

工商舖成交報告｜長沙灣

2026年6月

資料範圍：2025年7月—2026年6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（259 宗，總計 26.08 億元） 6

四 租賃成交（979 宗，月租總計 4,109 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

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

1,238	259	979	26.08 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 1,238 宗成交，較上年度同期（1,419 宗）減少 12.8%；買賣 259 宗（-32.2%）、租賃 979 宗（-5.6%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 68 宗（上年 51 宗，+33.3%），中位數呎價 7,430 元（上年 10,000 元，-25.7%）；永康街83號一棟錄得 54 宗、佔該類 79%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 181 宗（上年 316 宗，-42.7%），中位數呎價 4,609 元（上年 8,000 元，-42.4%）；維特健靈中心一棟錄得 28 宗、佔該類 15%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 729 宗、寫字樓 195 宗、商舖 55 宗；中位數呎租分別為 18.5、23.0、49.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 10 宗（-33.3%），中位數呎價 9,888 元（+52.1%）；租賃 55 宗（-20.3%），中位數呎租 49.7 元（-1.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 26.08 億元（上年 61.22 億元，-57.4%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 1.18 億元、佔總額 5%；最大宗為永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,109 萬元（上年 3,847 萬元，+6.8%）；主要來自瓊林街83號 A 座、瓊林街83號 B座等大額租務。

