

工商舖成交報告｜葵涌

2026年9月

資料範圍：2025年10月—2026年9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（626 宗，總計 26.11 億元） 6

四 租賃成交（656 宗，月租總計 4,446 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30） 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

1,282	626	656	26.11 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 1,282 宗成交，較上年度同期（1,034 宗）增加 24.0%；買賣 626 宗（+88.6%）、租賃 656 宗（-6.6%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 10 宗（上年 7 宗，+42.9%），中位數呎價 5,843 元（上年 6,160 元，-5.1%）；新都會廣場第二期一棟錄得 6 宗、佔該類 60%。
3. **工商買賣「量價齊升」**：成交 606 宗（上年 314 宗，+93.0%），中位數呎價 2,742 元（上年 2,546 元，+7.7%）；iCITY一棟錄得 213 宗、佔該類 35%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 520 宗、寫字樓 95 宗、商舖 41 宗；中位數呎租分別為 11.0、23.0、72.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 10 宗（-9.1%），中位數呎價 12,573 元（+62.2%）；租賃 41 宗（-19.6%），中位數呎租 72.0 元（+22.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 26.11 億元（上年 16.64 億元，+56.9%）；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 4,446 萬元（上年 3,568 萬元，+24.6%）；主要來自和黃物流中心、亞洲貨櫃物流中心 B 座等大額租務。

02 二、市場總覽

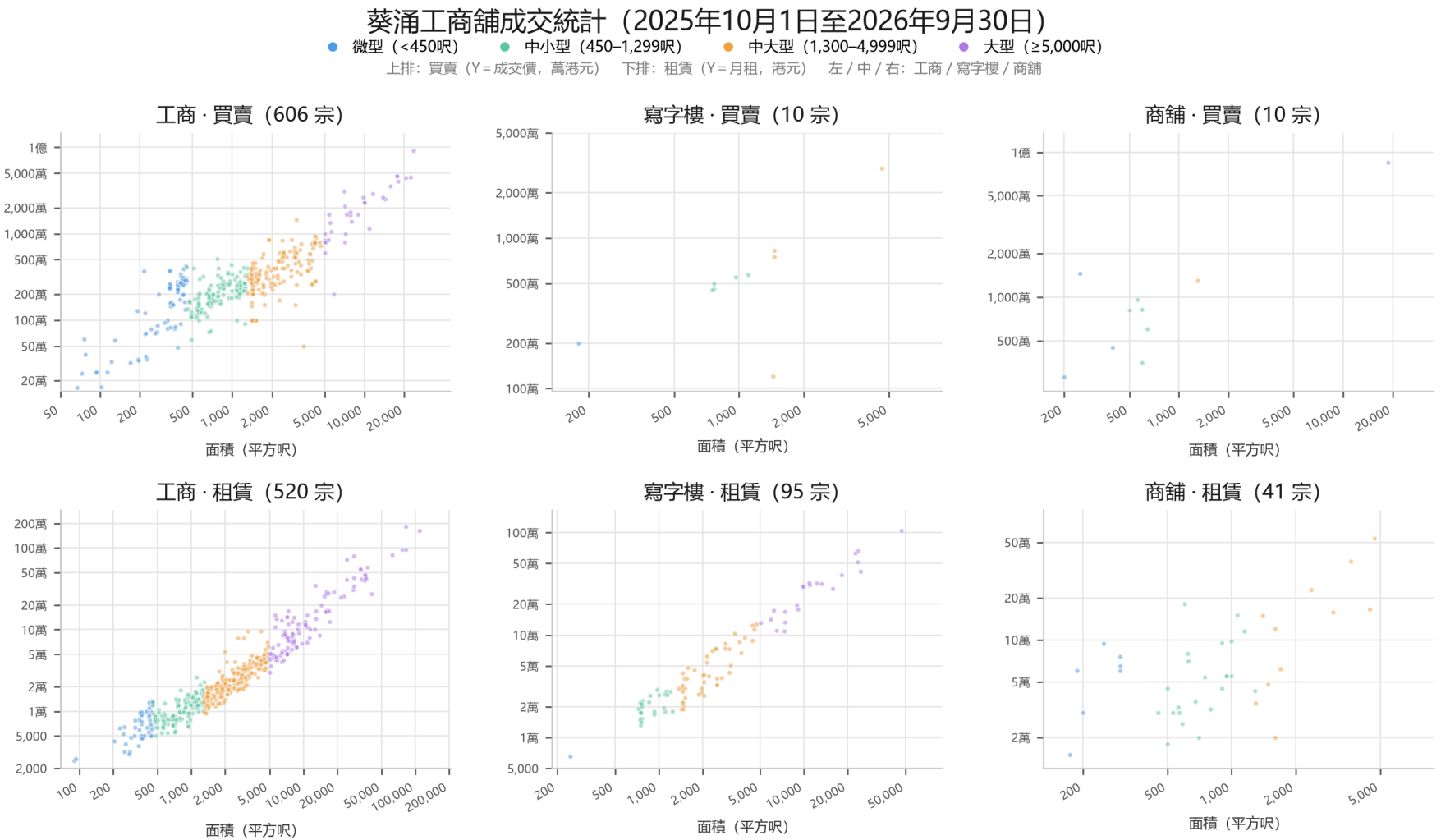


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-10-01 至 2026-09-30）

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	606	658	278 萬	2,742 元/呎	23.82 億
工商	租賃	520	1,754	18,282 元/月	11.0 元/呎·月	3,075 萬/月
寫字樓	買賣	10	1,036	525 萬	5,843 元/呎	0.73 億
寫字樓	租賃	95	2,045	37,605 元/月	23.0 元/呎·月	1,004 萬/月
商舖	買賣	10	576	813 萬	12,573 元/呎	1.55 億
商舖	租賃	41	800	55,000 元/月	72.0 元/呎·月	367 萬/月
合計	買賣	**626**	664	—	—	**26.11 億**
合計	租賃	**656**	1,660	—	—	**4,446 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 51%，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（664 呎）明顯小於租賃（1,660 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（12,573） > 寫字樓（5,843） > 工商（2,742） 元 / 呎；租賃則為 商舖（72） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（626 宗，總計 26.11 億元）

