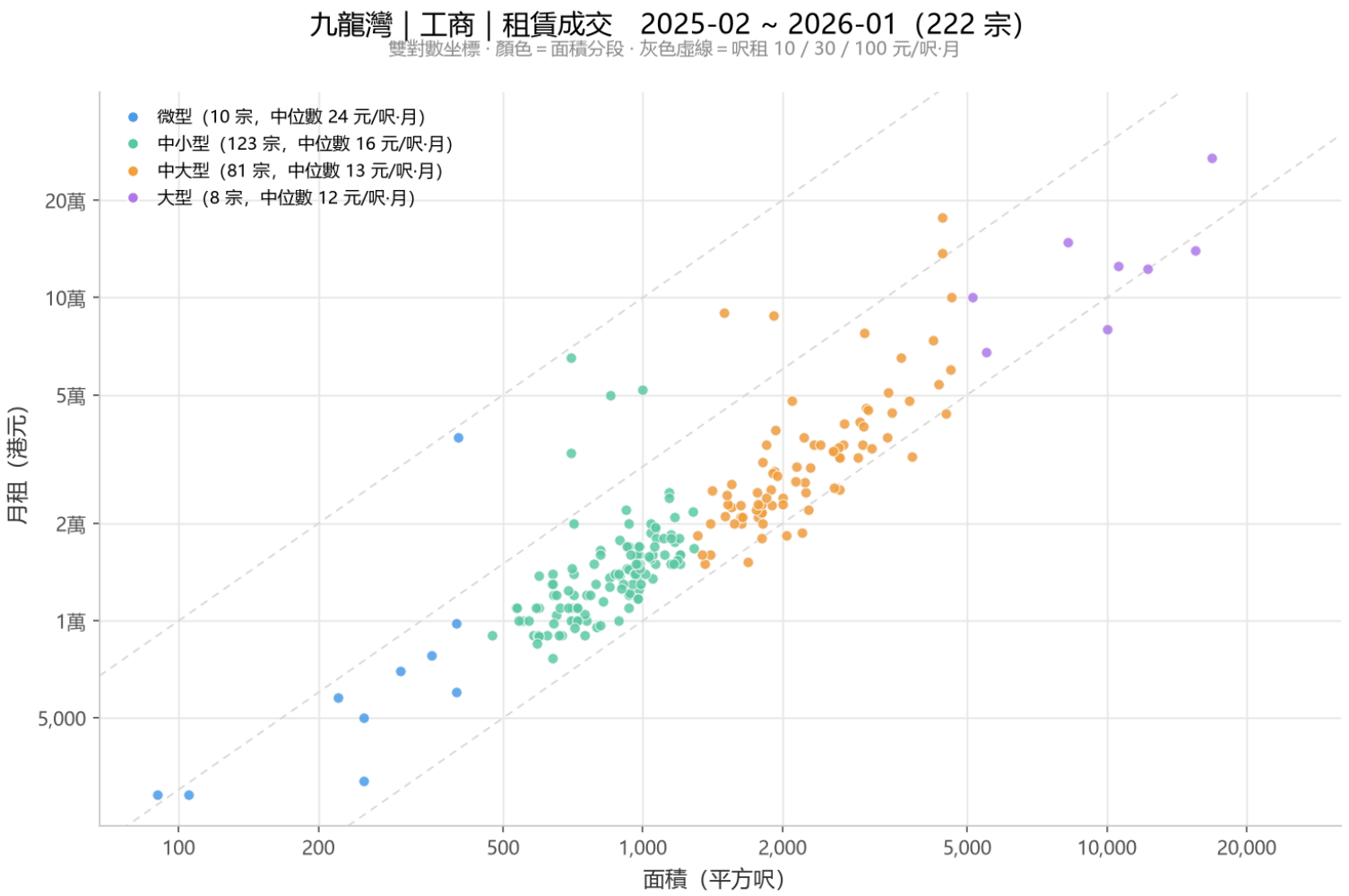


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,060 呎、月租 17,000 元、呎租 15.0 元/呎·月（上年 16.0 元，-6.2%）。
- 面積段：中大型 81 宗（36%）、中小型 123 宗（55%）、微型 10 宗、大型 8 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 24.0 → 中小型 15.5 → 中大型 13.0 → 大型 12.1 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（33 宗）、楊耀松第八工業大廈（18 宗）、美羅中心（16 宗）；前 5 棟合計僅佔 42%，前 10 棟佔 62%，供應面分散。

