

工商舖成交報告｜新蒲崗

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（150 宗，總計 11.12 億元） 6

四 租賃成交（543 宗，月租總計 1,307 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

693	150	543	11.12 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 693 宗成交，較上年度同期（711 宗）減少 2.5%；買賣 150 宗（+92.3%）、租賃 543 宗（-14.2%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 11 宗（上年 8 宗，+37.5%），中位數呎價 6,292 元（上年 7,141 元，-11.9%）；萬廸廣場一棟錄得 11 宗、佔該類 100%。
3. **工商買賣「量升價穩」**：成交 130 宗（上年 61 宗，+113.1%），中位數呎價 4,204 元（上年 4,255 元，-1.2%）；東傲一棟錄得 79 宗、佔該類 61%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 467 宗、寫字樓 47 宗、商舖 29 宗；中位數呎租分別為 17.2、18.1、50.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 9 宗（+0.0%），中位數呎價 14,700 元（+31.8%）；租賃 29 宗（-23.7%），中位數呎租 50.0 元（-26.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 11.12 億元（上年 11.65 億元，-4.6%）；最大宗為旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 1,307 萬元（上年 1,689 萬元，-22.6%）；主要來自萬廸廣場、東傲等大額租務。

02 二、市場總覽

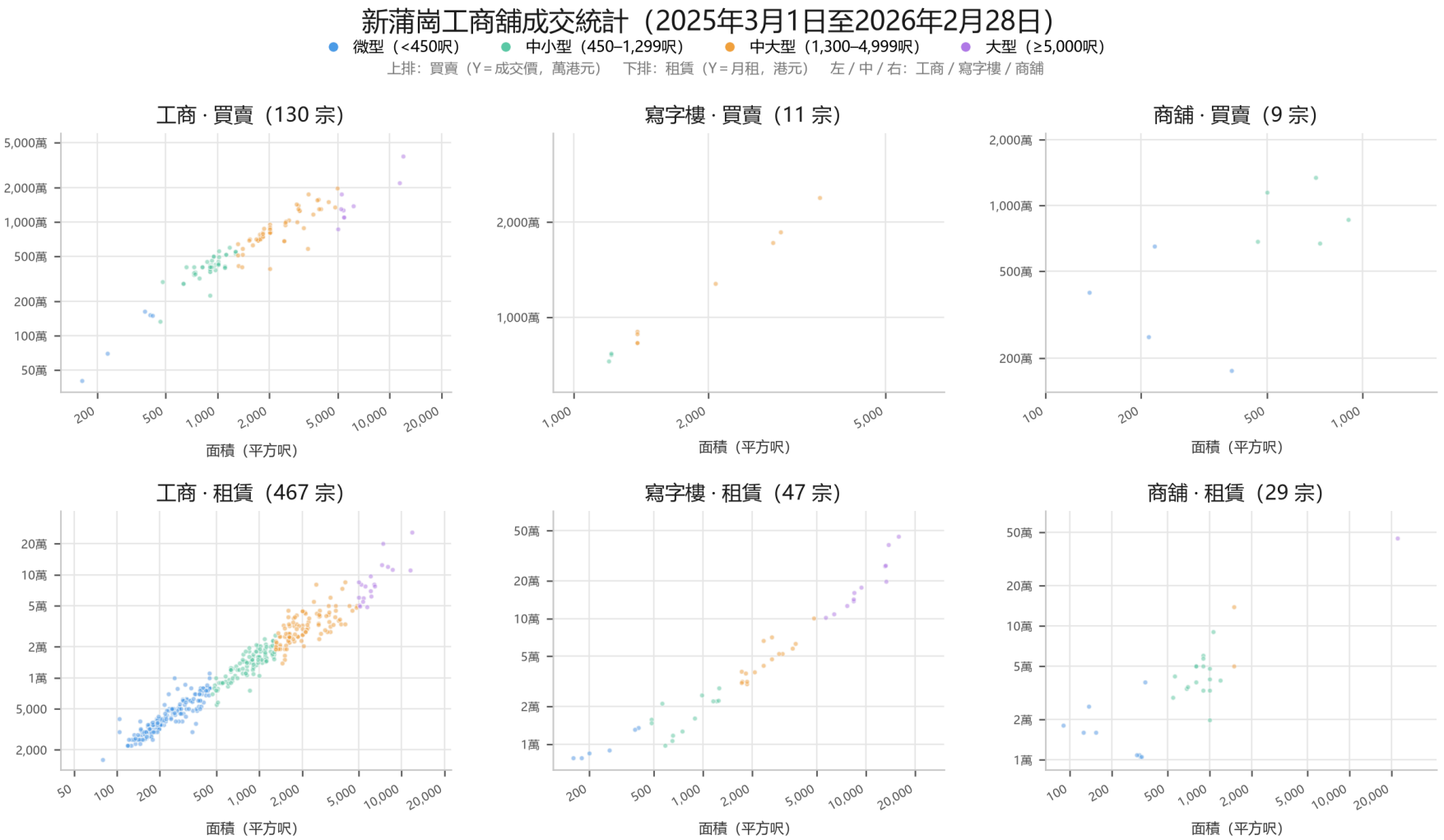


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	130	1,350	553 萬	4,204 元/呎	9.20 億
工商	租賃	467	522	9,000 元/月	17.2 元/呎·月	794 萬/月
寫字樓	買賣	11	1,385	884 萬	6,292 元/呎	1.29 億
寫字樓	租賃	47	1,850	36,560 元/月	18.1 元/呎·月	359 萬/月
商舖	買賣	9	466	672 萬	14,700 元/呎	0.62 億
商舖	租賃	29	800	38,000 元/月	50.0 元/呎·月	154 萬/月
合計	買賣	**150**	1,316	—	—	**11.12 億**
合計	租賃	**543**	632	—	—	**1,307 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 78%，反映新蒲崗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（1,316 呎）明顯小於租賃（632 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（14,700） > 寫字樓（6,292） > 工商（4,204） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（18） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（150 宗，總計 11.12 億元）

