

工商舖成交報告｜九龍灣

2026年2月

資料範圍：2025年3月—2026年2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（169 宗，總計 12.15 億元）	6
四	租賃成交（452 宗，月租總計 3,514 萬元）	11
五	過去 12 個月趨勢	17
六	近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28）	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

621	169	452	12.15 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 621 宗成交，較上年度同期（529 宗）增加 17.4%；買賣 169 宗（+48.2%）、租賃 452 宗（+8.9%）。
2. **寫字樓買賣「量升價穩」**：成交 31 宗（上年 29 宗，+6.9%），中位數呎價 7,000 元（上年 6,878 元，+1.8%）；第一集團中心一棟錄得 14 宗、佔該類 45%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 137 宗（上年 84 宗，+63.1%），中位數呎價 3,249 元（上年 3,970 元，-18.1%）；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 229 宗、寫字樓 216 宗、商舖 7 宗；中位數呎租分別為 14.7、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（-46.2%），中位數呎租 65.0 元（+15.0%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 12.15 億元（上年 14.26 億元，-14.8%），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. **租賃金額平穩**：期內租賃月租總計 3,514 萬元（上年 3,444 萬元，+2.0%）；主要來自Manhattan Place、One Kowloon等大額租務。

02 二、市場總覽

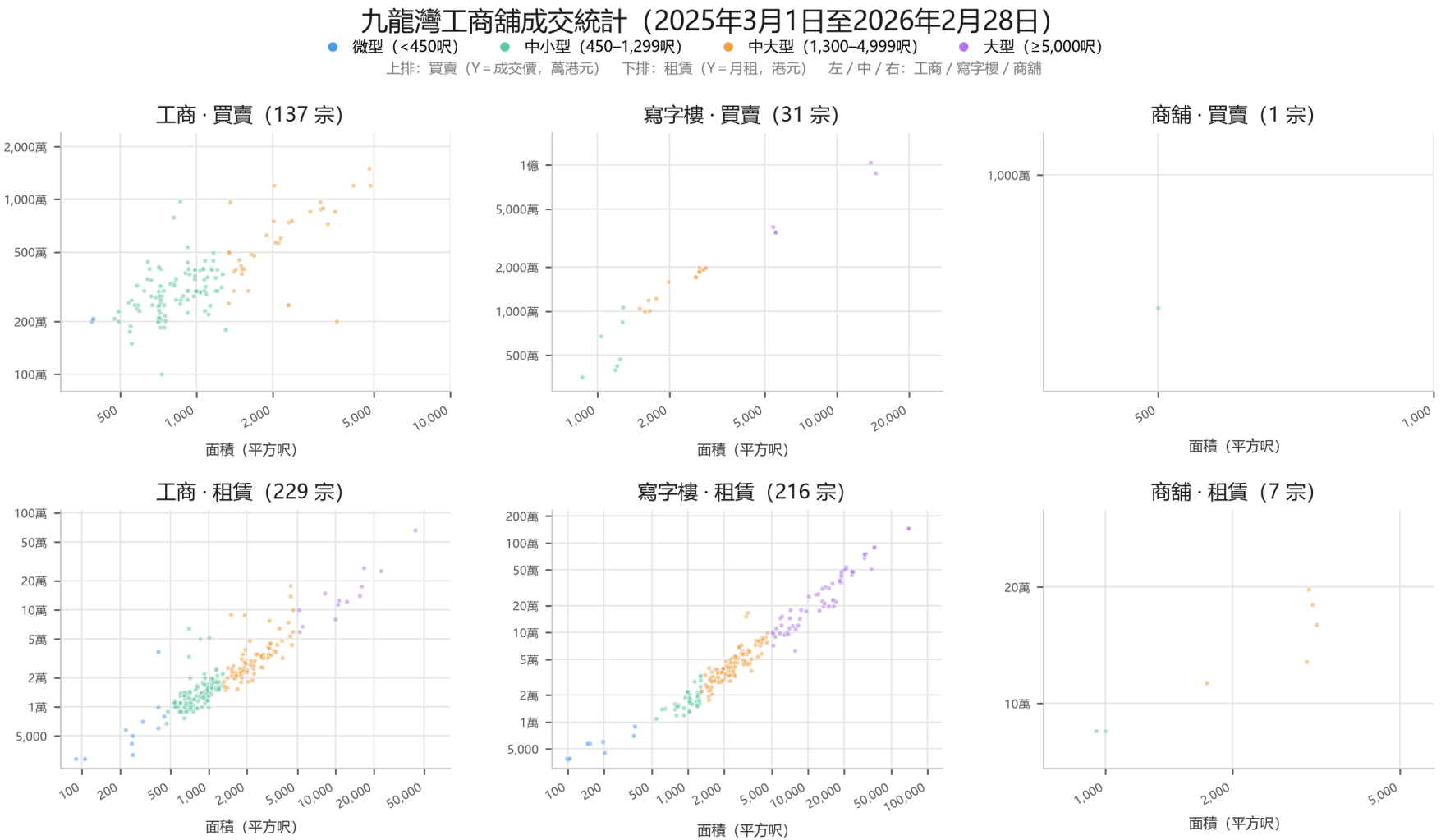


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-03-01 至 2026-02-28）

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	137	972	300 萬	3,249 元/呎	5.34 億
工商	租賃	229	1,066	17,000 元/月	14.7 元/呎·月	719 萬/月
寫字樓	買賣	31	2,660	1,862 萬	7,000 元/呎	6.74 億
寫字樓	租賃	216	2,412	43,975 元/月	19.0 元/呎·月	2,700 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	**169**	1,063	—	—	**12.15 億**
合計	租賃	**452**	1,692	—	—	**3,514 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（1,063 呎）明顯小於租賃（1,692 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（7,000） > 工商（3,249） 元 / 呎；租賃則為 商舖（65） > 寫字樓（19） > 工商（15） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（169 宗，總計 12.15 億元）