4.2 寫字樓（207 宗，月租 2,677 萬元）

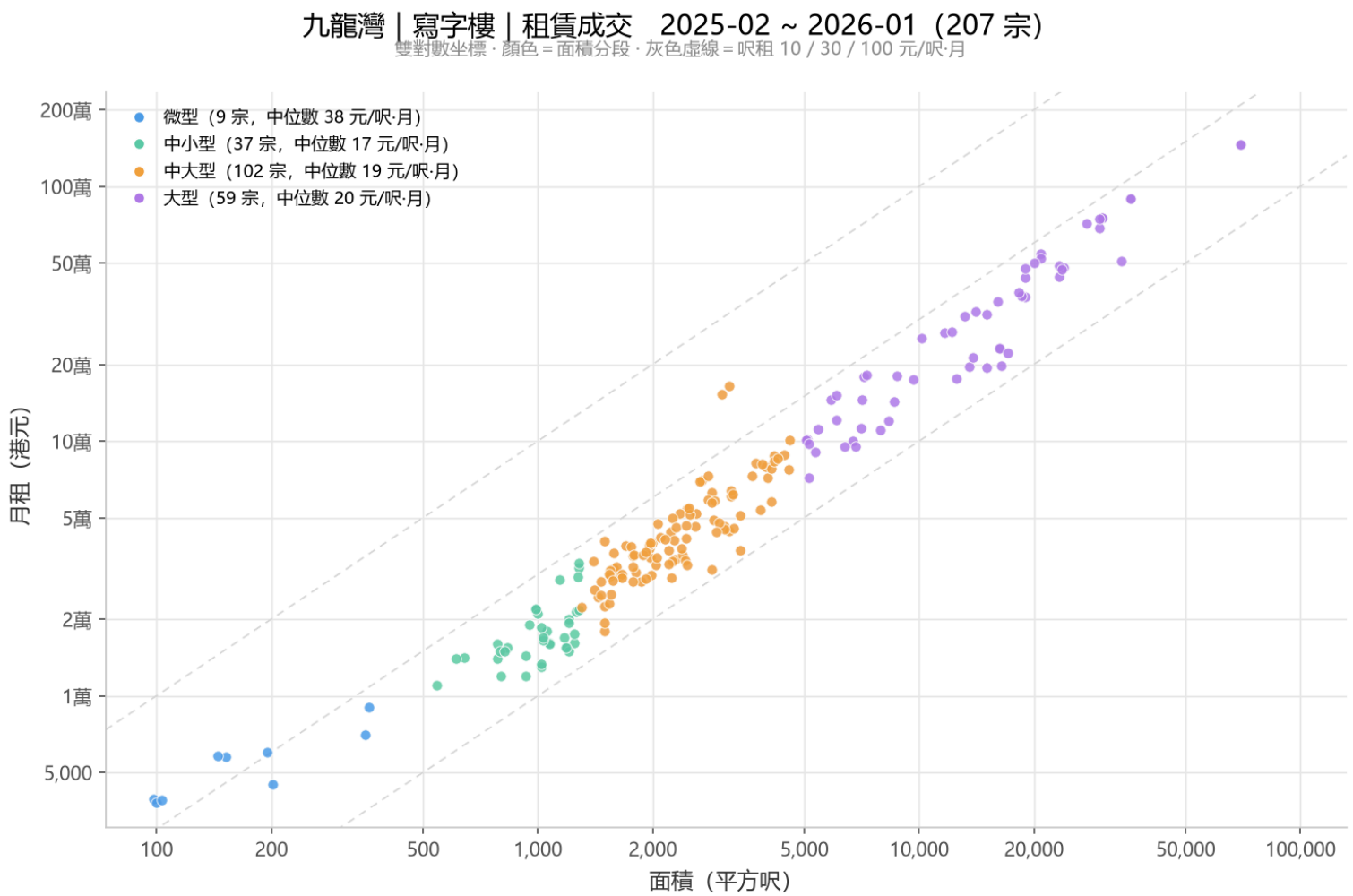


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,447 呎、月租 44,000 元、呎租 19.3 元/呎·月（上年 20.0 元，-3.5%）。
- 面積段：中大型 102 宗、中小型 37 宗、大型 59 宗、微型 9 宗。

- 呎租：大型 20.5 元最高，中小型 17.0 元、中大型 19.0 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 9 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：宏天廣場（25 宗）、太豐匯（16 宗）、創豪坊（14 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（8 宗，月租 100 萬元）