3.1 工商（606 宗，23.82 億元）

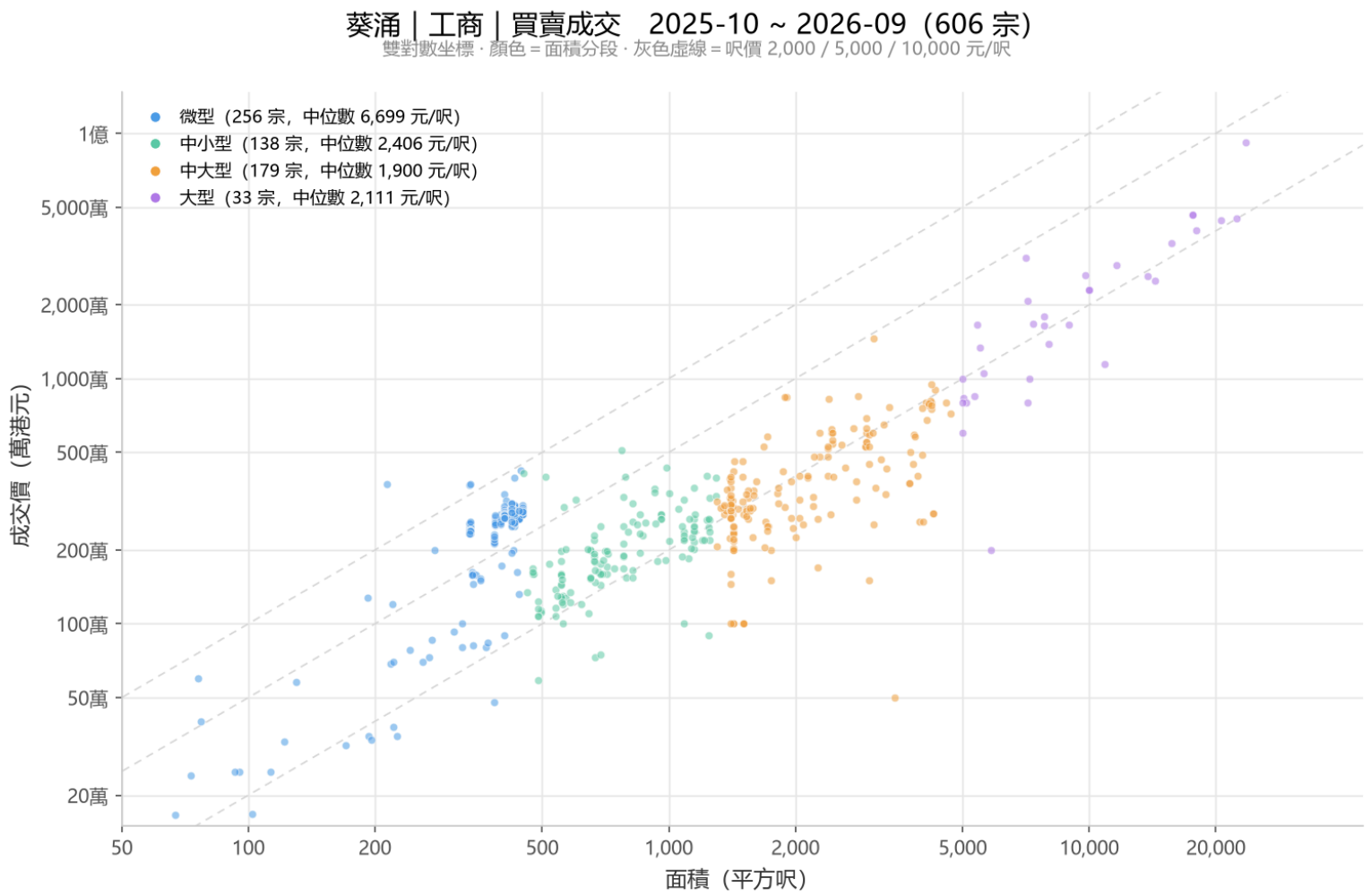


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 658 呎、中位數售價 278 萬元、中位數呎價 2,742 元（上年 2,546 元，+7.7%）。
- 面積段：中小型 138 宗（23%）、中大型 179 宗（30%）、微型 256 宗、大型 33 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 6,699 → 中小型 2,406 → 中大型 1,900 → 大型 2,111 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 12%。
- 最活躍：iCITY（213 宗）、和豐工業中心（25 宗）、亞洲貿易中心（22 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（10 宗，7,300 萬元）

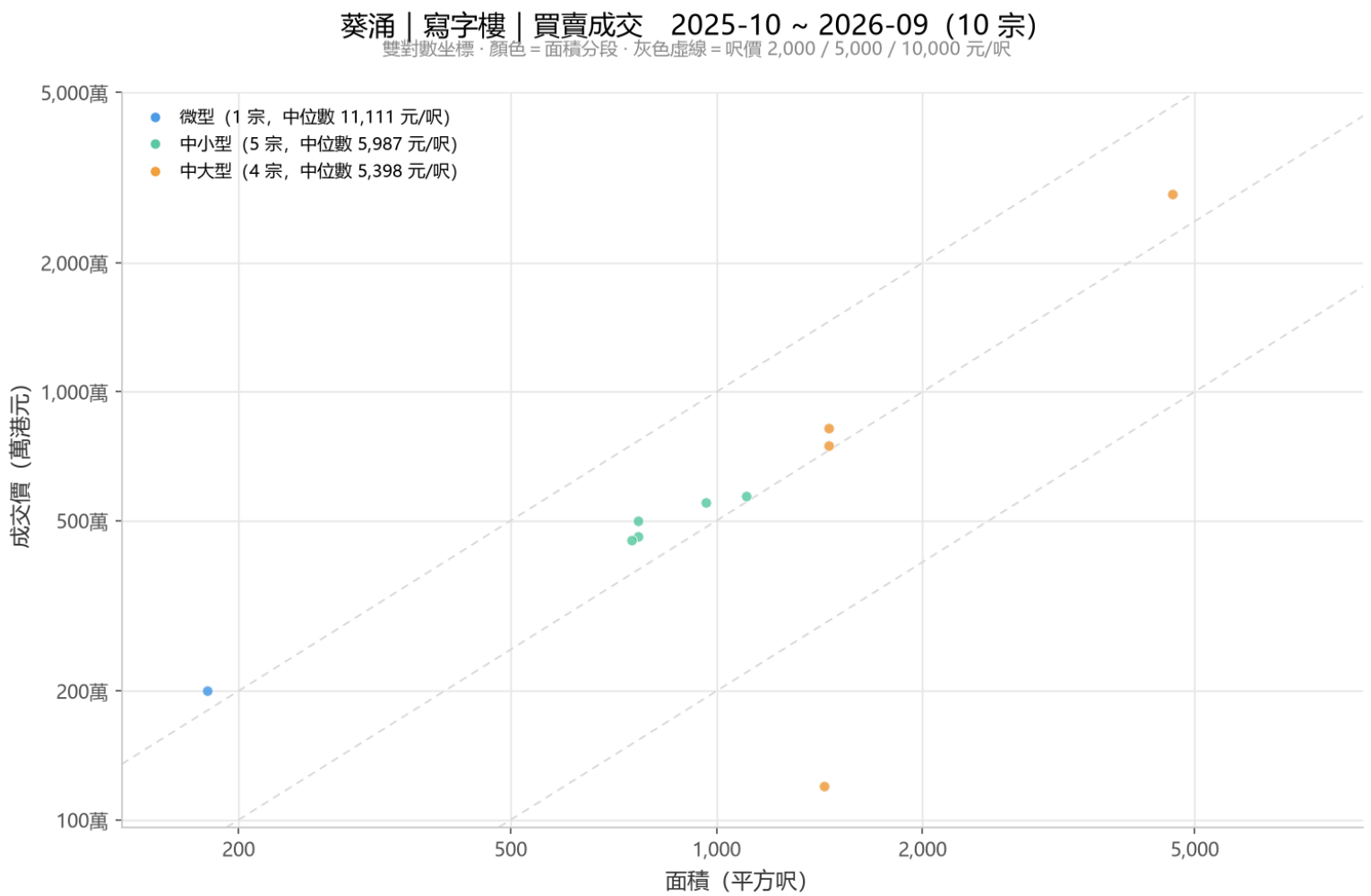


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,036 呎、中位數售價 525 萬元、中位數呎價 5,843 元（上年 6,160 元，-5.1%）。
- 面積段：中小型 5 宗（50%）、大型 0 宗、中大型 4 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 5,398 元最高，中小型 5,987 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 6 宗（60%）；前 5 棟合計 10 宗、佔 100%；全區僅 3 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 4,634 呎 @2,900 萬元（6,258 元/呎）；K83 1,106 呎 @570 萬元（5,154 元/呎）。