3.1 工商（137 宗，5.34 億元）

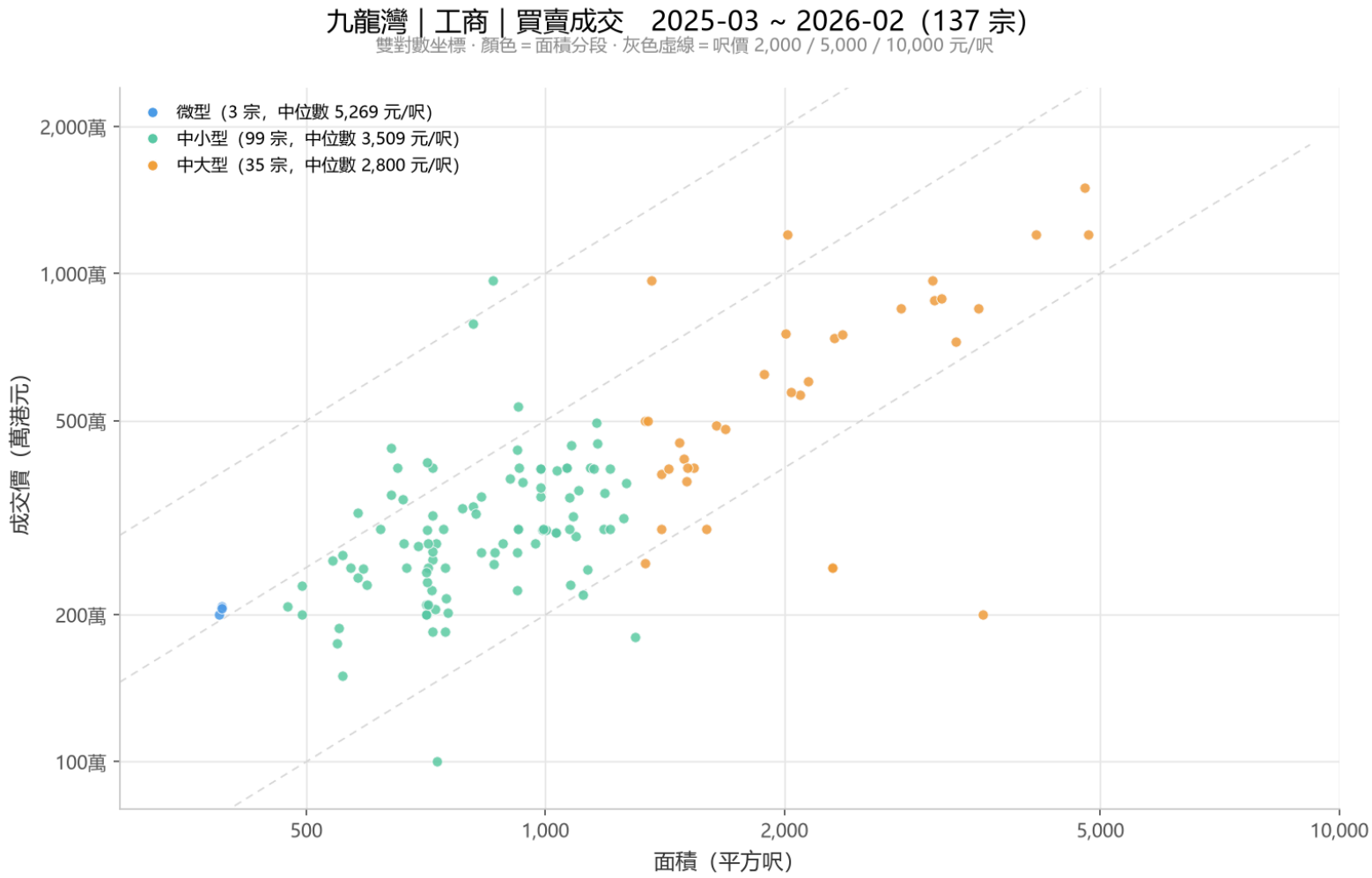


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 972 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 3,249 元（上年 3,970 元，-18.1%）。
- 面積段：中小型 99 宗（72%）、中大型 35 宗（26%）、微型 3 宗、大型 0 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,269 → 中小型 3,509 → 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）、美羅中心 2 期（16 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（31 宗，6.74 億元）

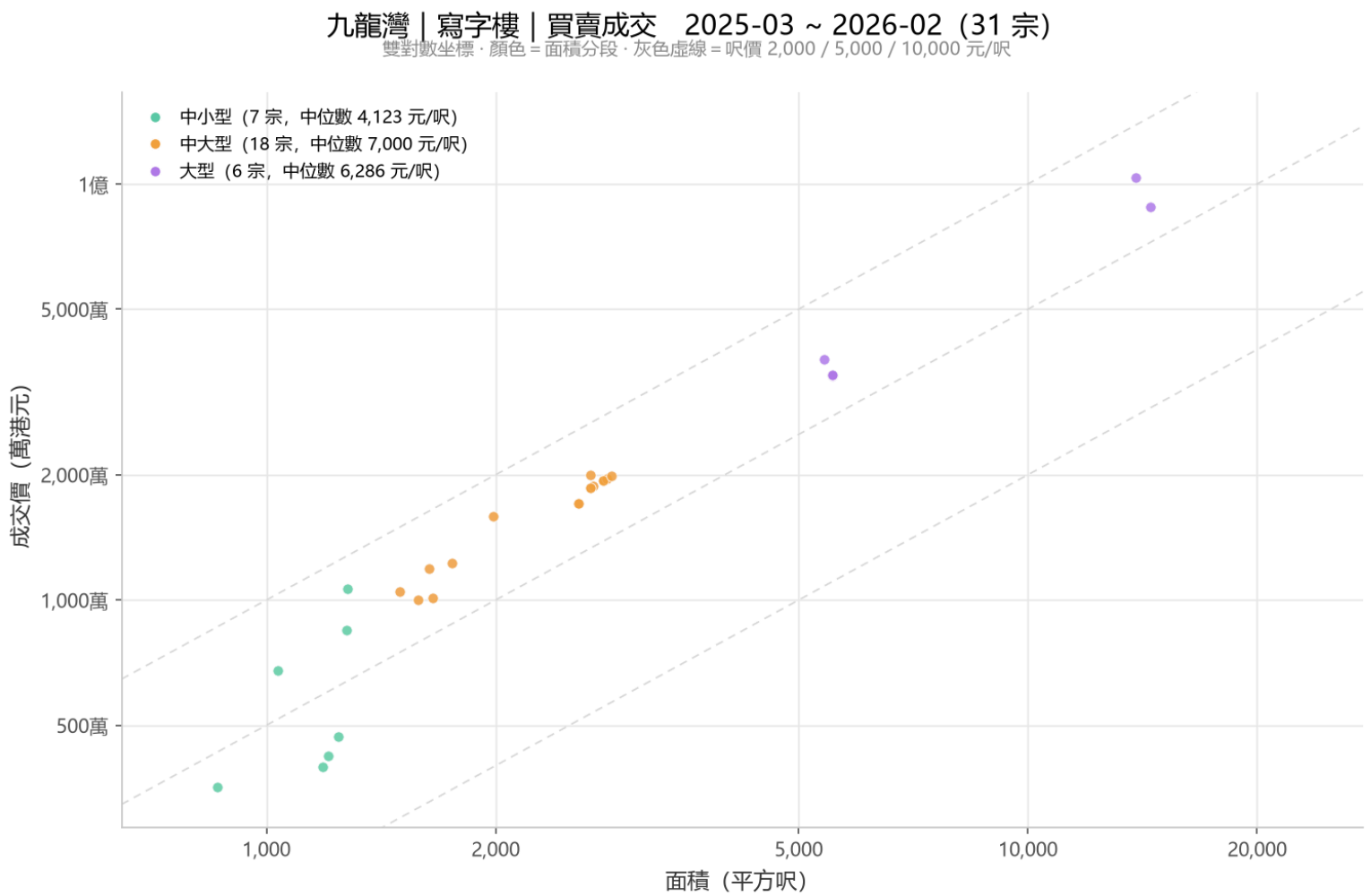


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 2,660 呎、中位數售價 1,862 萬元、中位數呎價 7,000 元（上年 6,878 元，+1.8%）。
- 面積段：中小型 7 宗（23%）、大型 6 宗、中大型 18 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 14 宗（45%）；前 5 棟合計 27 宗、佔 87%；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）

