

工商舖成交報告｜荃灣

2026年8月

資料範圍：2025年9月—2026年8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（389 宗，總計 31.47 億元） 6

四 租賃成交（737 宗，月租總計 3,921 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31） 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

1,126	389	737	31.47 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 1,126 宗成交，較上年度同期（1,294 宗）減少 13.0%；買賣 389 宗（-22.0%）、租賃 737 宗（-7.3%）。
2. **寫字樓買賣「量價齊跌」**：成交 102 宗（上年 113 宗，-9.7%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,000 元，-7.1%）；國際企業中心一期一棟錄得 38 宗、佔該類 37%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 277 宗（上年 366 宗，-24.3%），中位數呎價 2,464 元（上年 3,184 元，-22.6%）；匯力工業中心一棟錄得 21 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 454 宗、寫字樓 139 宗、商舖 144 宗；中位數呎租分別為 12.9、23.0、85.3 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 10 宗（-50.0%），中位數呎價 14,023 元（+19.5%）；租賃 144 宗（-25.0%），中位數呎租 85.3 元（-3.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 31.47 億元（上年 33.75 億元，-6.8%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 5.98 億元、佔總額 19%；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 3,921 萬元（上年 4,238 萬元，-7.5%）；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

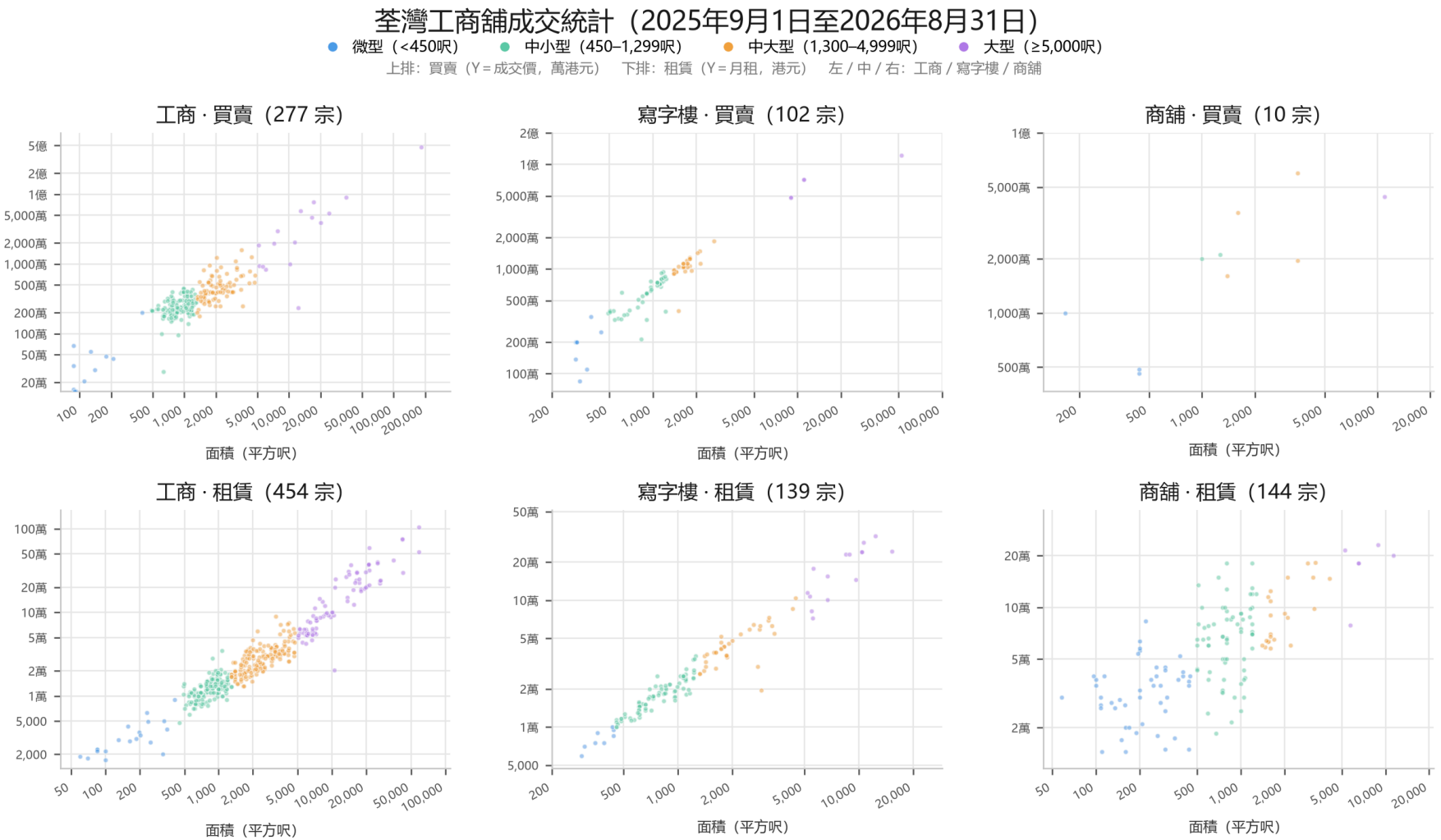


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-09-01 至 2026-08-31）

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	277	1,116	288 萬	2,464 元/呎	18.28 億
工商	租賃	454	1,690	20,000 元/月	12.9 元/呎·月	2,345 萬/月
寫字樓	買賣	102	1,110	745 萬	6,500 元/呎	10.83 億
寫字樓	租賃	139	1,064	21,600 元/月	23.0 元/呎·月	593 萬/月
商舖	買賣	10	1,330	1,975 萬	14,023 元/呎	2.36 億
商舖	租賃	144	750	60,000 元/月	85.3 元/呎·月	982 萬/月
合計	買賣	**389**	1,116	—	—	**31.47 億**
合計	租賃	**737**	1,170	—	—	**3,921 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 65%，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（1,116 呎）明顯小於租賃（1,170 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（14,023） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,464） 元 / 呎；租賃則為 商舖（85） > 寫字樓（23） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（389 宗，總計 31.47 億元）