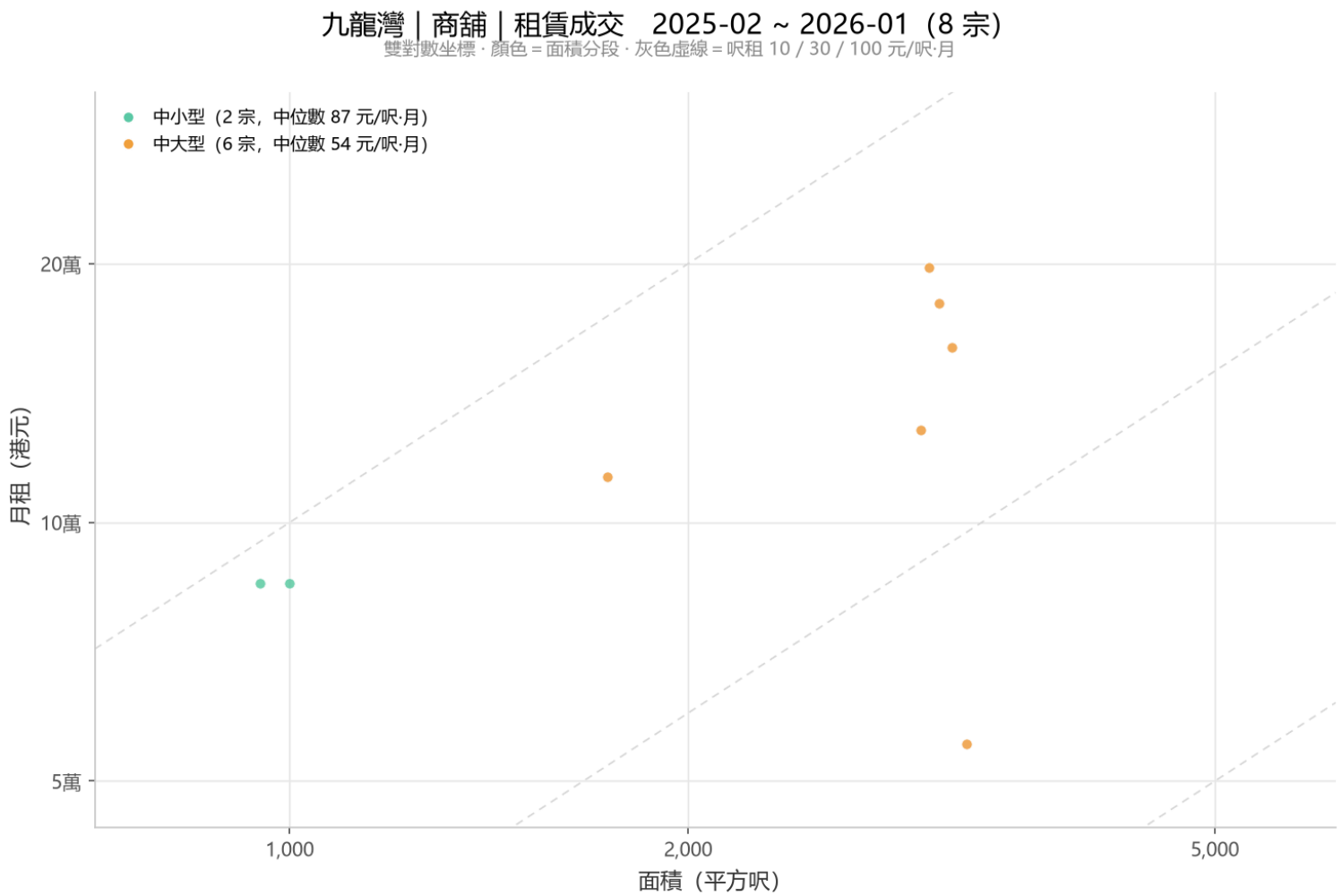


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 3,022 呎、月租 120,500 元、呎租 61.6 元/呎·月（上年 58.3 元，+5.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 87.2 → 中大型 54.3 → 大型 —。
- 最活躍：國際交易中心（2 宗）、福康工業大廈（2 宗）、恩浩國際中心（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	2025-07-31	寫字樓	Manhattan Place	30,146	753,650	25.0
4	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	743,100	25.0
5	2025-02-21	寫字樓	國際交易中心	27,457	713,882	26.0
6	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	683,652	23.0
7	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0
8	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	20,850	521,250	25.0
9	2025-11-20	寫字樓	啟匯	34,000	510,000	15.0
10	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	20,000	500,000	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