3.3 商舖（10 宗，1.55 億元）

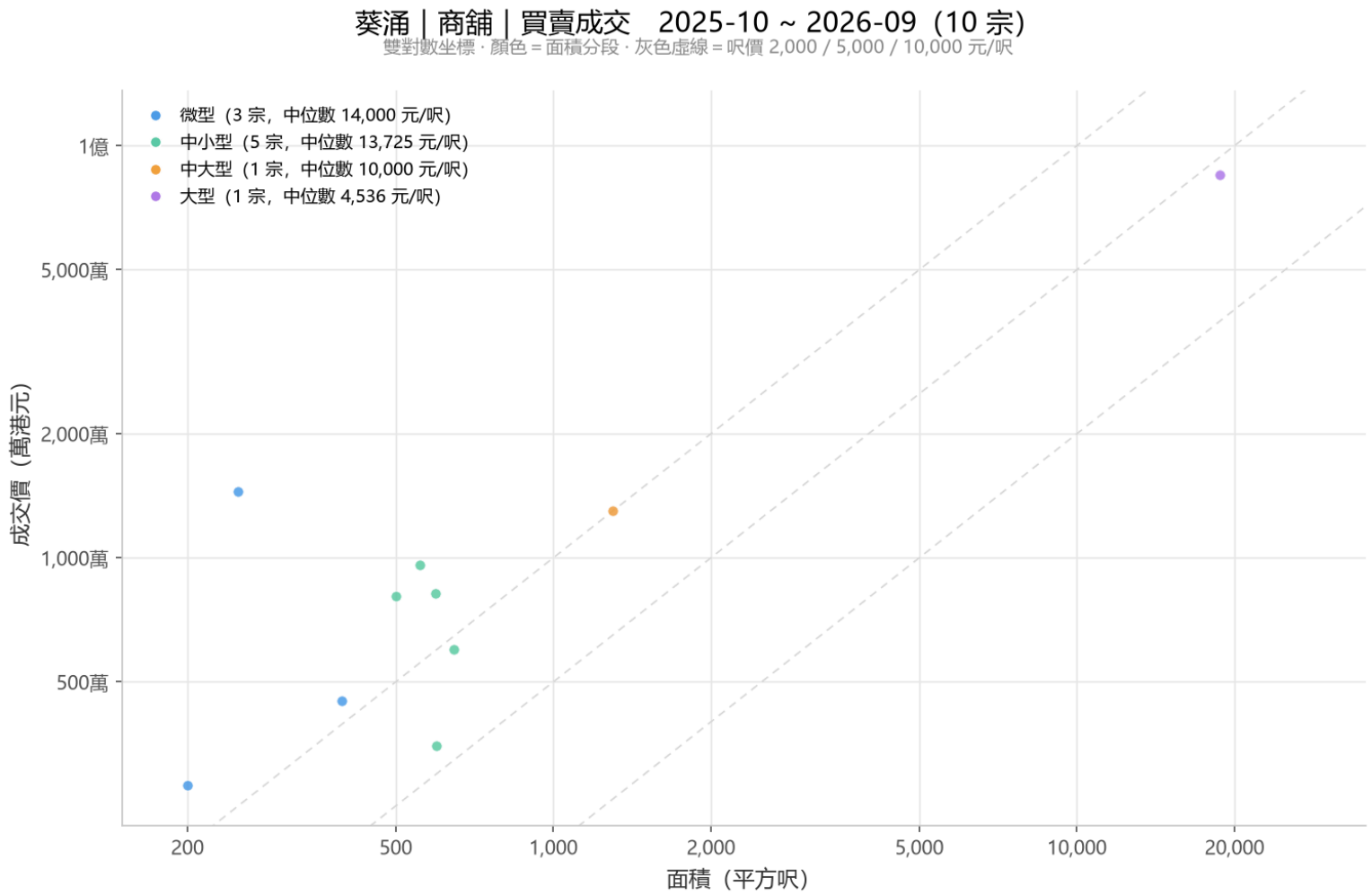


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 10 宗，統計穩定性有限；中位數面積 576 呎、中位數售價 813 萬元、中位數呎價 12,573 元（上年 7,750 元，+62.2%）。
- 面積段：中小型 5 宗、中大型 1 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 10,000 元最高。
- 最貴：獅子樓 18,740 呎 @8,500 萬元（4,536 元/呎）。
- 集中度：葵涌廣場B場 3 宗，佔 30%；前 5 棟佔 80%。

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	2026-01-09	工商	葵德工業中心 1 期	17,576	0.47	2,646
4	2026-05-20	工商	永得利廣場 2 座	22,432	0.45	2,000
5	2025-12-10	工商	東海工業大廈	20,563	0.44	2,158
6	2026-04-20	工商	華發工業大廈	18,000	0.40	2,243
7	2026-07-23	工商	樂聲工業中心	15,724	0.36	2,277
8	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
9	2026-06-03	工商	華業工業大廈 A 座	11,582	0.29	2,513
10	2026-06-30	寫字樓	新都會廣場第二期	4,634	0.29	6,258

