

工商舖成交報告｜九龍灣

2026年10月

資料範圍：2025年11月—2026年10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（174 宗，總計 14.25 億元） 6

四 租賃成交（486 宗，月租總計 3,458 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31） 21

七 成交量 Top 20 的大廈 25

八 洞察與建議 30

九 附錄 31

01 一、執行摘要

660	174	486	14.25 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 660 宗成交，較上年度同期（542 宗）增加 21.8%；買賣 174 宗（+25.2%）、租賃 486 宗（+20.6%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 37 宗（上年 27 宗，+37.0%），中位數呎價 6,286 元（上年 7,000 元，-10.2%）；第一集團中心一棟錄得 13 宗、佔該類 35%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 136 宗（上年 112 宗，+21.4%），中位數呎價 2,987 元（上年 3,467 元，-13.9%）；美羅中心 2 期一棟錄得 14 宗、佔該類 10%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 255 宗、寫字樓 225 宗、商舖 6 宗；中位數呎租分別為 14.2、18.0、42.5 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（—），中位數呎價 14,000 元（+—）；租賃 6 宗（-33.3%），中位數呎租 42.5 元（-34.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 14.25 億元（上年 12.45 億元，+14.5%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.05 億元、佔總額 14%；最大宗為億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 3,458 萬元（上年 2,896 萬元，+19.4%）；主要來自One Kowloon、三湘九龍灣貨運中心等大額租務。

02 二、市場總覽

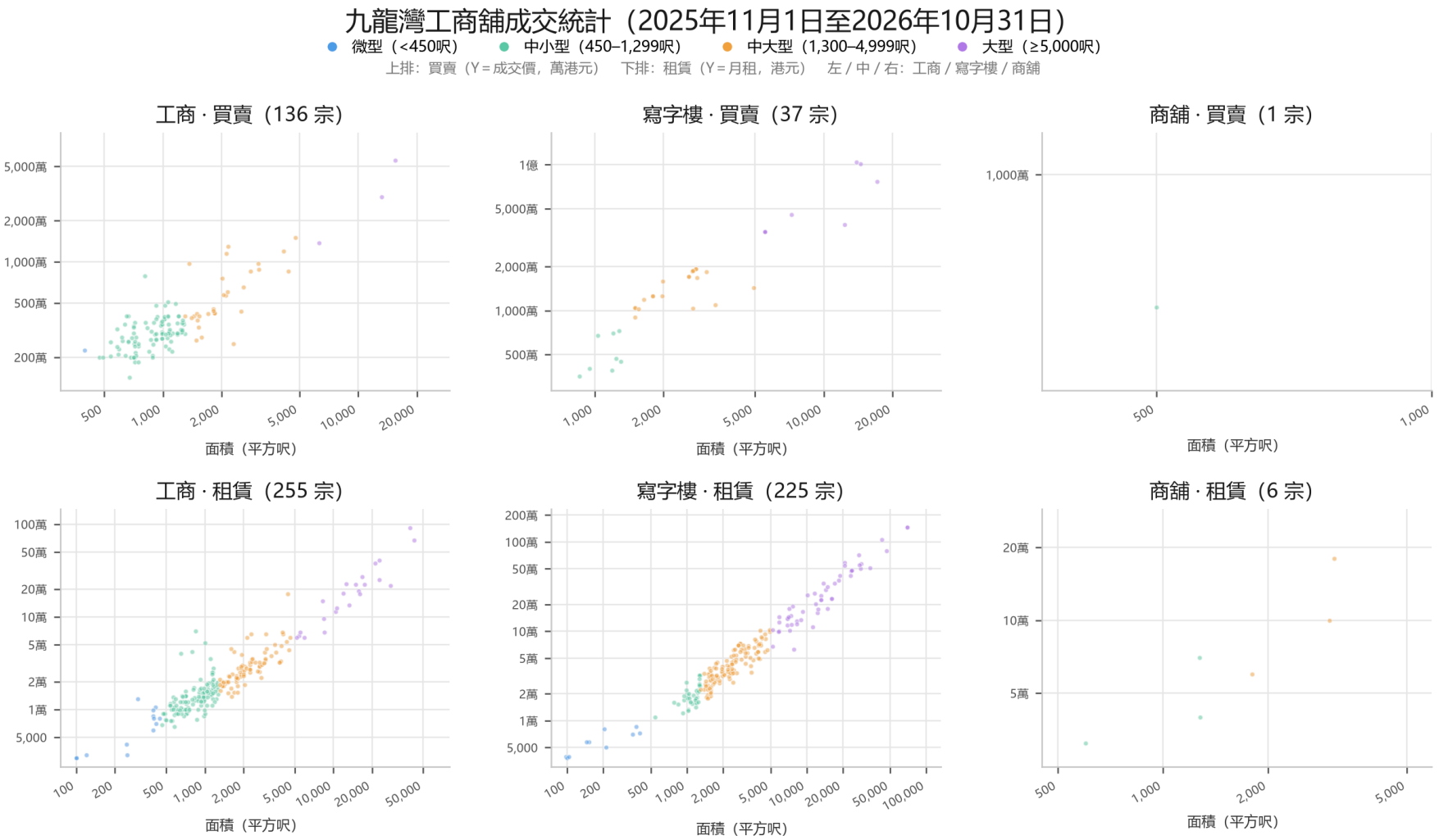


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-11-01 至 2026-10-31）

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	136	1,020	316 萬	2,987 元/呎	6.00 億
工商	租賃	255	1,150	17,241 元/月	14.2 元/呎·月	1,003 萬/月
寫字樓	買賣	37	2,567	1,433 萬	6,286 元/呎	8.18 億
寫字樓	租賃	225	2,375	39,000 元/月	18.0 元/呎·月	2,407 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	6	1,540	65,035 元/月	42.5 元/呎·月	48 萬/月
合計	買賣	**174**	1,108	—	—	**14.25 億**
合計	租賃	**486**	1,590	—	—	**3,458 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 74%，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（1,108 呎）明顯小於租賃（1,590 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（6,286） > 工商（2,987） 元 / 呎；租賃則為 商舖（42） > 寫字樓（18） > 工商（14） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（174 宗，總計 14.25 億元）