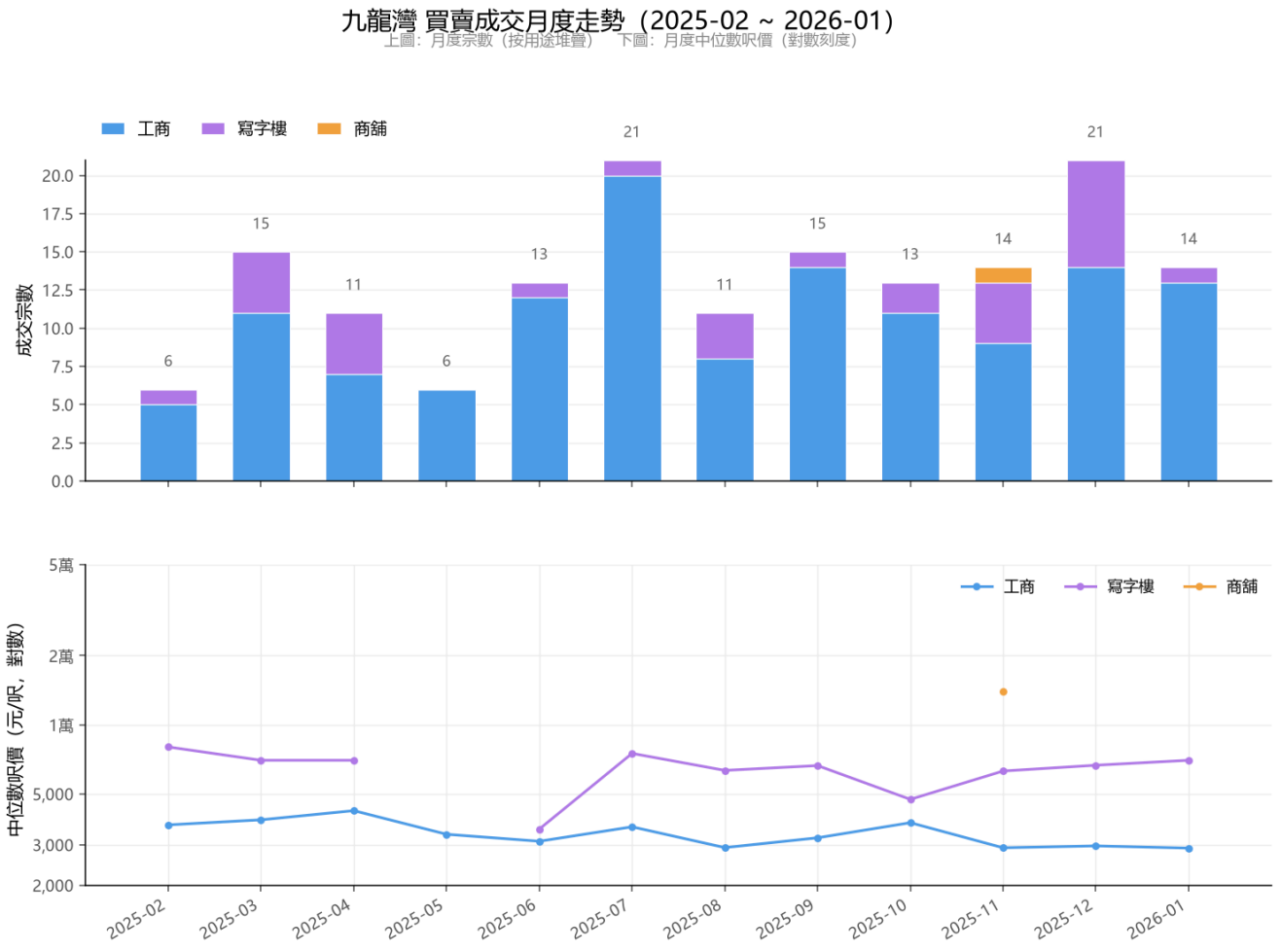


圖 8　買賣月度走勢

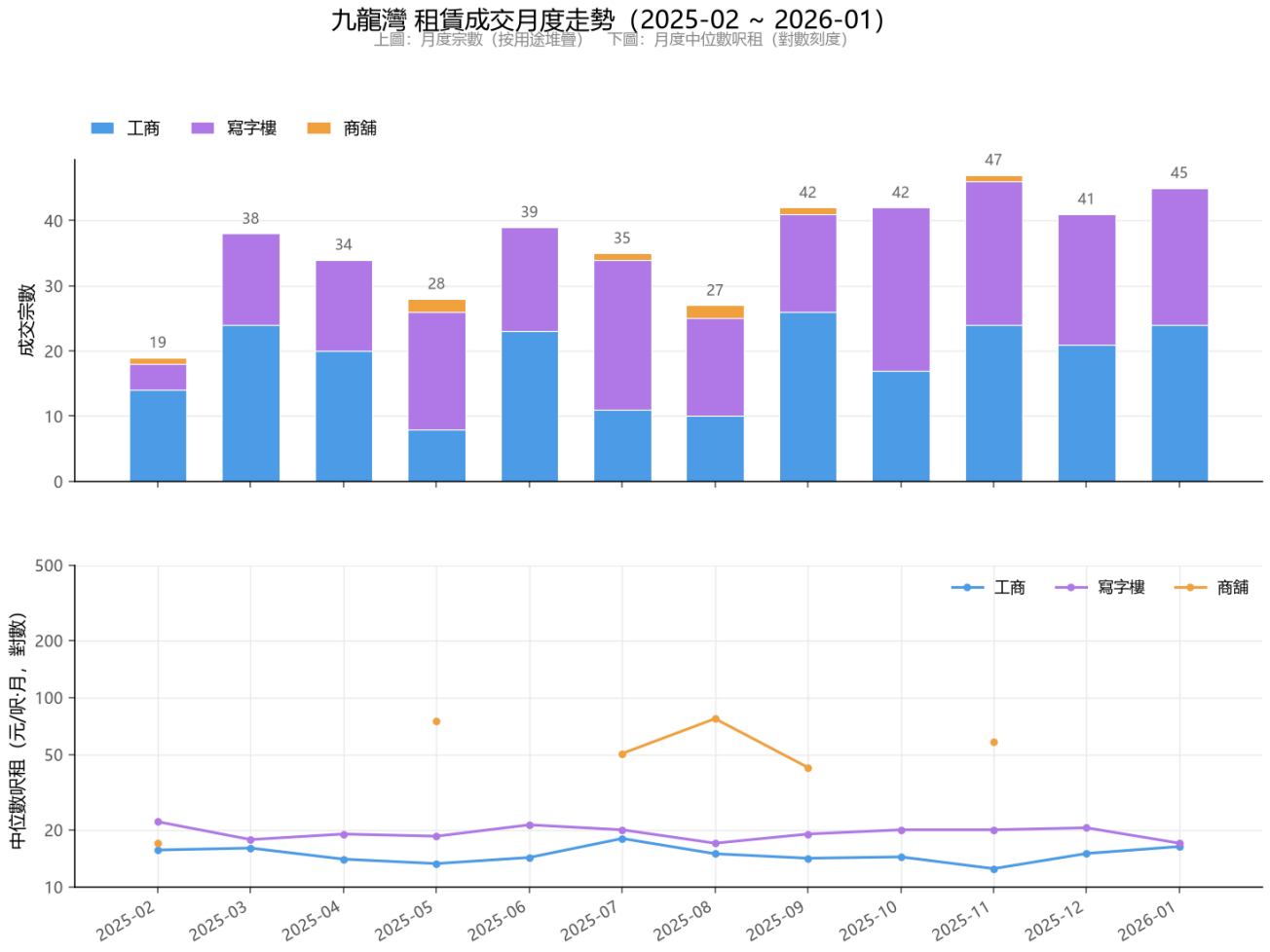


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 25–62 宗，月均 50 宗；買賣月均 13.3 宗、租賃月均 36.4 宗。
- 高點為 2025-12（62 宗），低點為 2025-02（25 宗）；近三個月月均 61 宗，較期初三個月（41 宗）上升。

- 季度合計：2025Q1 78 宗 → 2025Q2 131 宗 → 2025Q3 151 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1（僅1月）59 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,783 元降至 2,900 元（區間 2,900–3,783 元）；路徑 2025Q1 3,783 → 2025Q2 3,465 → 2025Q3 3,303 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1(部分) 2,900。
- **工商租賃**：季度中位數由 16 元升至 16 元（區間 14–16 元）；路徑 2025Q1 16 → 2025Q2 14 → 2025Q3 15 → 2025Q4 14 → 2026Q1(部分) 16。
- **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 2025Q1 7,000 → 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 17 元（區間 17–20 元）；路徑 2025Q1 19 → 2025Q2 19 → 2025Q3 19 → 2025Q4 20 → 2026Q1(部分) 17。
- **商舖租賃**：季度中位數由 17 元升至 58 元（區間 17–75 元）；路徑 2025Q1 17 → 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 73% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 24% 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 78%，工商 36% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（25%）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 1,031 呎，租賃由 1,618 呎變為 1,658 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 12 宗，佔 41%；前 5 棟佔 86%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（25 宗）、太豐匯（16 宗）、創豪坊（14 宗），前 5 棟合計佔 40%。
- 工商買賣：太平洋貿易中心 15 宗，前 5 棟佔 47%；工商租賃：美羅中心 2 期 33 宗，前 5 棟僅佔 42%，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	130	84	+54.8%	3,259 元/呎	4,009 元/呎	-18.7%	4.93 億	5.91 億
工商	租賃	222	209	+6.2%	15.0 元/呎·月	16.0 元/呎·月	-6.2%	593 萬/月	566 萬/月
寫字樓	買賣	29	30	-3.3%	6,998 元/呎	6,803 元/呎	+2.9%	6.31 億	8.16 億
寫字樓	租賃	207	212	-2.4%	19.3 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-3.5%	2,677 萬/月	2,769 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	8	12	-33.3%	61.6 元/呎·月	58.3 元/呎·月	+5.7%	100 萬/月	155 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31）