04 四、租賃成交（656 宗，月租總計 4,446 萬元）

4.1 工商（520 宗，月租 3,075 萬元）

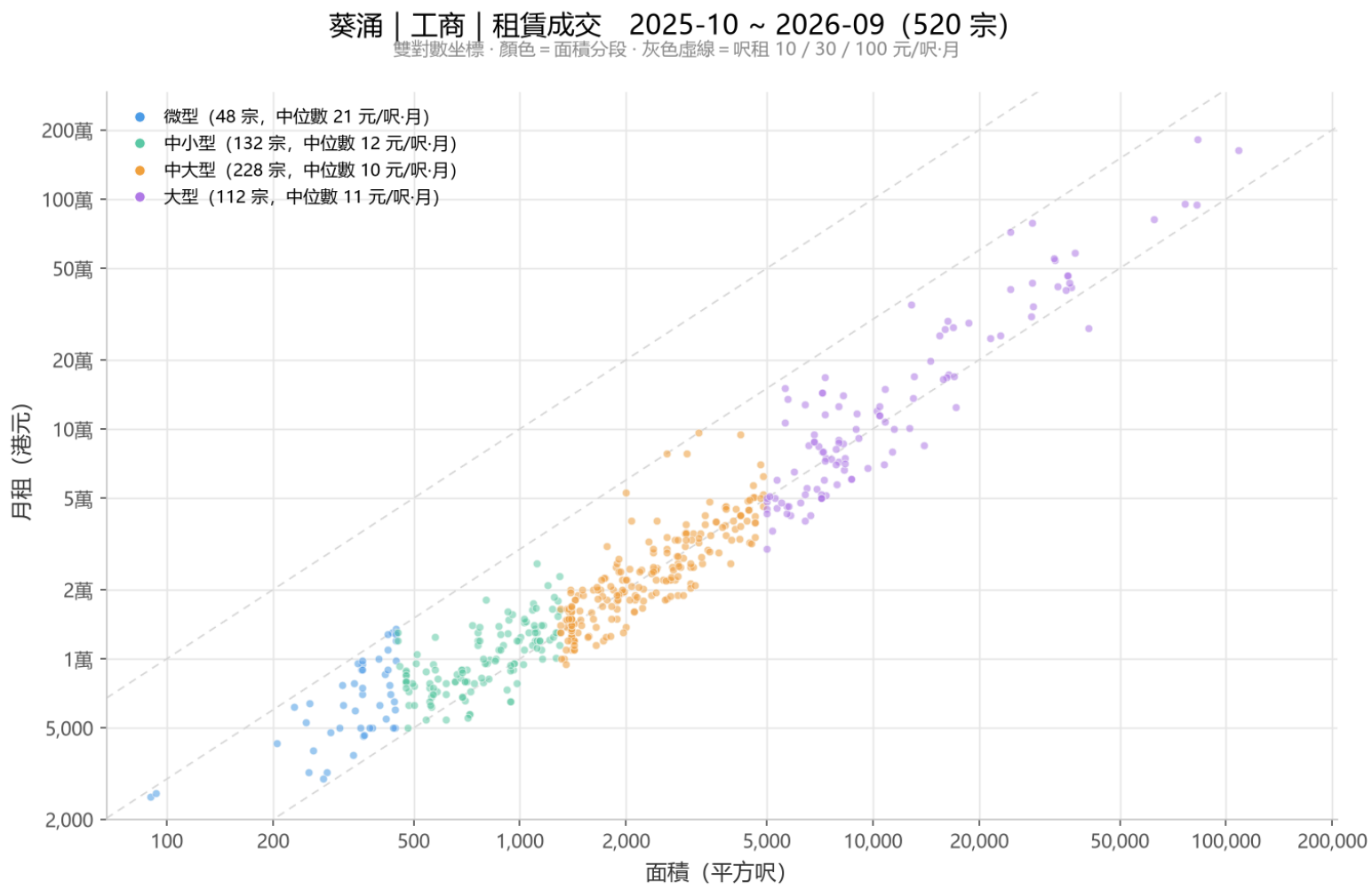


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,754 呎、月租 18,282 元、呎租 11.0 元/呎·月（上年 12.0 元，-8.3%）。
- 面積段：中大型 228 宗（44%）、中小型 132 宗（25%）、微型 48 宗、大型 112 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.8 → 中小型 12.4 → 中大型 10.0 → 大型 11.0 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）、亞洲貿易中心（14 宗）、iPLACE（13 宗）；前 5 棟合計僅佔 14%，前 10 棟佔 25%，供應面分散。

4.2 寫字樓（95 宗，月租 1,004 萬元）

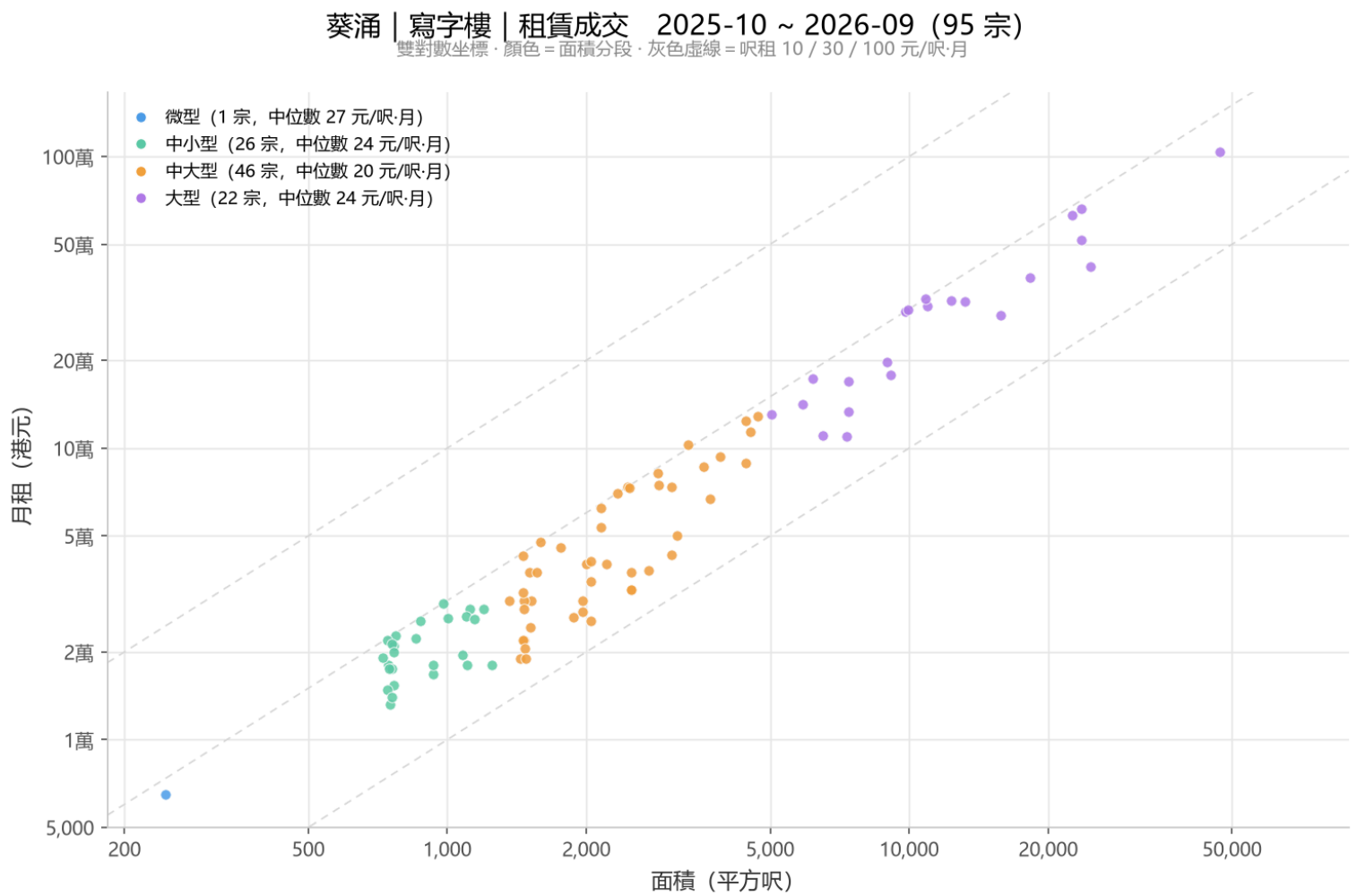


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,045 呎、月租 37,605 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 23.0 元，+0.0%）。
- 面積段：中大型 46 宗、中小型 26 宗、大型 22 宗、微型 1 宗。

- 呎租：大型 23.5 元最高，中小型 23.7 元、中大型 20.0 元相若；微型 26.5 元（樣本僅 1 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新都會廣場第二期（34 宗）、新都會廣場第一期（29 宗）、九龍貿易中心A座（8 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 367 萬元）