3.1 工商（136 宗，6 億元）

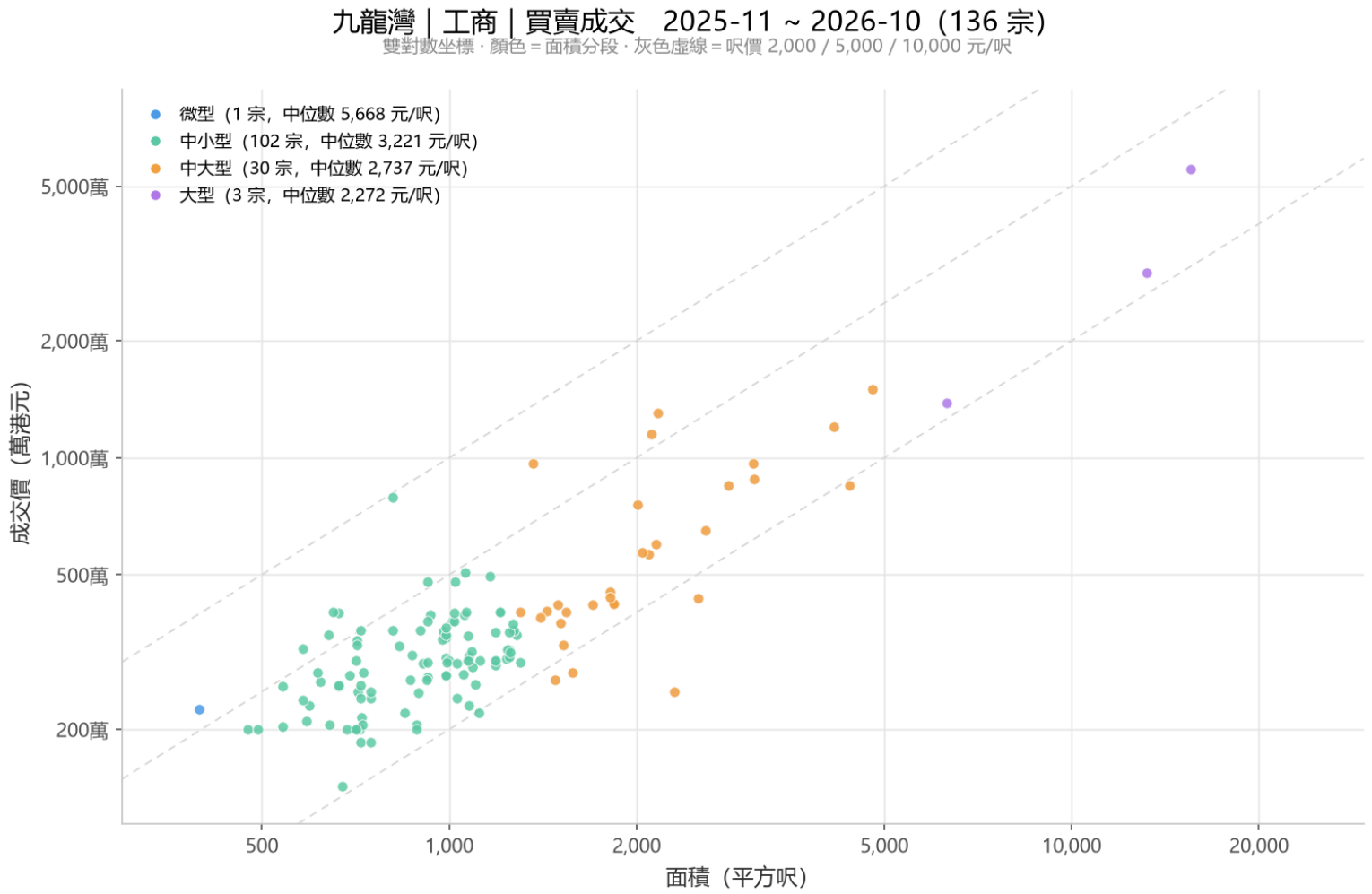


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,020 呎、中位數售價 316 萬元、中位數呎價 2,987 元（上年 3,467 元，-13.9%）。
- 面積段：中小型 102 宗（75%）、中大型 30 宗（22%）、微型 1 宗、大型 3 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,668 → 中小型 3,221 → 中大型 2,737 → 大型 2,272 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 29%。
- 最活躍：同力工業中心A座（14 宗）、美羅中心 2 期（14 宗）、太平洋貿易中心（10 宗）。
- 最大宗：信和工商中心 15,513 呎 @5,535 萬元（3,568 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（37 宗，8.18 億元）

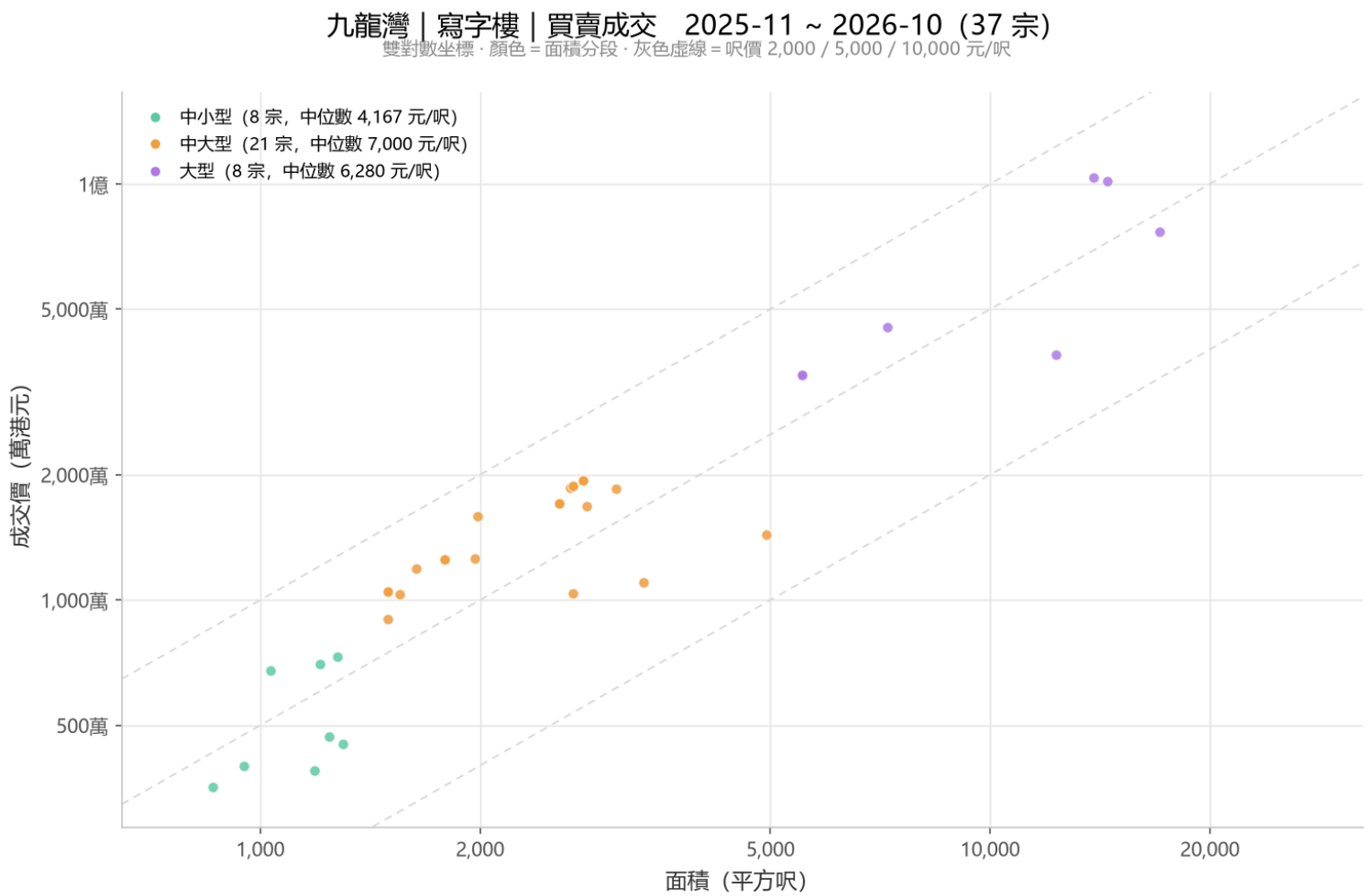


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 2,567 呎、中位數售價 1,433 萬元、中位數呎價 6,286 元（上年 7,000 元，-10.2%）。
- 面積段：中小型 8 宗（22%）、大型 8 宗、中大型 21 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 元最高，中小型 4,167 元，大型 6,280 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 13 宗（35%）；前 5 棟合計 27 宗、佔 73%；全區僅 12 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 @1.014 億元（7,000 元/呎）。