以 2026-01-31 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」。

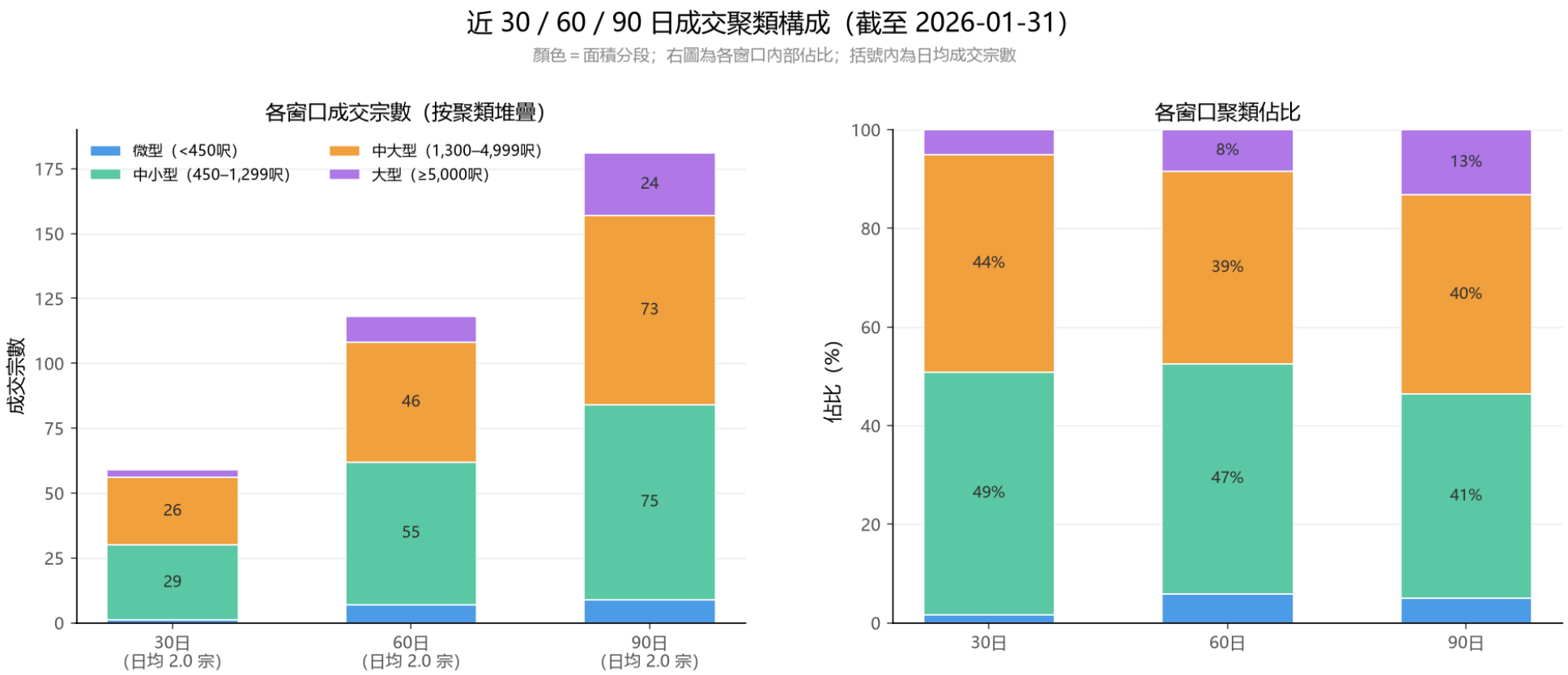


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	59	2.0	14	45
60 日	118	2.0	34	84
90 日	181	2.0	49	132

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	—	1	24.7	1	1.7%
30 日	中小型	9	2,931	20	18.4	29	49.2%
30 日	中大型	5	2,900	21	15.0	26	44.1%
30 日	大型	0	—	3	25.0	3	5.1%
60 日	微型	0	—	7	38.0	7	5.9%
60 日	中小型	20	3,176	35	16.9	55	46.6%
60 日	中大型	12	2,876	34	15.0	46	39.0%
60 日	大型	2	6,869	8	17.0	10	8.5%
90 日	微型	0	—	9	38.0	9	5.0%
90 日	中小型	28	3,398	47	17.0	75	41.4%
90 日	中大型	17	2,900	56	15.0	73	40.3%
90 日	大型	4	6,286	20	20.0	24	13.3%