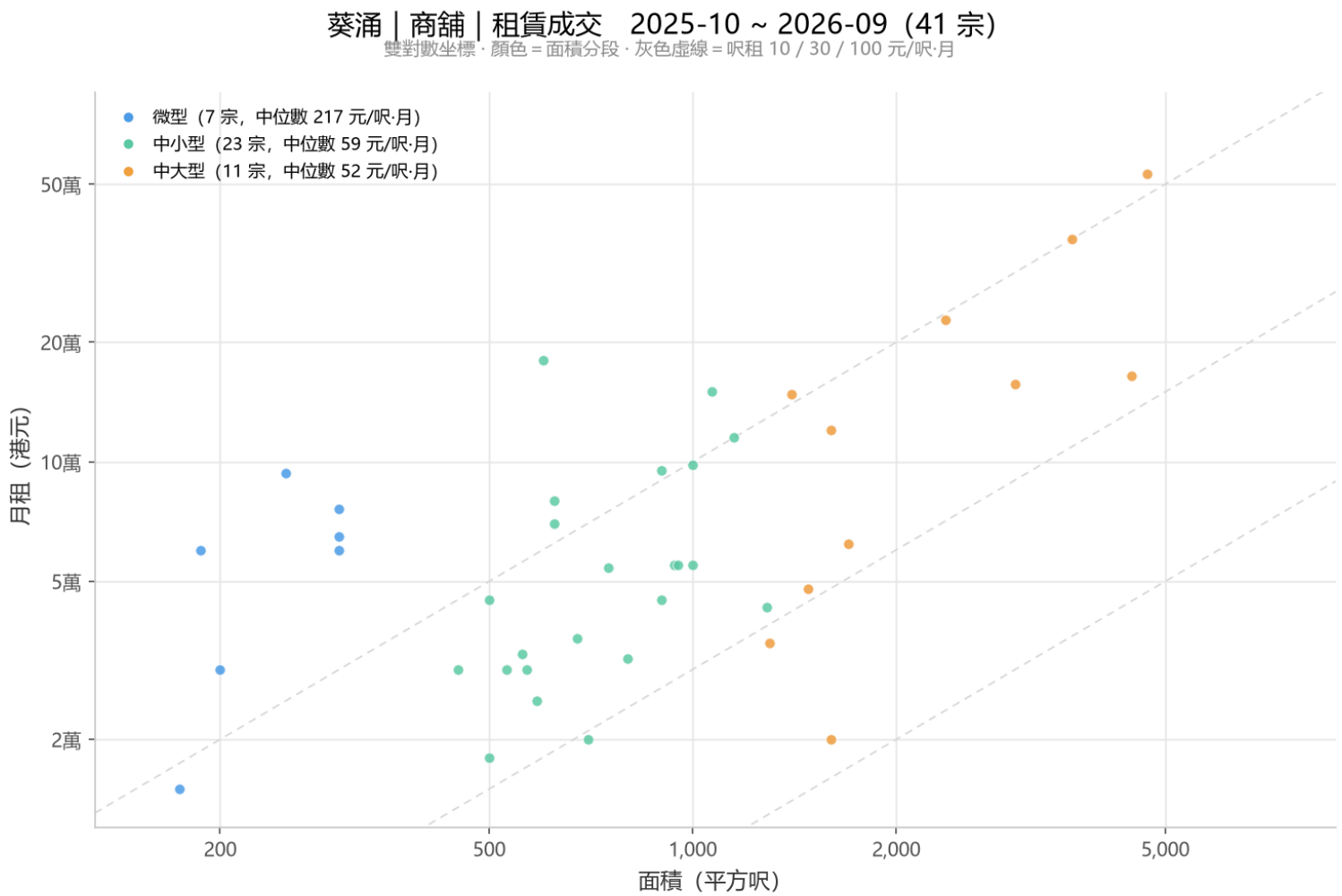


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 55,000 元、呎租 72.0 元/呎·月（上年 58.6 元，+22.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 216.7 元（街舖細位）→ 中小型 58.5 → 中大型 52.3 → 大型 —。
- 最活躍：葵涌廣場C場（6 宗）、葵涌廣場A場（3 宗）、京寶大廈（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 37%，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	2026-02-16	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	82,800	1,821,600	22.0
2	2026-09-17	工商	華潤國際物流中心	108,658	1,629,870	15.0
3	2026-09-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	47,122	1,036,684	22.0
4	2026-09-16	工商	和黃物流中心	76,256	957,013	12.6
5	2025-11-10	工商	和黃物流中心	82,492	948,658	11.5
6	2025-11-03	工商	和黃物流中心	62,615	819,143	13.1
7	2025-11-27	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	28,245	791,498	28.0
8	2025-10-24	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	24,533	717,162	29.2
9	2025-12-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	23,572	660,016	28.0
10	2026-09-11	寫字樓	九龍貿易中心A座	22,492	629,776	28.0