3.3 商舖（1 宗，700 萬元）

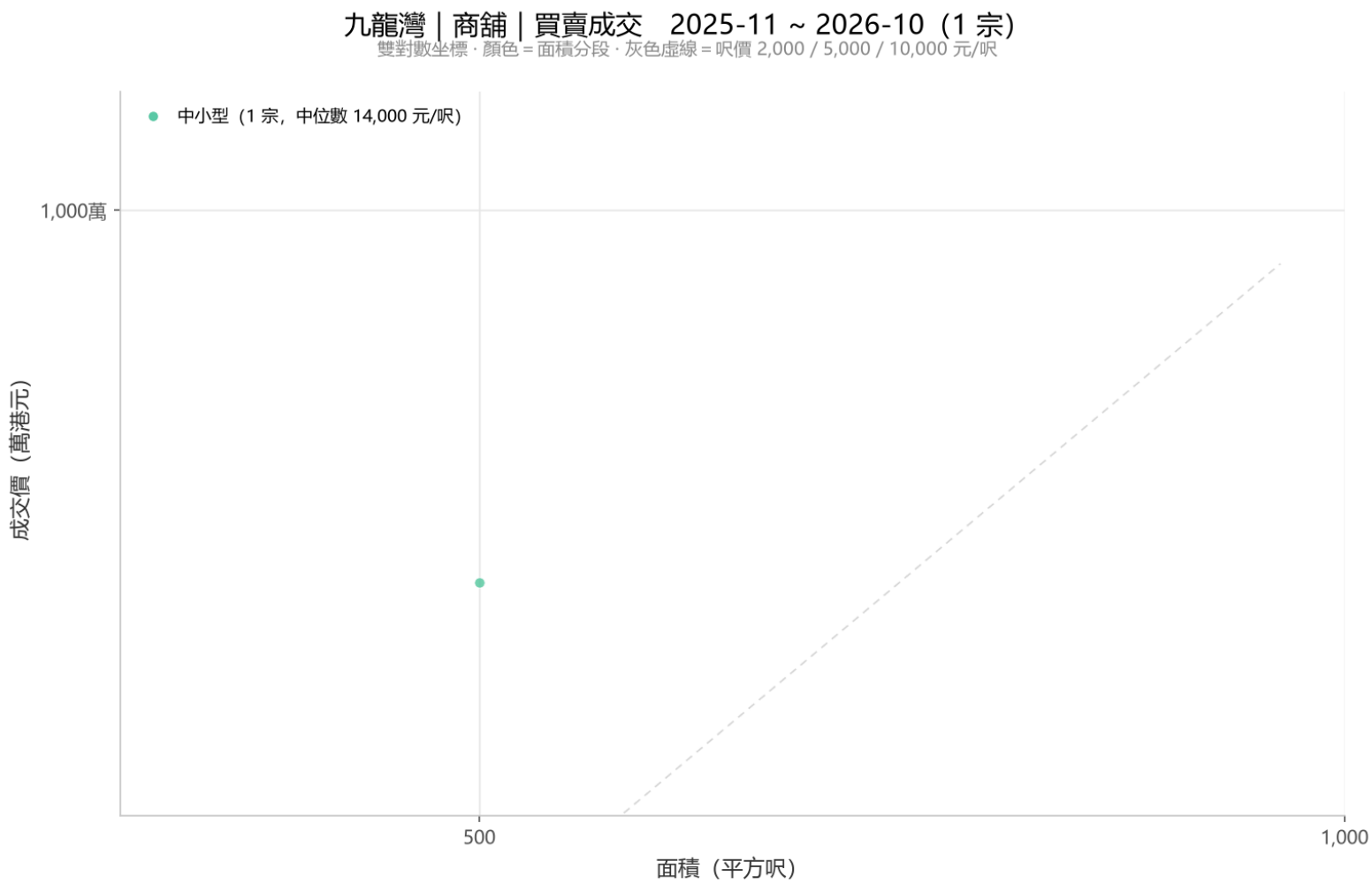


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 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 —，+—）。
- 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	2026-03-27	寫字樓	第一集團中心	14,488	1.01	7,000
3	2026-08-28	寫字樓	億京中心A座	17,059	0.77	4,500
4	2026-09-08	工商	信和工商中心	15,513	0.55	3,568
5	2026-03-06	寫字樓	第一集團中心	7,221	0.45	6,273
6	2026-08-24	寫字樓	企業廣場一期一座	12,309	0.39	3,152
7	2025-11-28	寫字樓	富臨中心A座	5,533	0.35	6,286
8	2025-11-28	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,286
9	2025-12-05	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,251
10	2026-06-22	工商	豐隆工業中心	13,203	0.30	2,272