3.1 工商（130 宗，9.2 億元）

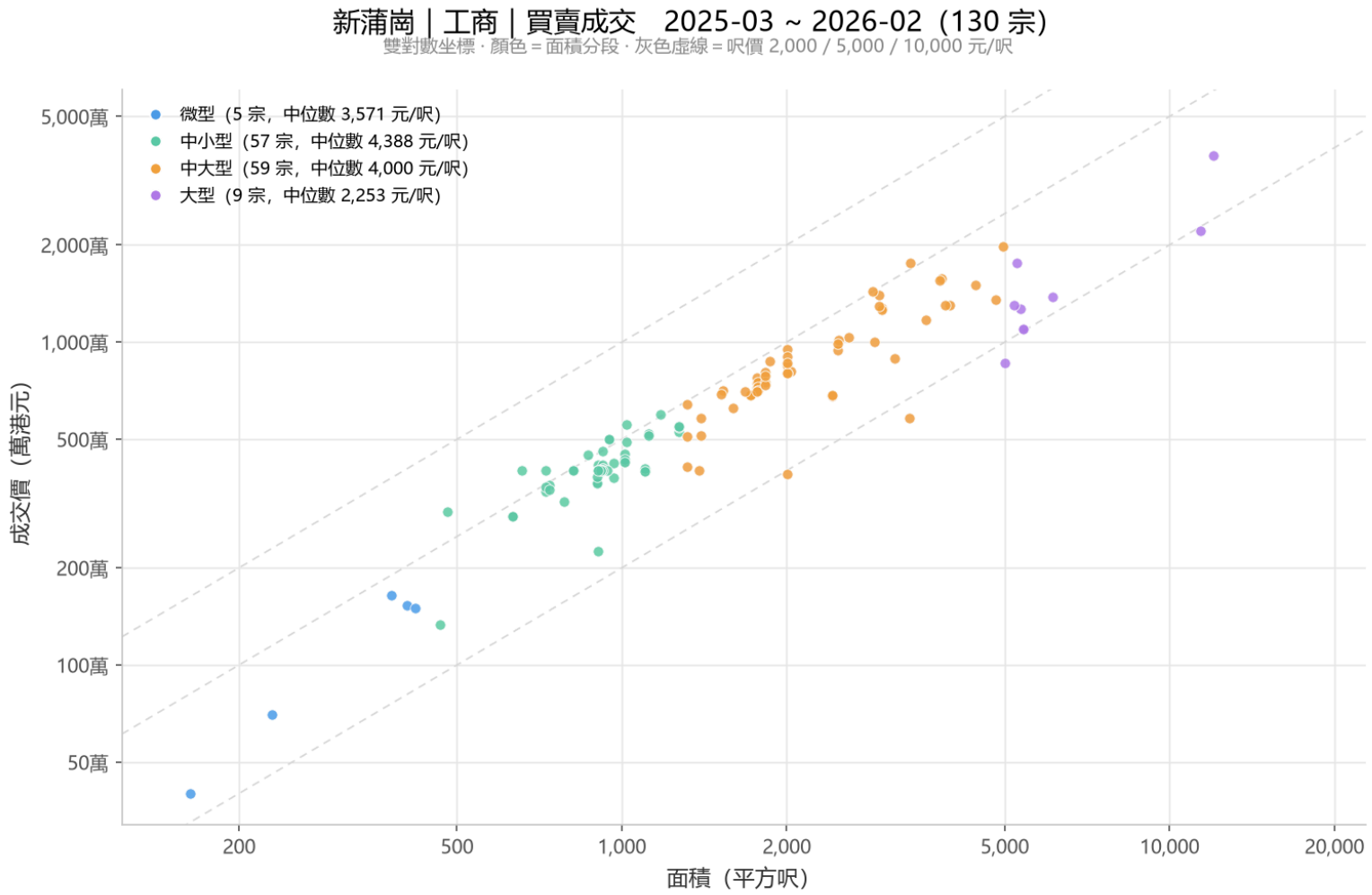


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,350 呎、中位數售價 553 萬元、中位數呎價 4,204 元（上年 4,255 元，-1.2%）。
- 面積段：中小型 57 宗（44%）、中大型 59 宗（45%）、微型 5 宗、大型 9 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,571 → 中小型 4,388 → 中大型 4,000 → 大型 2,253 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 49%。
- 最活躍：東傲（79 宗）、泰力工業中心（6 宗）、佳力工業大廈（5 宗）。
- 最大宗：旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。

3.2 寫字樓（11 宗，1.29 億元）

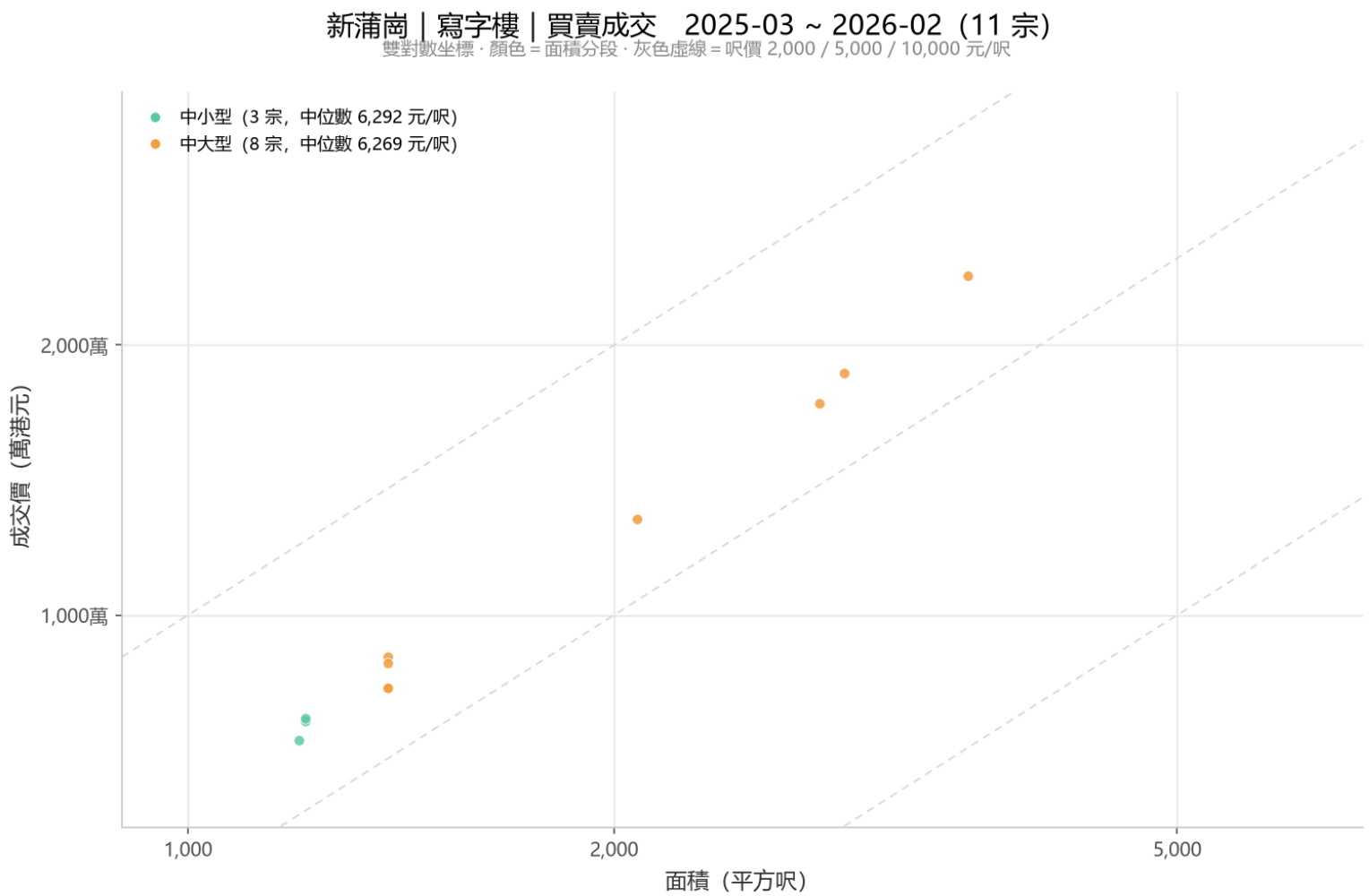


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 884 萬元、中位數呎價 6,292 元（上年 7,141 元，-11.9%）。
- 面積段：中小型 3 宗（27%）、大型 0 宗、中大型 8 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,269 元最高，中小型 6,292 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 11 宗（100%）；前 5 棟合計 11 宗、佔 100%；全區僅 1 棟錄得成交。
- 指標成交：萬廸廣場 3,558 呎 @2,391 萬元（6,720 元/呎）。

