

工商舖成交報告｜葵涌

2026年5月

資料範圍：2025年6月—2026年5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（510 宗，總計 23.65 億元） 6

四 租賃成交（680 宗，月租總計 4,628 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-05-31） 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

1,190	510	680	23.65 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 1,190 宗成交，較上年度同期（1,056 宗）增加 12.7%；買賣 510 宗（+90.3%）、租賃 680 宗（-13.7%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 9 宗（上年 6 宗，+50.0%），中位數呎價 5,649 元（上年 7,109 元，-20.5%）；新都會廣場第二期一棟錄得 5 宗、佔該類 56%。
3. **工商買賣「量升價穩」**：成交 492 宗（上年 246 宗，+100.0%），中位數呎價 2,500 元（上年 2,602 元，-3.9%）；iCITY一棟錄得 95 宗、佔該類 19%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 542 宗、寫字樓 97 宗、商舖 41 宗；中位數呎租分別為 11.2、22.8、75.1 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 9 宗（-43.8%），中位數呎價 11,170 元（+52.5%）；租賃 41 宗（-31.7%），中位數呎租 75.1 元（+22.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 23.65 億元（上年 14.48 億元，+63.4%）；最大宗為香港毛紡工業大廈 23,540 呎 @9,190 萬元（3,904 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,628 萬元（上年 3,349 萬元，+38.2%）；主要來自和黃物流中心、亞洲貨櫃物流中心 A 座等大額租務。

02 二、市場總覽

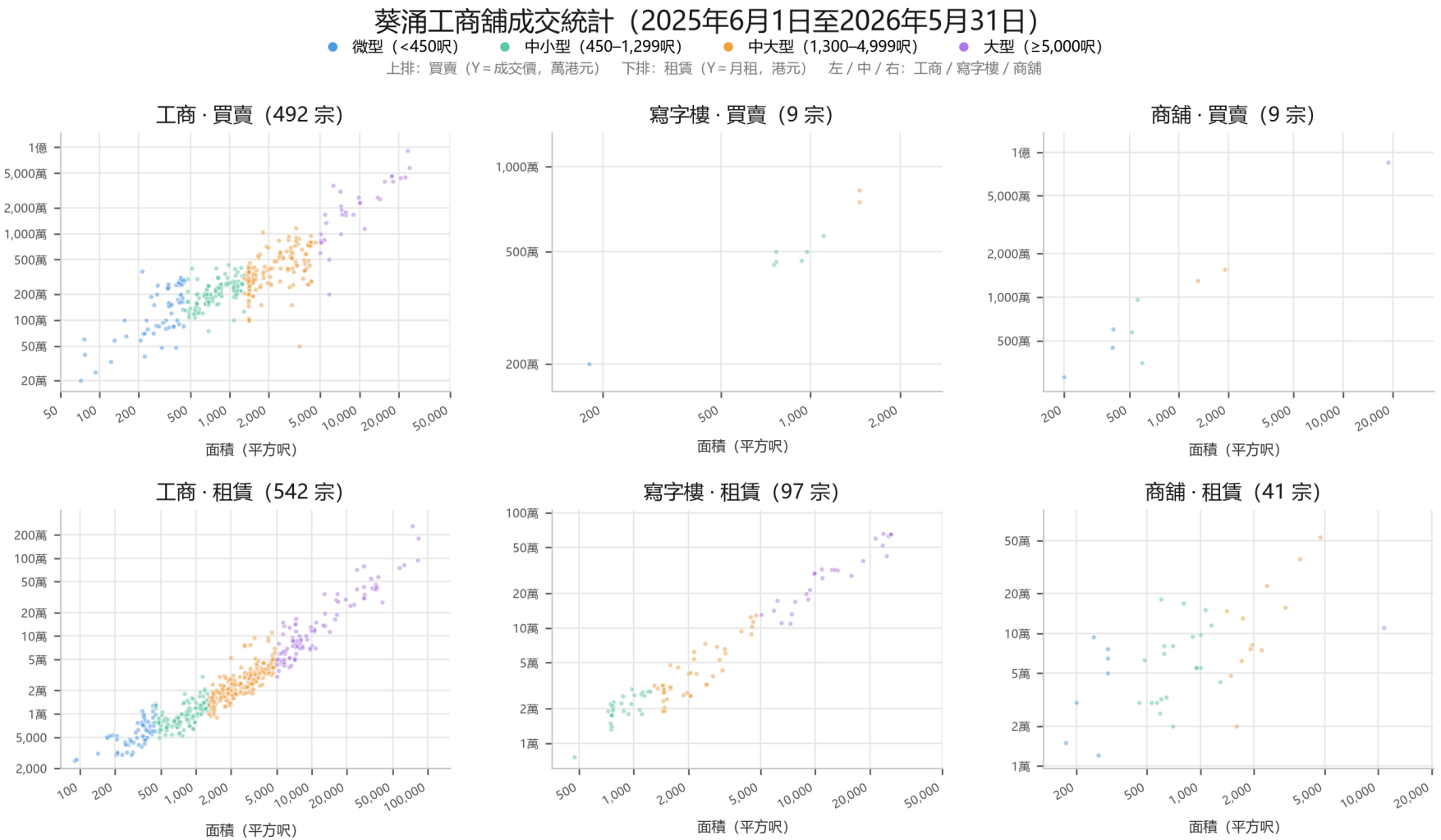


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-06-01 至 2026-05-31）

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	492	1,084	278 萬	2,500 元/呎	21.73 億
工商	租賃	542	1,644	18,000 元/月	11.2 元/呎·月	3,038 萬/月
寫字樓	買賣	9	931	500 萬	5,649 元/呎	0.47 億
寫字樓	租賃	97	2,045	32,591 元/月	22.8 元/呎·月	1,201 萬/月
商舖	買賣	9	557	600 萬	11,170 元/呎	1.46 億
商舖	租賃	41	900	70,000 元/月	75.1 元/呎·月	388 萬/月
合計	買賣	**510**	1,076	—	—	**23.65 億**
合計	租賃	**680**	1,594	—	—	**4,628 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 57%，反映葵涌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（1,076 呎）明顯小於租賃（1,594 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,170） > 寫字樓（5,649） > 工商（2,500） 元 / 呎；租賃則為 商舖（75） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（510 宗，總計 23.65 億元）