3.1 工商（277 宗，18.28 億元）

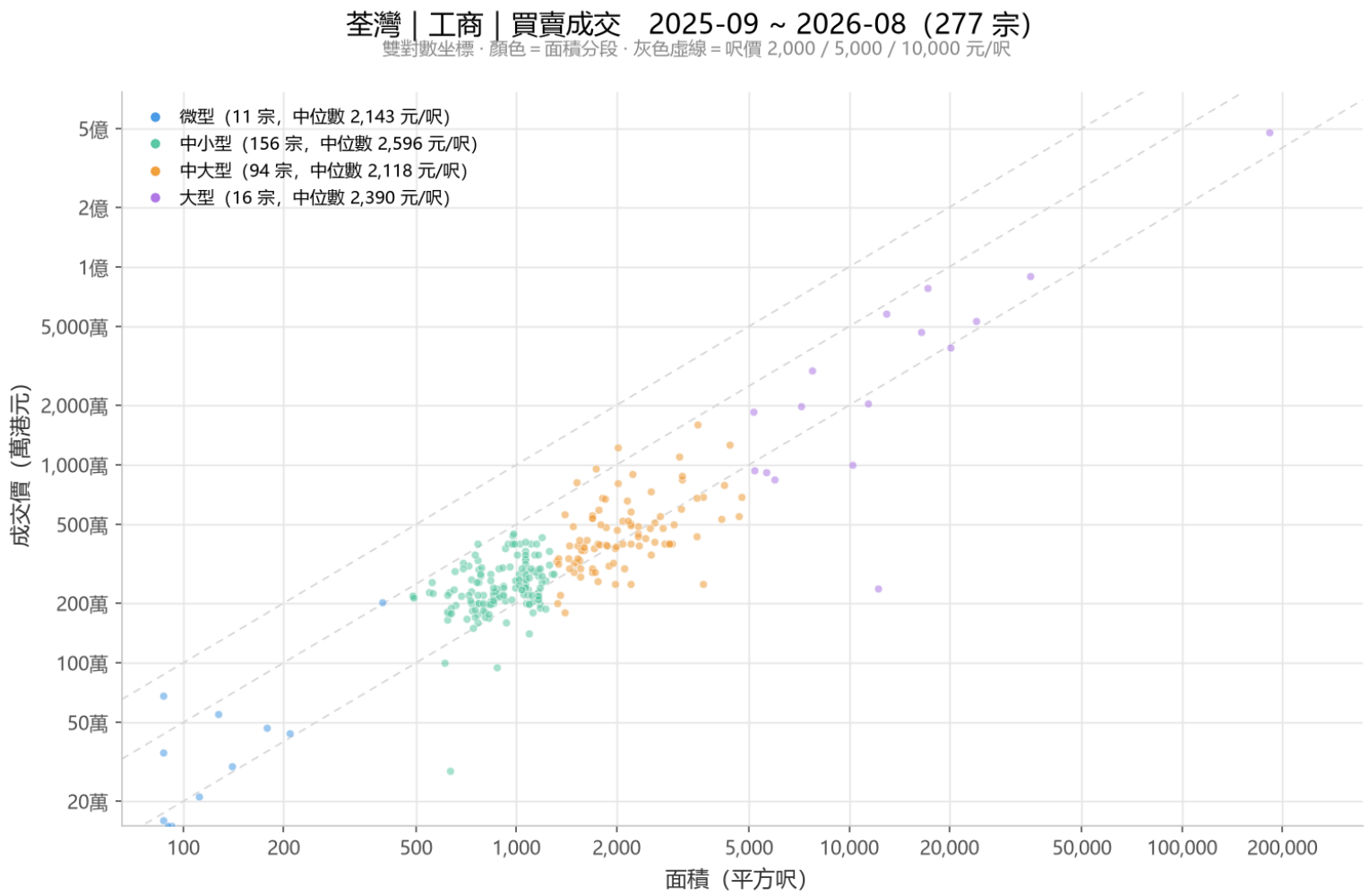


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,116 呎、中位數售價 288 萬元、中位數呎價 2,464 元（上年 3,184 元，-22.6%）。
- 面積段：中小型 156 宗（56%）、中大型 94 宗（34%）、微型 11 宗、大型 16 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,143 → 中小型 2,596 → 中大型 2,118 → 大型 2,390 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 8%。
- 最活躍：匯力工業中心（21 宗）、嘉力工業中心 B 座（17 宗）、興盛工業大廈（16 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（102 宗，10.83 億元）

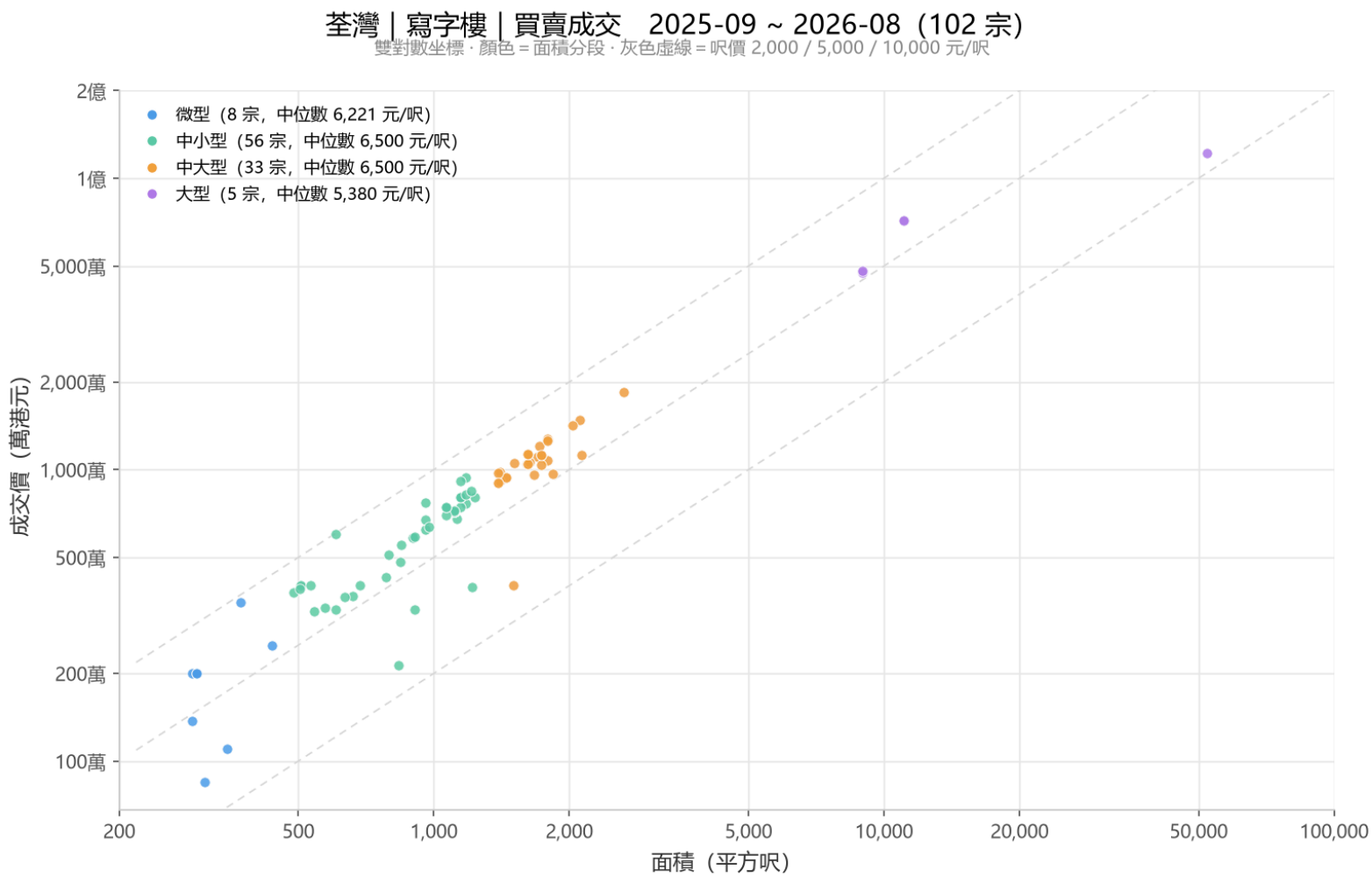


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,110 呎、中位數售價 745 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,000 元，-7.1%）。
- 面積段：中小型 56 宗（55%）、大型 5 宗、中大型 33 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,500 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,380 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 38 宗（37%）；前 5 棟合計 100 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（10 宗，2.36 億元）