3.3 商舖（9 宗，6,200 萬元）

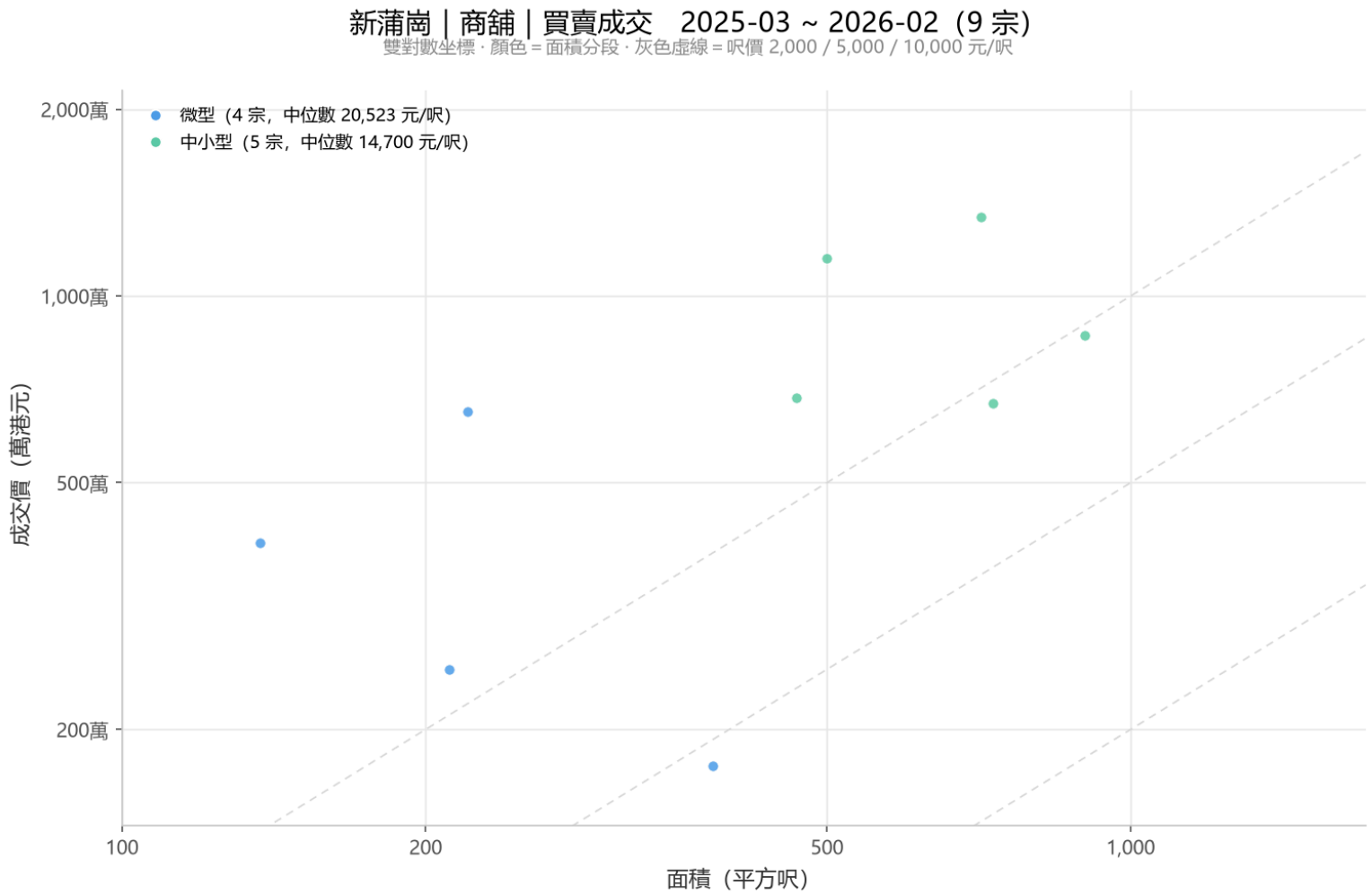


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 9 宗，統計穩定性有限；中位數面積 466 呎、中位數售價 672 萬元、中位數呎價 14,700 元（上年 11,157 元，+31.8%）。
- 面積段：中小型 5 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：衍慶街 9-19 號 710 呎 @1,340 萬元（18,873 元/呎）。
- 集中度：新蒲崗廣場 2 宗，佔 22%；前 5 棟佔 78%。

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	2025-07-18	工商	旺景工業大廈	12,000	0.38	3,150
2	2025-09-09	寫字樓	萬廸廣場	3,558	0.24	6,720
3	2026-02-03	工商	盛景工業大廈	11,389	0.22	1,946
4	2025-05-23	工商	東傲	4,956	0.20	4,000
5	2025-09-04	寫字樓	萬廸廣場	2,910	0.19	6,389
6	2026-02-20	工商	東傲	3,366	0.18	5,223
7	2025-11-21	工商	華興工業大廈 (新蒲崗)	5,264	0.18	3,340
8	2025-08-20	寫字樓	萬廸廣場	2,795	0.17	6,159
9	2025-05-28	工商	東傲	3,838	0.16	4,100
10	2025-05-27	工商	東傲	3,797	0.16	4,100