3.1 工商（492 宗，21.73 億元）

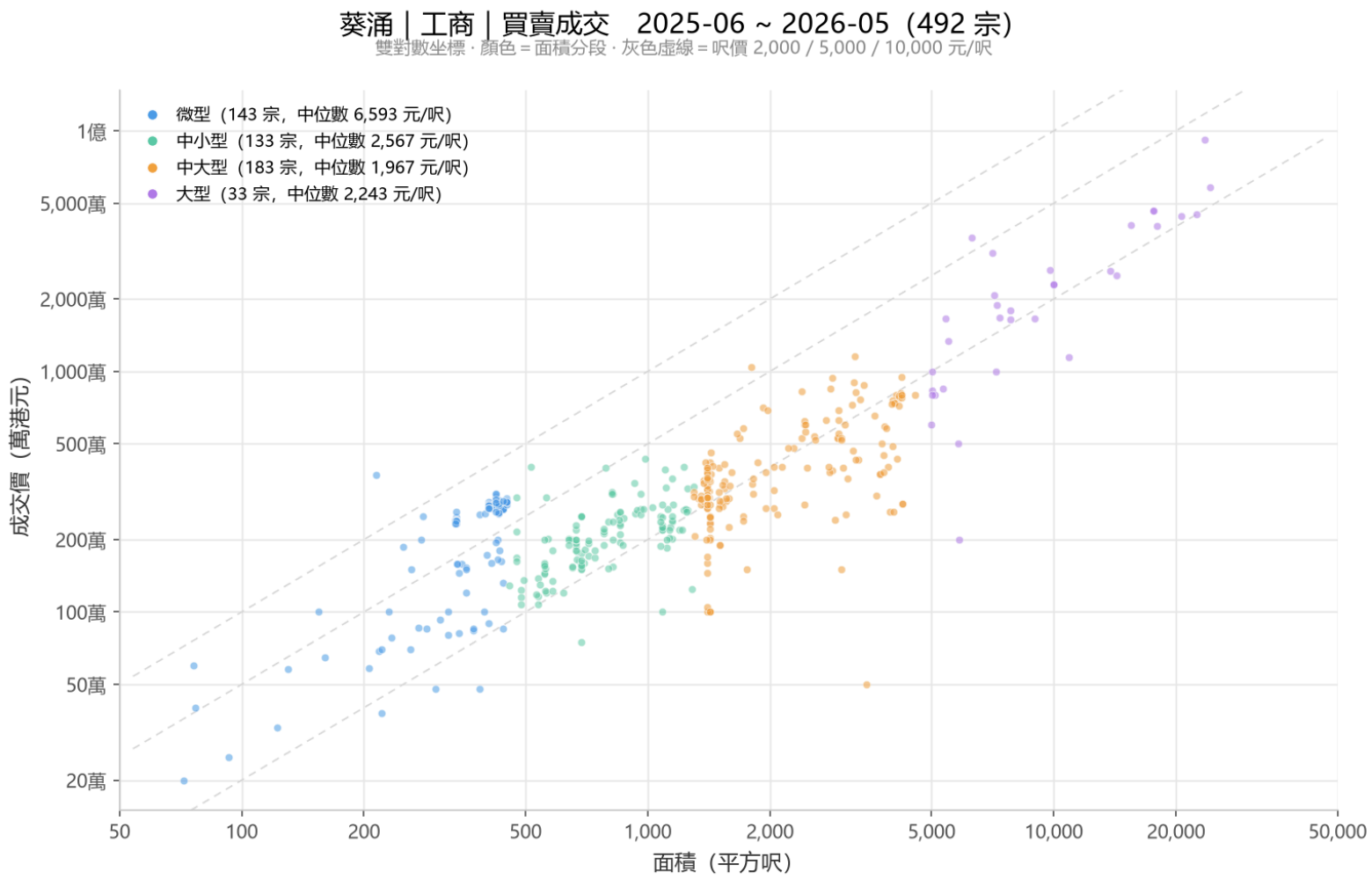


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,084 呎、中位數售價 278 萬元、中位數呎價 2,500 元（上年 2,602 元，-3.9%）。
- 面積段：中小型 133 宗（27%）、中大型 183 宗（37%）、微型 143 宗、大型 33 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 6,593 → 中小型 2,567 → 中大型 1,967 → 大型 2,243 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 13%。
- 最活躍：iCITY（95 宗）、和豐工業中心（22 宗）、金龍工業中心 4 座（17 宗）。
- 最大宗：香港毛紡工業大廈 23,540 呎 @9,190 萬元（3,904 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（9 宗，4,700 萬元）

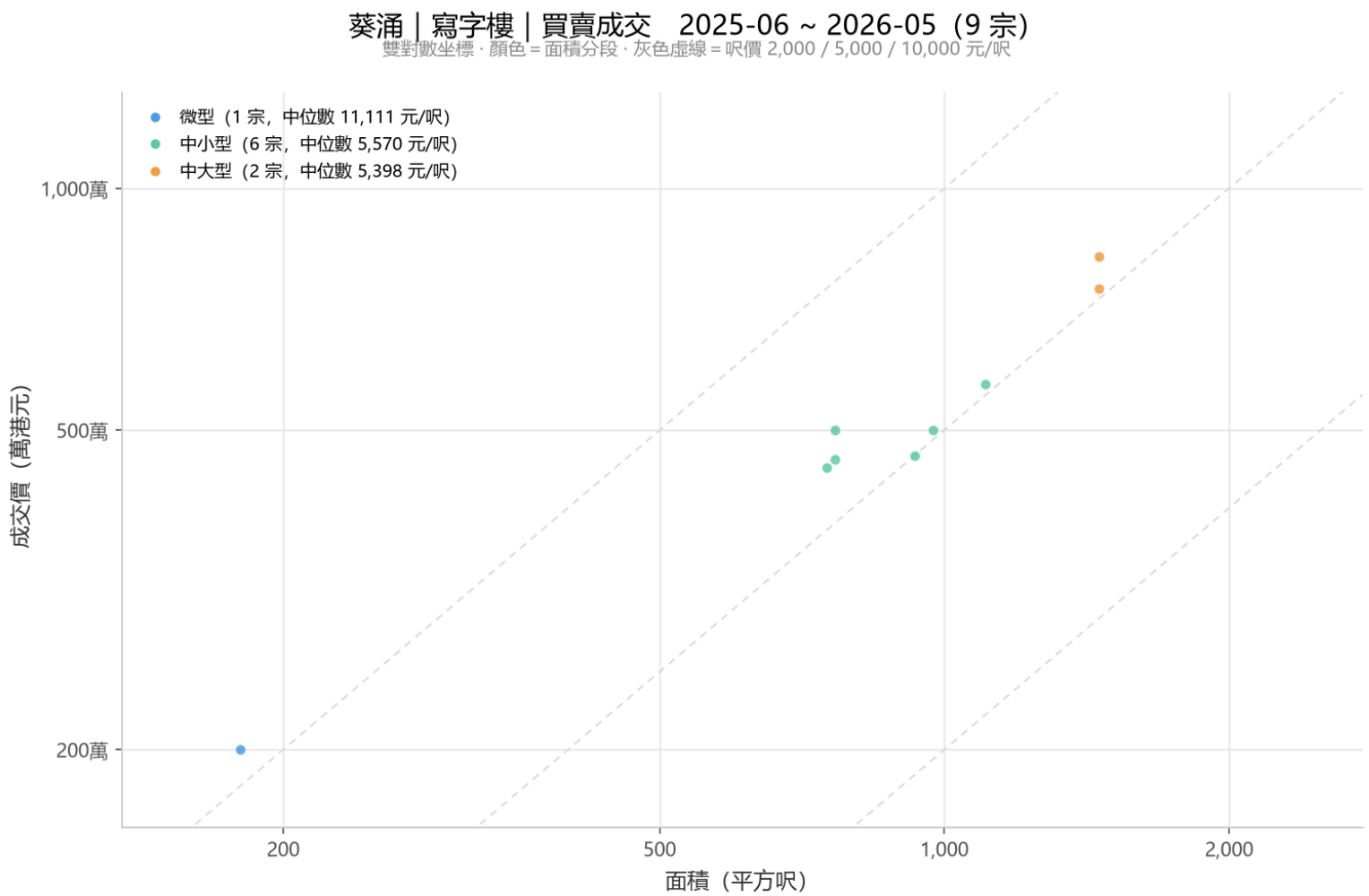


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 931 呎、中位數售價 500 萬元、中位數呎價 5,649 元（上年 7,109 元，-20.5%）。
- 面積段：中小型 6 宗（67%）、大型 0 宗、中大型 2 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 5,398 元最高，中小型 5,570 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 5 宗（56%）；前 5 棟合計 9 宗、佔 100%；全區僅 3 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 1,457 呎 @823 萬元（5,649 元/呎）；K83 1,106 呎 @570 萬元（5,154 元/呎）。