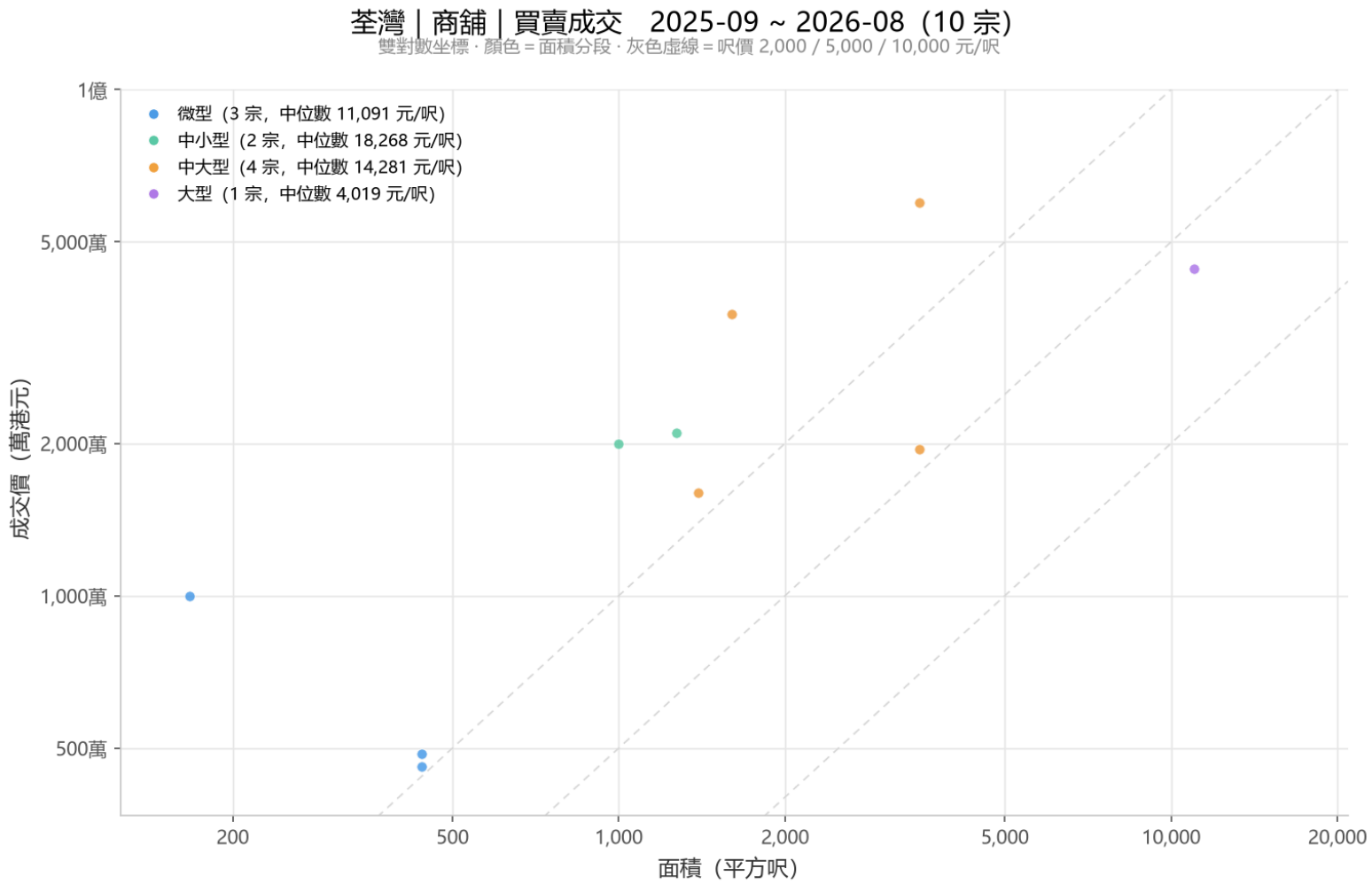


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 10 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,330 呎、中位數售價 1,975 萬元、中位數呎價 14,023 元（上年 11,733 元，+19.5%）。
- 面積段：中小型 2 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：荃豐中心 2 宗，佔 20%；前 5 棟佔 70%。

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	2026-07-08	工商	One Midtown	17,181	0.78	4,540
5	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
6	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
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	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380