02 二、市場總覽

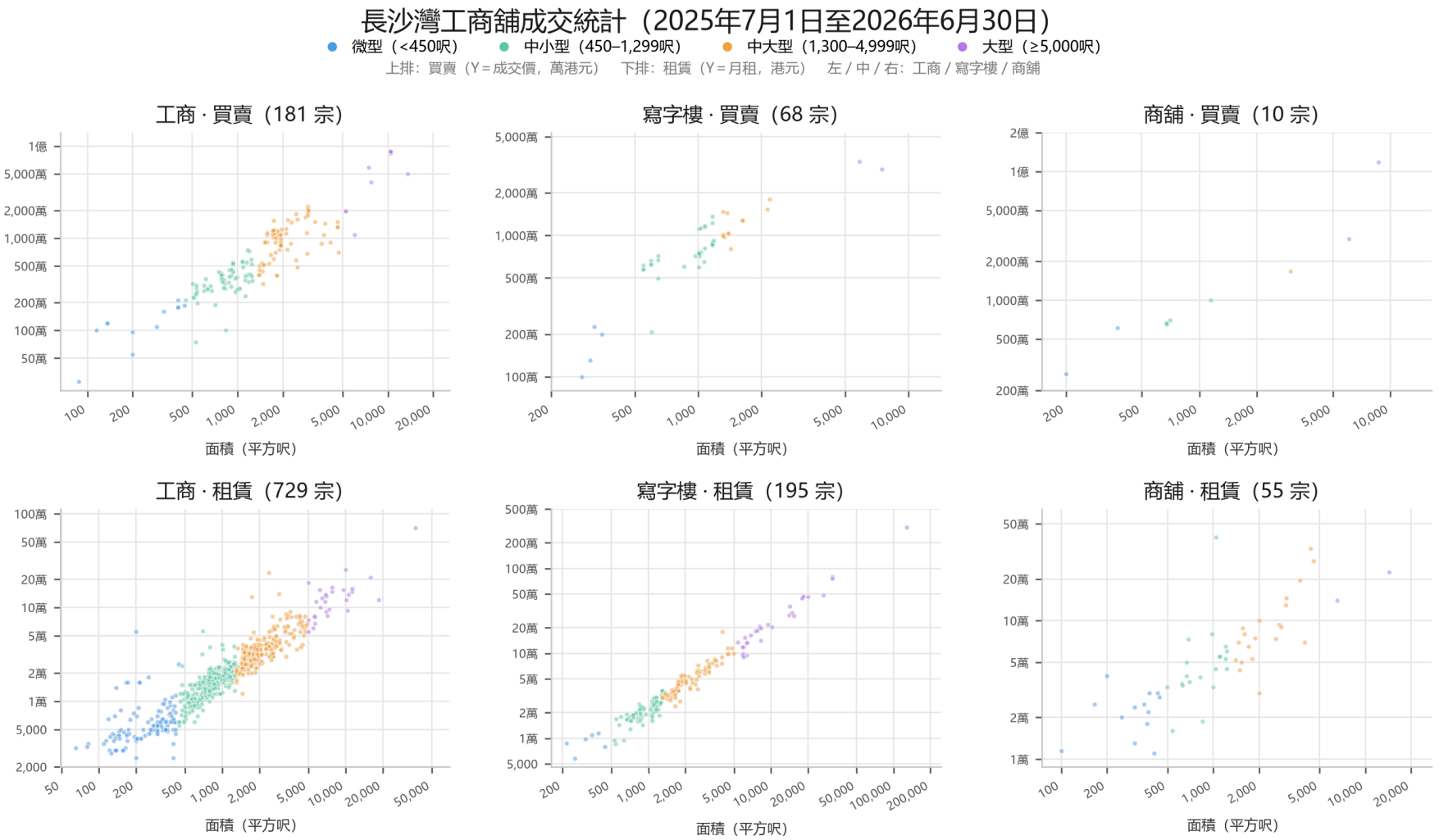


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-07-01 至 2026-06-30）

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	181	1,569	664 萬	4,609 元/呎	17.93 億
工商	租賃	729	999	19,600 元/月	18.5 元/呎·月	2,020 萬/月
寫字樓	買賣	68	1,015	756 萬	7,430 元/呎	6.04 億
寫字樓	租賃	195	1,547	34,034 元/月	23.0 元/呎·月	1,685 萬/月
商舖	買賣	10	685	682 萬	9,888 元/呎	2.11 億
商舖	租賃	55	1,100	50,000 元/月	49.7 元/呎·月	404 萬/月
合計	買賣	**259**	1,170	—	—	**26.08 億**
合計	租賃	**979**	1,115	—	—	**4,109 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 79%，反映長沙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（1,170 呎）明顯小於租賃（1,115 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,888） > 寫字樓（7,430） > 工商（4,609） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（23） > 工商（18） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（259 宗，總計 26.08 億元）