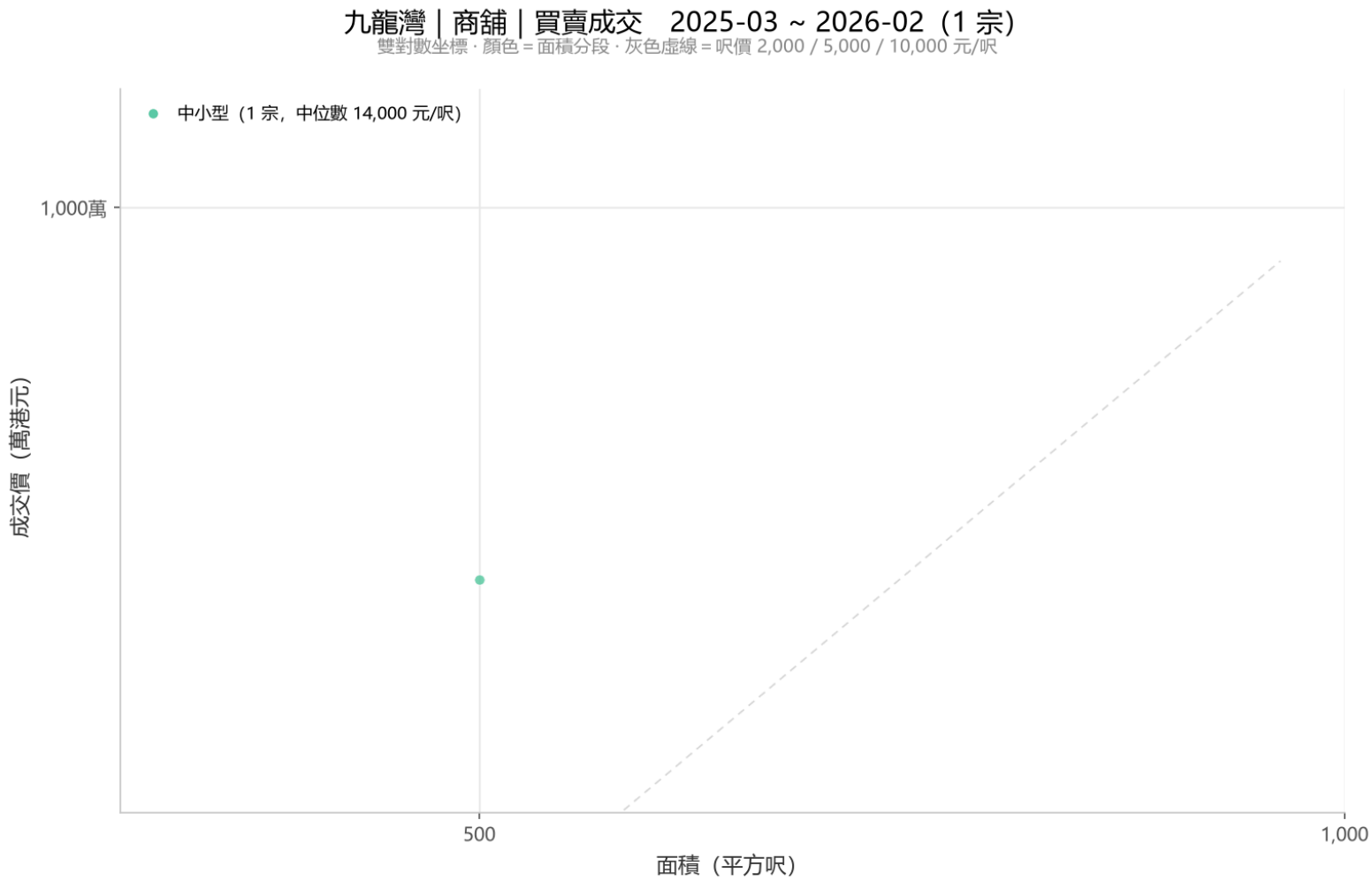


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 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（452 宗，月租總計 3,514 萬元）