3.3 商舖（9 宗，1.46 億元）

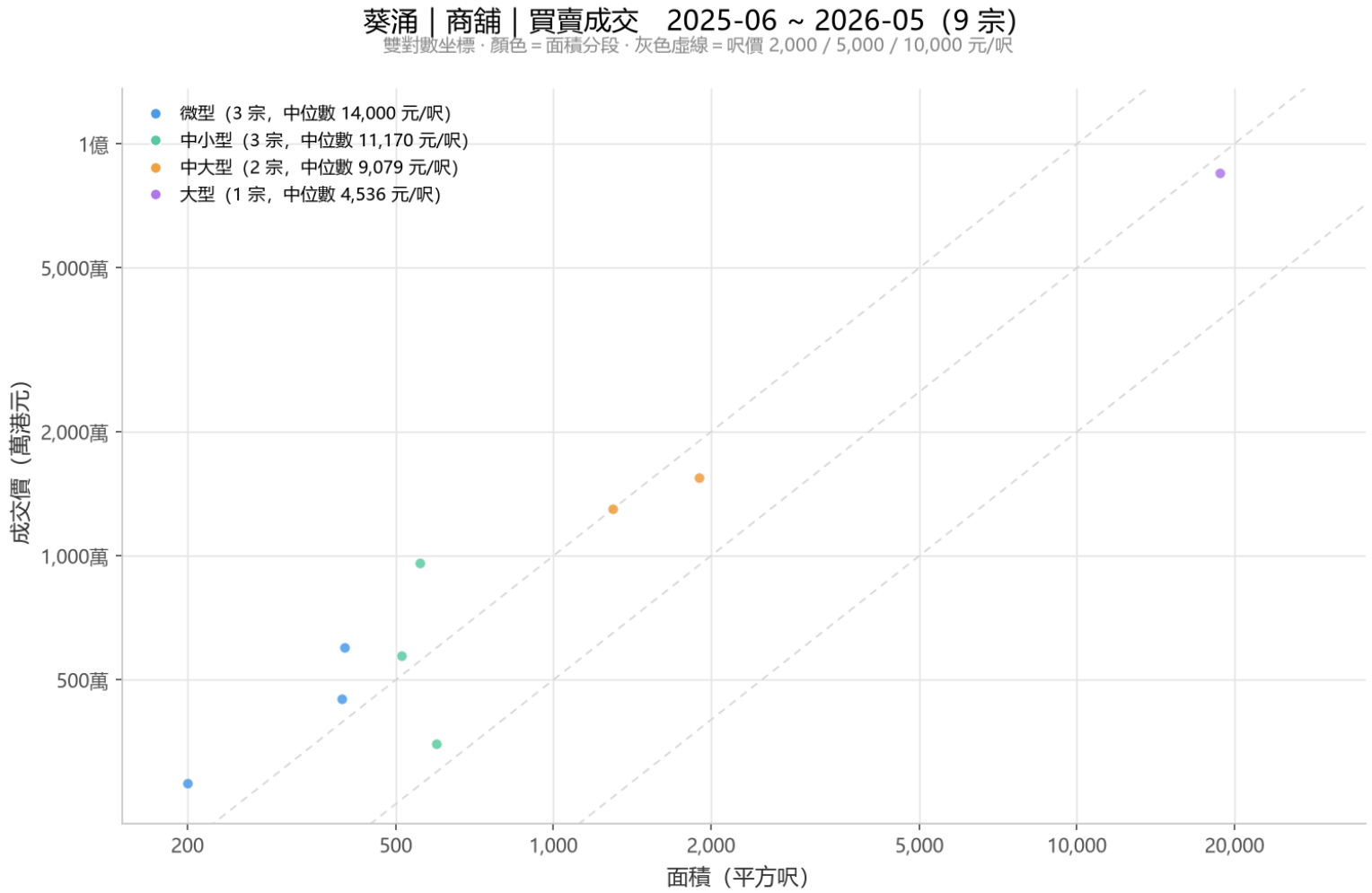


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 9 宗，統計穩定性有限；中位數面積 557 呎、中位數售價 600 萬元、中位數呎價 11,170 元（上年 7,325 元，+52.5%）。
- 面積段：中小型 3 宗、中大型 2 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 9,079 元最高。
- 最貴：獅子樓 18,740 呎 @8,500 萬元（4,536 元/呎）。
- 集中度：葵寶大廈 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	2025-11-24	工商	香港毛紡工業大廈	23,540	0.92	3,904
2	2026-05-07	商舖	獅子樓	18,740	0.85	4,536
3	2025-06-26	工商	達利中心	24,234	0.58	2,400
4	2026-01-09	工商	葵德工業中心 1 期	17,576	0.47	2,646
5	2026-05-20	工商	永得利廣場 2 座	22,432	0.45	2,000
6	2025-12-10	工商	東海工業大廈	20,563	0.44	2,158
7	2025-06-16	工商	華達工業中心 A 座	15,523	0.41	2,609
8	2026-04-20	工商	華發工業大廈	18,000	0.40	2,243
9	2025-08-15	工商	大德工業大廈	6,285	0.36	5,728
10	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385