3.1 工商（181 宗，17.93 億元）

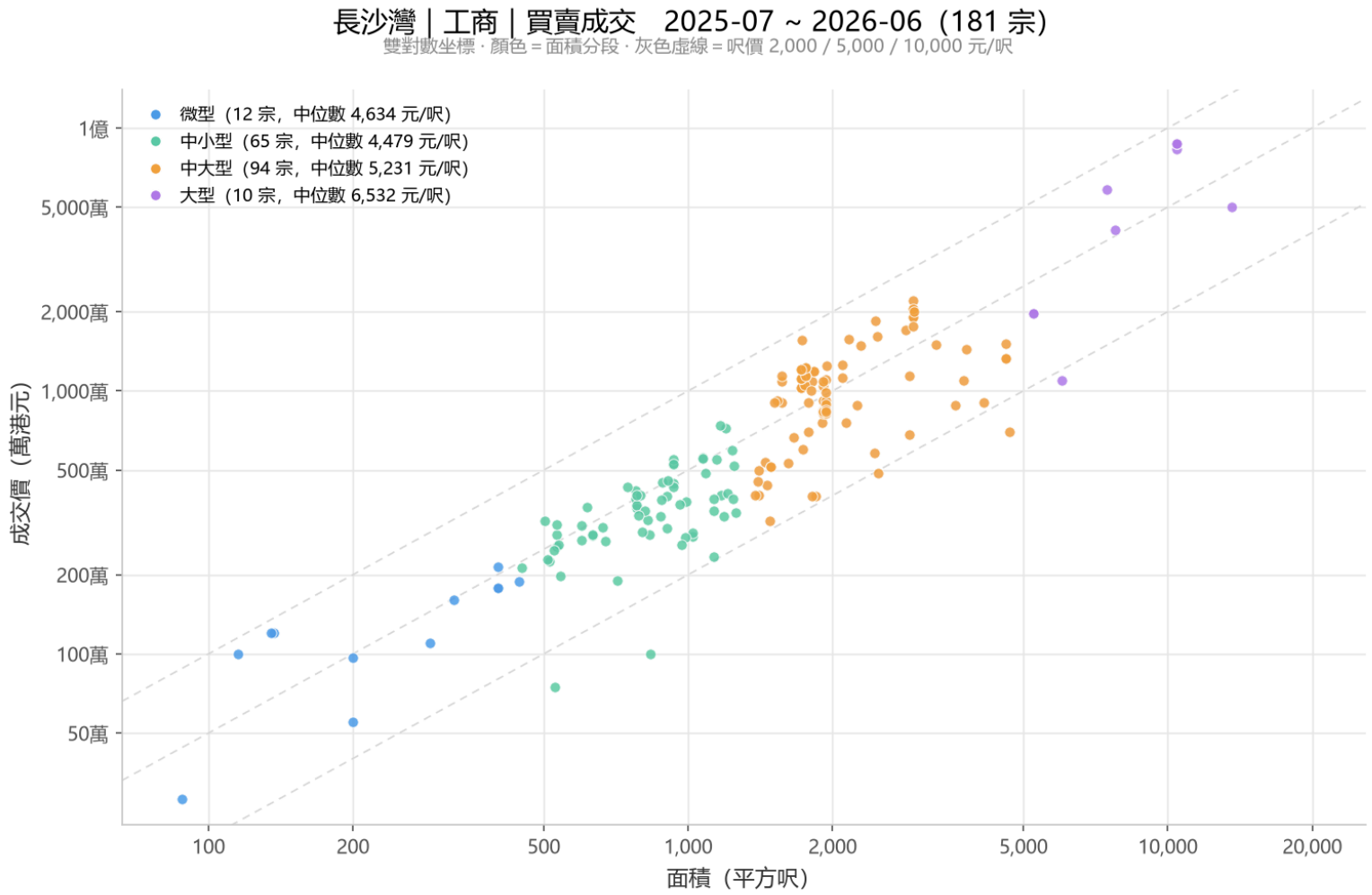


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,569 呎、中位數售價 664 萬元、中位數呎價 4,609 元（上年 8,000 元，-42.4%）。
- 面積段：中小型 65 宗（36%）、中大型 94 宗（52%）、微型 12 宗、大型 10 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,634 → 中小型 4,479 → 中大型 5,231 → 大型 6,532 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 -46%。
- 最活躍：維特健靈中心（28 宗）、龍薈（22 宗）、億利工業中心（9 宗）。
- 最大宗：半島大廈 10,435 呎 @8,730 萬元（8,366 元/呎）。