04 四、租賃成交（486 宗，月租總計 3,458 萬元）

4.1 工商（255 宗，月租 1,003 萬元）

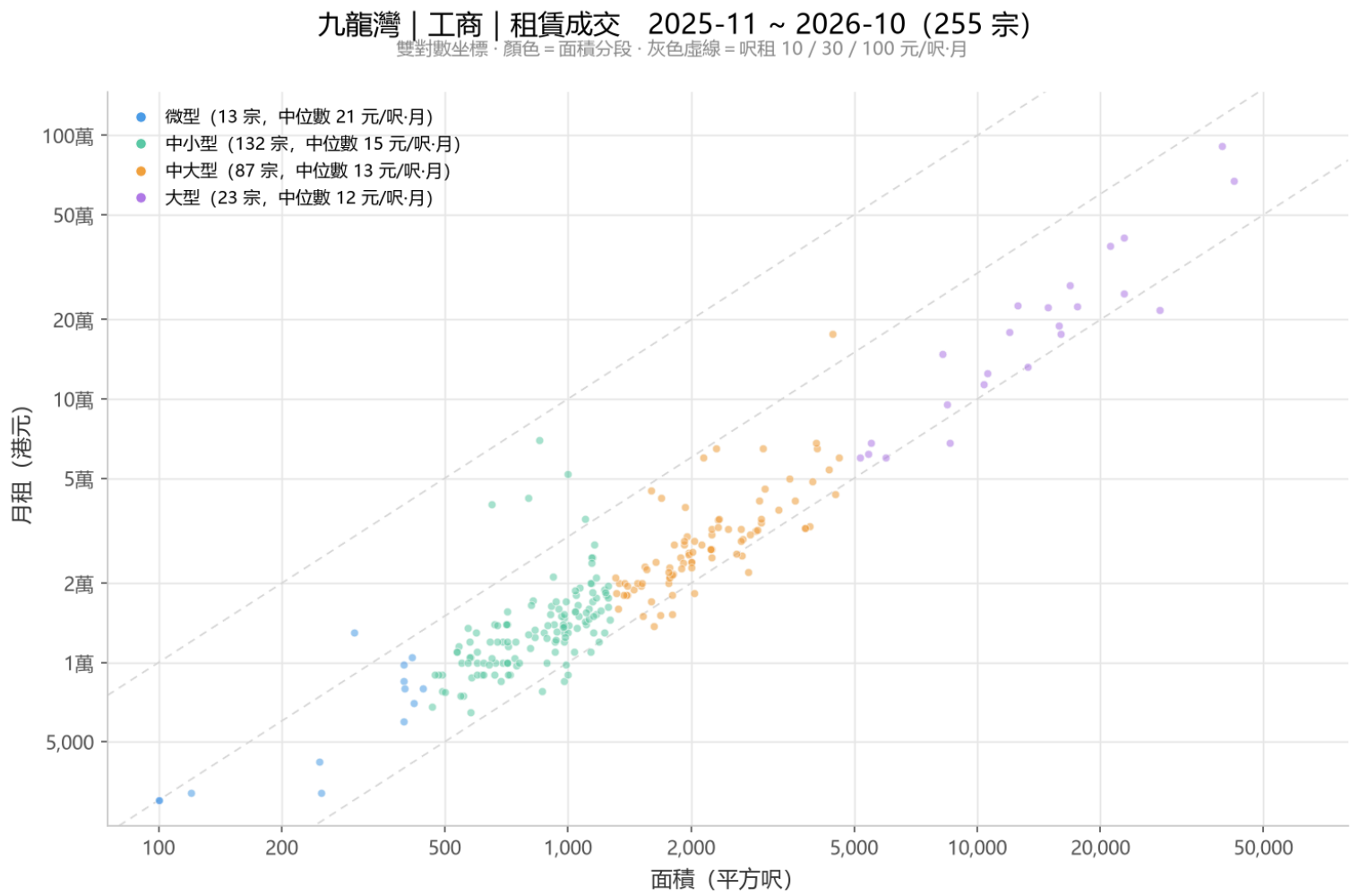


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,150 呎、月租 17,241 元、呎租 14.2 元/呎·月（上年 15.1 元，-5.9%）。
- 面積段：中大型 87 宗（34%）、中小型 132 宗（52%）、微型 13 宗、大型 23 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.4 → 中小型 15.1 → 中大型 12.9 → 大型 12.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（47 宗）、楊耀松第八工業大廈（20 宗）、美羅中心（15 宗）；前 5 棟合計僅佔 43%，前 10 棟佔 64%，供應面分散。

4.2 寫字樓（225 宗，月租 2,407 萬元）

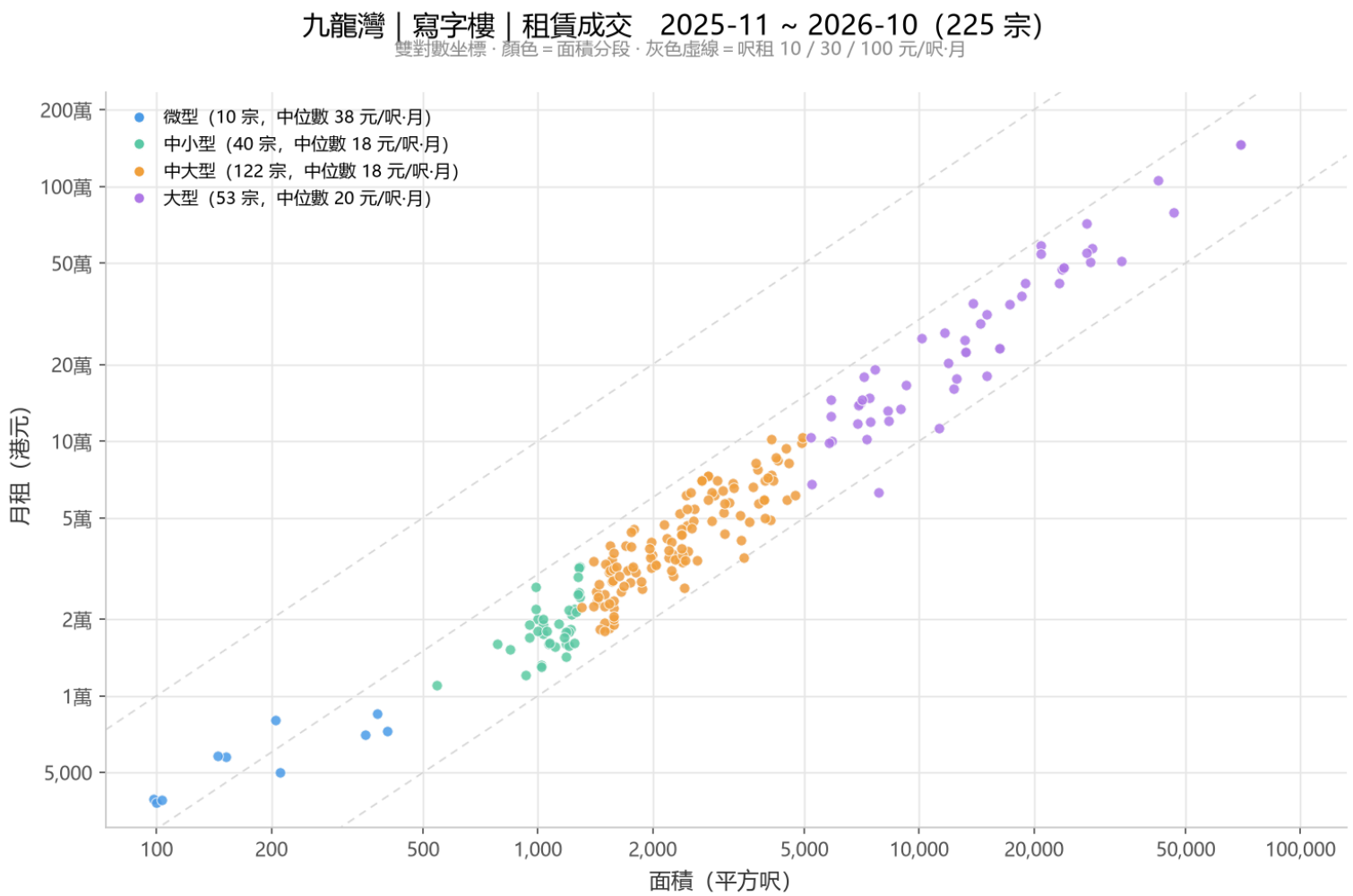


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,375 呎、月租 39,000 元、呎租 18.0 元/呎·月（上年 19.0 元，-5.3%）。
- 面積段：中大型 122 宗、中小型 40 宗、大型 53 宗、微型 10 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 17.8 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 10 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：宏天廣場（28 宗）、南豐商業中心（19 宗）、國際交易中心（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（6 宗，月租 48 萬元）