04 四、租賃成交（543 宗，月租總計 1,307 萬元）

4.1 工商（467 宗，月租 794 萬元）

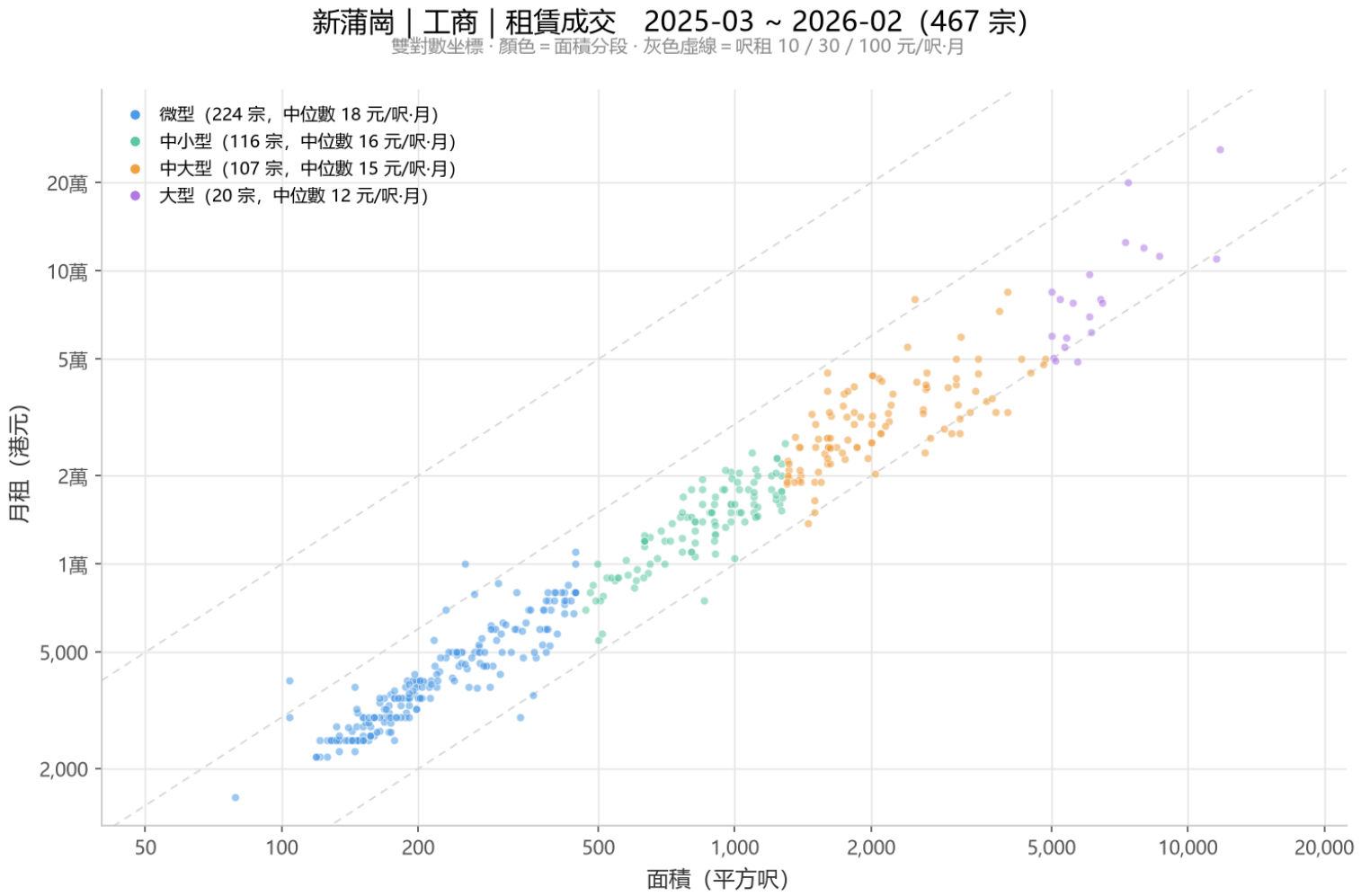


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 522 呎、月租 9,000 元、呎租 17.2 元/呎·月（上年 17.1 元，+0.9%）。
- 面積段：中大型 107 宗（23%）、中小型 116 宗（25%）、微型 224 宗、大型 20 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.4 → 中小型 16.4 → 中大型 15.0 → 大型 12.2 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：旺景工業大廈（56 宗）、新時代工貿商業中心（26 宗）、盛景工業大廈（25 宗）；前 5 棟合計僅佔 33%，前 10 棟佔 54%，供應面分散。

4.2 寫字樓（47 宗，月租 359 萬元）

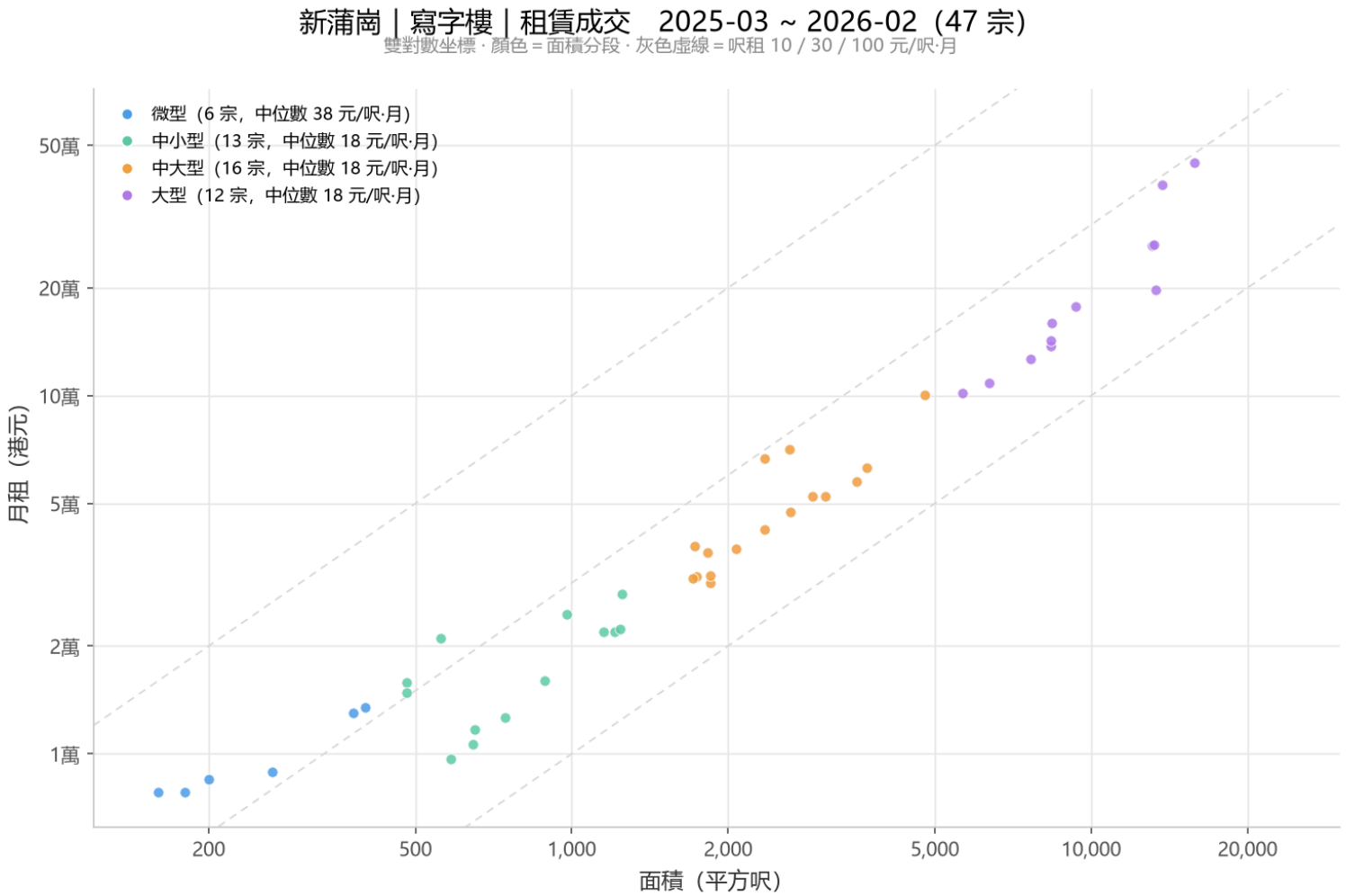


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,850 呎、月租 36,560 元、呎租 18.1 元/呎·月（上年 19.0 元，-4.8%）。
- 面積段：中大型 16 宗、中小型 13 宗、大型 12 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 18.5 元最高，中小型 18.1 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.4 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：萬廸廣場（17 宗）、The Burrow（10 宗）、寶光商業中心（6 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（29 宗，月租 154 萬元）