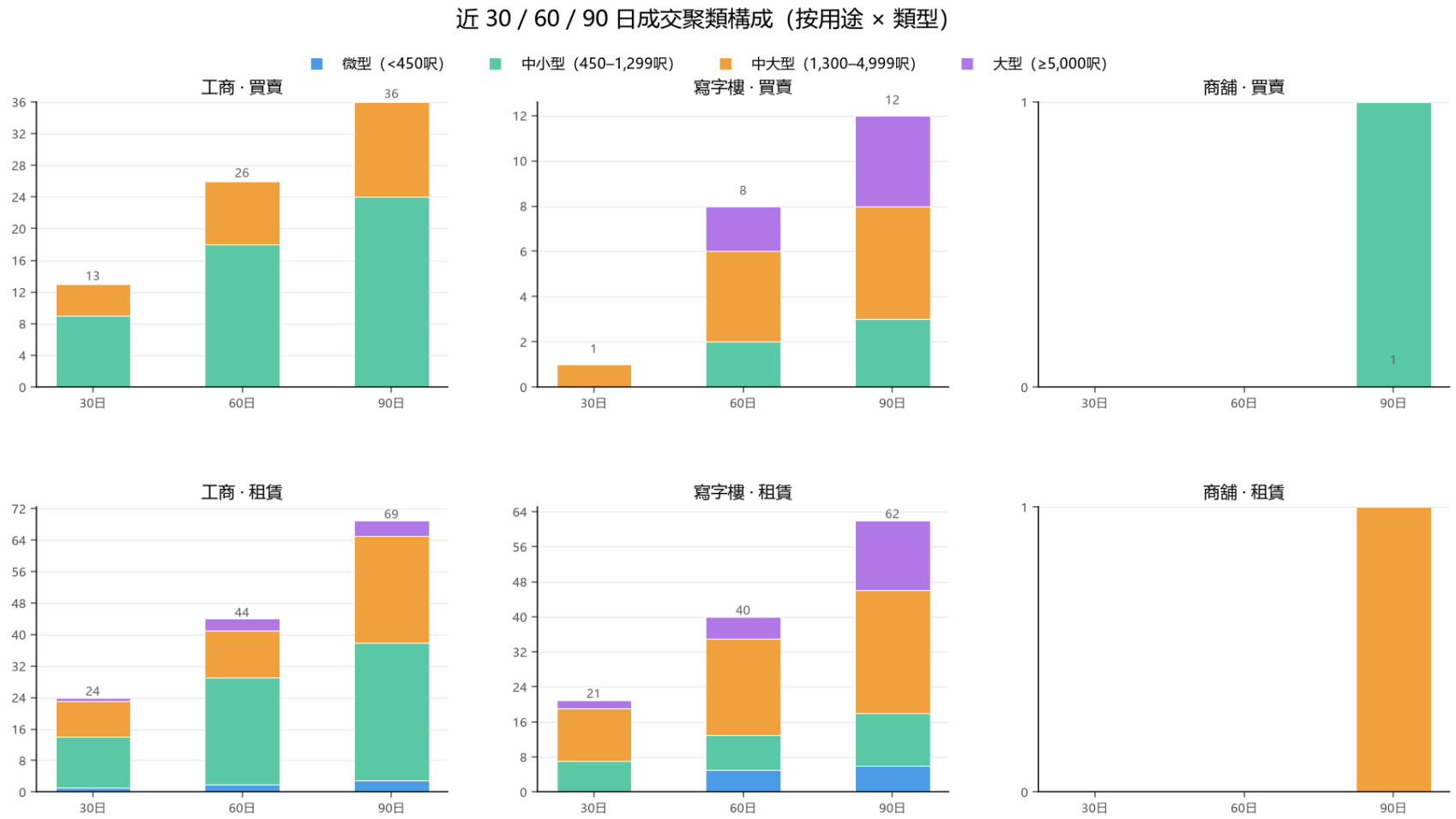


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	13	中小型 9（69%）	26	中小型 18（69%）	36	中小型 24（67%）
工商	租賃	24	中小型 13（54%）	44	中小型 27（61%）	69	中小型 35（51%）

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	中大型 1（100%）	8	中大型 4（50%）	12	中大型 5（42%）
寫字樓	租賃	21	中大型 12（57%）	40	中大型 22（55%）	62	中大型 28（45%）
商舖	買賣	0	—	0	—	1	中小型 1（100%）
商舖	租賃	0	—	0	—	1	中大型 1（100%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 59 宗（日均 2.0 宗），與 90 日的日均 2.0 宗；60 日 118 宗、日均 2.0 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 1.7%（1 宗），低於 90 日的 5.0%；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 29 宗、佔 49%；90 日 75 宗、佔 41%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 1 宗（第一集團中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 12 宗）；同期工商買賣 30 日 13 宗、90 日 36 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 24.7 元，較 90 日的 15.1 元上升 63%，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	**第一集團中心**	12	2,727	1,950	7,000	2.99
2	**富臨中心B座**	4	4,050	2,584	6,420	0.93
3	**南豐商業中心**	3	1,205	423	3,510	0.13
4	**富臨中心A座**	3	2,567	1,710	6,661	0.64
5	**德福大廈**	3	1,277	1,000	6,638	0.29
6	**億京中心A座**	2	7,752	5,689	6,797	1.14
7	**億京中心B座**	1	1,984	1,589	8,008	0.16
8	**創豪坊**	1	861	355	4,123	0.04

7.2 寫字樓・租賃

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 207 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	2,453	41,599	17.0	176
2	**太豐匯**	16	5,554	111,090	20.3	291