04 四、租賃成交（737 宗，月租總計 3,921 萬元）

4.1 工商（454 宗，月租 2,345 萬元）

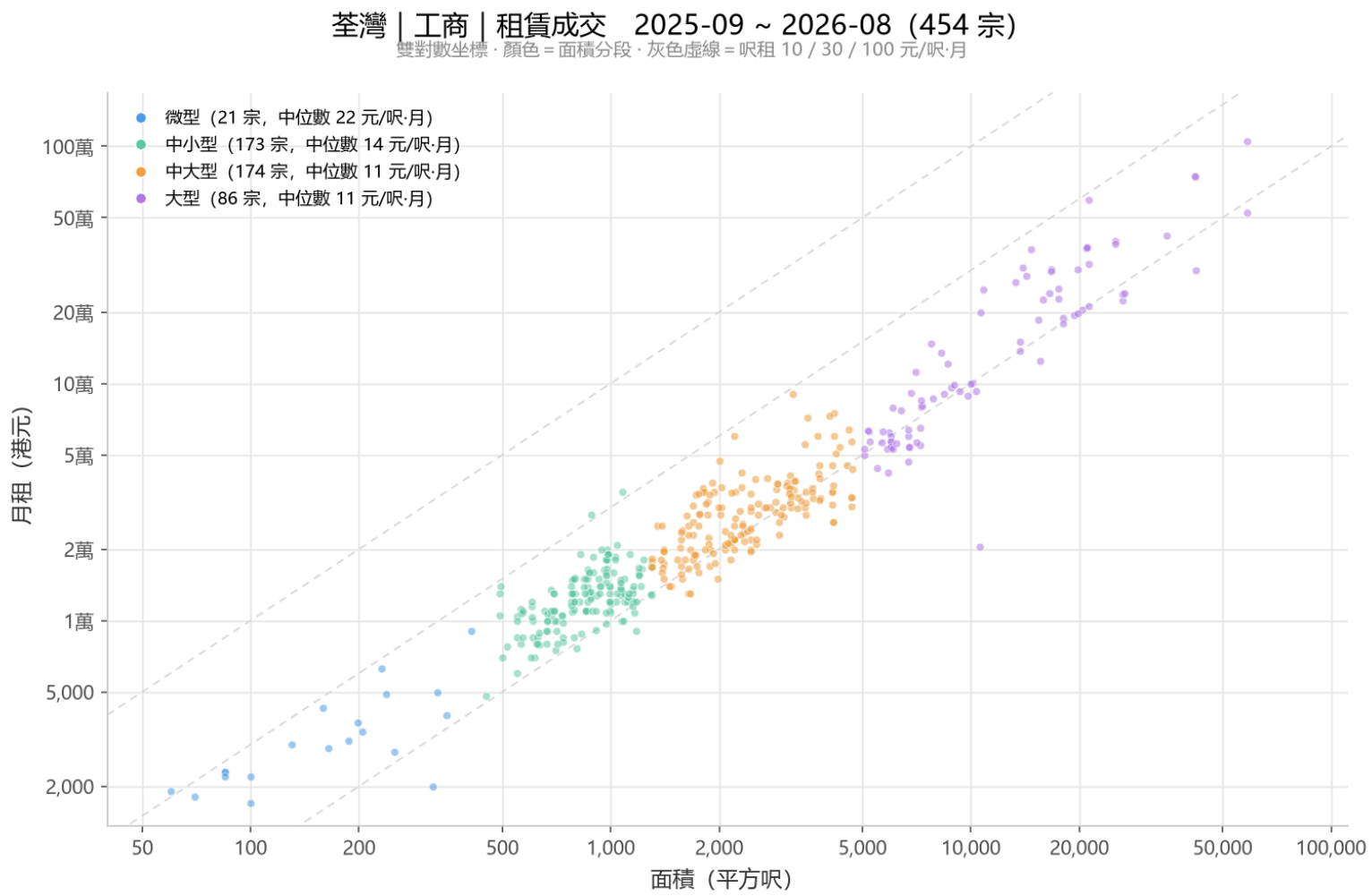


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,690 呎、月租 20,000 元、呎租 12.9 元/呎·月（上年 13.2 元，-2.4%）。
- 面積段：中大型 174 宗（38%）、中小型 173 宗（38%）、微型 21 宗、大型 86 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 22.0 → 中小型 14.4 → 中大型 11.1 → 大型 10.8 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（44 宗）、TML 廣場（30 宗）、W212（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 28%，前 10 棟佔 43%，供應面分散。

4.2 寫字樓（139 宗，月租 593 萬元）

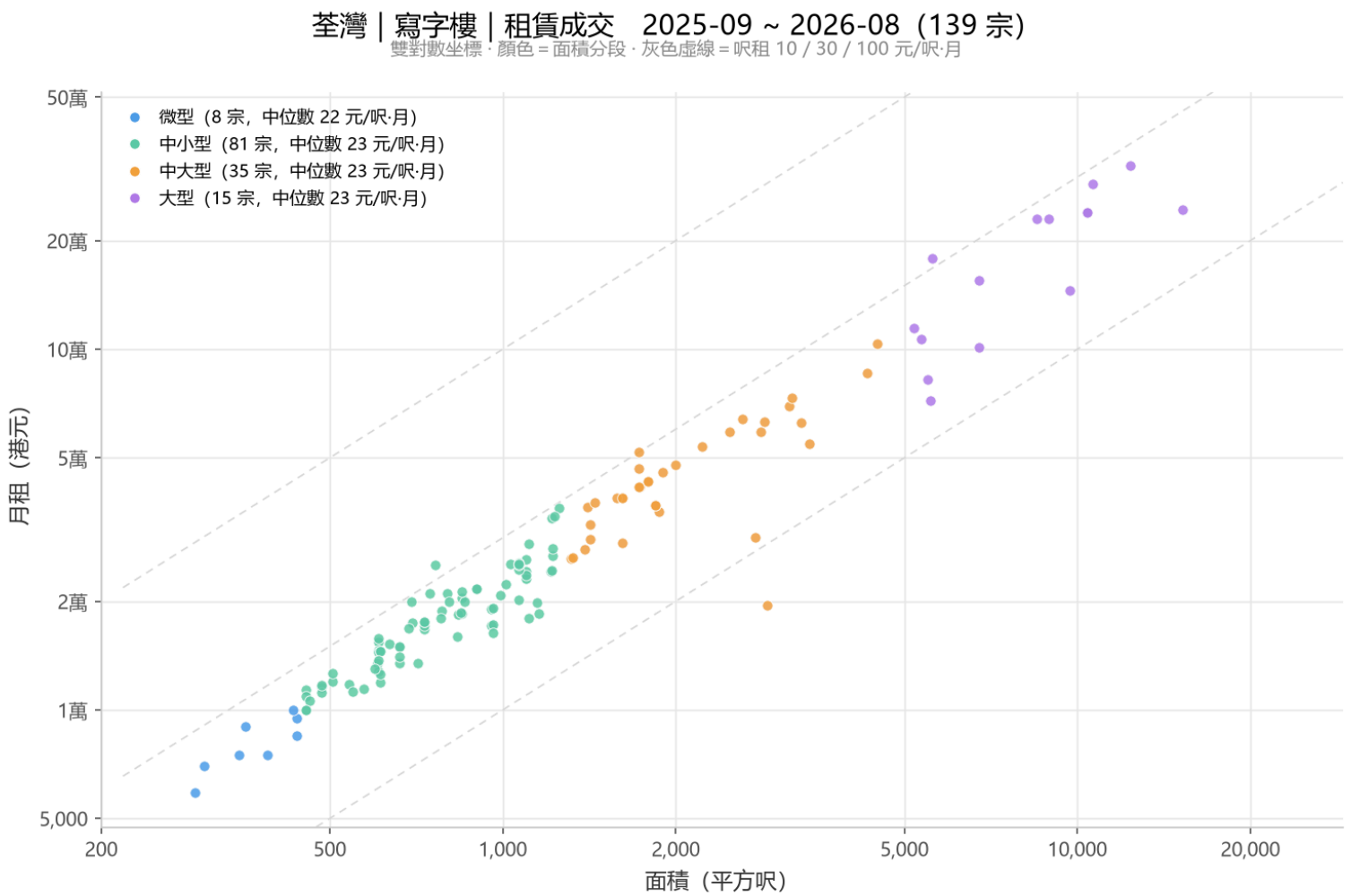


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,064 呎、月租 21,600 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 35 宗、中小型 81 宗、大型 15 宗、微型 8 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 23.0 元、中大型 23.0 元相若；微型 21.6 元（樣本僅 8 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（49 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 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（144 宗，月租 982 萬元）