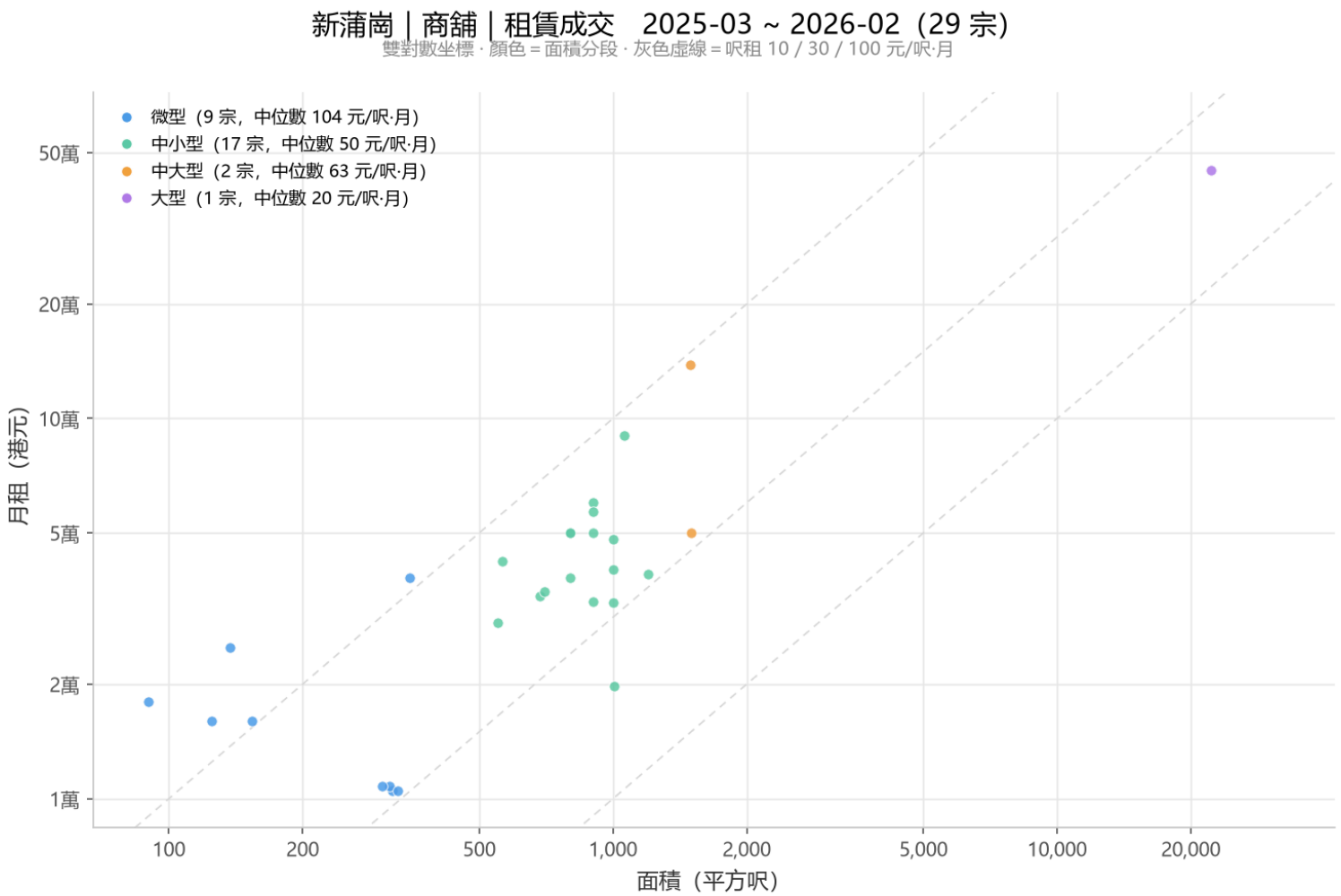


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 38,000 元、呎租 50.0 元/呎·月（上年 67.7 元，-26.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 103.9 元（街舖細位）→ 中小型 50.0 → 中大型 62.8 → 大型 20.3 元。
- 最活躍：越秀廣場（8 宗）、采頤花園（6 宗）、安強大樓（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 66%，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	2026-02-05	商舖	越秀廣場	22,188	450,000	20.3
2	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	15,831	448,017	28.3
3	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	13,677	387,059	28.3
4	2025-05-08	寫字樓	Port 33	13,206	264,120	20.0
5	2025-10-23	寫字樓	Port 33	13,096	261,920	20.0
6	2026-01-16	工商	六合工業大廈	11,788	259,336	22.0
7	2025-03-18	工商	東傲	7,387	200,000	27.1
8	2026-02-16	寫字樓	寶光商業中心	13,300	196,848	14.8
9	2025-03-24	寫字樓	寶光商業中心	9,346	177,574	19.0
10	2025-09-16	寫字樓	The Burrow	8,409	159,771	19.0