4.1 工商（229 宗，月租 719 萬元）

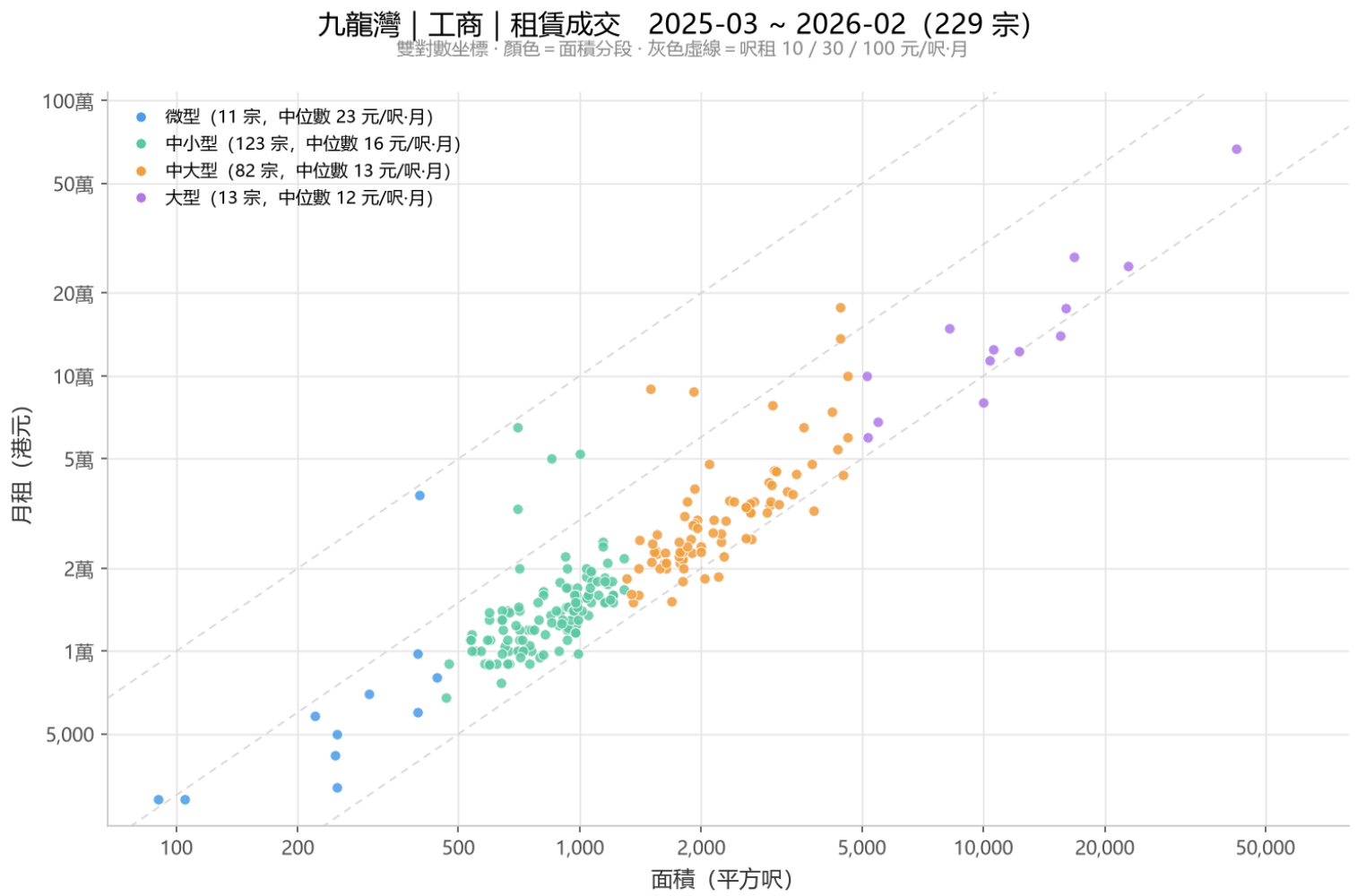


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,066 呎、月租 17,000 元、呎租 14.7 元/呎·月（上年 15.8 元，-7.2%）。
- 面積段：中大型 82 宗（36%）、中小型 123 宗（54%）、微型 11 宗、大型 13 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.3 → 中小型 15.5 → 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（37 宗）、美羅中心（20 宗）、楊耀松第八工業大廈（18 宗）；前 5 棟合計僅佔 43%，前 10 棟佔 62%，供應面分散。

4.2 寫字樓（216 宗，月租 2,700 萬元）

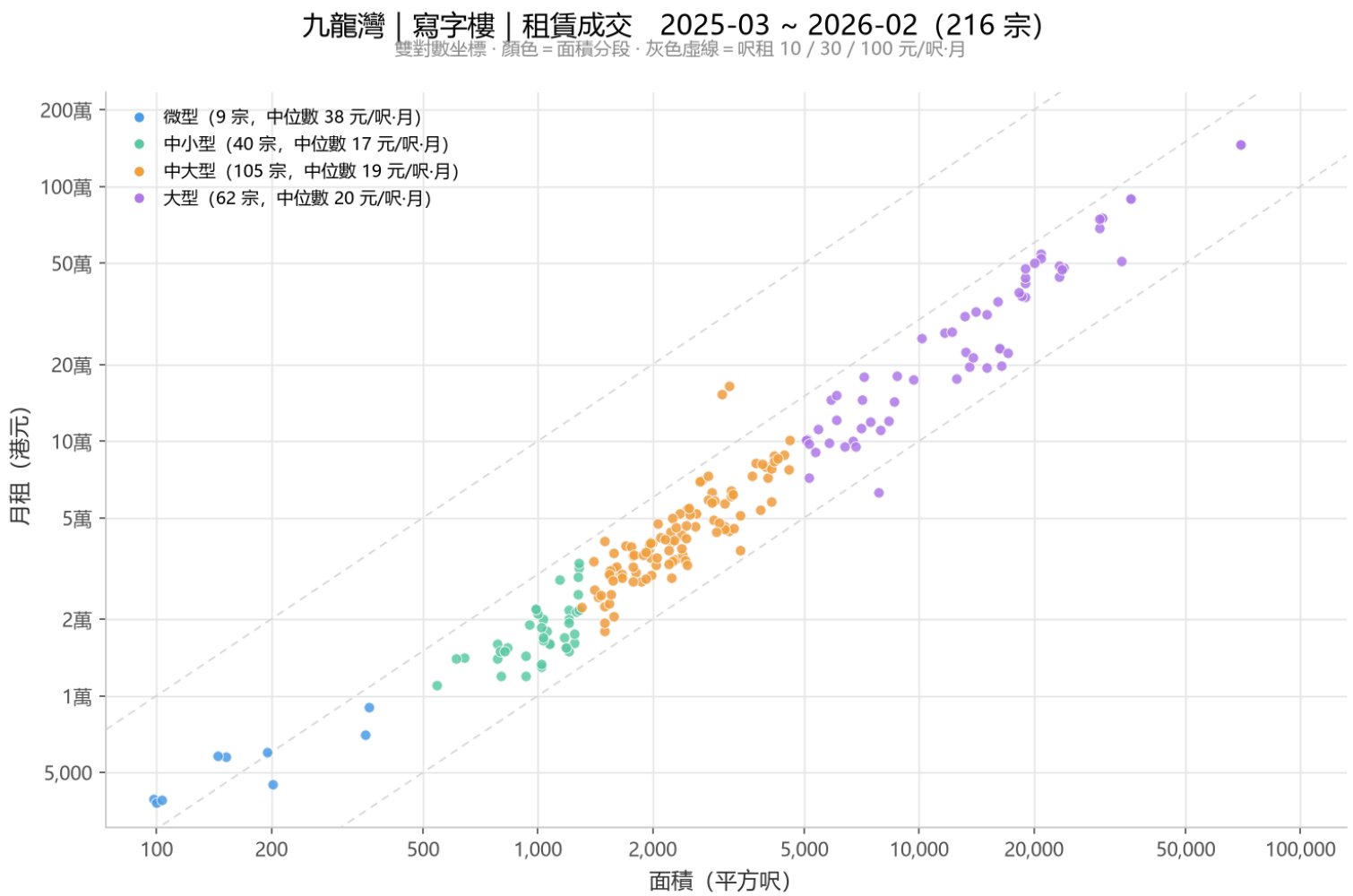


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,412 呎、月租 43,975 元、呎租 19.0 元/呎·月（上年 20.0 元，-5.0%）。
- 面積段：中大型 105 宗、中小型 40 宗、大型 62 宗、微型 9 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 17.4 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（26 宗）、億京中心B座（17 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）