3.2 寫字樓（68 宗，6.04 億元）

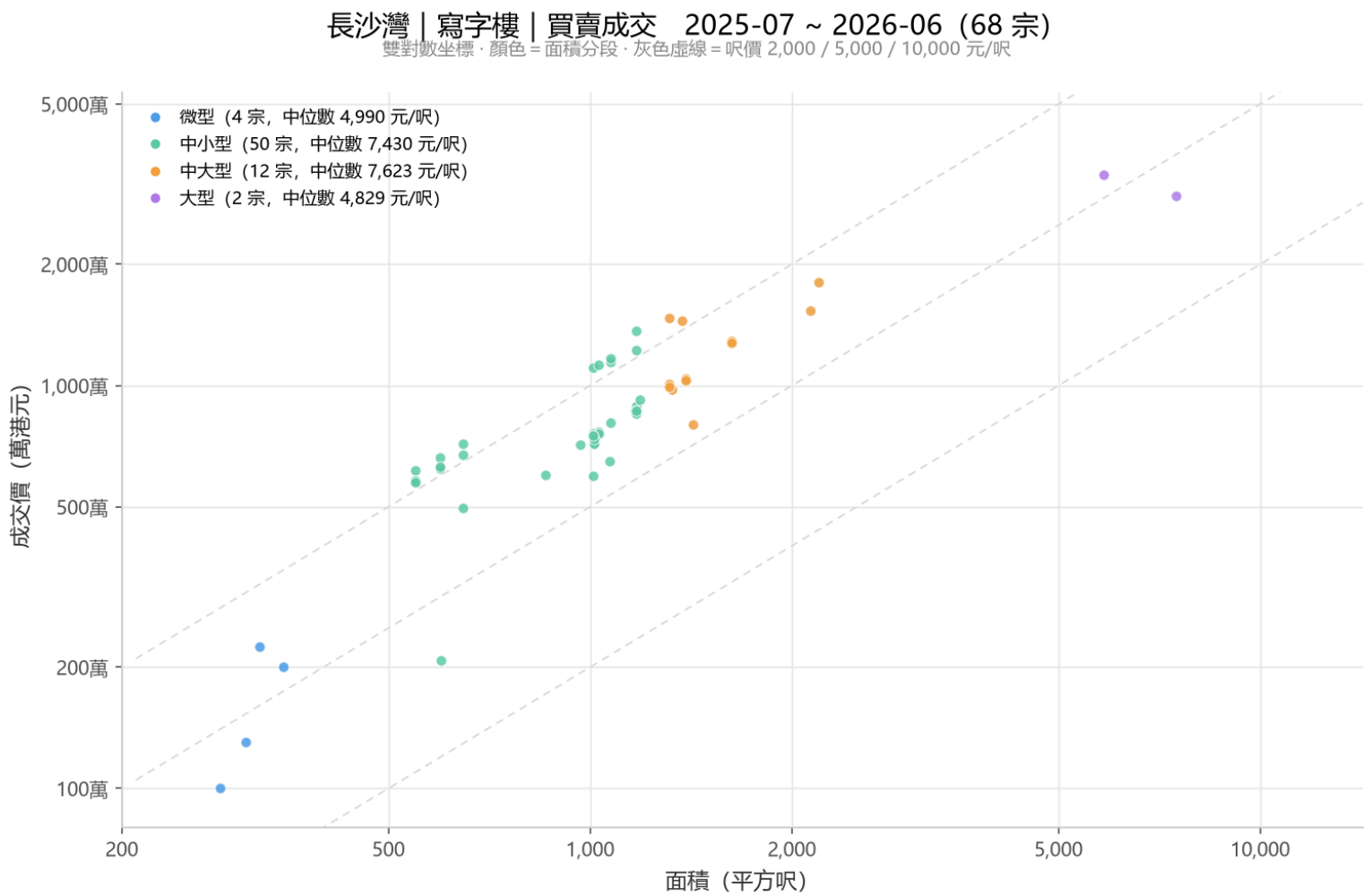


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,015 呎、中位數售價 756 萬元、中位數呎價 7,430 元（上年 10,000 元，-25.7%）。
- 面積段：中小型 50 宗（74%）、大型 2 宗、中大型 12 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,623 元最高，中小型 7,430 元，大型 4,829 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 54 宗（79%）；前 5 棟合計 65 宗、佔 96%；全區僅 8 棟錄得成交。