04 四、租賃成交（680 宗，月租總計 4,628 萬元）

4.1 工商（542 宗，月租 3,038 萬元）

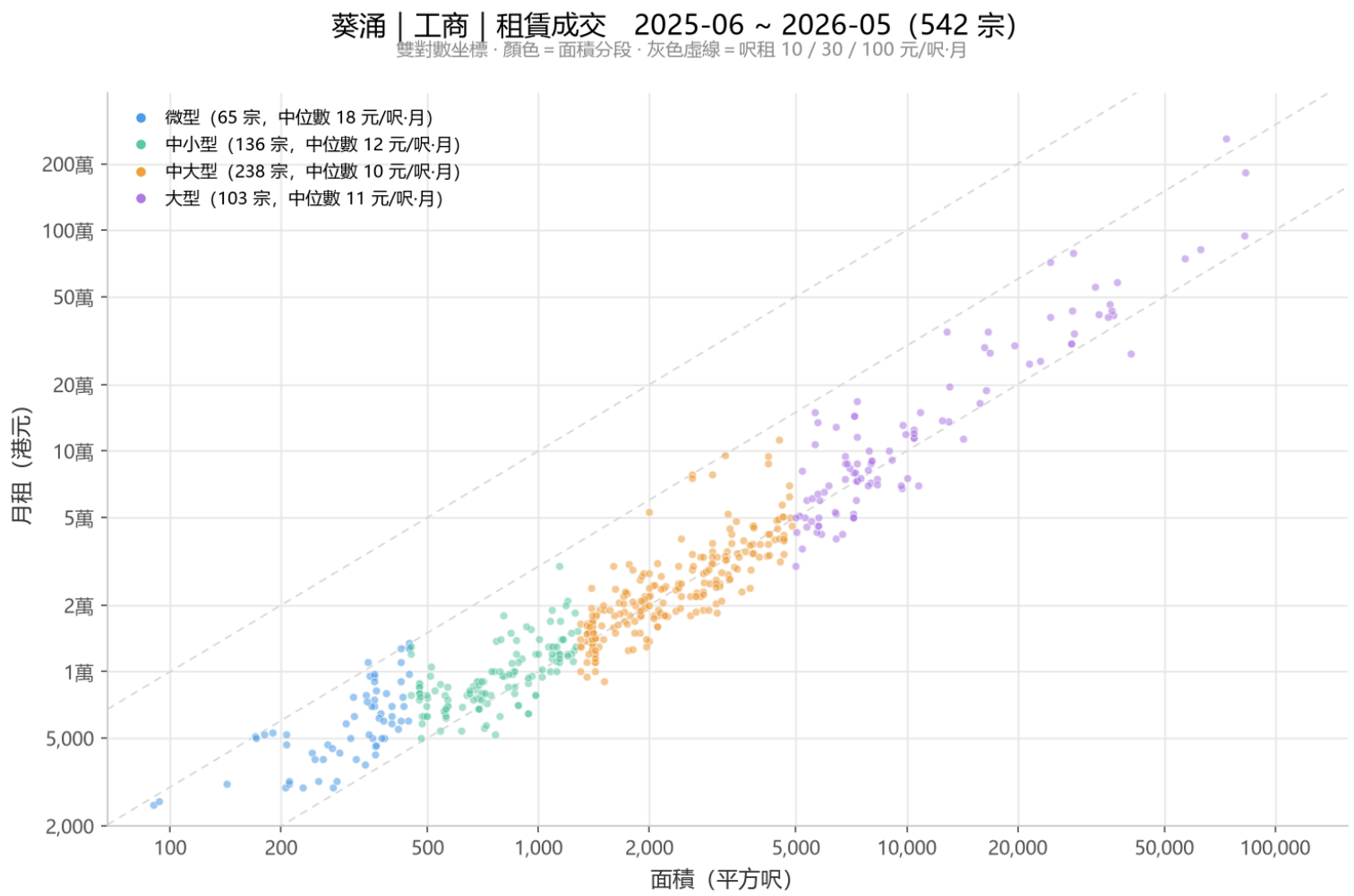


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,644 呎、月租 18,000 元、呎租 11.2 元/呎·月（上年 12.7 元，-12.1%）。
- 面積段：中大型 238 宗（44%）、中小型 136 宗（25%）、微型 65 宗、大型 103 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.7 → 中小型 12.1 → 中大型 10.0 → 大型 11.2 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：宏達工業中心（21 宗）、華發工業大廈（21 宗）、華基工業大廈 1 座（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 28%，供應面分散。

4.2 寫字樓（97 宗，月租 1,201 萬元）

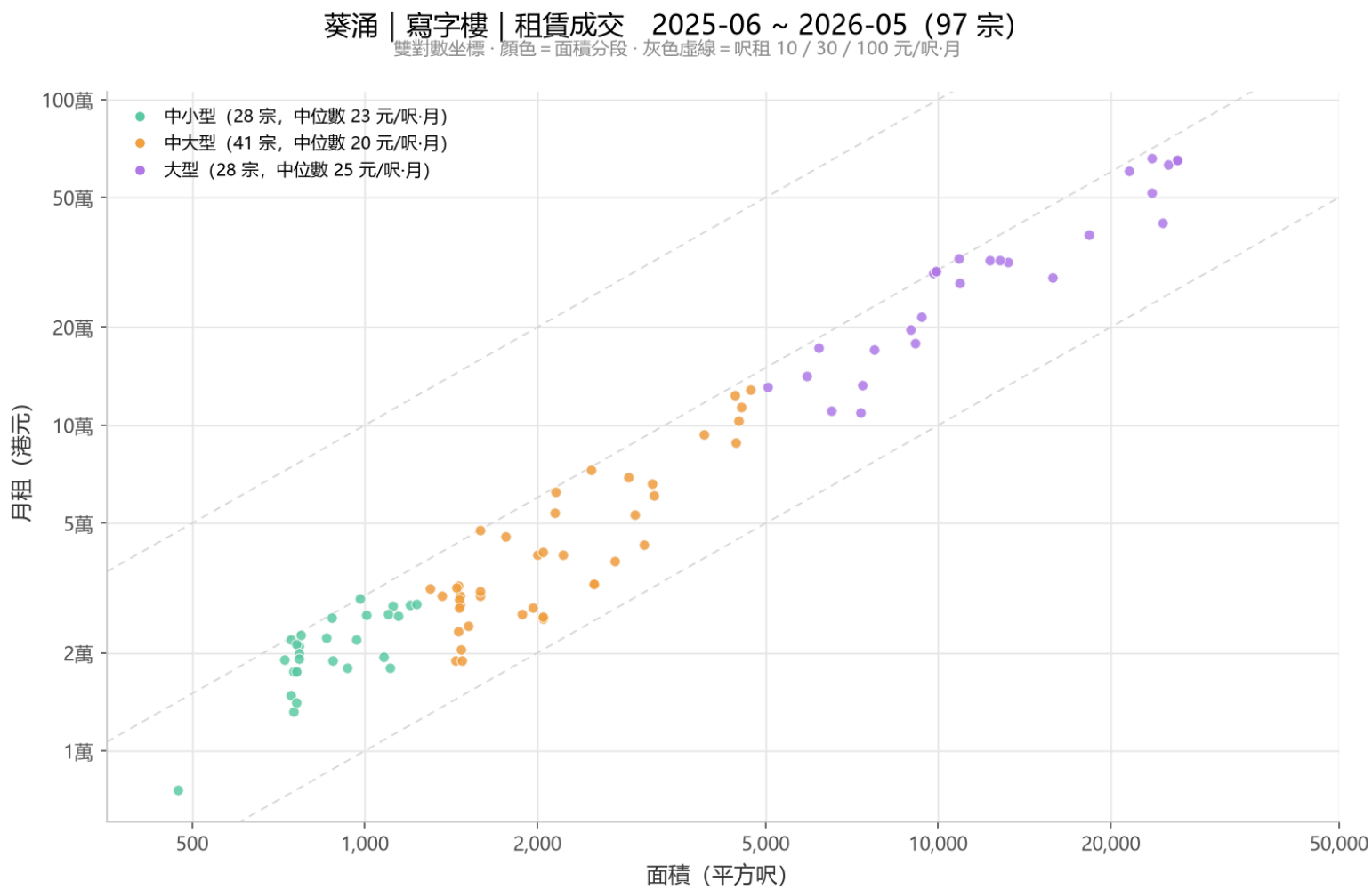


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,045 呎、月租 32,591 元、呎租 22.8 元/呎·月（上年 23.0 元，-1.0%）。
- 面積段：中大型 41 宗、中小型 28 宗、大型 28 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 25.0 元最高，中小型 23.3 元、中大型 20.0 元相若；微型 —（樣本僅 0 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新都會廣場第二期（37 宗）、新都會廣場第一期（23 宗）、九龍貿易中心B座（7 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（41 宗，月租 388 萬元）