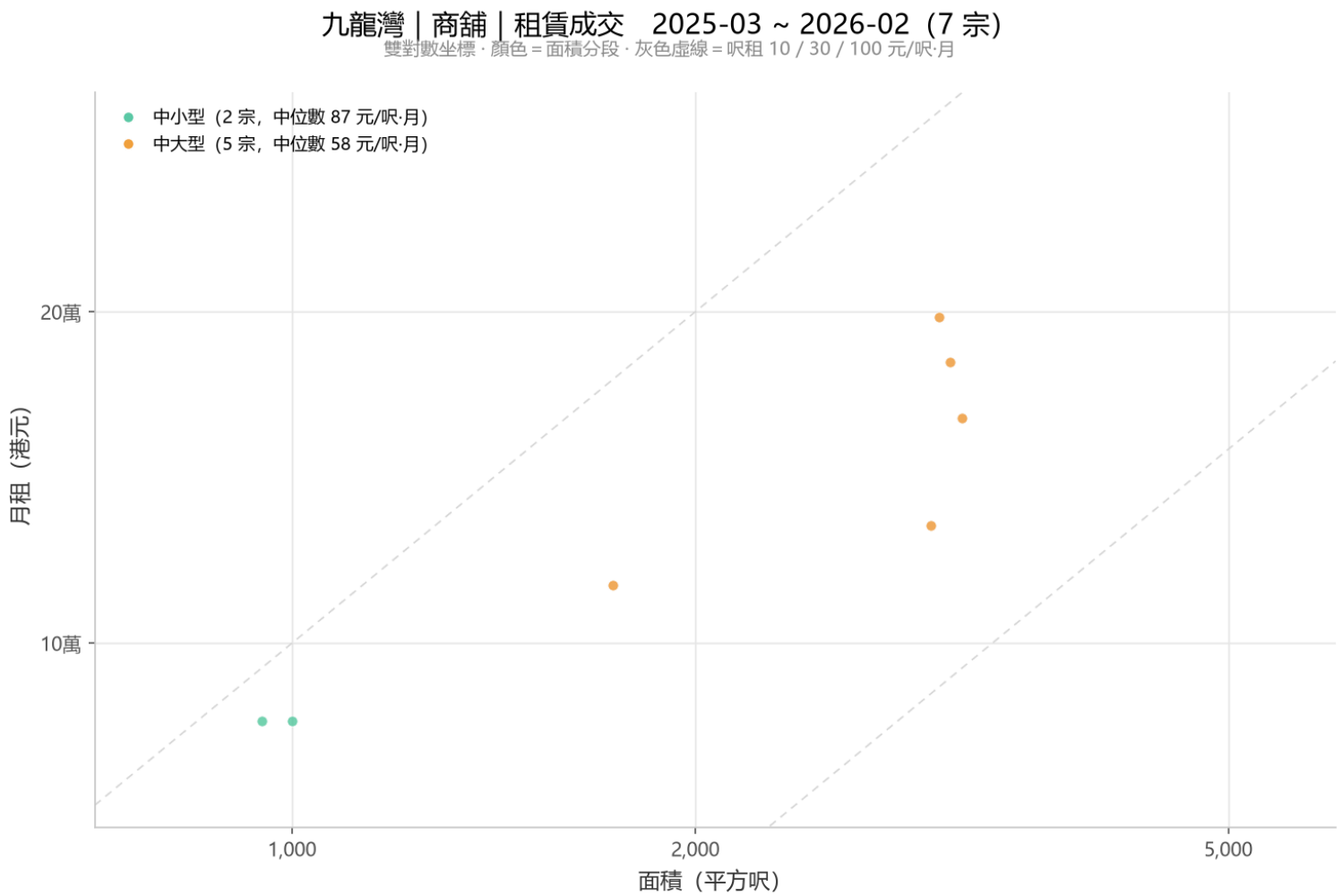


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 3,000 呎、月租 128,000 元、呎租 65.0 元/呎·月（上年 56.5 元，+15.0%）。
- **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	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	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	683,652	23.0
6	2026-02-12	工商	三湘九龍灣貨運中心	42,385	670,421	15.8
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