- 指標成交：擎天廣場 5,835 呎 @3,338 萬元（5,720 元/呎）；創匯國際中心 7,490 呎 @2,950 萬元（3,939 元/呎）。

3.3 商舖（10 宗，2.11 億元）

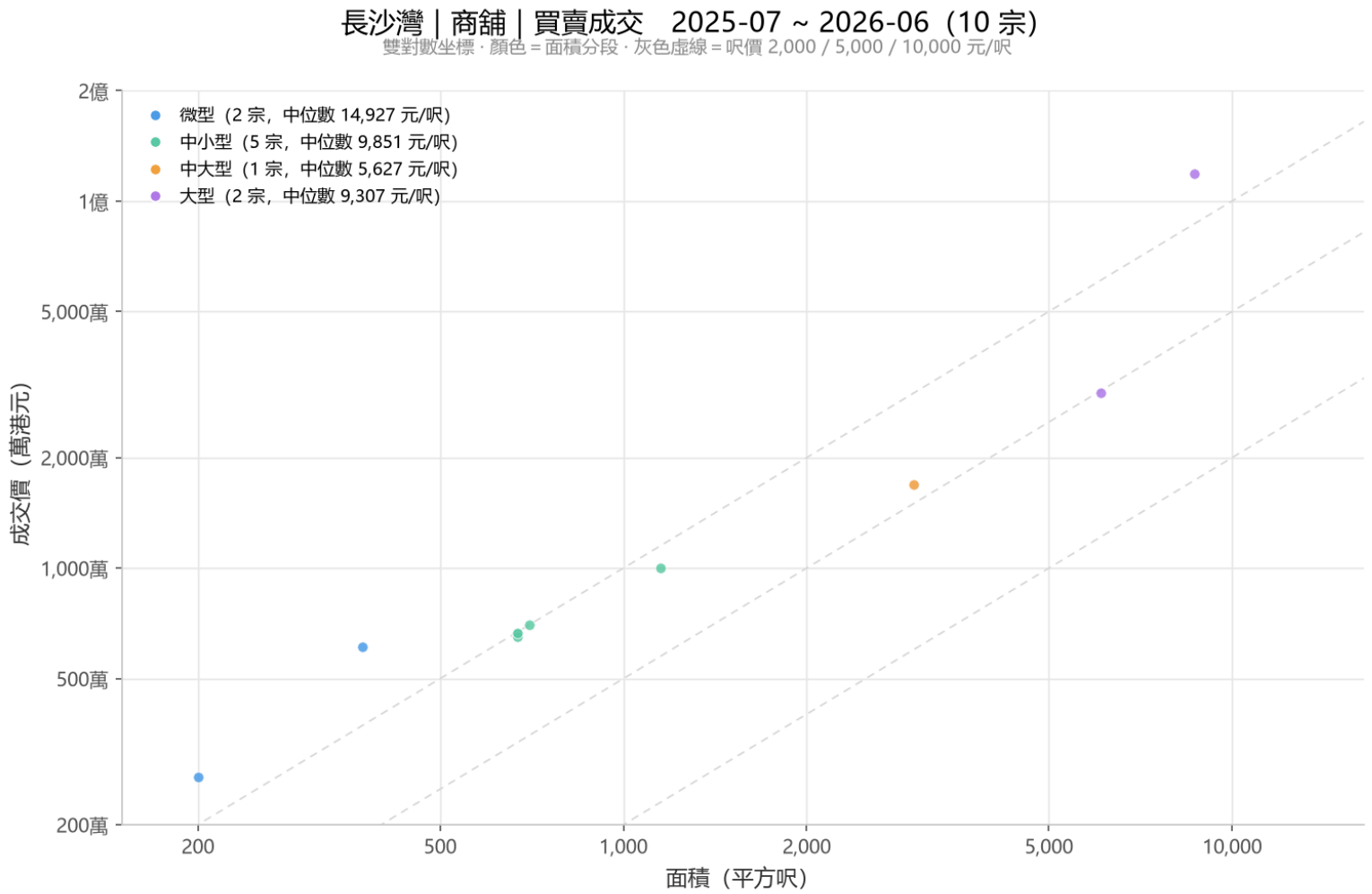


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 10 宗，統計穩定性有限；中位數面積 685 呎、中位數售價 682 萬元、中位數呎價 9,888 元（上年 6,500 元，+52.1%）。
- 面積段：中小型 5 宗、中大型 1 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 5,627 元最高。
- 最貴：永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
- 集中度：ONE NEW YORK 1 宗，佔 10%；前 5 棟佔 50%。