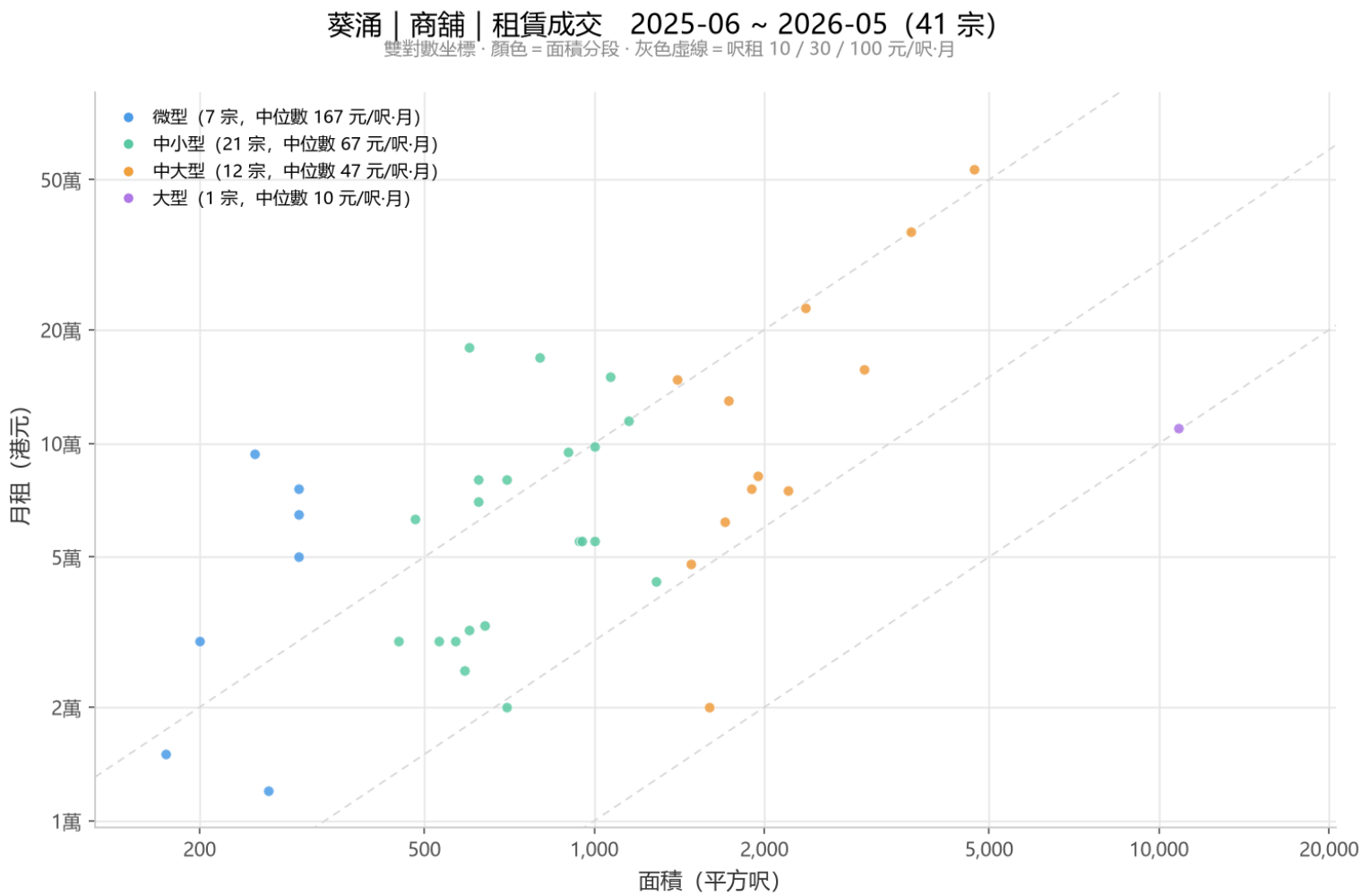


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 900 呎、月租 70,000 元、呎租 75.1 元/呎·月（上年 61.5 元，+22.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 166.7 元（街舖細位）→ 中小型 66.7 → 中大型 47.2 → 大型 10.2 元。
- 最活躍：葵涌廣場A場（4 宗）、葵涌廣場C場（3 宗）、好爵中心（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 34%，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	2025-07-21	工商	亞洲貨櫃物流中心 A 座	73,446	2,612,940	35.6
2	2026-02-16	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	82,800	1,821,600	22.0
3	2025-11-10	工商	和黃物流中心	82,492	948,658	11.5
4	2025-11-03	工商	和黃物流中心	62,615	819,143	13.1
5	2025-11-27	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	28,245	791,498	28.0
6	2025-09-15	工商	和黃物流中心	57,000	747,916	13.1
7	2025-10-24	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	24,533	717,162	29.2
8	2025-12-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	23,572	660,016	28.0
9	2025-07-15	寫字樓	九龍貿易中心B座	26,126	653,150	25.0
10	2025-07-15	寫字樓	九龍貿易中心B座	25,218	630,450	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