05 五、過去 12 個月趨勢

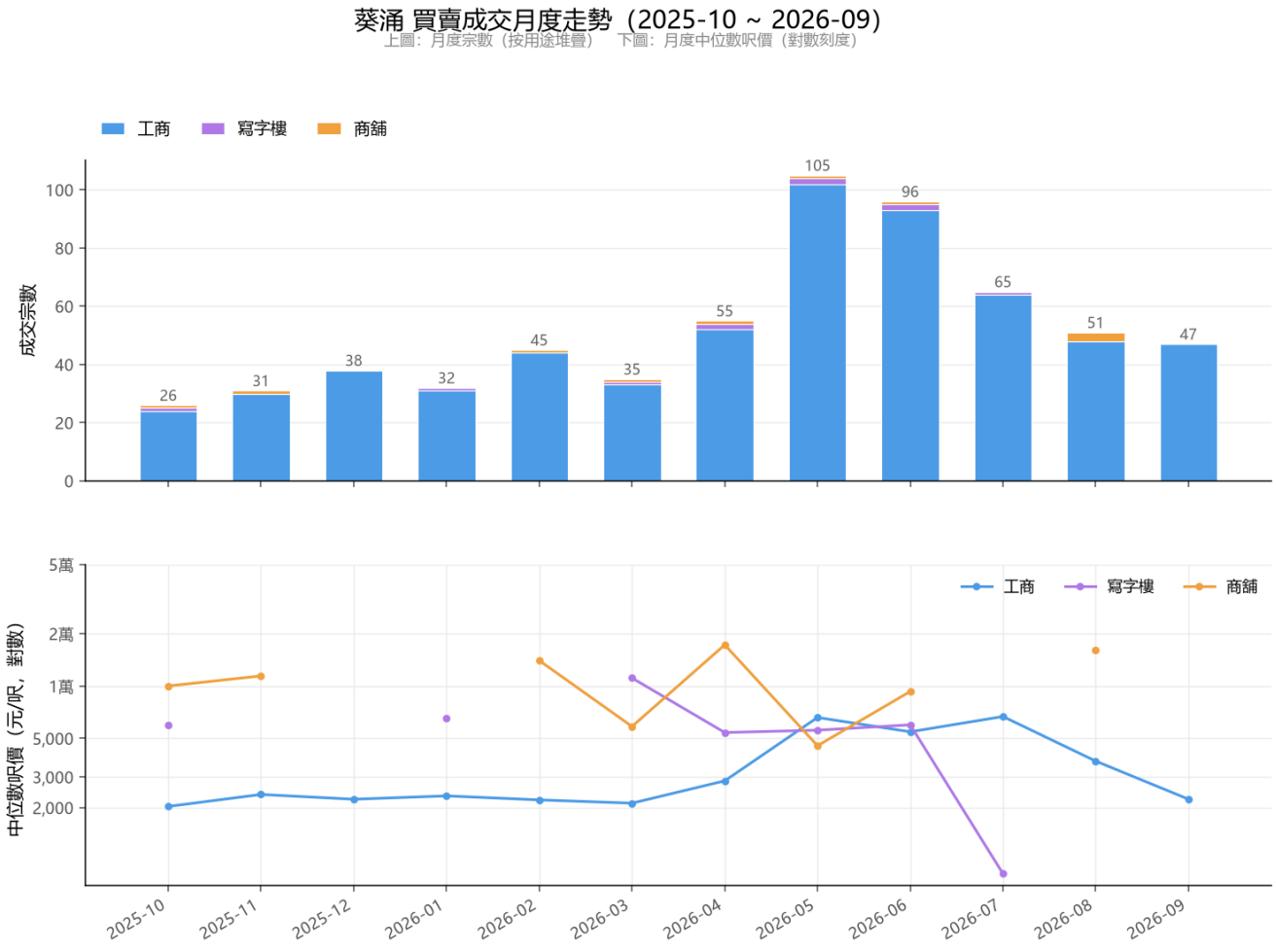


圖 8　買賣月度走勢

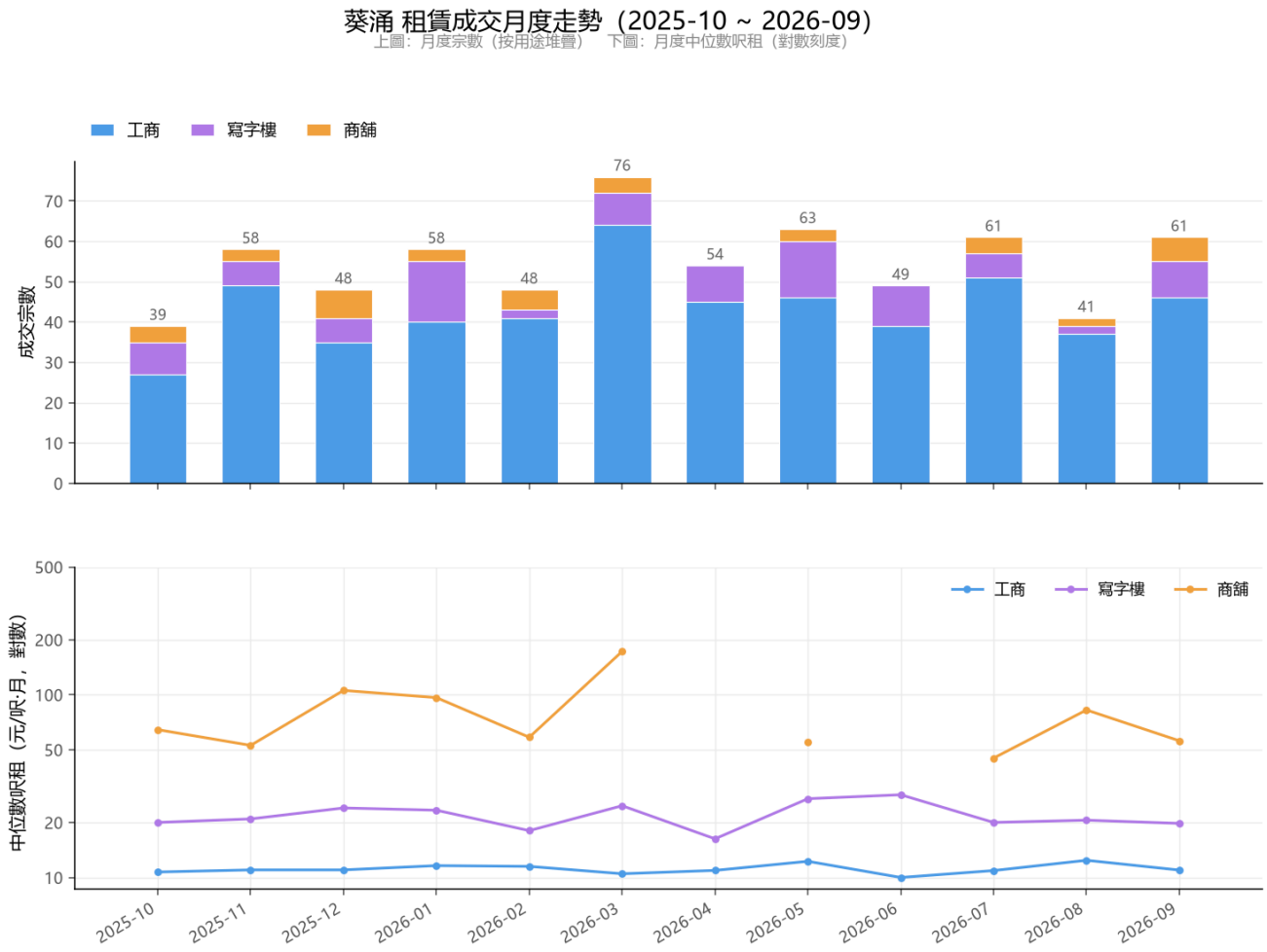


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–168 宗，月均 107 宗；買賣月均 52.2 宗、租賃月均 54.7 宗。
- 高點為 2026-05（168 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 109 宗，較期初三個月（80 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 240 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2 422 宗 → 2026Q3（僅9月）326 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,267 元升至 3,834 元（區間 2,207–6,226 元）；路徑 2025Q4 2,267 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2 6,226 → 2026Q3(部分) 3,834。
- **工商租賃**：季度中位數由 11 元升至 11 元（區間 11–11 元）；路徑 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2 11 → 2026Q3(部分) 11。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 5,987 元降至 834 元（區間 834–8,815 元）；路徑 2025Q4 5,987 → 2026Q1 8,815 → 2026Q2 5,674 → 2026Q3(部分) 834。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 21 元降至 20 元（區間 20–25 元）；路徑 2025Q4 21 → 2026Q1 23 → 2026Q2 25 → 2026Q3(部分) 20。
- **商舖買賣**：季度中位數由 10,711 元升至 16,160 元（區間 9,302–16,160 元）；路徑 2025Q4 10,711 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2 9,302 → 2026Q3(部分) 16,160。
- **商舖租賃**：季度中位數由 76 元降至 56 元（區間 55–103 元）；路徑 2025Q4 76 → 2026Q1 103 → 2026Q2 55 → 2026Q3(部分) 56。

> 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 23% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 50% 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 72%，工商 44% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（56%）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 664 呎，租賃由 1,400 呎變為 1,660 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 6 宗，佔 60%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：新都會廣場第二期（34 宗）、新都會廣場第一期（29 宗）、九龍貿易中心A座（8 宗），前 5 棟合計佔 86%。
- 工商買賣：iCITY 213 宗，前 5 棟佔 48%；工商租賃：宏達工業中心 21 宗，前 5 棟僅佔 14%，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	606	314	+93.0%	2,742 元/呎	2,546 元/呎	+7.7%	23.82 億	15.26 億
工商	租賃	520	569	-8.6%	11.0 元/呎·月	12.0 元/呎·月	-8.3%	3,075 萬/月	2,199 萬/月
寫字樓	買賣	10	7	+42.9%	5,843 元/呎	6,160 元/呎	-5.1%	0.73 億	0.76 億
寫字樓	租賃	95	82	+15.9%	23.0 元/呎·月	23.0 元/呎·月	+0.0%	1,004 萬/月	1,000 萬/月
商舖	買賣	10	11	-9.1%	12,573 元/呎	7,750 元/呎	+62.2%	1.55 億	0.62 億
商舖	租賃	41	51	-19.6%	72.0 元/呎·月	58.6 元/呎·月	+22.8%	367 萬/月	369 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30）