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	2025-08-27	商舖	永康街 83 號	8,660	1.18	13,679
2	2025-07-29	工商	半島大廈	10,435	0.87	8,366
3	2025-07-09	工商	半島大廈	10,442	0.87	8,360
4	2025-07-09	工商	半島大廈	10,422	0.87	8,370
5	2025-07-29	工商	半島大廈	10,442	0.83	7,939
6	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
7	2026-05-27	工商	安泰工業大廈	13,600	0.50	3,676
8	2026-03-20	工商	興迅廣場	7,757	0.41	5,260
9	2026-03-13	寫字樓	擎天廣場	5,835	0.33	5,720
10	2026-03-20	商舖	ONE NEW YORK	6,080	0.30	4,934

04 四、租賃成交（979 宗，月租總計 4,109 萬元）

4.1 工商（729 宗，月租 2,020 萬元）

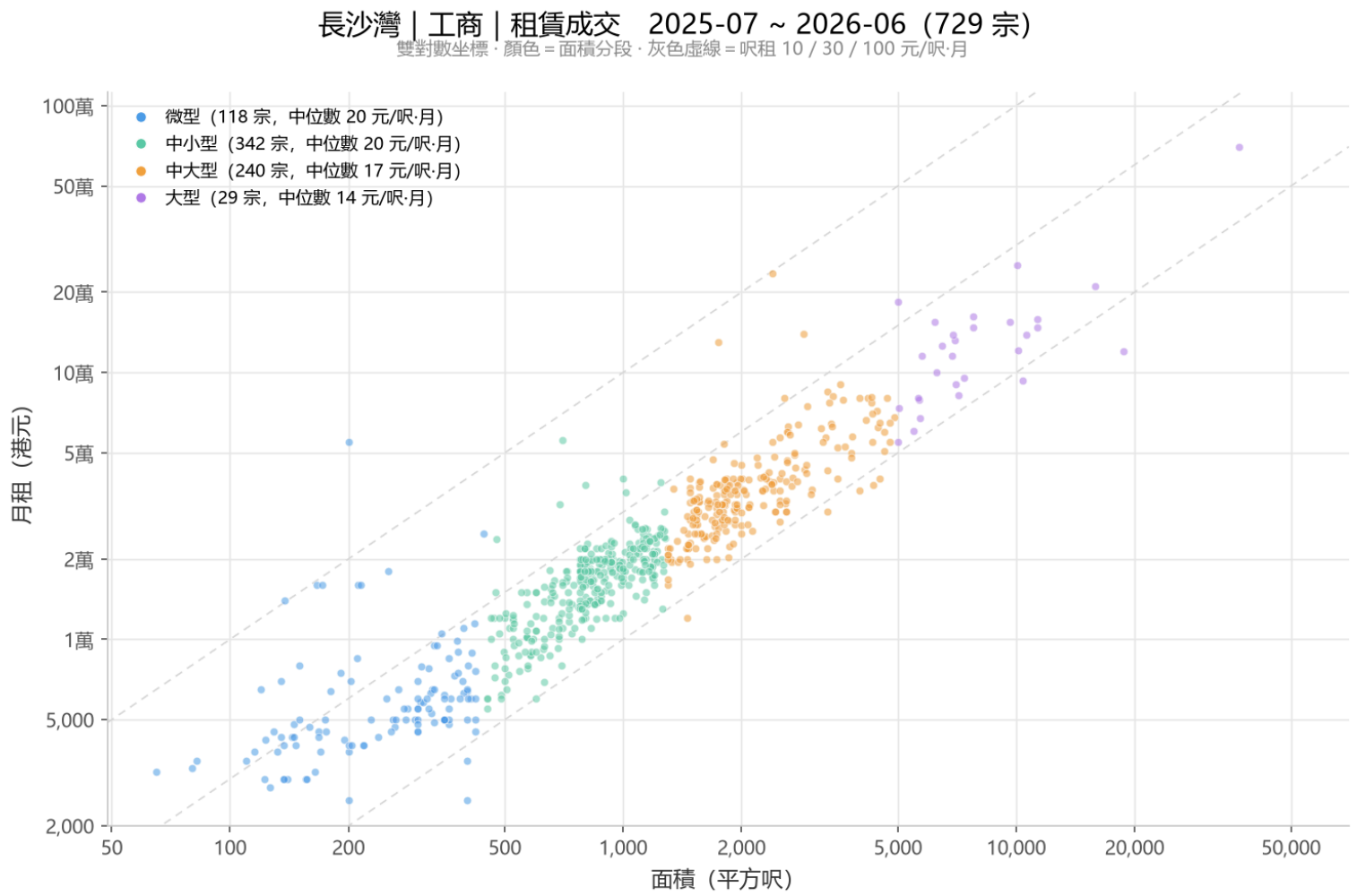


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 999 呎、月租 19,600 元、呎租 18.5 元/呎·月（上年 20.0 元，-7.5%）。