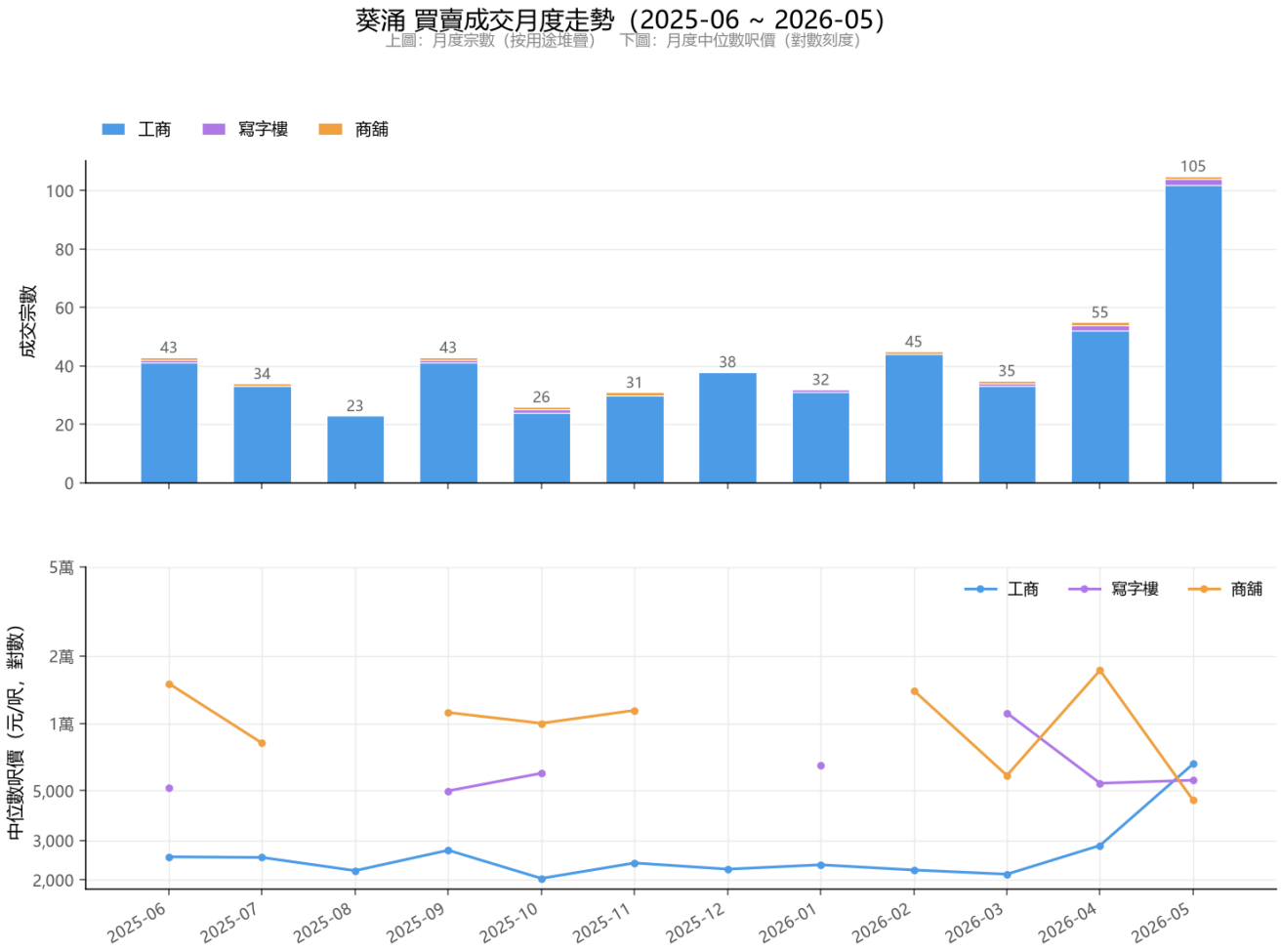


圖 8　買賣月度走勢

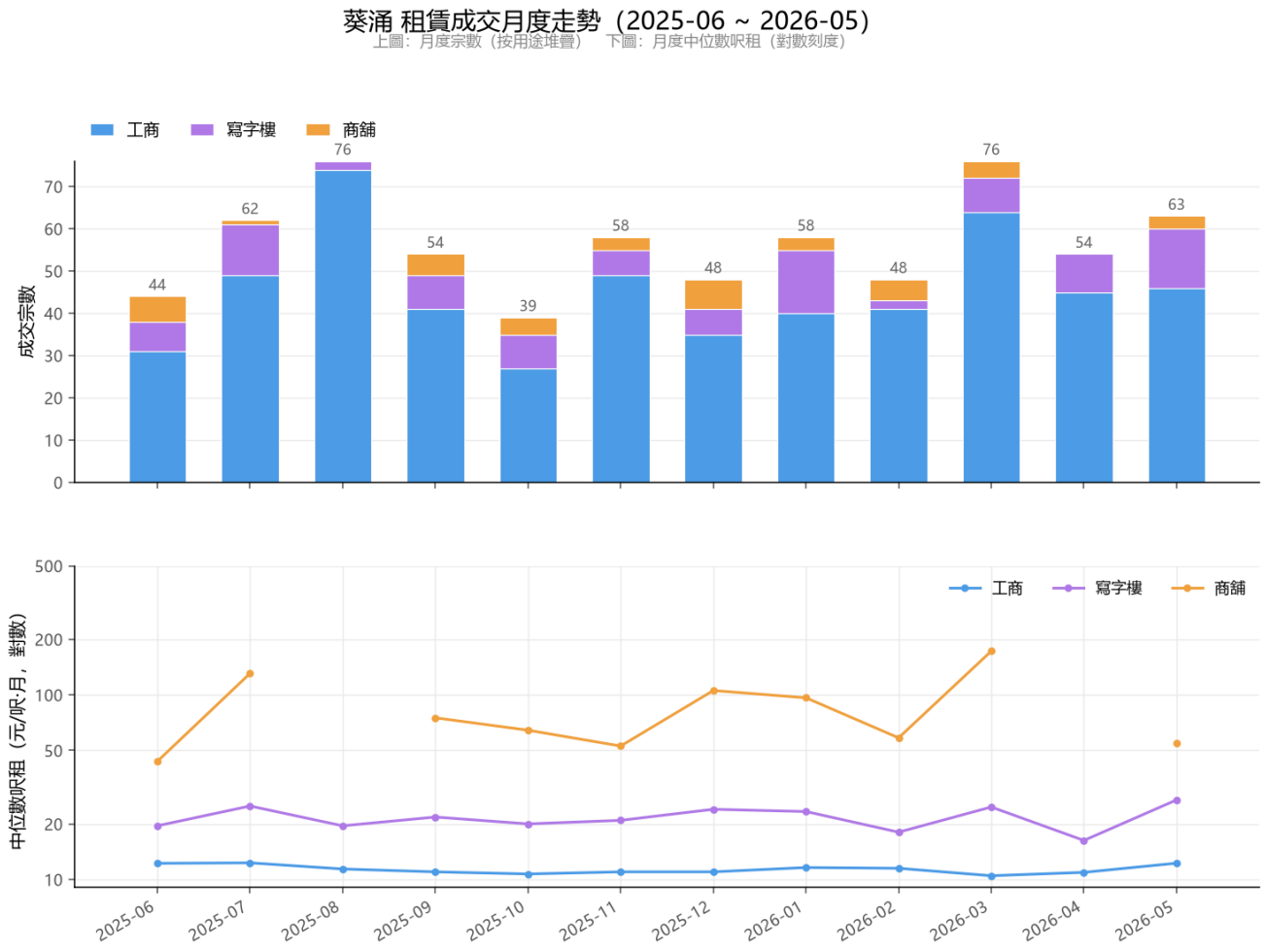


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–168 宗，月均 99 宗；買賣月均 42.5 宗、租賃月均 56.7 宗。
- 高點為 2026-05（168 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 129 宗，較期初三個月（94 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 87 宗 → 2025Q3 292 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2（僅5月）277 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,536 元升至 6,477 元（區間 2,207–6,477 元）；路徑 2025Q2 2,536 → 2025Q3 2,521 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2(部分) 6,477。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元降至 11 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q2 12 → 2025Q3 12 → 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2(部分) 11。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 5,139 元升至 5,401 元（區間 4,995–8,815 元）；路徑 2025Q2 5,139 → 2025Q3 4,995 → 2025Q4 5,987 → 2026Q1 8,815 → 2026Q2(部分) 5,401。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 20 元升至 25 元（區間 20–25 元）；路徑 2025Q2 20 → 2025Q3 23 → 2025Q4 21 → 2026Q1 23 → 2026Q2(部分) 25。
- **商舖買賣**：季度中位數由 15,038 元降至 10,885 元（區間 9,664–15,038 元）；路徑 2025Q2 15,038 → 2025Q3 9,664 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2(部分) 10,885。
- **商舖租賃**：季度中位數由 44 元升至 55 元（區間 44–103 元）；路徑 2025Q2 44 → 2025Q3 103 → 2025Q4 76 → 2026Q1 103 → 2026Q2(部分) 55。

> 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 27% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 67% 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 71%，工商 44% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（51%）及 <450 呎（17%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,254 呎變為 1,076 呎，租賃由 1,143 呎變為 1,594 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：新都會廣場第二期 5 宗，佔 56%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：新都會廣場第二期（37 宗）、新都會廣場第一期（23 宗）、九龍貿易中心B座（7 宗），前 5 棟合計佔 82%。
- 工商買賣：iCITY 95 宗，前 5 棟佔 33%；工商租賃：宏達工業中心 21 宗，前 5 棟僅佔 17%，分布最分散。
- 含義：葵涌寫字樓買賣已高度「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	492	246	+100.0%	2,500 元/呎	2,602 元/呎	-3.9%	21.73 億	12.90 億
工商	租賃	542	656	-17.4%	11.2 元/呎·月	12.7 元/呎·月	-12.1%	3,038 萬/月	2,026 萬/月
寫字樓	買賣	9	6	+50.0%	5,649 元/呎	7,109 元/呎	-20.5%	0.47 億	0.72 億
寫字樓	租賃	97	72	+34.7%	22.8 元/呎·月	23.0 元/呎·月	-1.0%	1,201 萬/月	824 萬/月
商舖	買賣	9	16	-43.8%	11,170 元/呎	7,325 元/呎	+52.5%	1.46 億	0.86 億
商舖	租賃	41	60	-31.7%	75.1 元/呎·月	61.5 元/呎·月	+22.2%	388 萬/月	499 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-05-31）