以 2026-09-30 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」。

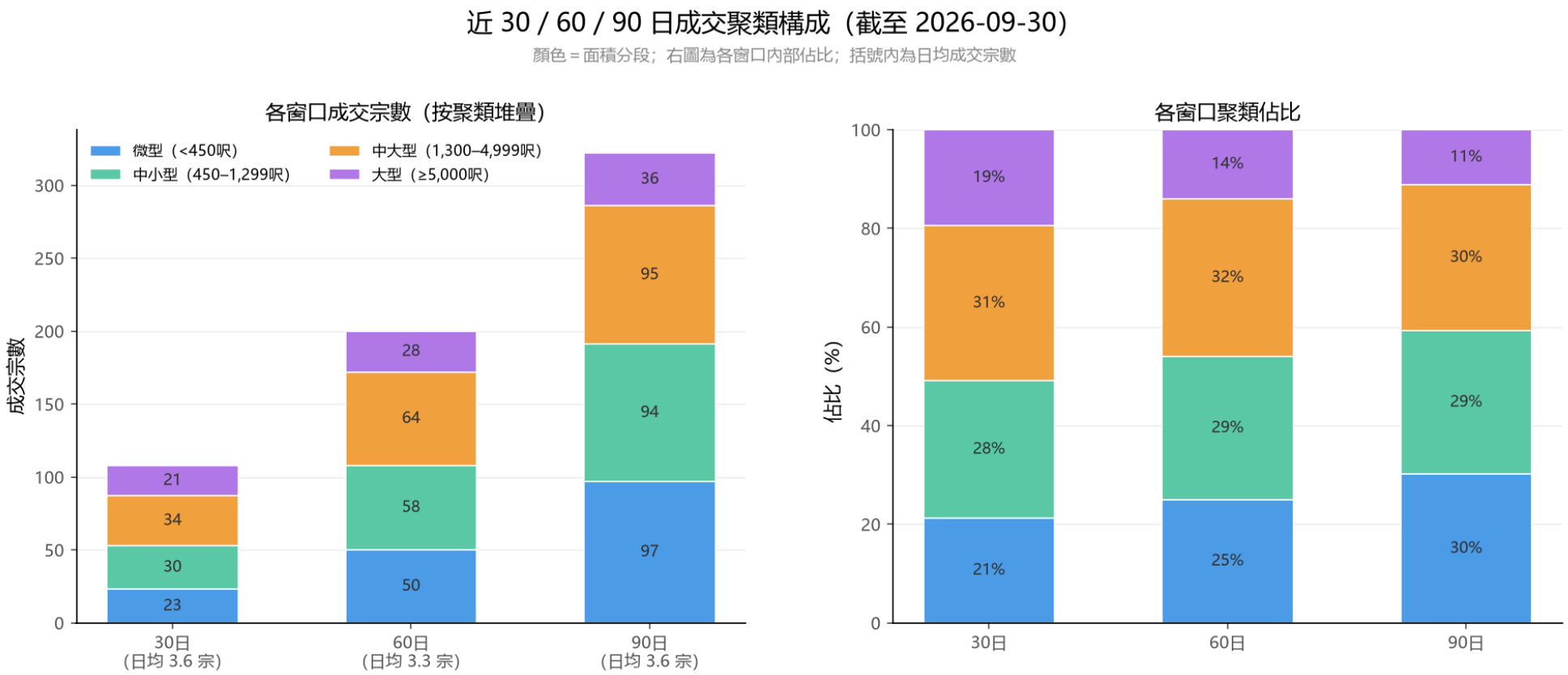


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	108	3.6	47	61
60 日	200	3.3	98	102
90 日	322	3.6	162	160

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	17	6,216	6	28.4	23	21.3%
30 日	中小型	15	2,278	15	15.2	30	27.8%
30 日	中大型	13	1,533	21	11.0	34	31.5%
30 日	大型	2	1,498	19	10.3	21	19.4%
60 日	微型	40	6,554	10	26.8	50	25.0%
60 日	中小型	28	2,730	30	15.0	58	29.0%
60 日	中大型	28	1,634	36	11.2	64	32.0%
60 日	大型	2	1,498	26	10.2	28	14.0%
90 日	微型	84	6,709	13	25.4	97	30.1%
90 日	中小型	38	2,727	56	14.0	94	29.2%
90 日	中大型	36	1,536	59	11.0	95	29.5%
90 日	大型	4	1,806	32	10.4	36	11.2%