- 面積段：中大型 240 宗（33%）、中小型 342 宗（47%）、微型 118 宗、大型 29 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.0 → 中小型 19.5 → 中大型 17.0 → 大型 14.2 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：金百盛中心（33 宗）、潮流工貿中心（29 宗）、Global Gateway Tower（25 宗）；前 5 棟合計僅佔 18%，前 10 棟佔 32%，供應面分散。

4.2 寫字樓（195 宗，月租 1,685 萬元）

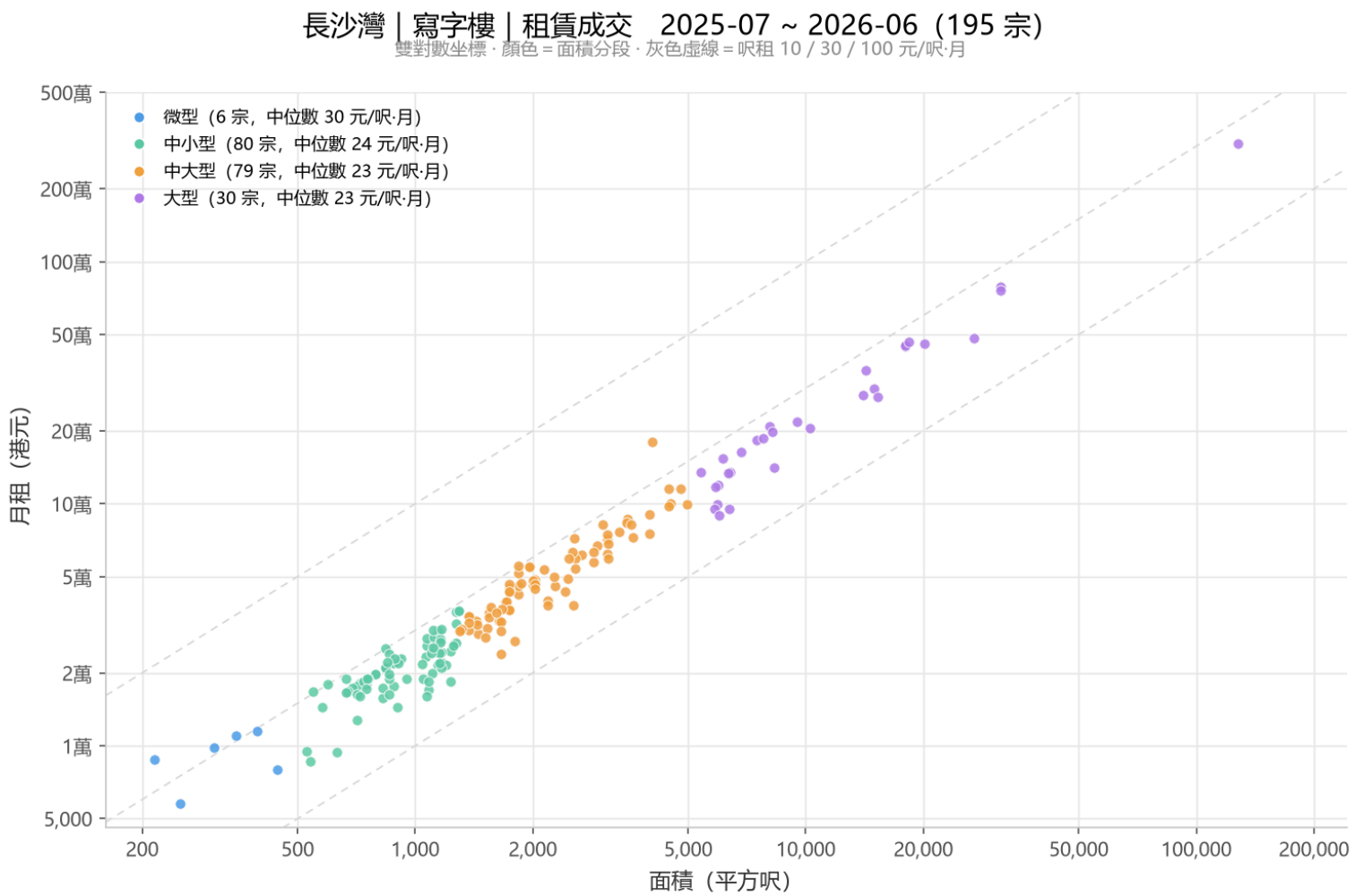


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,547 呎、月租 34,034 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 23.9 元，-3.9%）。
- 面積段：中大型 79 宗、中小型 80 宗、大型 30 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 22.9 元最高，中小型 23.8 元、中大型 23.0 元相若；微型 30.4 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（54 宗）、億京廣場 II（17 宗）、長沙灣廣場第一期（12 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（55 宗，月租 404 萬元）