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	億京中心B座	14	2,045	40,900	18.0	61
4	創豪坊	14	789	14,500	20.1	19
5	南豐商業中心	14	1,187	16,576	13.8	32
6	國際交易中心	13	3,043	87,381	22.0	174
7	Manhattan Place	12	20,425	510,625	25.0	618
8	One Kowloon	12	13,618	316,575	21.0	555
9	恩浩國際中心	12	1,966	36,500	19.2	69
10	企業廣場3期	9	2,275	40,950	17.0	45
11	企業廣場一期三座	9	152	5,800	38.0	31
12	德福大廈	9	1,581	33,202	23.0	36
13	億京中心A座	6	4,024	70,506	17.2	67
14	其士商業中心	6	2,311	36,588	15.0	21
15	富臨中心A座	6	1,594	28,715	18.6	18
16	金利豐國際中心	6	21,322	454,938	22.5	246
17	第一集團中心	5	2,684	69,784	26.0	32
18	The Eastmark	4	5,872	82,208	14.0	40
19	企業廣場一期二座	4	2,448	33,058	15.1	31
20	企業廣場一期一座	3	1,915	28,725	14.0	9

7.3 工商・買賣

全區共 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 130 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	15	712	245	2,910	0.42
2	美羅中心 2 期	15	710	352	4,315	0.52
3	信和工商中心	12	720	250	3,273	0.33
4	九龍灣工業中心	11	987	380	3,988	0.45

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	同力工業中心A座	8	2,092	586	2,876	0.57
6	美羅中心	8	695	294	4,165	0.25
7	健力工業大廈	6	432	208	4,774	0.13
8	啟福工業中心	6	1,264	277	2,379	0.26
9	順發工業大廈	6	1,317	450	3,754	0.33
10	富洋工業中心	5	923	488	3,250	0.25
11	興力工業中心	5	1,185	300	2,700	0.26
12	寶康中心	4	1,025	295	2,875	0.11
13	景發工業中心	4	758	344	4,048	0.13
14	金漢工業大廈	4	2,334	250	1,087	0.14
15	合力工業中心	3	720	320	4,444	0.08
16	同力工業中心B座	3	1,885	623	3,304	0.18
17	鴻力工業中心 A 座	3	830	268	2,679	0.09
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	源發工業大廈	2	1,047	329	3,135	0.07

7.4 工商・租賃

全區共 32 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 222 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	33	923	16,500	18.3	56
2	楊耀松第八工業大廈	18	1,948	22,876	12.0	46
3	美羅中心	16	748	13,500	18.2	63
4	九龍灣工業中心	15	979	15,000	15.9	25
5	信和工商中心	11	1,526	22,890	15.3	53
6	太平洋貿易中心	10	723	10,512	13.6	14

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	**福康工業大廈 (九龍灣)**	10	1,726	50,365	16.1	49
8	**富洋工業中心**	8	1,576	19,000	13.3	18
9	**寶隆中心**	8	2,306	29,988	13.0	24
10	**環球工商大廈**	8	1,054	16,000	14.5	16
11	**金漢工業大廈**	8	1,948	21,750	12.1	24
12	**鴻力工業中心 B 座**	8	950	12,882	14.5	11
13	**寶康中心**	7	991	15,000	14.6	13
14	**健力工業大廈**	6	669	11,500	18.3	7
15	**商業廣場**	6	802	9,630	12.4	7
16	**鴻力工業中心 A 座**	6	1,655	30,000	15.1	22
17	**同力工業中心B座**	5	1,885	25,500	14.0	13
18	**啟福工業中心**	5	1,152	15,000	13.8	9
19	**開達大廈**	5	3,750	43,650	12.8	21
20	**合力工業中心**	4	1,299	17,500	14.7	7

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（12 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）、太豐匯（16 宗）、創豪坊（14 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（15 宗，中位數 712 呎）與 美羅中心 2 期（15 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 美羅中心 2 期 33 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、呎價大致持平。**成交 29 宗（上年 30 宗，-3.3%），中位數呎價 6,998 元（+2.9%）；分層單位主流成交集中於 6,286–7,000 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 73%、工商租賃 55%；中小型單位成交價中位數 288 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 24.0 元、較大型（12.1 元）高 99%。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 8 宗（-33.3%），中位數呎租 61.6 元（+5.7%）。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 3,259 元/呎、租 15.0 元/呎·月；寫字樓買賣 6,998 元/呎、租 19.3 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 61.6 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	95	811	288 萬	3,546 元/呎
工商	買賣	中大型	32	2,028	533 萬	2,800 元/呎
工商	租賃	微型	10	275	5,900 元	24.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	123	892	13,800 元	15.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	81	2,097	28,605 元	13.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	8	10,298	123,740 元	12.1 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	7	1,205	470 萬	4,123 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	16	2,567	1,710 萬	7,000 元/呎
寫字樓	買賣	大型	6	5,533	3,631 萬	6,286 元/呎
寫字樓	租賃	微型	9	152	5,776 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	37	1,029	16,159 元	17.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	102	2,282	40,110 元	19.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	59	15,000	254,250 元	20.5 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	6	3,070	144,000 元	54.3 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。