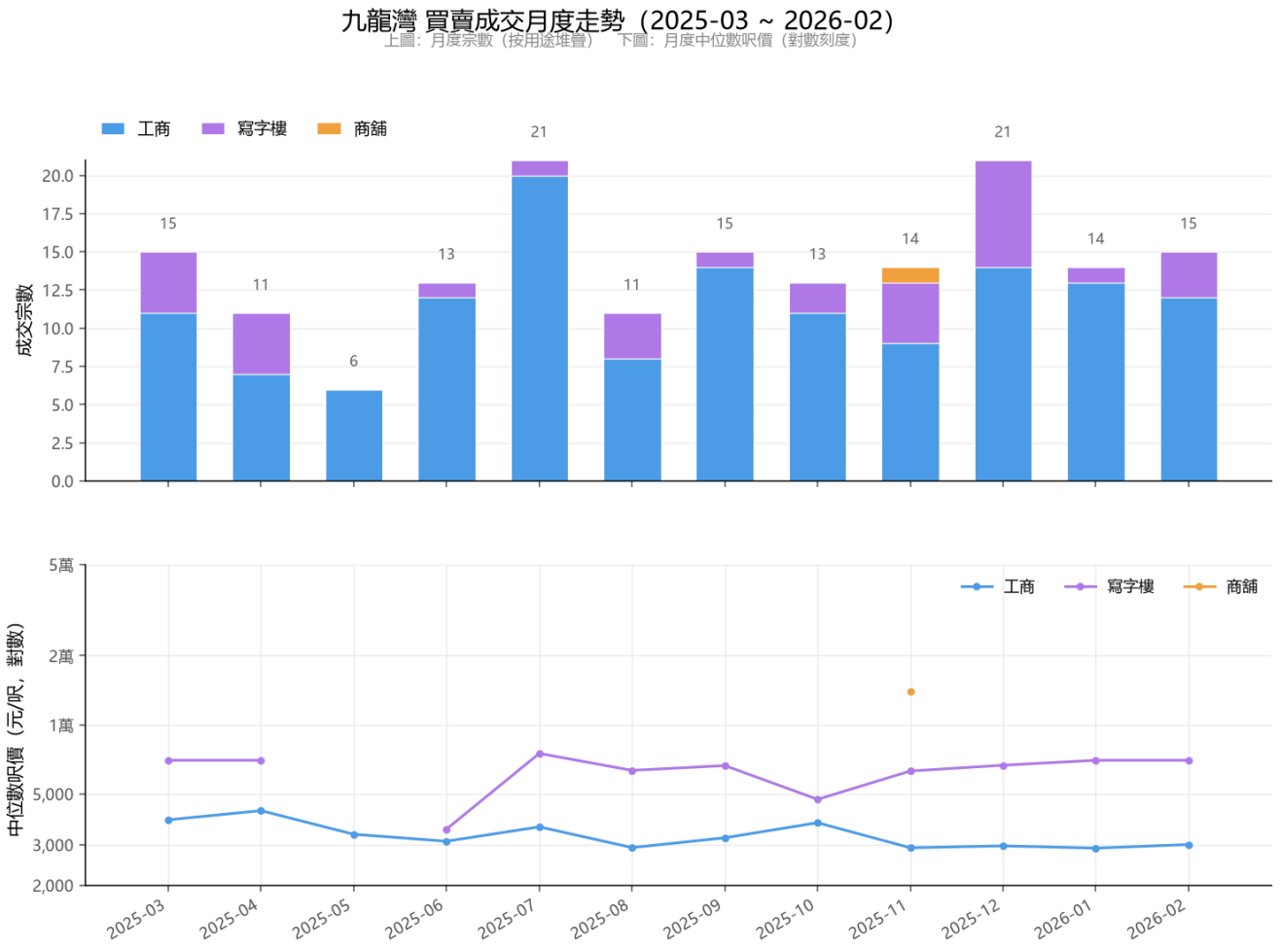


圖 8　買賣月度走勢

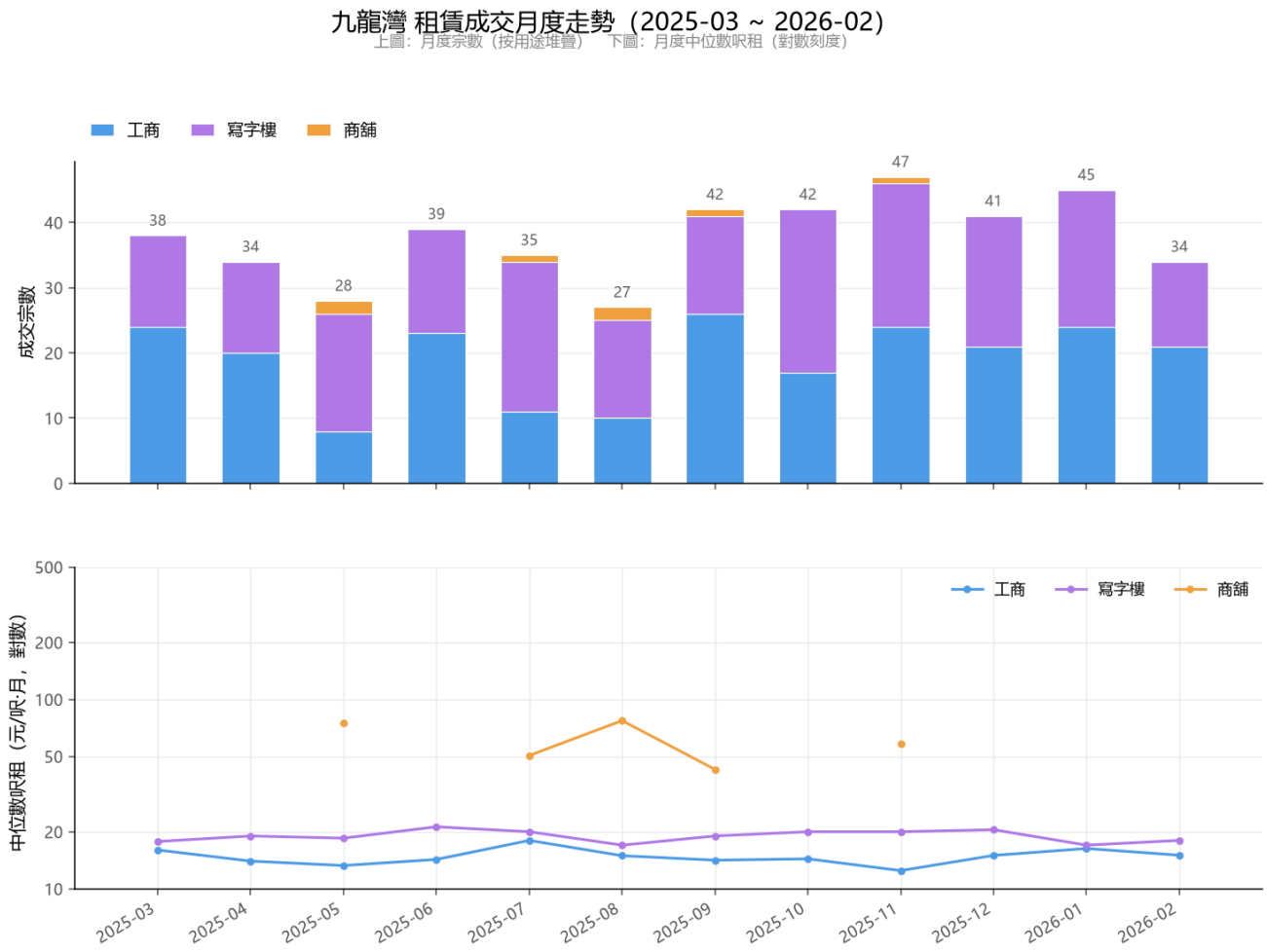


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 34–62 宗，月均 52 宗；買賣月均 14.1 宗、租賃月均 37.7 宗。
- 高點為 2025-12（62 宗），低點為 2025-05（34 宗）；近三個月月均 57 宗，較期初三個月（44 宗）上升。

- 季度合計：2025Q1 53 宗 → 2025Q2 131 宗 → 2025Q3 151 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1（僅2月）108 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,852 元降至 2,949 元（區間 2,949–3,852 元）；路徑 2025Q1 3,852 → 2025Q2 3,465 → 2025Q3 3,303 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1(部分) 2,949。
- **工商租賃**：季度中位數由 16 元降至 15 元（區間 14–16 元）；路徑 2025Q1 16 → 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 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 18 元升至 18 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q1 18 → 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 77%，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 987 呎變為 1,063 呎，租賃由 1,589 呎變為 1,692 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 14 宗，佔 45%；前 5 棟佔 87%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（26 宗）、億京中心B座（17 宗）、太豐匯（16 宗），前 5 棟合計佔 41%。
- 工商買賣：太平洋貿易中心 17 宗，前 5 棟佔 47%；工商租賃：美羅中心 2 期 37 宗，前 5 棟僅佔 43%，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	137	84	+63.1%	3,249 元/呎	3,970 元/呎	-18.1%	5.34 億	5.76 億
工商	租賃	229	202	+13.4%	14.7 元/呎·月	15.8 元/呎·月	-7.2%	719 萬/月	548 萬/月
寫字樓	買賣	31	29	+6.9%	7,000 元/呎	6,878 元/呎	+1.8%	6.74 億	8.23 億
寫字樓	租賃	216	200	+8.0%	19.0 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-5.0%	2,700 萬/月	2,735 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	13	-46.2%	65.0 元/呎·月	56.5 元/呎·月	+15.0%	95 萬/月	161 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28）