05 五、過去 12 個月趨勢

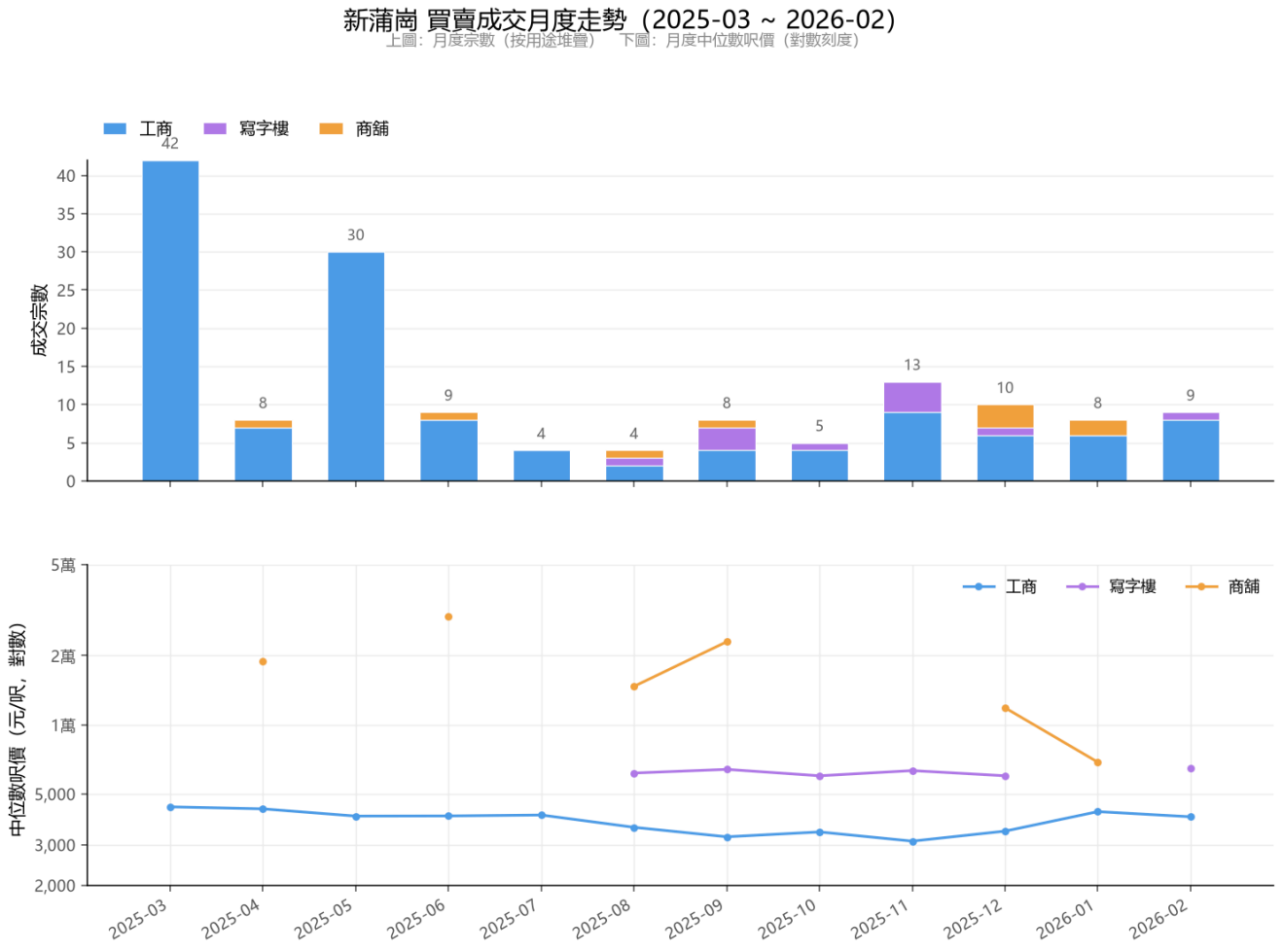


圖 8　買賣月度走勢

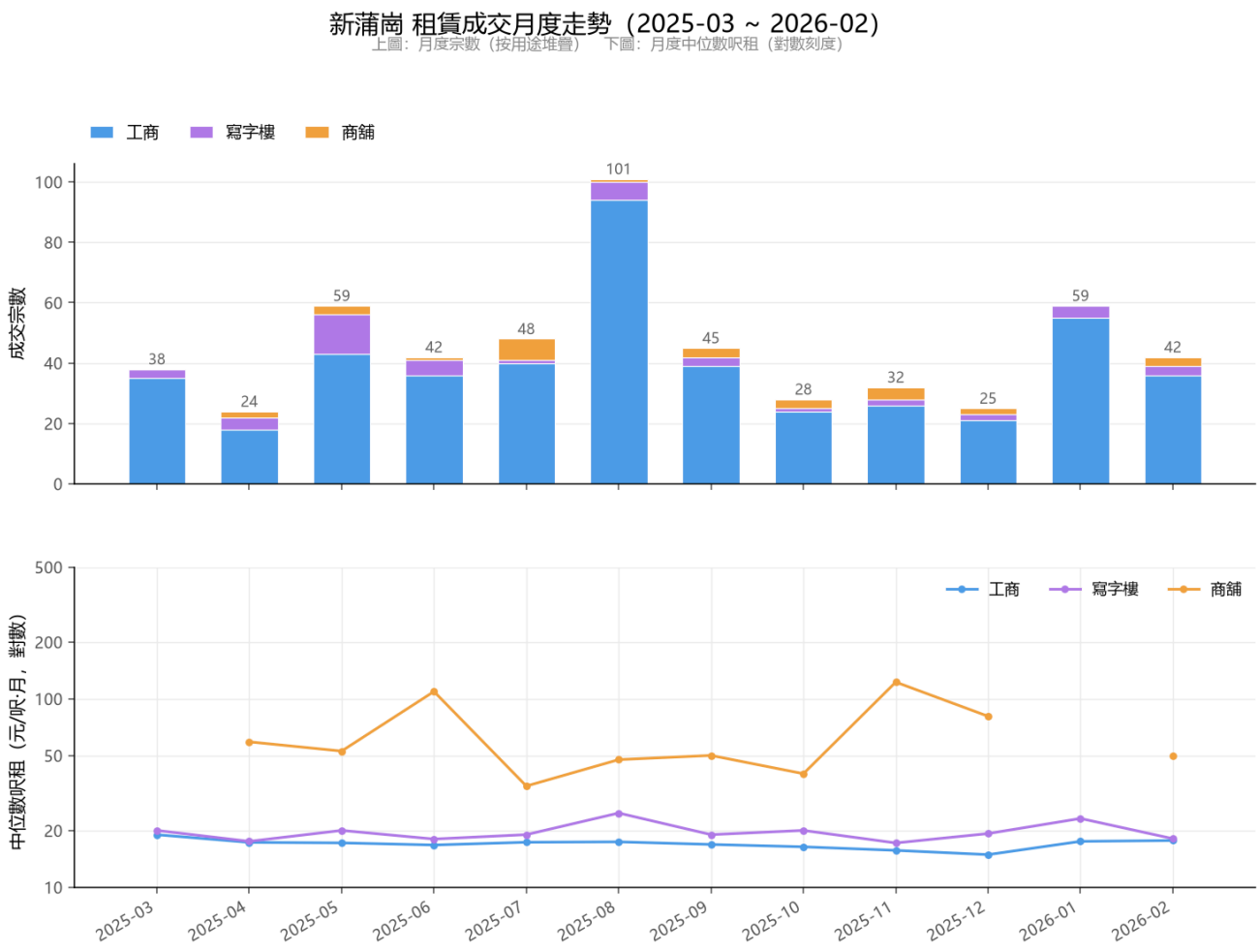


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 32–105 宗，月均 58 宗；買賣月均 12.5 宗、租賃月均 45.2 宗。
- 高點為 2025-08（105 宗），低點為 2025-04（32 宗）；近三個月月均 51 宗，較期初三個月（67 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 80 宗 → 2025Q2 172 宗 → 2025Q3 210 宗 → 2025Q4 113 宗 → 2026Q1（僅2月）118 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,388 元降至 3,988 元（區間 3,270–4,388 元）；路徑 2025Q1 4,388 → 2025Q2 4,100 → 2025Q3 3,836 → 2025Q4 3,270 → 2026Q1(部分) 3,988。
- **工商租賃**：季度中位數由 19 元降至 18 元（區間 16–19 元）；路徑 2025Q1 19 → 2025Q2 17 → 2025Q3 17 → 2025Q4 16 → 2026Q1(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,274 元升至 6,490 元（區間 6,173–6,490 元）；路徑 2025Q3 6,274 → 2025Q4 6,173 → 2026Q1(部分) 6,490。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 20 元降至 18 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q1 20 → 2025Q2 18 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1(部分) 18。
- **商舖買賣**：季度中位數由 24,209 元降至 6,869 元（區間 6,869–24,209 元）；路徑 2025Q2 24,209 → 2025Q3 18,850 → 2025Q4 11,848 → 2026Q1(部分) 6,869。
- **商舖租賃**：季度中位數由 59 元降至 50 元（區間 36–62 元）；路徑 2025Q2 59 → 2025Q3 36 → 2025Q4 62 → 2026Q1(部分) 50。

> 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 44% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 27% 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 60%，工商 23% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（59%）及 <450 呎（31%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,395 呎變為 1,316 呎，租賃由 848 呎變為 632 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：萬廸廣場 11 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：萬廸廣場（17 宗）、The Burrow（10 宗）、寶光商業中心（6 宗），前 5 棟合計佔 91%。
- 工商買賣：東傲 79 宗，前 5 棟佔 76%；工商租賃：旺景工業大廈 56 宗，前 5 棟僅佔 33%，分布最分散。
- 含義：新蒲崗寫字樓買賣已高度「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	61	+113.1%	4,204 元/呎	4,255 元/呎	-1.2%	9.20 億	5.15 億
工商	租賃	467	548	-14.8%	17.2 元/呎·月	17.1 元/呎·月	+0.9%	794 萬/月	1,150 萬/月
寫字樓	買賣	11	8	+37.5%	6,292 元/呎	7,141 元/呎	-11.9%	1.29 億	1.70 億
寫字樓	租賃	47	47	+0.0%	18.1 元/呎·月	19.0 元/呎·月	-4.8%	359 萬/月	276 萬/月
商舖	買賣	9	9	+0.0%	14,700 元/呎	11,157 元/呎	+31.8%	0.62 億	4.80 億
商舖	租賃	29	38	-23.7%	50.0 元/呎·月	67.7 元/呎·月	-26.2%	154 萬/月	263 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」。