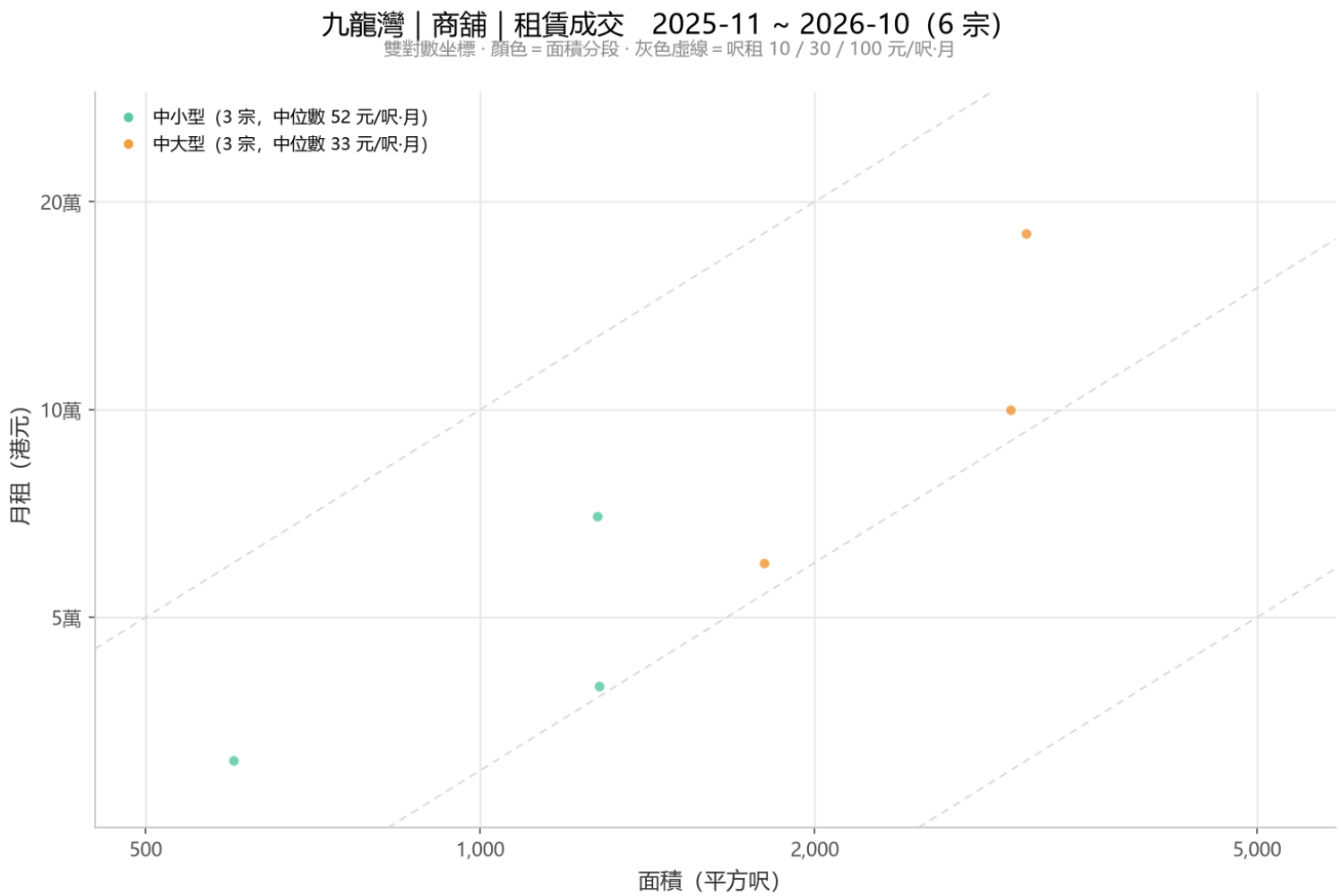


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,540 呎、月租 65,035 元、呎租 42.5 元/呎·月（上年 65.1 元，-34.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 51.7 → 中大型 33.3 → 大型 —。
- 最活躍：國際交易中心（2 宗）、其士商業中心（1 宗）、同力工業中心B座（1 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	2026-05-26	寫字樓	Manhattan Place	42,360	1,059,000	25.0
3	2026-08-05	工商	三湘九龍灣貨運中心	39,620	911,344	23.0
4	2026-03-25	寫字樓	One Kowloon	46,471	790,007	17.0
5	2026-06-18	寫字樓	國際交易中心	27,457	713,882	26.0
6	2026-02-12	工商	三湘九龍灣貨運中心	42,385	670,421	15.8
7	2026-04-22	寫字樓	Manhattan Place	20,850	583,800	28.0
8	2026-10-22	寫字樓	金利豐國際中心	28,462	569,240	20.0
9	2026-07-06	寫字樓	The Cendas	27,530	550,000	20.0
10	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0