以 2026-05-31 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」。

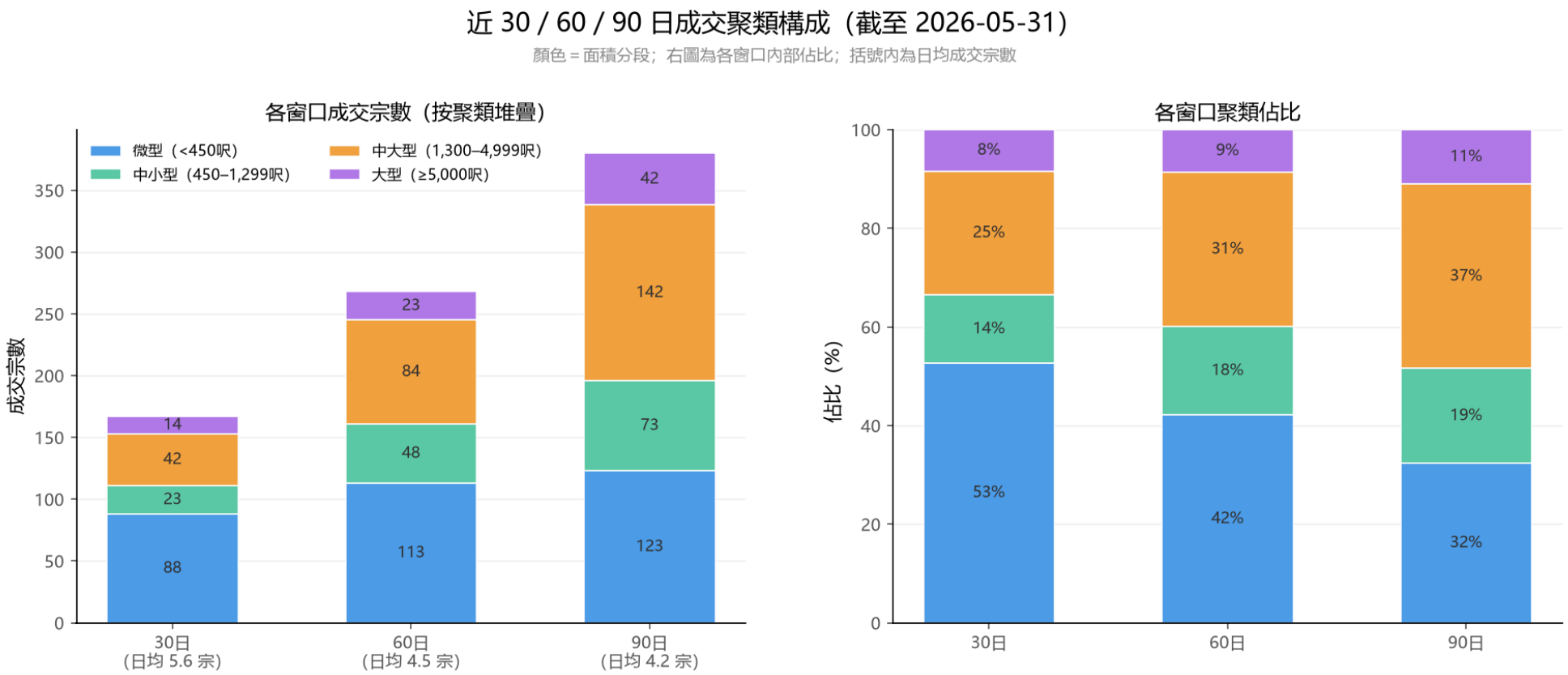


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	167	5.6	104	63
60 日	268	4.5	154	114
90 日	380	4.2	190	190

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	77	6,777	11	18.0	88	52.7%
30 日	中小型	10	2,486	13	16.2	23	13.8%
30 日	中大型	13	2,068	29	11.9	42	25.1%
30 日	大型	4	2,056	10	16.7	14	8.4%
60 日	微型	100	6,745	13	18.0	113	42.2%
60 日	中小型	19	2,600	29	15.7	48	17.9%
60 日	中大型	28	2,057	56	11.0	84	31.3%
60 日	大型	7	2,000	16	16.2	23	8.6%
90 日	微型	105	6,735	18	19.8	123	32.4%
90 日	中小型	28	2,574	45	16.0	73	19.2%
90 日	中大型	47	1,944	95	10.8	142	37.4%
90 日	大型	10	2,056	32	11.3	42	11.1%