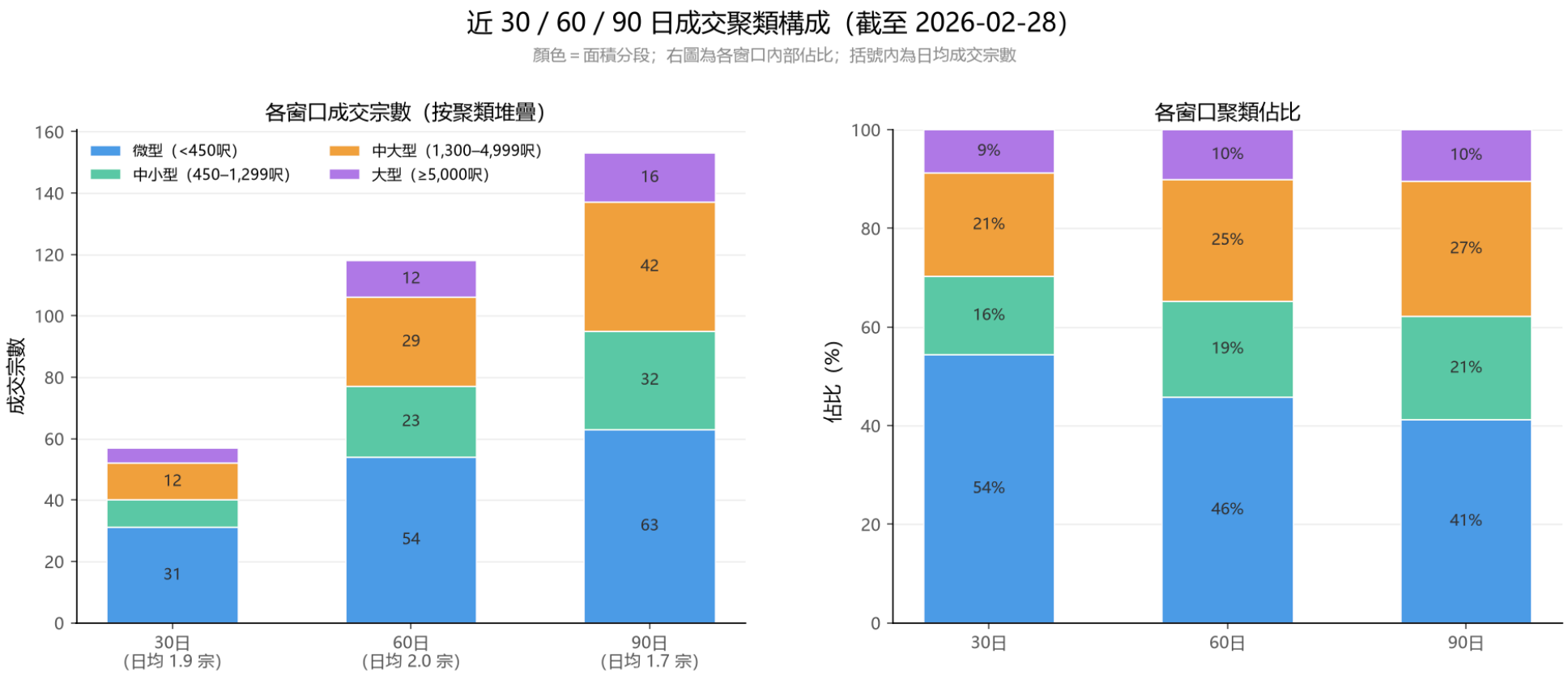


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	57	1.9	9	48
60 日	118	2.0	17	101
90 日	153	1.7	27	126

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	3,778	28	18.4	31	54.4%
30 日	中小型	1	4,557	8	18.5	9	15.8%
30 日	中大型	3	5,223	9	13.0	12	21.1%
30 日	大型	2	2,157	3	15.0	5	8.8%
60 日	微型	4	4,052	50	18.4	54	45.8%
60 日	中小型	3	4,557	20	16.3	23	19.5%
60 日	中大型	8	4,404	21	14.0	29	24.6%
60 日	大型	2	2,157	10	16.1	12	10.2%
90 日	微型	6	4,436	57	18.4	63	41.2%
90 日	中小型	6	4,732	26	15.8	32	20.9%
90 日	中大型	11	4,234	31	14.0	42	27.5%
90 日	大型	4	2,099	12	15.8	16	10.5%