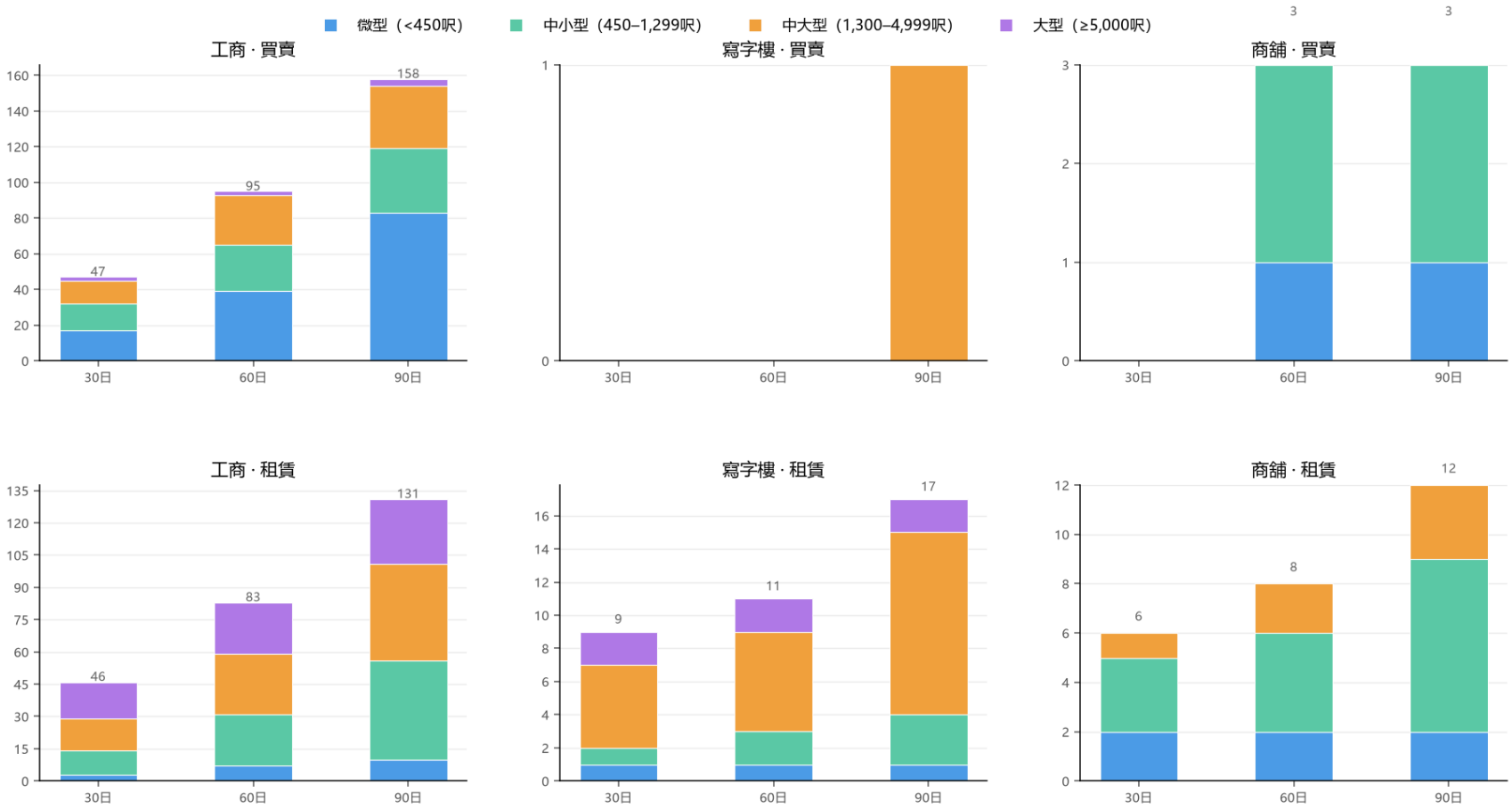


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	47	微型 17（36%）	95	微型 39（41%）	158	微型 83（53%）
工商	租賃	46	大型 17（37%）	83	中大型 28（34%）	131	中小型 46（35%）

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	0	—	0	—	1	中大型 1（100%）
寫字樓	租賃	9	中大型 5（56%）	11	中大型 6（55%）	17	中大型 11（65%）
商舖	買賣	0	—	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）
商舖	租賃	6	中小型 3（50%）	8	中小型 4（50%）	12	中小型 7（58%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 108 宗（日均 3.6 宗），與 90 日的日均 3.6 宗；60 日 200 宗、日均 3.3 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 21.3%（23 宗），低於 90 日的 30.1%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 34 宗、佔 31%；90 日 97 宗、佔 30%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 0 宗（—），與 90 日的 1 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 47 宗、90 日 158 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 27.0 元，較 90 日的 25.2 元上升 7%，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 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	6	1,112	625	5,992	0.59
2	K83	3	1,106	550	5,154	0.12
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	34	1,459	23,781	19.9	96
2	新都會廣場第一期	29	2,857	73,860	26.3	306
3	九龍貿易中心A座	8	16,211	408,121	28.0	332
4	Magnet Place Tower 1	6	2,507	35,098	14.0	21
5	K83	5	1,106	18,000	18.0	10
6	KC100	4	7,384	151,372	17.5	83
7	輝固大廈-KCC2	3	9,112	196,878	21.0	76

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**	2	4,412	66,938	15.5	13
9	**九龍貿易中心B座**	2	7,409	182,580	27.0	37
10	**萬泰中心**	1	15,815	284,670	18.0	28
11	**葵芳商業中心**	1	245	6,500	26.5	1

7.3 工商・買賣

全區共 89 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 606 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**	213	422	280	6,801	5.96
2	**和豐工業中心**	25	1,137	225	2,297	0.63
3	**亞洲貿易中心**	22	555	123	2,257	0.29
4	**飛亞工業中心**	15	1,541	320	2,122	0.63
5	**華達工業中心 A 座**	14	1,422	234	1,615	0.33
6	**宏達工業中心**	13	2,445	559	2,218	1.09
7	**金龍工業中心 4 座**	12	1,400	288	2,098	0.34
8	**美聯工業大廈**	11	1,562	338	1,889	0.53
9	**華基工業大廈 1 座**	11	1,969	270	1,319	0.33
10	**星星中心**	10	346	158	4,647	0.17
11	**金龍工業中心 1 座**	10	1,400	306	2,189	0.31
12	**金德工業大廈**	9	1,297	325	2,567	0.31
13	**華業工業大廈 B 座**	8	2,115	267	1,825	0.26
14	**金豐工業大廈 2 期**	8	610	178	2,883	0.15
15	**瑞森工業大廈**	7	1,199	220	1,811	0.15
16	**金運工業大廈 2 座**	7	687	144	1,895	0.09
17	**iPLACE**	6	475	161	3,474	0.10
18	**盈業大廈**	6	853	247	2,675	0.14

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	華基工業大廈 2 座	6	3,876	367	1,000	0.22
20	華發工業大廈	6	1,698	332	1,879	0.57

7.4 工商・租賃

全區共 125 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 520 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	亞洲貿易中心	14	616	7,000	11.5	13
3	iPLACE	13	475	8,000	17.4	11
4	和黃物流中心	13	35,636	432,432	12.0	635
5	福業大廈	12	1,026	14,441	14.8	18
6	華基工業大廈 1 座	12	2,434	20,000	8.0	30
7	宏貿中心	11	939	7,328	8.0	10
8	崇利中心	11	1,897	18,970	10.0	33
9	星星中心	11	357	9,000	22.9	10
10	盈業大廈	11	1,457	13,000	11.7	16
11	美安工業大廈	11	1,364	12,000	11.3	24
12	華發工業大廈	11	2,671	30,000	9.0	26
13	金龍工業中心 4 座	11	1,400	16,506	10.7	33
14	華達工業中心 A 座	10	1,422	13,110	9.7	14
15	金龍工業中心 2 座	10	1,400	14,000	10.1	12
16	金龍工業中心 1 座	9	1,400	14,000	10.0	23
17	和豐工業中心	8	782	9,150	10.6	8
18	華達工業中心 B 座	8	1,095	12,000	10.4	9
19	葵昌中心	8	1,225	18,250	16.4	18
20	金德工業大廈	8	1,297	19,105	12.4	16

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（6 宗、中位數 5,992 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（34 宗）、新都會廣場第一期（29 宗）、九龍貿易中心A座（8 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（213 宗，中位數 422 呎）與 和豐工業中心（25 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 10 宗（上年 7 宗，+42.9%），中位數呎價 5,843 元（-5.1%）；分層單位主流成交集中於 5,277–6,193 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 23%、工商租賃 25%；中小型單位成交價中位數 194 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 20.8 元、較大型（11.0 元）高 90%。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（-9.1%），中位數呎價 12,573 元（+62.2%）；租賃 41 宗（-19.6%），中位數呎租 72.0 元（+22.8%）。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 2,742 元/呎、租 11.0 元/呎·月；寫字樓買賣 5,843 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 12,573 元/呎、租 72.0 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	256	411	277 萬	6,699 元/呎
工商	買賣	中小型	138	714	194 萬	2,406 元/呎
工商	買賣	中大型	179	1,750	323 萬	1,900 元/呎
工商	買賣	大型	33	7,816	1,678 萬	2,111 元/呎
工商	租賃	微型	48	357	6,350 元	20.8 元/呎·月
工商	租賃	中小型	132	787	9,600 元	12.4 元/呎·月
工商	租賃	中大型	228	2,108	20,860 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	112	8,292	100,000 元	11.0 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	5	767	500 萬	5,987 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	4	1,457	786 萬	5,398 元/呎
寫字樓	租賃	微型	1	245	6,500 元	26.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	26	815	19,750 元	23.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	46	2,096	40,010 元	20.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	22	10,400	296,010 元	23.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	250	450 萬	14,000 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	596	808 萬	13,725 元/呎
商舖	買賣	中大型	1	1,300	1,300 萬	10,000 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	250	60,000 元	216.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	23	700	45,000 元	58.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	1,700	148,000 元	52.3 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。