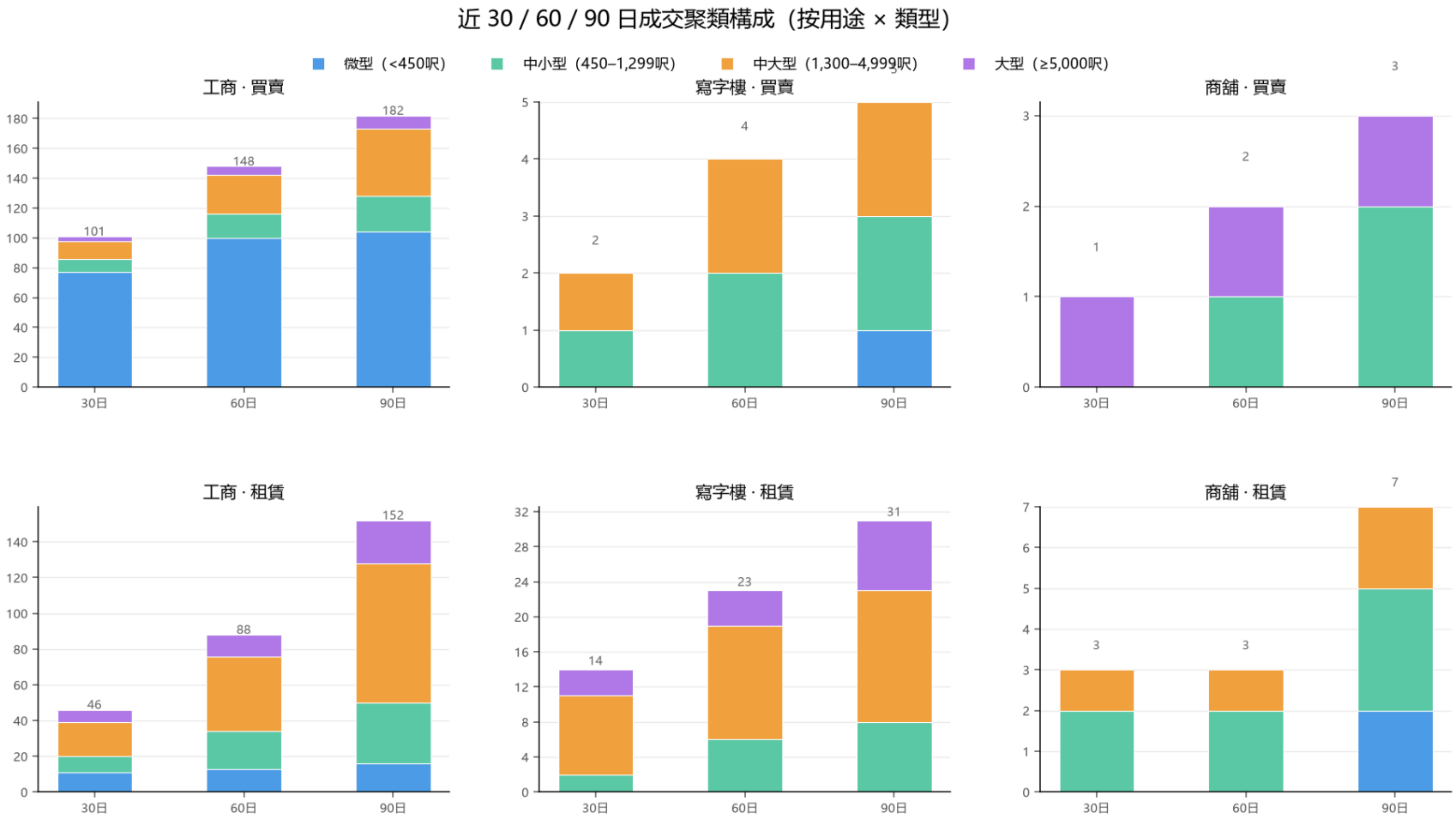


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	101	微型 77（76%）	148	微型 100（68%）	182	微型 104（57%）
工商	租賃	46	中大型 19（41%）	88	中大型 42（48%）	152	中大型 78（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	2	中小型 1（50%）	4	中小型 2（50%）	5	中小型 2（40%）
寫字樓	租賃	14	中大型 9（64%）	23	中大型 13（57%）	31	中大型 15（48%）
商舖	買賣	1	大型 1（100%）	2	中小型 1（50%）	3	中小型 2（67%）
商舖	租賃	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）	7	中小型 3（43%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 167 宗（日均 5.6 宗），高於 90 日的日均 4.2 宗；60 日 268 宗、日均 4.5 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 52.7%（88 宗），高於 90 日的 32.4%；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 88 宗、佔 53%；90 日 142 宗、佔 37%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 2 宗（新都會廣場第二期），與 90 日的 5 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 101 宗、90 日 182 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 18.0 元，較 90 日的 18.8 元回落 4%，反映該類單位議價空間略為擴大。

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 3 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	**新都會廣場第二期**	5	767	500	5,987	0.30
2	**K83**	3	973	500	5,139	0.15
3	**葵樂大廈**	1	180	200	11,111	0.02

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 11 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	**新都會廣場第二期**	37	1,457	26,400	20.0	108
2	**新都會廣場第一期**	23	4,478	113,500	26.0	292
3	**九龍貿易中心A座**	7	9,930	297,900	29.0	247
4	**九龍貿易中心B座**	7	25,218	630,450	25.0	328
5	**K83**	6	1,126	20,500	21.0	13
6	**Magnet Place Tower 1**	5	2,507	32,591	14.0	17
7	**KC100**	4	6,949	121,825	17.5	72

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）
8	TLP132	3	1,516	24,256	16.0	14
9	輝固大廈-KCC2	3	9,112	196,878	21.0	76
10	萬泰中心	1	15,815	284,670	18.0	28
11	貿易之都	1	3,198	60,762	19.0	6

7.3 工商・買賣

全區共 95 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 492 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	iCITY	95	422	278	6,777	2.61
2	和豐工業中心	22	1,104	238	2,411	0.74
3	金龍工業中心 4 座	17	1,400	298	2,143	0.49
4	金龍工業中心 1 座	16	1,400	306	2,189	0.49
5	亞洲貿易中心	14	546	130	2,377	0.20
6	美聯工業大廈	14	1,562	317	1,883	0.61
7	華達工業中心 A 座	13	1,422	235	1,653	0.67
8	飛亞工業中心	13	1,084	230	2,106	0.32
9	金豐工業大廈 2 期	12	664	197	2,990	0.24
10	金運工業大廈 1 座	11	818	190	2,213	0.22
11	星星中心	9	357	158	4,647	0.18
12	宏達工業中心	8	2,892	682	2,288	0.80
13	華基工業大廈 1 座	8	2,002	325	1,404	0.27
14	金豐工業大廈 1 期	8	664	200	2,947	0.17
15	iPLACE	7	475	165	3,864	0.13
16	瑞森工業大廈	7	1,132	220	1,811	0.15
17	華基工業大廈 2 座	7	3,738	374	1,000	0.26
18	華業工業大廈 B 座	7	2,937	261	1,798	0.24

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）
19	華發工業大廈	7	1,809	340	1,815	0.62
20	金德工業大廈	7	1,249	325	2,567	0.30

7.4 工商・租賃

全區共 124 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 542 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	宏達工業中心	21	3,740	38,387	11.0	96
2	華發工業大廈	21	243	5,200	17.5	28
3	華基工業大廈 1 座	19	3,045	22,000	8.0	48
4	亞洲貿易中心	17	561	6,800	12.1	14
5	美安工業大廈	14	1,382	12,300	11.8	36
6	和豐工業中心	13	1,136	11,500	10.6	18
7	葵昌中心	13	1,147	17,000	16.4	26
8	iPLACE	12	475	8,000	16.8	10
9	和黃物流中心	12	35,357	423,904	12.0	568
10	宏貿中心	12	939	7,032	8.0	14
11	盈業大廈	12	1,432	14,000	11.4	18
12	金龍工業中心 4 座	12	1,400	15,753	10.7	34
13	華達工業中心 A 座	11	1,422	11,500	10.0	15
14	金基工業大廈	11	1,407	16,000	12.9	19
15	樂聲工業中心	9	10,453	114,983	11.5	91
16	禎昌工業大廈	8	466	7,550	15.3	6
17	華基工業大廈 2 座	8	3,032	24,750	8.0	19
18	華達工業中心 B 座	8	1,422	12,900	10.0	11
19	iCITY 第一座	7	444	12,800	28.8	8
20	亞洲貨櫃物流中心 A 座	7	24,533	348,096	17.0	474

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（5 宗、中位數 5,987 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 新都會廣場第二期（37 宗）、新都會廣場第一期（23 宗）、九龍貿易中心B座（7 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 iCITY（95 宗，中位數 422 呎）與 和豐工業中心（22 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 宏達工業中心 21 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 9 宗（上年 6 宗，+50.0%），中位數呎價 5,649 元（-20.5%）；分層單位主流成交集中於 5,148–5,997 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 27%、工商租賃 25%；中小型單位成交價中位數 202 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 17.7 元、較大型（11.2 元）高 58%；商舖微型（166.7 元）與大型（10.2 元）相差 1,540%。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（-43.8%），中位數呎價 11,170 元（+52.5%）；租賃 41 宗（-31.7%），中位數呎租 75.1 元（+22.2%）。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 2,500 元/呎、租 11.2 元/呎·月；寫字樓買賣 5,649 元/呎、租 22.8 元/呎·月；商舖買賣 11,170 元/呎、租 75.1 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	143	407	270 萬	6,593 元/呎
工商	買賣	中小型	133	779	202 萬	2,567 元/呎
工商	買賣	中大型	183	1,611	350 萬	1,967 元/呎
工商	買賣	大型	33	7,816	1,880 萬	2,243 元/呎
工商	租賃	微型	65	348	5,500 元	17.7 元/呎·月
工商	租賃	中小型	136	764	8,901 元	12.1 元/呎·月
工商	租賃	中大型	238	2,100	22,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	103	7,964	91,230 元	11.2 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	1	180	200 萬	11,111 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	6	849	482 萬	5,570 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	2	1,457	786 萬	5,398 元/呎
寫字樓	租賃	中小型	28	815	20,500 元	23.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	41	2,045	32,591 元	20.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	28	10,888	297,900 元	25.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	394	450 萬	14,000 元/呎
商舖	買賣	中小型	3	557	573 萬	11,170 元/呎
商舖	買賣	中大型	2	1,600	1,425 萬	9,079 元/呎
商舖	買賣	大型	1	18,740	8,500 萬	4,536 元/呎
商舖	租賃	微型	7	265	50,000 元	166.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	21	700	55,000 元	66.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	12	1,925	106,000 元	47.2 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	10,825	110,000 元	10.2 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。