05 五、過去 12 個月趨勢

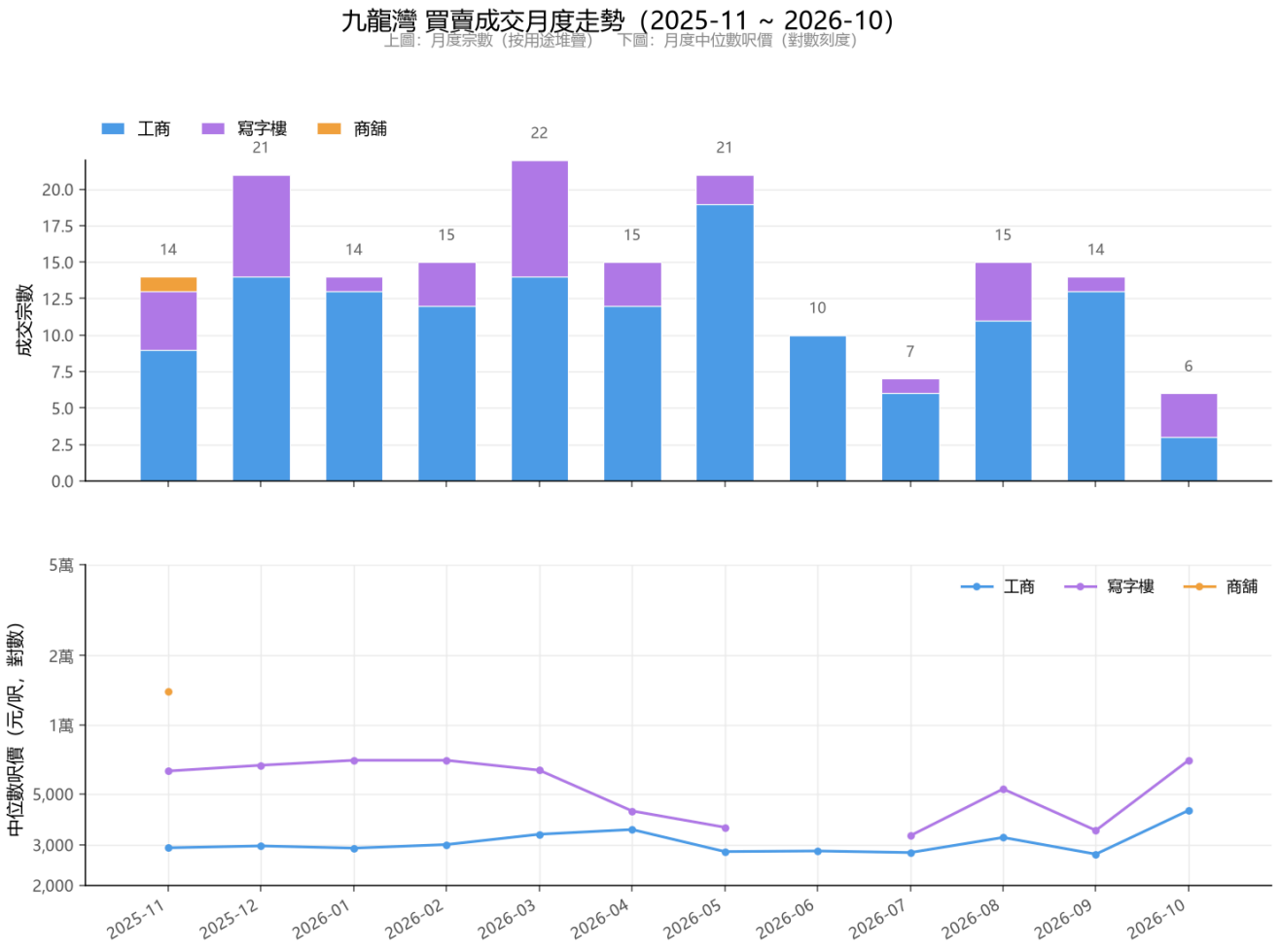


圖 8　買賣月度走勢

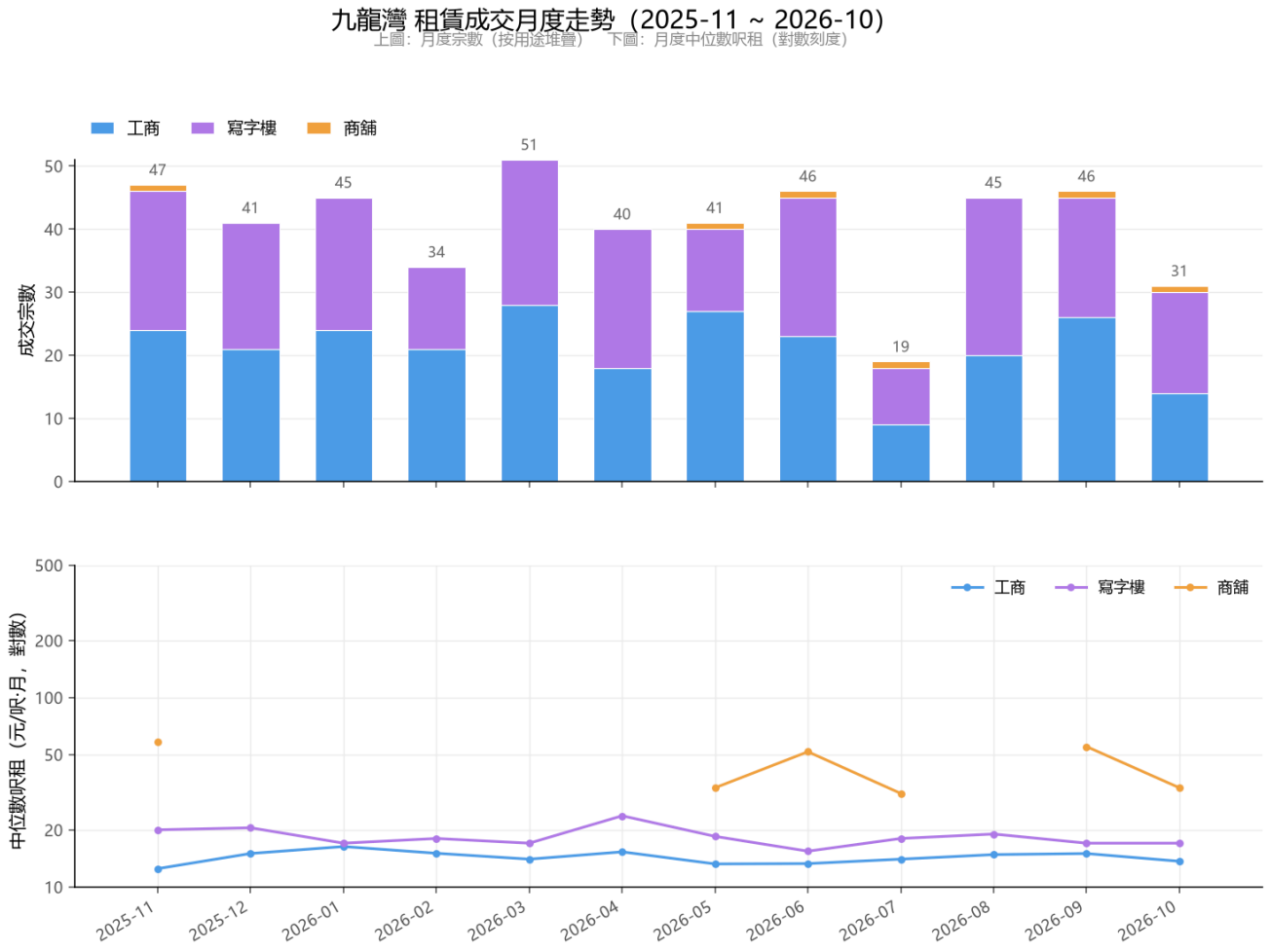


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 26–73 宗，月均 55 宗；買賣月均 14.5 宗、租賃月均 40.5 宗。
- 高點為 2026-03（73 宗），低點為 2026-07（26 宗）；近三個月月均 52 宗，較期初三個月（61 宗）回落。

- 季度合計：2025Q4 123 宗 → 2026Q1 181 宗 → 2026Q2 173 宗 → 2026Q3 146 宗 → 2026Q4（僅10月）37 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,910 元升至 4,234 元（區間 2,877–4,234 元）；路徑 2025Q4 2,910 → 2026Q1 3,012 → 2026Q2 2,877 → 2026Q3 2,935 → 2026Q4(部分) 4,234。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 14 元（區間 14–15 元）；路徑 2025Q4 14 → 2026Q1 15 → 2026Q2 14 → 2026Q3 15 → 2026Q4(部分) 14。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,555 元升至 7,000 元（區間 3,869–7,000 元）；路徑 2025Q4 6,555 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2 3,869 → 2026Q3 3,982 → 2026Q4(部分) 7,000。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 20 元降至 17 元（區間 17–20 元）；路徑 2025Q4 20 → 2026Q1 18 → 2026Q2 18 → 2026Q3 18 → 2026Q4(部分) 17。
- **商舖租賃**：季度中位數由 58 元降至 33 元（區間 33–58 元）；路徑 2025Q4 58 → 2026Q2 42 → 2026Q3 43 → 2026Q4(部分) 33。

> 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 75% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 22% 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 34% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（50%）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 1,108 呎，租賃由 1,658 呎變為 1,590 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 13 宗，佔 35%；前 5 棟佔 73%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（28 宗）、南豐商業中心（19 宗）、國際交易中心（16 宗），前 5 棟合計佔 40%。
- 工商買賣：同力工業中心A座 14 宗，前 5 棟佔 42%；工商租賃：美羅中心 2 期 47 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	136	112	+21.4%	2,987 元/呎	3,467 元/呎	-13.9%	6.00 億	5.55 億
工商	租賃	255	208	+22.6%	14.2 元/呎·月	15.1 元/呎·月	-5.9%	1,003 萬/月	540 萬/月
寫字樓	買賣	37	27	+37.0%	6,286 元/呎	7,000 元/呎	-10.2%	8.18 億	6.90 億
寫字樓	租賃	225	186	+21.0%	18.0 元/呎·月	19.0 元/呎·月	-5.3%	2,407 萬/月	2,241 萬/月
商舖	買賣	1	0	—	14,000 元/呎	—	+—	0.07 億	0.00 億
商舖	租賃	6	9	-33.3%	42.5 元/呎·月	65.1 元/呎·月	-34.7%	48 萬/月	115 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31）