以 2026-02-28 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」。

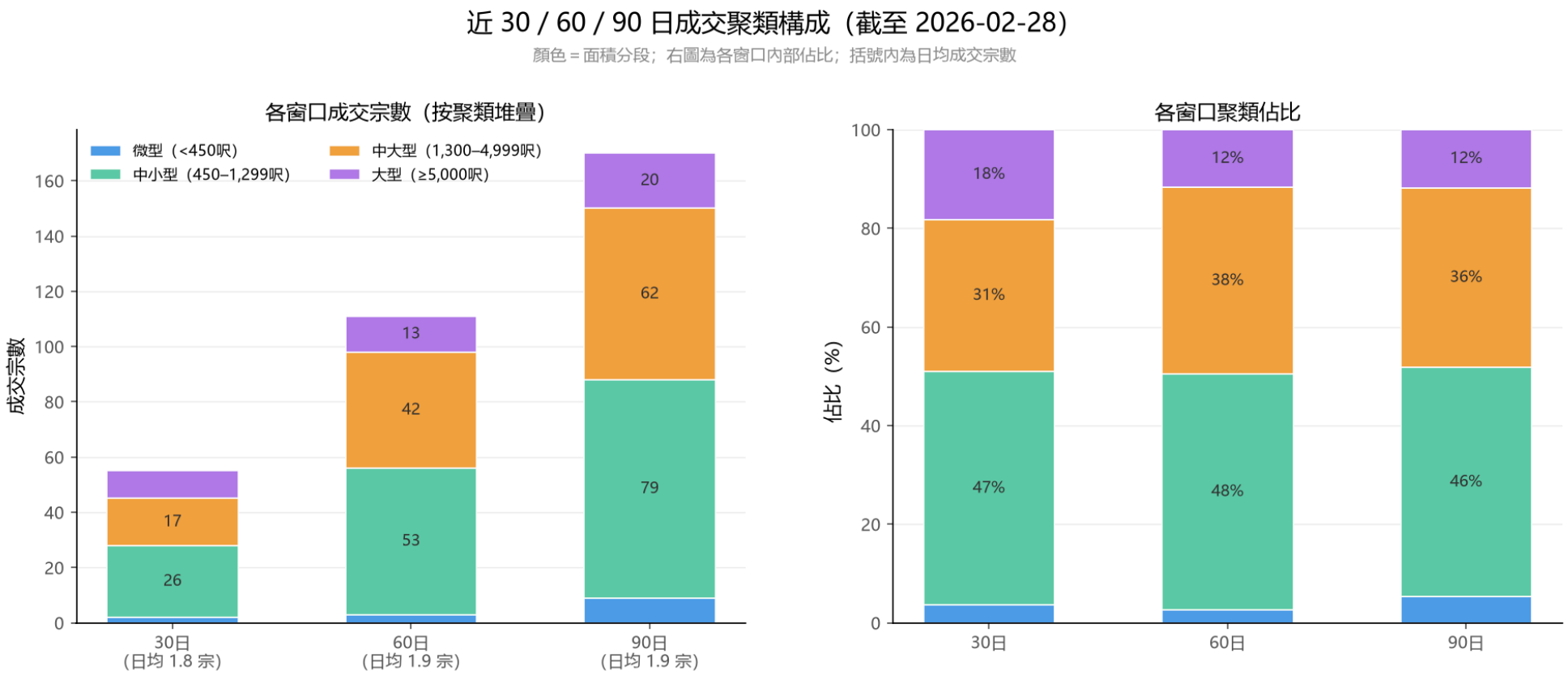


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	55	1.8	15	40
60 日	111	1.9	31	80
90 日	170	1.9	50	120

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	17.5	2	3.6%
30 日	中小型	9	3,000	17	18.2	26	47.3%
30 日	中大型	6	5,382	11	17.0	17	30.9%
30 日	大型	0	—	10	13.7	10	18.2%
60 日	微型	0	—	3	18.1	3	2.7%
60 日	中小型	20	3,002	33	18.2	53	47.7%
60 日	中大型	11	3,150	31	15.0	42	37.8%
60 日	大型	0	—	13	15.8	13	11.7%
90 日	微型	0	—	9	38.0	9	5.3%
90 日	中小型	30	3,057	49	16.9	79	46.5%
90 日	中大型	18	3,143	44	15.2	62	36.5%
90 日	大型	2	6,869	18	15.9	20	11.8%