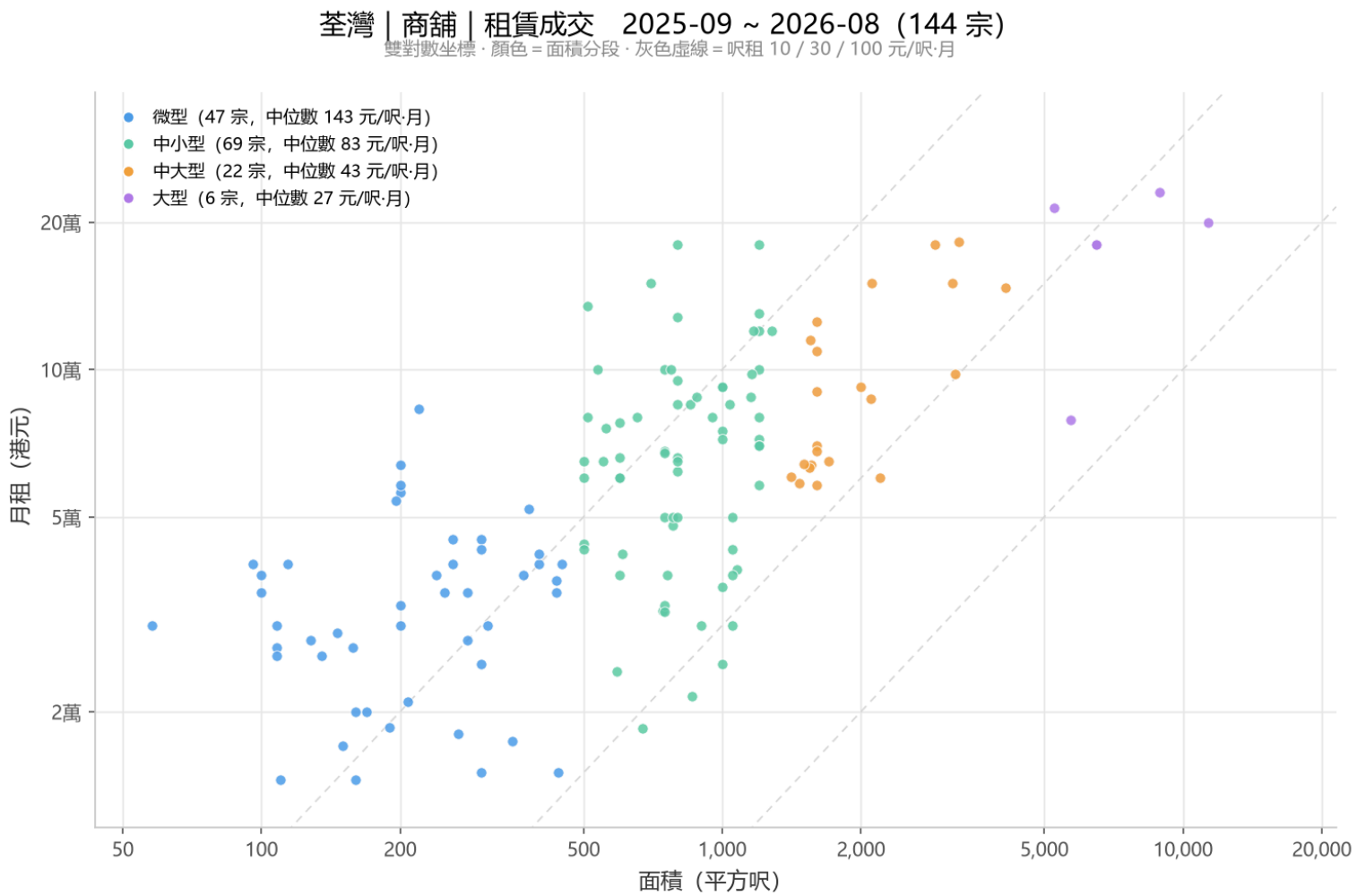


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 60,000 元、呎租 85.3 元/呎·月（上年 88.2 元，-3.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 143.3 元（街舖細位）→ 中小型 83.3 → 中大型 42.8 → 大型 26.8 元。
- 最活躍：南豐中心（16 宗）、沙咀道 1 號（7 宗）、平愛大廈（7 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 28%，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	2026-08-24	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	743,885	17.8
4	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
5	2026-08-01	工商	慶豐印染廠有限公司	58,446	526,014	9.0
6	2026-04-17	工商	東南工業大廈	34,996	419,952	12.0
7	2026-05-13	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	397,607	15.8
8	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
9	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8
10	2025-09-16	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	373,194	17.8