以 2026-10-31 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」。

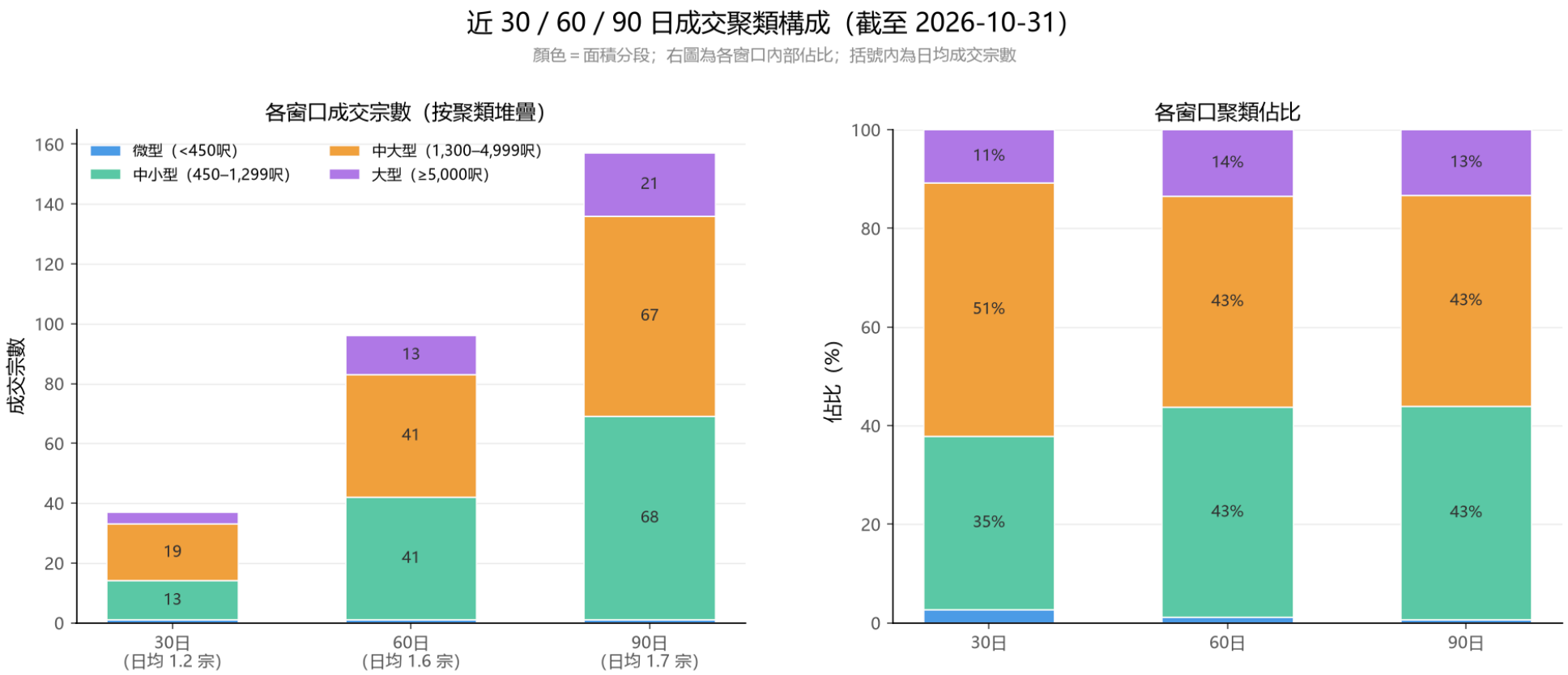


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	37	1.2	6	31
60 日	96	1.6	20	76
90 日	157	1.7	35	122

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	5,668	0	—	1	2.7%
30 日	中小型	1	4,234	12	14.8	13	35.1%
30 日	中大型	4	7,000	15	15.0	19	51.4%
30 日	大型	0	—	4	19.5	4	10.8%
60 日	微型	1	5,668	0	—	1	1.0%
60 日	中小型	11	3,506	30	15.1	41	42.7%
60 日	中大型	7	2,800	34	16.0	41	42.7%
60 日	大型	1	3,568	12	18.0	13	13.5%
90 日	微型	1	5,668	0	—	1	0.6%
90 日	中小型	21	3,464	47	15.2	68	43.3%
90 日	中大型	9	6,000	58	16.3	67	42.7%
90 日	大型	4	3,360	17	18.0	21	13.4%

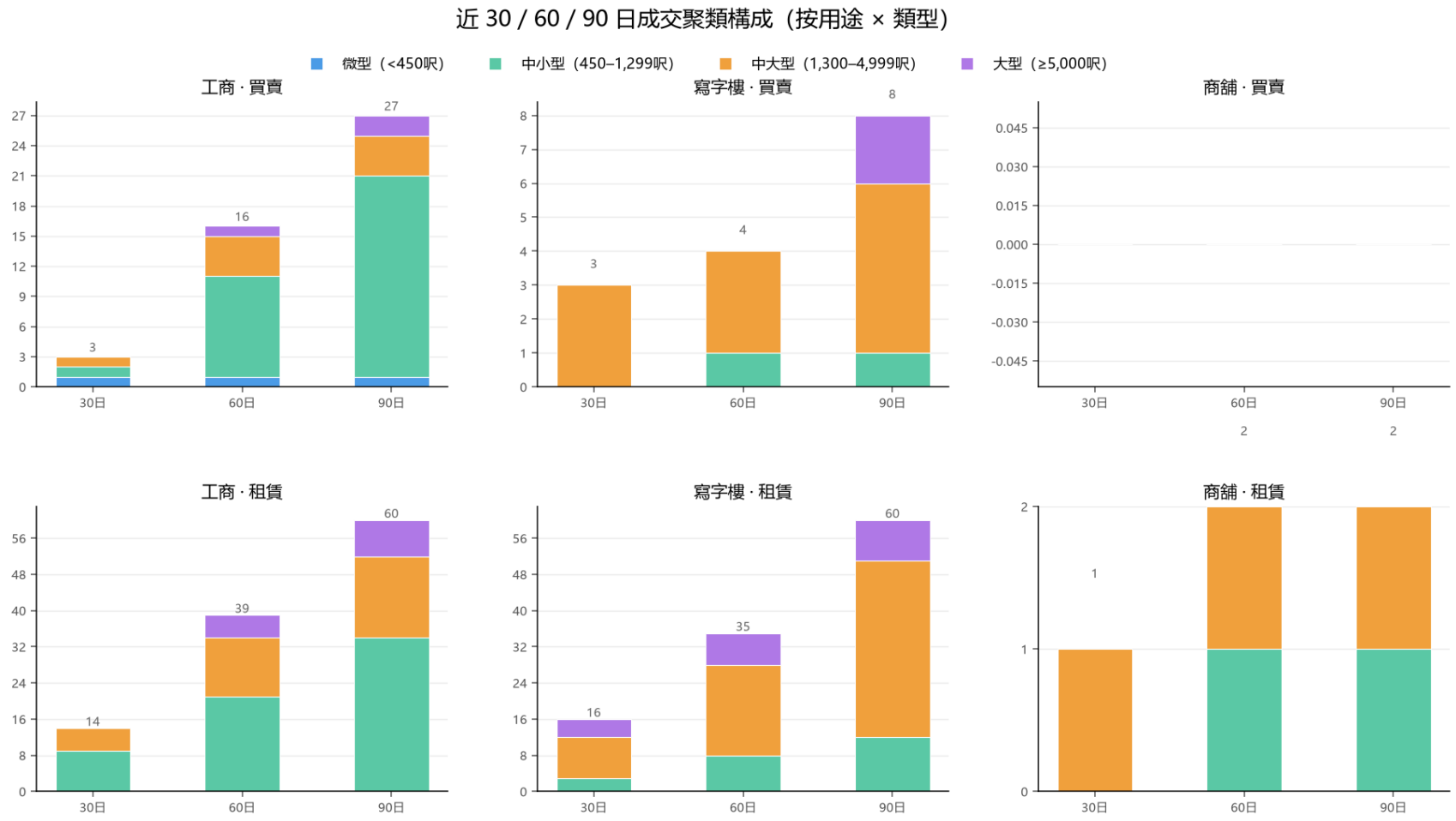


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	3	微型 1（33%）	16	中小型 10（62%）	27	中小型 20（74%）
工商	租賃	14	中小型 9（64%）	39	中小型 21（54%）	60	中小型 34（57%）