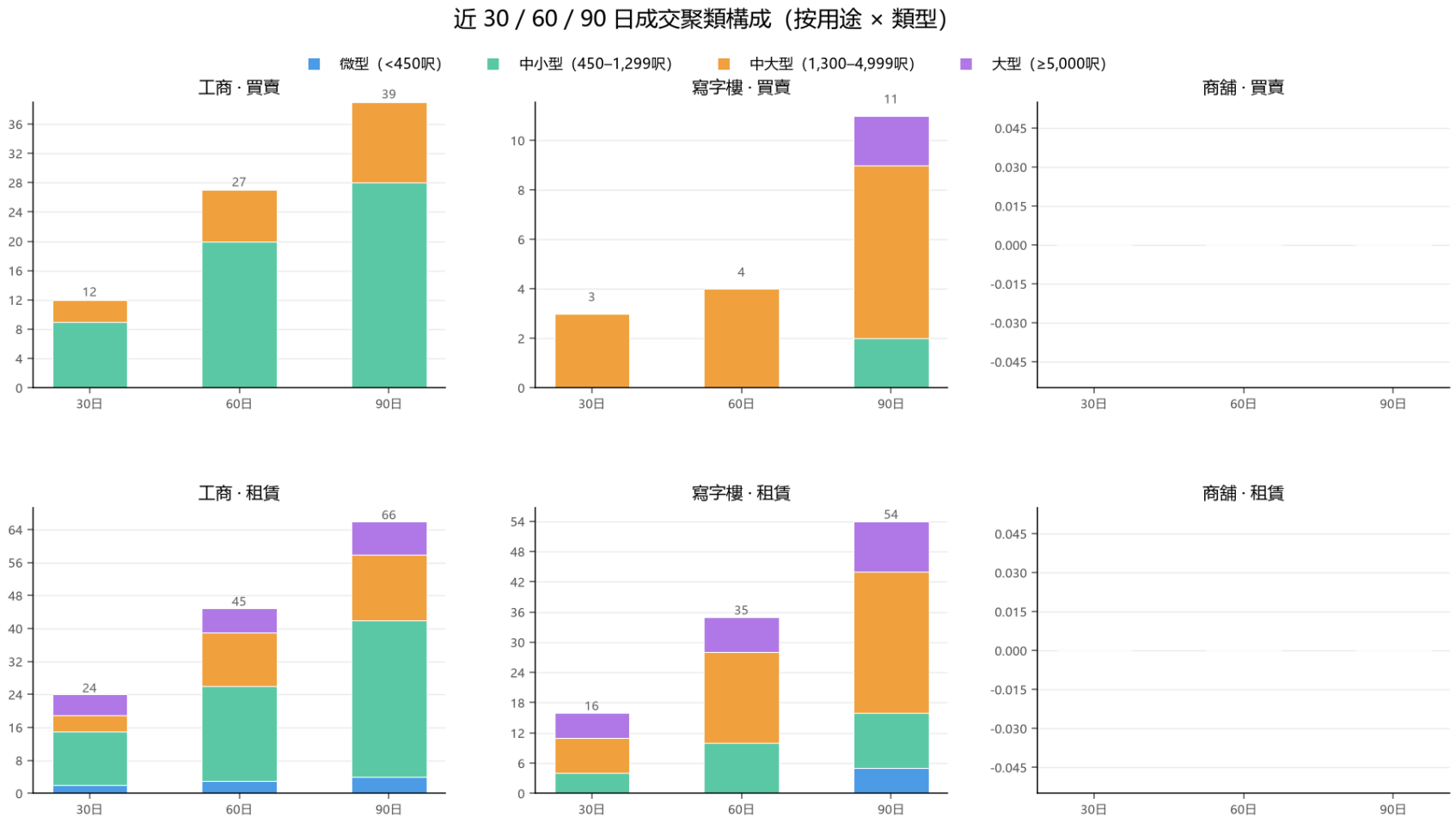


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	12	中小型 9（75%）	27	中小型 20（74%）	39	中小型 28（72%）
工商	租賃	24	中小型 13（54%）	45	中小型 23（51%）	66	中小型 38（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	3	中大型 3（100%）	4	中大型 4（100%）	11	中大型 7（64%）
寫字樓	租賃	16	中大型 7（44%）	35	中大型 18（51%）	54	中大型 28（52%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	0	—	0	—	0	—

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 55 宗（日均 1.8 宗），與 90 日的日均 1.9 宗；60 日 111 宗、日均 1.9 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 3.6%（2 宗），低於 90 日的 5.3%；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 26 宗、佔 47%；90 日 79 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 3 宗（第一集團中心），與 90 日的 11 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 12 宗、90 日 39 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 17.5 元，較 90 日的 17.5 元上升 0%，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**	14	2,770	1,939	7,000	3.42
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 216 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**	26	2,450	42,174	17.0	180
2	**億京中心B座**	17	2,100	42,000	18.1	80

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	太豐匯	16	5,554	111,090	20.3	291
4	南豐商業中心	15	1,187	16,994	13.0	34
5	創豪坊	14	789	14,500	20.1	19
6	Manhattan Place	13	20,000	500,000	25.0	660
7	One Kowloon	12	13,618	316,575	21.0	555
8	國際交易中心	12	2,821	69,680	21.5	102
9	恩浩國際中心	12	1,966	36,500	19.2	69
10	德福大廈	10	1,429	32,671	21.5	39
11	企業廣場3期	9	2,275	40,950	17.0	45
12	企業廣場一期三座	9	152	5,800	38.0	31
13	其士商業中心	8	2,234	36,588	15.8	27
14	億京中心A座	6	4,024	70,506	17.2	67
15	金利豐國際中心	6	21,322	454,938	22.5	246
16	企業廣場一期一座	5	3,175	44,450	14.0	27
17	富臨中心A座	5	1,635	29,430	18.0	15
18	第一集團中心	5	2,684	69,784	26.0	32
19	The Eastmark	4	5,872	82,208	14.0	40
20	企業廣場一期二座	3	2,045	34,765	16.0	28

7.3 工商・買賣

全區共 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 137 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	719	245	2,829	0.48
2	美羅中心 2 期	16	710	376	4,289	0.59
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	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	728	300	4,132	0.22
8	健力工業大廈	5	391	208	5,155	0.11
9	啟福工業中心	5	1,399	300	2,482	0.24
10	富洋工業中心	5	923	488	3,250	0.25
11	景發工業中心	5	651	365	4,096	0.17
12	興力工業中心	5	1,185	300	2,700	0.26
13	鴻力工業中心 A 座	5	996	300	2,679	0.15
14	寶康中心	4	920	295	2,875	0.16
15	金漢工業大廈	4	2,334	250	1,087	0.14
16	合力工業中心	3	720	320	4,444	0.08
17	同力工業中心B座	3	1,885	623	3,304	0.18
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 229 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	37	923	16,000	18.2	62
2	美羅中心	20	690	13,400	18.2	68
3	楊耀松第八工業大廈	18	1,948	22,876	12.0	46
4	九龍灣工業中心	13	987	15,000	15.8	22
5	福康工業大廈 (九龍灣)	10	1,726	42,500	16.3	47
6	信和工商中心	9	1,526	22,890	15.0	48

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	**太平洋貿易中心**	9	723	10,024	13.3	13
8	**寶隆中心**	9	2,575	33,475	13.0	27
9	**環球工商大廈**	9	1,050	16,000	14.7	16
10	**富洋工業中心**	8	1,576	19,000	13.3	18
11	**金漢工業大廈**	8	1,948	21,750	12.1	24
12	**開達大廈**	8	4,550	53,900	11.9	75
13	**鴻力工業中心 B 座**	8	950	12,882	14.5	11
14	**商業廣場**	7	810	9,720	12.8	8
15	**健力工業大廈**	6	669	11,500	18.3	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	**興力工業中心**	5	443	8,000	18.1	5
20	**合力工業中心**	3	1,624	20,000	14.0	6

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（14 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（26 宗）、億京中心B座（17 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 719 呎）與 美羅中心 2 期（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 美羅中心 2 期 37 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、呎價大致持平。**成交 31 宗（上年 29 宗，+6.9%），中位數呎價 7,000 元（+1.8%）；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 72%、工商租賃 54%；中小型單位成交價中位數 298 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 23.3 元、較大型（11.6 元）高 101%。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（-46.2%），中位數呎租 65.0 元（+15.0%）。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 3,249 元/呎、租 14.7 元/呎·月；寫字樓買賣 7,000 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	99	817	298 萬	3,509 元/呎
工商	買賣	中大型	35	2,018	565 萬	2,800 元/呎
工商	租賃	微型	11	250	5,800 元	23.3 元/呎·月
工商	租賃	中小型	123	872	13,568 元	15.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	82	2,018	28,302 元	13.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	13	10,595	125,000 元	11.6 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	18	2,660	1,862 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	40	1,033	16,752 元	17.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	105	2,275	40,419 元	19.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	62	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。