05 五、過去 12 個月趨勢

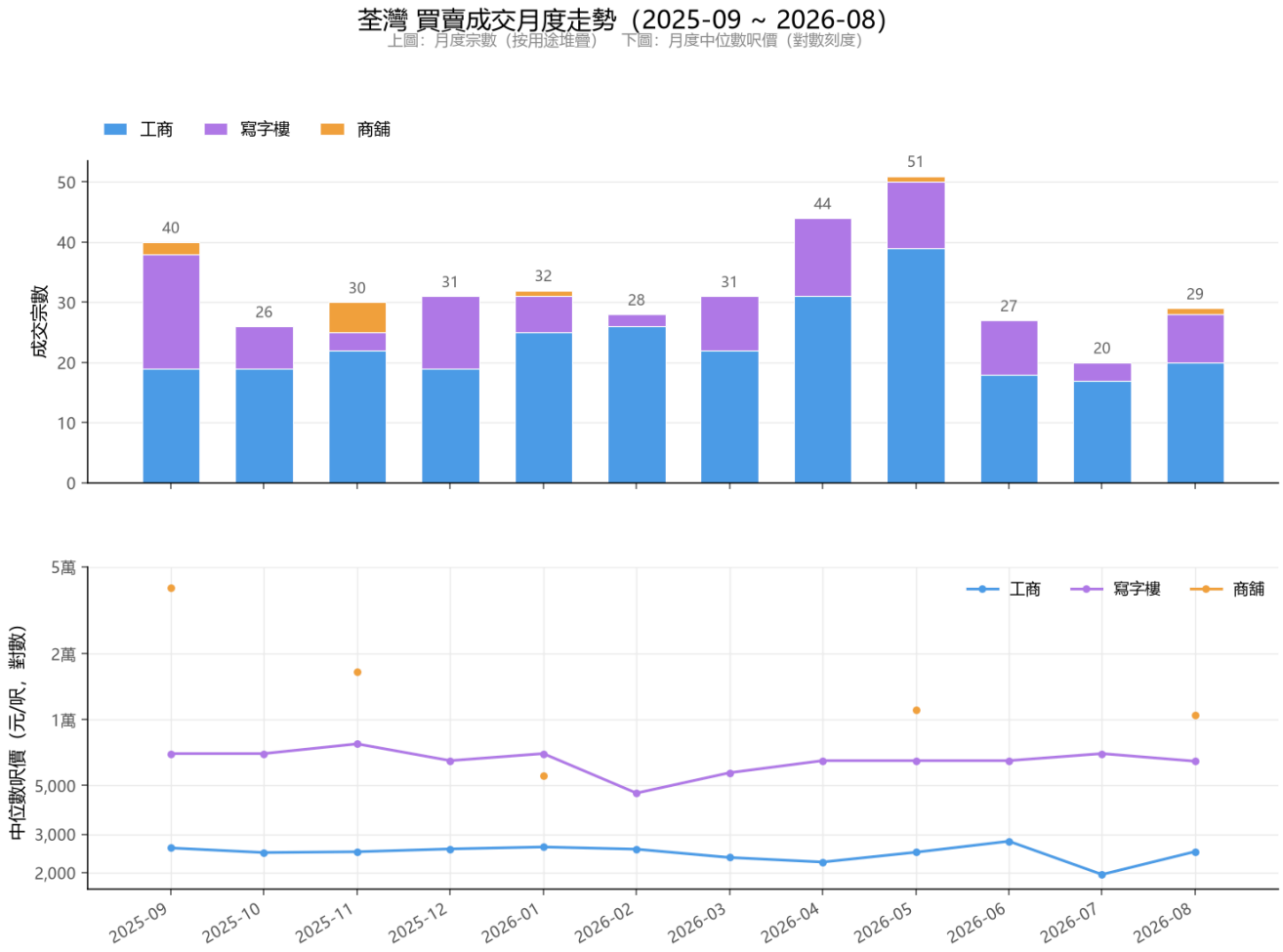


圖 8　買賣月度走勢

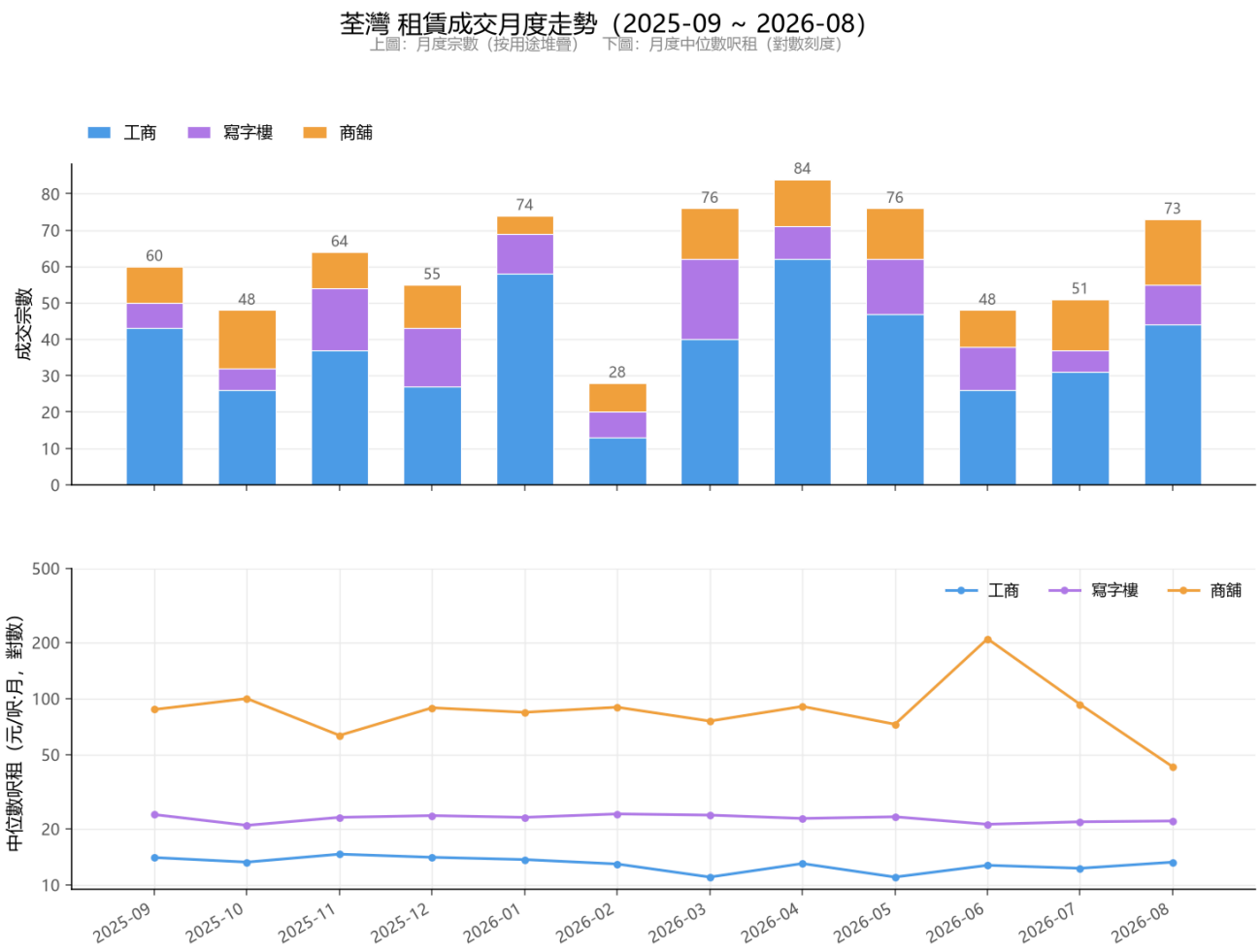


圖 9　租賃月度走勢

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 32.4 宗、租賃月均 61.4 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 83 宗，較期初三個月（89 宗）回落。

- 季度合計：2025Q3 100 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2 330 宗 → 2026Q3（僅8月）173 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,595 元降至 2,288 元（區間 2,288–2,595 元）；路徑 2025Q3 2,595 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2 2,484 → 2026Q3(部分) 2,288。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 13 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q3 14 → 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2 12 → 2026Q3(部分) 13。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,000 元降至 6,500 元（區間 6,500–7,000 元）；路徑 2025Q3 7,000 → 2025Q4 6,500 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,500 → 2026Q3(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 22 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1 23 → 2026Q2 23 → 2026Q3(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 39,940 元降至 10,455 元（區間 5,571–39,940 元）；路徑 2025Q3 39,940 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571 → 2026Q2 11,091 → 2026Q3(部分) 10,455。
- **商舖租賃**：季度中位數由 87 元降至 83 元（區間 83–91 元）；路徑 2025Q3 87 → 2025Q4 89 → 2026Q1 84 → 2026Q2 91 → 2026Q3(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 56% 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 36%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（48%）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 1,145 呎變為 1,116 呎，租賃由 1,125 呎變為 1,170 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 38 宗，佔 37%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（49 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 宗），前 5 棟合計佔 74%。
- 工商買賣：匯力工業中心 21 宗，前 5 棟佔 30%；工商租賃：One Midtown 44 宗，前 5 棟僅佔 28%，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	277	366	-24.3%	2,464 元/呎	3,184 元/呎	-22.6%	18.28 億	21.03 億
工商	租賃	454	467	-2.8%	12.9 元/呎·月	13.2 元/呎·月	-2.4%	2,345 萬/月	1,934 萬/月
寫字樓	買賣	102	113	-9.7%	6,500 元/呎	7,000 元/呎	-7.1%	10.83 億	10.32 億
寫字樓	租賃	139	136	+2.2%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	593 萬/月	541 萬/月
商舖	買賣	10	20	-50.0%	14,023 元/呎	11,733 元/呎	+19.5%	2.36 億	2.39 億
商舖	租賃	144	192	-25.0%	85.3 元/呎·月	88.2 元/呎·月	-3.2%	982 萬/月	1,763 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）