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 3（75%）	8	中大型 5（62%）
寫字樓	租賃	16	中大型 9（56%）	35	中大型 20（57%）	60	中大型 39（65%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	1	中大型 1（100%）	2	中小型 1（50%）	2	中小型 1（50%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 37 宗（日均 1.2 宗），低於 90 日的日均 1.7 宗；60 日 96 宗、日均 1.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 2.7%（1 宗），高於 90 日的 0.6%；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「中大型」為最大宗（30 日 19 宗、佔 51%；90 日 68 宗、佔 43%），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 8 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 3 宗、90 日 27 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

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 12 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**	13	2,684	1,862	7,000	3.14
2	**富臨中心A座**	4	2,101	1,449	6,647	0.74
3	**富臨中心B座**	4	4,050	2,584	6,420	0.93
4	**億京中心A座**	3	13,851	7,677	6,006	1.99
5	**創豪坊**	3	950	400	4,123	0.12
6	**南豐商業中心**	3	1,243	470	3,286	0.23
7	**企業廣場一期二座**	2	3,018	1,069	3,574	0.21
8	**企業廣場一期一座**	1	12,309	3,880	3,152	0.39
9	**億京中心B座**	1	1,984	1,589	8,008	0.16
10	**其士商業中心**	1	1,206	700	5,804	0.07
11	**德福大廈**	1	1,277	730	5,717	0.07
12	**恩浩國際中心**	1	1,968	1,260	6,400	0.13

7.2 寫字樓・租賃

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 225 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	28	1,922	33,144	17.0	126
2	南豐商業中心	19	1,205	17,805	13.5	37
3	國際交易中心	16	1,755	38,700	22.0	144
4	企業廣場一期三座	14	1,490	20,902	15.7	50
5	億京中心B座	14	3,927	58,905	17.0	89
6	太豐匯	14	4,558	92,200	20.8	177
7	One Kowloon	13	13,165	266,000	20.0	604
8	德福大廈	13	1,277	28,116	19.6	40
9	恩浩國際中心	10	1,870	33,310	17.9	48
10	其士商業中心	9	1,742	31,000	18.0	28
11	創豪坊	9	782	16,000	20.5	13
12	億京中心A座	8	3,580	62,893	19.0	82
13	金利豐國際中心	8	10,245	206,526	20.5	215
14	Manhattan Place	6	19,925	480,050	25.0	305
15	企業廣場3期	6	2,270	36,525	16.0	26
16	企業廣場一期一座	6	6,085	62,052	13.0	44
17	企業廣場一期二座	6	3,772	46,045	11.5	50
18	啟匯	6	12,556	213,444	16.0	127
19	第一集團中心	6	2,742	71,292	26.0	64
20	富臨中心A座	4	1,533	23,913	15.2	10

7.3 工商・買賣

全區共 26 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 136 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	同力工業中心A座	14	1,078	333	2,876	0.81
2	美羅中心 2 期	14	710	334	4,355	0.49
3	信和工商中心	10	734	250	3,340	0.78
4	太平洋貿易中心	10	724	242	2,816	0.27
5	九龍灣工業中心	9	987	350	3,546	0.31
6	鴻力工業中心 B 座	7	1,250	307	2,480	0.23
7	啟福工業中心	6	1,334	374	3,199	0.39
8	景發工業中心	6	774	362	4,048	0.21
9	富洋工業中心	5	923	380	3,229	0.18
10	美羅中心	5	665	259	3,866	0.14
11	興力工業中心	5	1,185	300	2,532	0.17
12	豐隆工業中心	5	2,579	649	2,413	0.54
13	金漢工業大廈	5	886	205	2,125	0.11
14	同力工業中心B座	4	1,019	389	3,380	0.19
15	源發工業大廈	4	1,042	269	2,497	0.11
16	順發工業大廈	4	1,124	378	3,381	0.19
17	鴻力工業中心 A 座	4	1,118	308	2,796	0.11
18	合力工業中心	3	720	340	3,491	0.09
19	寶康中心	3	1,030	350	2,864	0.14
20	寶隆中心	3	1,839	420	2,284	0.22

7.4 工商・租賃

全區共 32 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 255 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	47	950	15,600	16.6	80
2	楊耀松第八工業大廈	20	1,906	23,005	12.0	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）
3	**美羅中心**	15	670	13,800	18.4	49
4	**九龍灣工業中心**	14	826	14,150	15.8	30
5	**福康工業大廈 (九龍灣)**	13	986	14,800	14.0	41
6	**鴻力工業中心 B 座**	13	621	12,155	16.7	17
7	**環球工商大廈**	11	1,058	16,500	15.0	25
8	**鴻力工業中心 A 座**	11	1,254	17,556	14.5	20
9	**太平洋貿易中心**	10	1,086	11,000	11.2	35
10	**健力工業大廈**	9	807	13,500	17.6	14
11	**金漢工業大廈**	9	1,772	18,000	11.0	21
12	**三湘九龍灣貨運中心**	7	22,792	380,178	16.1	308
13	**宏力工業大廈**	7	800	10,346	13.1	10
14	**寶隆中心**	7	2,956	34,000	11.8	27
15	**豐隆工業中心**	7	2,751	28,000	12.0	46
16	**富洋工業中心**	6	2,478	30,500	13.8	39
17	**開達大廈**	6	11,820	123,379	11.0	78
18	**同力工業中心A座**	5	1,925	28,000	14.5	13
19	**啟福工業中心**	5	1,378	20,000	11.3	10
20	**企業廣場二期**	4	2,390	28,802	13.5	13

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（13 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（28 宗）、南豐商業中心（19 宗）、國際交易中心（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 同力工業中心A座（14 宗，中位數 1,078 呎）與 美羅中心 2 期（14 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 美羅中心 2 期 47 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 37 宗（上年 27 宗，+37.0%），中位數呎價 6,286 元（-10.2%）；分層單位主流成交集中於 4,500–7,000 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 75%、工商租賃 52%；中小型單位成交價中位數 300 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 21.4 元、較大型（12.0 元）高 78%。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（—），中位數呎價 14,000 元（+—）；租賃 6 宗（-33.3%），中位數呎租 42.5 元（-34.7%）。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 2,987 元/呎、租 14.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,286 元/呎、租 18.0 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 42.5 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	1	397	225 萬	5,668 元/呎
工商	買賣	中小型	102	923	300 萬	3,221 元/呎
工商	買賣	中大型	30	1,922	444 萬	2,737 元/呎
工商	買賣	大型	3	13,203	3,000 萬	2,272 元/呎
工商	租賃	微型	13	397	7,000 元	21.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	132	900	13,000 元	15.1 元/呎·月
工商	租賃	中大型	87	2,006	26,844 元	12.9 元/呎·月
工商	租賃	大型	23	13,271	180,000 元	12.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	8	1,196	460 萬	4,167 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	21	2,567	1,433 萬	7,000 元/呎
寫字樓	買賣	大型	8	9,765	4,205 萬	6,280 元/呎
寫字樓	租賃	微型	10	178	5,788 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	40	1,152	18,158 元	17.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	122	2,360	38,700 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	53	13,165	224,587 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	3	1,274	39,800 元	51.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	3	3,000	100,000 元	33.3 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。