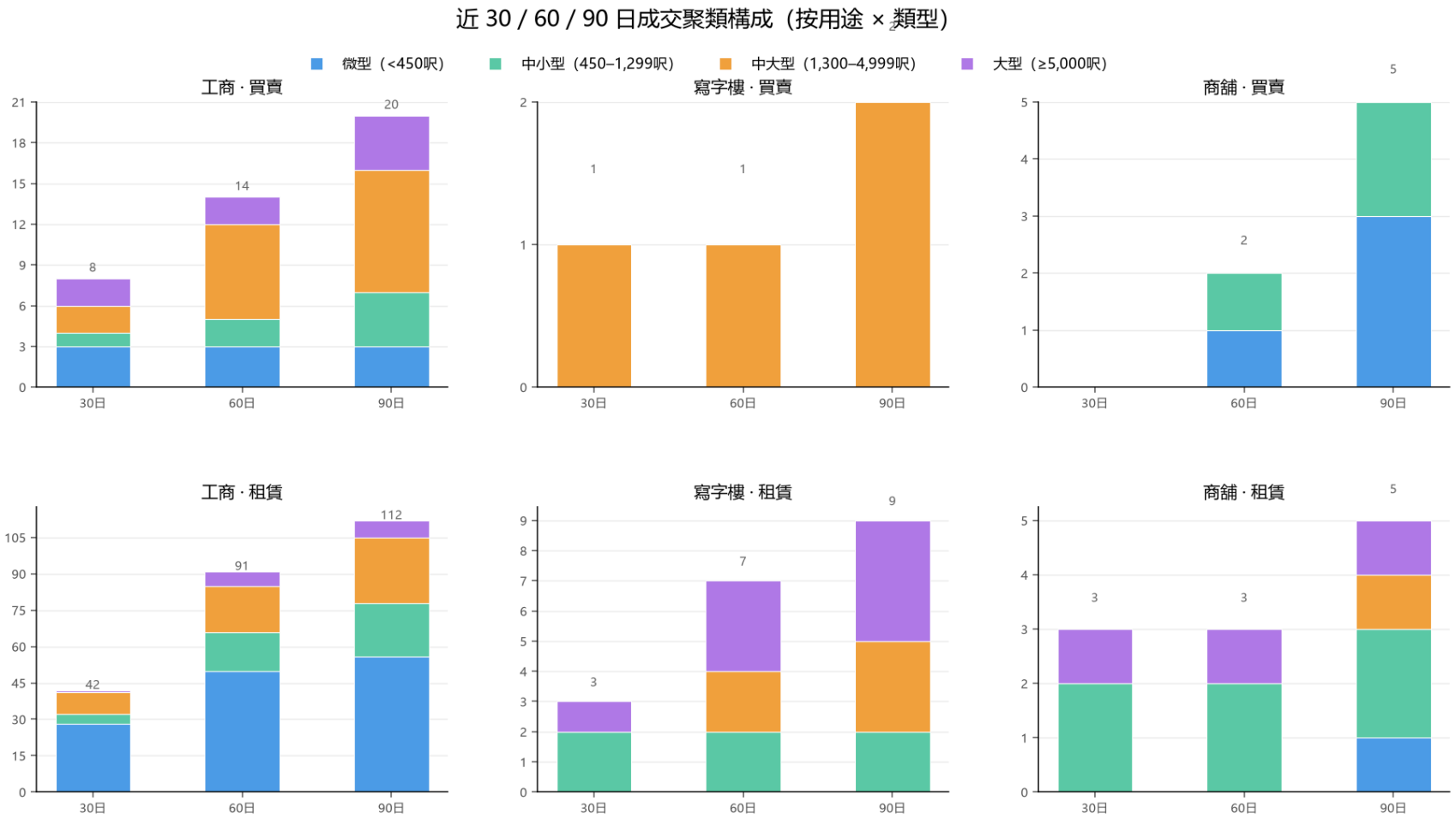


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	8	微型 3（38%）	14	中大型 7（50%）	20	中大型 9（45%）
工商	租賃	42	微型 28（67%）	91	微型 50（55%）	112	微型 56（50%）

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%）	1	中大型 1（100%）	2	中大型 2（100%）
寫字樓	租賃	3	中小型 2（67%）	7	大型 3（43%）	9	大型 4（44%）
商舖	買賣	0	—	2	微型 1（50%）	5	微型 3（60%）
商舖	租賃	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）	5	中小型 2（40%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 57 宗（日均 1.9 宗），高於 90 日的日均 1.7 宗；60 日 118 宗、日均 2.0 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 54.4%（31 宗），高於 90 日的 41.2%；反映近月成交向低總價細單位傾斜。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「微型」為最大宗（30 日 31 宗、佔 54%；90 日 63 宗、佔 41%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 1 宗（萬廸廣場），與 90 日的 2 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 8 宗、90 日 20 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 18.4 元，較 90 日的 18.4 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 1 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	萬廸廣場	11	1,385	884	6,292	1.29

7.2 寫字樓・租賃

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）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	萬廸廣場	17	1,211	24,475	28.3	124
2	The Burrow	10	3,222	55,022	17.5	70
3	Port 33	6	3,302	69,144	20.0	72
4	寶光商業中心	6	6,650	113,960	16.8	66
5	宏基中心二期	4	1,180	20,746	16.8	16
6	匯達商業中心	2	412	14,950	35.5	3
7	友邦九龍金融中心	1	3,075	52,275	17.0	5
8	宏基中心一期	1	1,238	22,284	18.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 23 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	**東傲**	79	1,675	595	4,327	5.46
2	**泰力工業中心**	6	1,354	548	4,033	0.34
3	**佳力工業大廈**	5	1,103	400	3,597	0.20
4	**旺景工業大廈**	5	4,818	1,268	2,805	0.78
5	**富德工業大廈**	4	900	375	4,167	0.18
6	**業豐工業大廈**	4	412	158	4,052	0.08
7	**新寶中心**	3	1,119	520	4,641	0.17
8	**新科技廣場**	3	815	400	4,908	0.10
9	**太子工業大廈**	2	3,295	756	2,557	0.15
10	**捷景工業大廈**	2	5,398	1,100	2,038	0.22
11	**新時代工貿商業中心**	2	632	288	4,557	0.06
12	**榮盛工業大廈**	2	1,774	700	4,774	0.14
13	**永濟工業大廈**	2	3,470	874	2,492	0.17
14	**華興工業大廈 (新蒲崗)**	2	4,620	1,529	3,305	0.31
15	**利中工業大廈**	1	163	40	2,454	0.00
16	**啟業工廠大廈**	1	5,000	864	1,728	0.09
17	**善美工業大廈**	1	4,414	1,500	3,398	0.15
18	**嘉時工廠大廈**	1	5,200	1,300	2,500	0.13
19	**宏發工廠大廈**	1	3,150	888	2,819	0.09
20	**盛景工業大廈**	1	11,389	2,216	1,946	0.22

7.4 工商・租賃

全區共 48 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 467 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	**旺景工業大廈**	56	177	3,500	19.1	33
2	**新時代工貿商業中心**	26	898	18,006	17.8	55
3	**盛景工業大廈**	25	172	3,200	18.3	10
4	**新科技廣場**	24	815	13,164	15.5	37
5	**永顯工廠大廈**	24	180	3,250	17.4	20
6	**六合工業大廈**	22	160	2,880	17.4	35
7	**泰力工業中心**	21	1,316	22,500	16.0	46
8	**太子工業大廈**	20	334	6,250	16.1	36
9	**東傲**	18	1,772	30,858	18.9	73
10	**利中工業大廈**	15	326	5,280	17.2	15
11	**新寶中心**	15	1,231	17,710	14.0	29
12	**嘉時工廠大廈**	14	413	7,500	15.5	16
13	**立安工業大廈**	13	202	3,800	17.5	10
14	**利嘉工業大廈**	12	264	4,650	18.2	6
15	**利景工業大廈**	12	447	7,250	14.9	9
16	**同德工業大廈**	12	256	4,500	18.6	14
17	**勤達中心**	11	1,630	33,000	20.0	39
18	**安隆工廠大廈**	11	627	10,000	14.4	19
19	**泰景工業大廈**	8	3,881	33,000	12.3	36
20	**華興工業大廈 (新蒲崗)**	8	4,122	46,500	15.6	47

解讀

- 寫字樓買賣由 萬迪廣場（11 宗、中位數 6,292 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 萬迪廣場（17 宗）、The Burrow（10 宗）、寶光商業中心（6 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 東傲（79 宗，中位數 1,675 呎）與 泰力工業中心（6 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 旺景工業大廈 56 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 11 宗（上年 8 宗，+37.5%），中位數呎價 6,292 元（-11.9%）；分層單位主流成交集中於 6,106–6,384 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 44%、工商租賃 25%；中小型單位成交價中位數 400 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 18.4 元、較大型（12.2 元）高 50%；商舖微型（103.9 元）與大型（20.3 元）相差 412%。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 9 宗（+0.0%），中位數呎價 14,700 元（+31.8%）；租賃 29 宗（-23.7%），中位數呎租 50.0 元（-26.2%）。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 4,204 元/呎、租 17.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,292 元/呎、租 18.1 元/呎·月；商舖買賣 14,700 元/呎、租 50.0 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	5	379	150 萬	3,571 元/呎
工商	買賣	中小型	57	923	400 萬	4,388 元/呎
工商	買賣	中大型	59	2,007	786 萬	4,000 元/呎
工商	買賣	大型	9	5,398	1,300 萬	2,253 元/呎
工商	租賃	微型	224	200	3,800 元	18.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	116	852	14,000 元	16.4 元/呎·月
工商	租賃	中大型	107	1,858	30,000 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	20	6,071	78,920 元	12.2 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	3	1,211	762 萬	6,292 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	8	1,730	1,089 萬	6,269 元/呎
寫字樓	租賃	微型	6	232	8,700 元	38.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	13	743	15,984 元	18.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	16	2,347	44,829 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	12	8,878	168,672 元	18.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	216	325 萬	20,523 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	710	864 萬	14,700 元/呎
商舖	租賃	微型	9	302	16,000 元	103.9 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	17	900	40,000 元	50.0 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	2	1,498	94,000 元	62.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	22,188	450,000 元	20.3 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。