以 2026-08-31 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」。

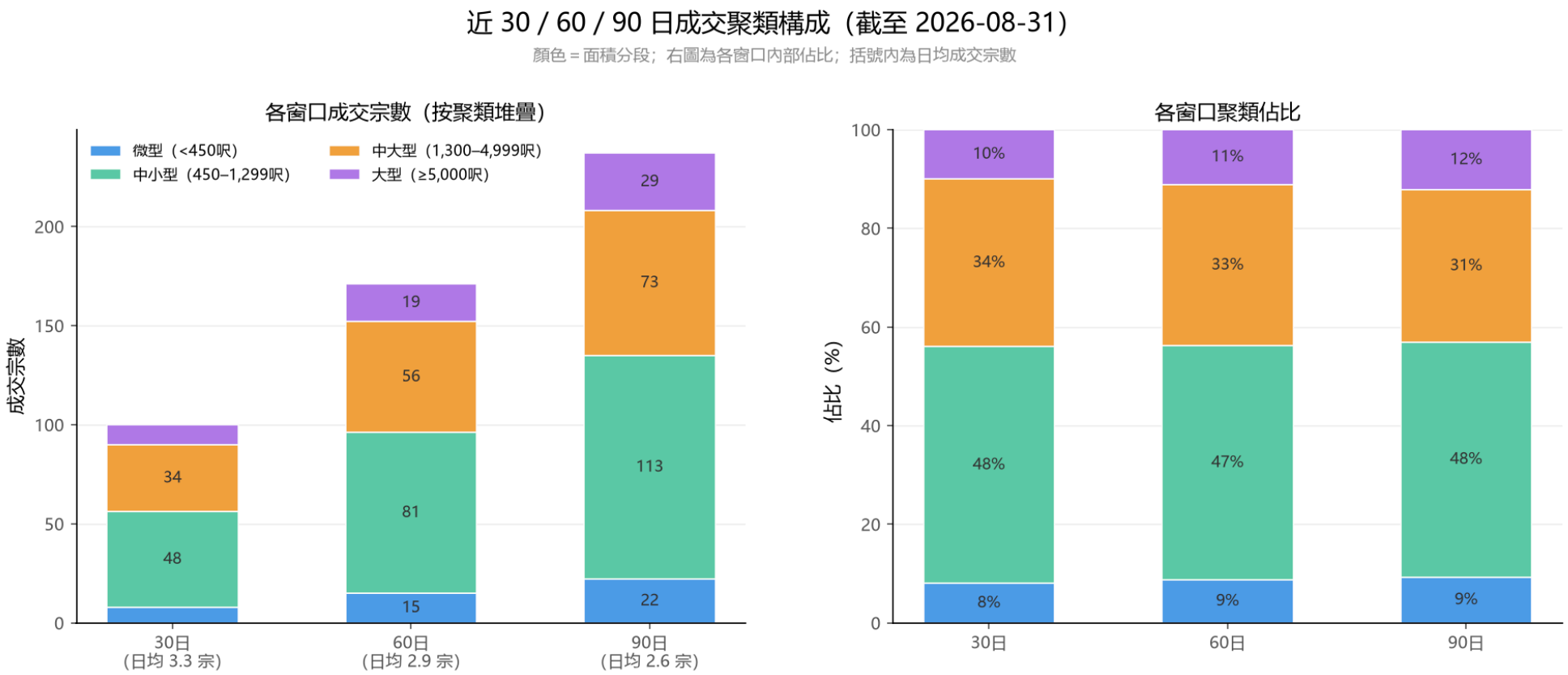


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	100	3.3	29	71
60 日	171	2.9	48	123
90 日	237	2.6	68	169

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	1	10,455	7	27.1	8	8.0%
30 日	中小型	15	3,349	33	16.1	48	48.0%
30 日	中大型	13	2,102	21	12.5	34	34.0%
30 日	大型	0	—	10	16.4	10	10.0%
60 日	微型	1	10,455	14	55.2	15	8.8%
60 日	中小型	26	2,797	55	19.0	81	47.4%
60 日	中大型	20	1,951	36	11.5	56	32.7%
60 日	大型	1	4,540	18	15.0	19	11.1%
90 日	微型	2	7,239	20	100.5	22	9.3%
90 日	中小型	36	3,017	77	19.0	113	47.7%
90 日	中大型	28	2,198	45	12.0	73	30.8%
90 日	大型	2	3,695	27	14.6	29	12.2%

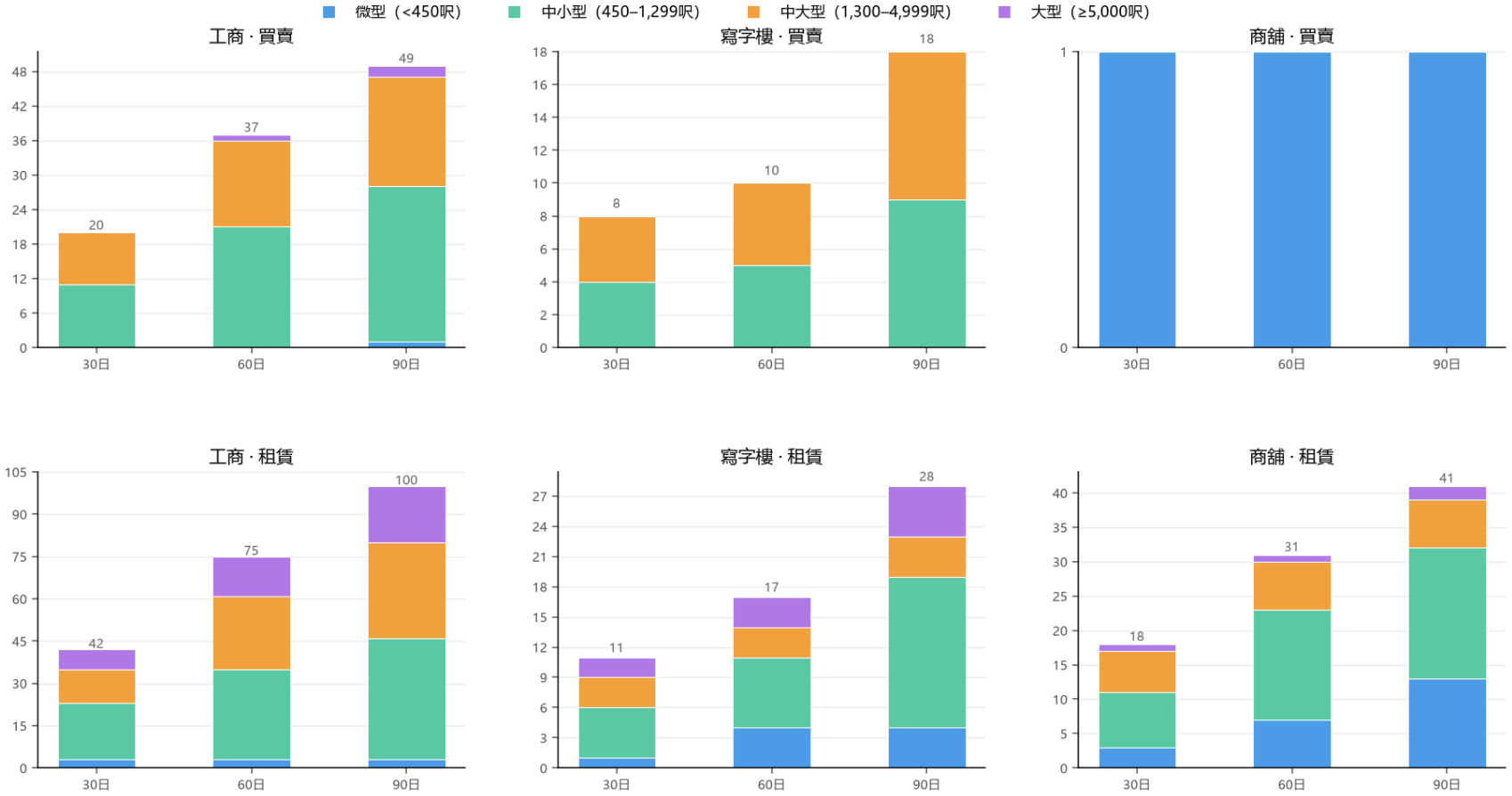


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	20	中小型 11（55%）	37	中小型 21（57%）	49	中小型 27（55%）
工商	租賃	42	中小型 20（48%）	75	中小型 32（43%）	100	中小型 43（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	8	中小型 4（50%）	10	中小型 5（50%）	18	中小型 9（50%）
寫字樓	租賃	11	中小型 5（45%）	17	中小型 7（41%）	28	中小型 15（54%）
商舖	買賣	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）
商舖	租賃	18	中小型 8（44%）	31	中小型 16（52%）	41	中小型 19（46%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 100 宗（日均 3.3 宗），高於 90 日的日均 2.6 宗；60 日 171 宗、日均 2.9 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 8.0%（8 宗），低於 90 日的 9.3%；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 48 宗、佔 48%；90 日 113 宗、佔 48%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 8 宗（國際企業中心一期、國際企業中心三期、環貿廣場），高於 90 日的月均水平（90 日合共 18 宗）；同期工商買賣 30 日 20 宗、90 日 49 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 22.0 元，較 90 日的 22.0 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 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**	38	1,110	722	6,500	4.37
2	**國際企業中心三期**	33	1,210	904	7,000	3.16
3	**南豐中心**	11	532	396	7,753	0.43
4	**環貿廣場**	11	844	483	5,724	1.50
5	**全發商業大廈**	7	297	200	5,708	0.12
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 15 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**	49	729	17,496	23.2	126
2	**南豐中心**	22	755	18,970	22.8	45
3	**國際企業中心三期**	15	1,313	26,260	20.0	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）
4	國際企業中心一期	9	1,405	36,530	24.0	29
5	全發商業大廈	8	373	8,000	21.6	6
6	如心廣場	6	4,191	93,797	23.0	78
7	中染大廈	5	4,300	82,425	19.0	37
8	環貿廣場	5	696	17,400	24.0	8
9	Plaza 88	4	2,096	51,352	26.8	32
10	有線電視大樓	4	3,150	42,344	11.9	18
11	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	26.0	78
12	荃灣千色匯 I	3	1,728	46,656	28.0	13
13	華懋荃灣廣場	3	6,732	100,980	16.0	41
14	嘉達環球中心	2	12,468	194,638	15.5	39
15	99廣場	1	989	20,769	21.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 56 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 277 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	21	863	220	2,519	0.50
2	嘉力工業中心 B 座	17	915	245	2,562	0.44
3	興盛工業大廈	16	1,178	212	1,791	0.53
4	One Midtown	15	965	350	3,870	1.31
5	嘉力工業中心 A 座	13	1,017	248	2,605	0.38
6	TML 廣場	12	1,826	746	3,705	1.72
7	荃運工業中心 1 期	12	1,163	223	1,874	0.31
8	榮興工業大廈	11	730	207	2,837	0.28
9	德豐工業中心一座	9	827	180	2,109	0.17
10	華偉工業大廈	9	768	200	2,522	0.19

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）
11	龍力工業大廈	9	1,062	253	2,382	0.25
12	時貿中心	6	720	335	4,401	0.20
13	豪力中心	6	885	219	2,484	0.14
14	DAN6	5	491	218	4,415	0.14
15	城市工業中心	5	3,627	400	1,394	0.30
16	宏龍工業大廈	5	1,865	395	2,189	0.21
17	新豐中心	5	1,722	390	2,145	0.20
18	榮豐工業大廈	5	2,204	350	1,745	0.17
19	華俊工業中心	5	1,710	380	2,222	0.18
20	華力工業中心	5	1,440	390	2,464	0.17

7.4 工商・租賃

全區共 74 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 454 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	44	970	16,418	17.4	104
2	TML 廣場	30	1,809	33,929	16.0	118
3	W212	19	605	11,220	18.9	22
4	有線電視大樓	18	2,899	34,694	12.1	87
5	金熊工業中心	17	4,135	37,215	9.0	62
6	金岸科技中心	16	1,258	16,615	13.3	26
7	嘉民國際訊通中心	15	20,849	371,112	17.8	577
8	時貿中心	14	696	13,000	16.6	21
9	順豐工業中心	12	2,478	29,491	11.1	59
10	城市工業中心	11	3,627	35,000	10.8	103
11	匯力工業中心	10	714	10,250	13.1	11
12	嘉力工業中心 B 座	10	924	13,750	14.0	16

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）
13	**榮興工業大廈**	10	940	11,850	12.8	13
14	**龍力工業大廈**	10	1,062	12,000	11.5	12
15	**宏龍工業大廈**	9	2,206	22,060	10.0	24
16	**富源工業大廈 (荃灣)**	9	85	2,200	25.9	2
17	**德士古道工業中心B座**	9	2,443	21,500	9.8	21
18	**新豐中心**	9	4,310	53,875	12.5	99
19	**明華工業大廈**	9	5,049	50,000	10.0	68
20	**興盛工業大廈**	8	1,162	13,460	11.4	13

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心一期（38 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（49 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 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（21 宗，中位數 863 呎）與 嘉力工業中心 B 座（17 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 44 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、呎價下降。**成交 102 宗（上年 113 宗，-9.7%），中位數呎價 6,500 元（-7.1%）；分層單位主流成交集中於 6,435–7,000 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 56%、工商租賃 38%；中小型單位成交價中位數 232 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 22.0 元、較大型（10.8 元）高 104%；商舖微型（143.3 元）與大型（26.8 元）相差 435%。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 10 宗（-50.0%），中位數呎價 14,023 元（+19.5%）；租賃 144 宗（-25.0%），中位數呎租 85.3 元（-3.2%）。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 2,464 元/呎、租 12.9 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 14,023 元/呎、租 85.3 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	11	111	35 萬	2,143 元/呎
工商	買賣	中小型	156	915	232 萬	2,596 元/呎
工商	買賣	中大型	94	1,976	412 萬	2,118 元/呎
工商	買賣	大型	16	11,788	2,525 萬	2,390 元/呎
工商	租賃	微型	21	164	3,000 元	22.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	173	865	12,320 元	14.4 元/呎·月
工商	租賃	中大型	174	2,252	28,000 元	11.1 元/呎·月
工商	租賃	大型	86	9,910	106,376 元	10.8 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	8	304	200 萬	6,221 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	56	1,065	688 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	33	1,631	1,060 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	大型	5	11,048	7,181 萬	5,380 元/呎
寫字樓	租賃	微型	8	373	8,000 元	21.6 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	81	780	17,496 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	35	1,844	41,592 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	15	8,496	178,784 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	440	488 萬	11,091 元/呎
商舖	買賣	中小型	2	1,135	2,050 萬	18,268 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	47	200	33,000 元	143.3 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	69	800	68,000 元	83.3 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	22	1,600	88,500 元	42.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	6	6,495	190,000 元	26.8 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。