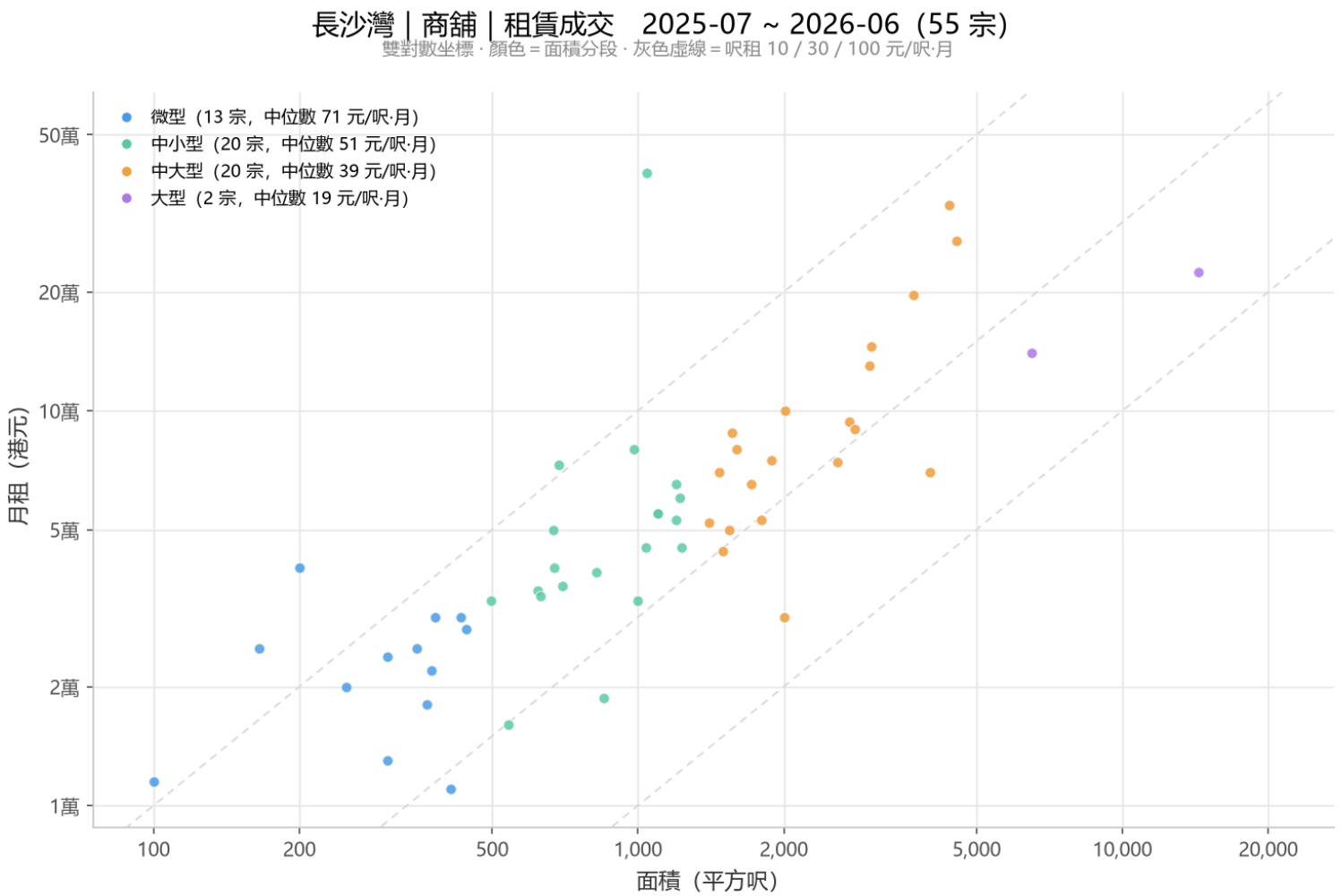


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,100 呎、月租 50,000 元、呎租 49.7 元/呎·月（上年 50.5 元，-1.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 71.4 元（街舖細位）→ 中小型 50.7 → 中大型 38.9 → 大型 18.6 元。
- 最活躍：長沙灣廣場（5 宗）、天悅廣場（5 宗）、麗新商業中心（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 31%，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	2026-04-02	寫字樓	瓊林街83號 A座	127,820	3,067,680	24.0
2	2026-04-30	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,617	790,425	25.0
3	2025-09-01	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,607	758,568	24.0
4	2025-08-07	工商	香港紗廠工業大廈 1及2 期	36,925	701,575	19.0
5	2025-12-22	寫字樓	長沙灣廣場第二期	26,915	484,470	18.0
6	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	18,332	468,000	25.5
7	2026-04-17	寫字樓	貿易廣場	20,160	460,000	22.8
8	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,942	448,550	25.0
9	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,930	448,250	25.0
10	2025-08-29	商舖	長沙灣廣場	1,041	400,000	384.2

05 五、過去 12 個月趨勢

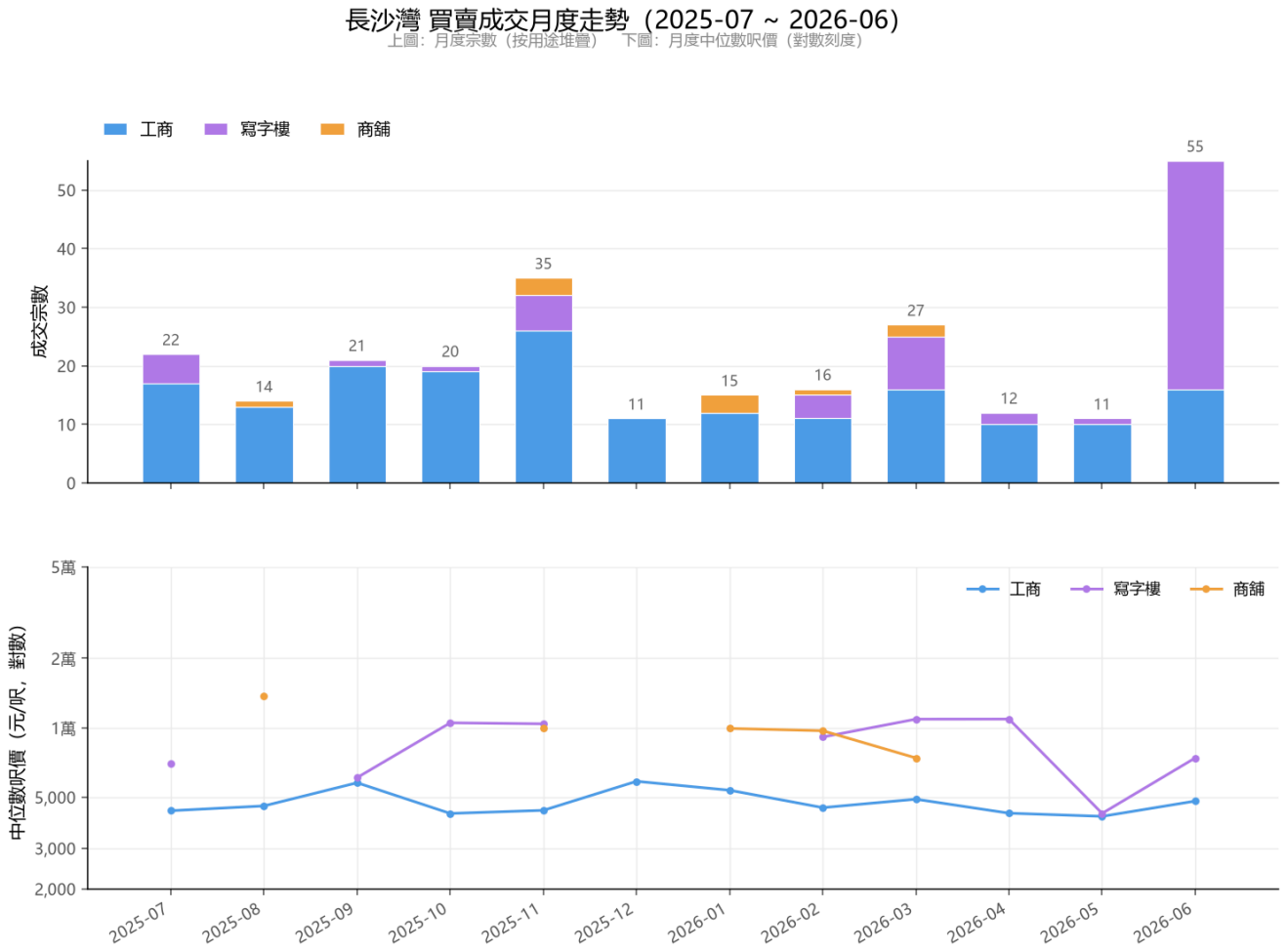


圖 8　買賣月度走勢

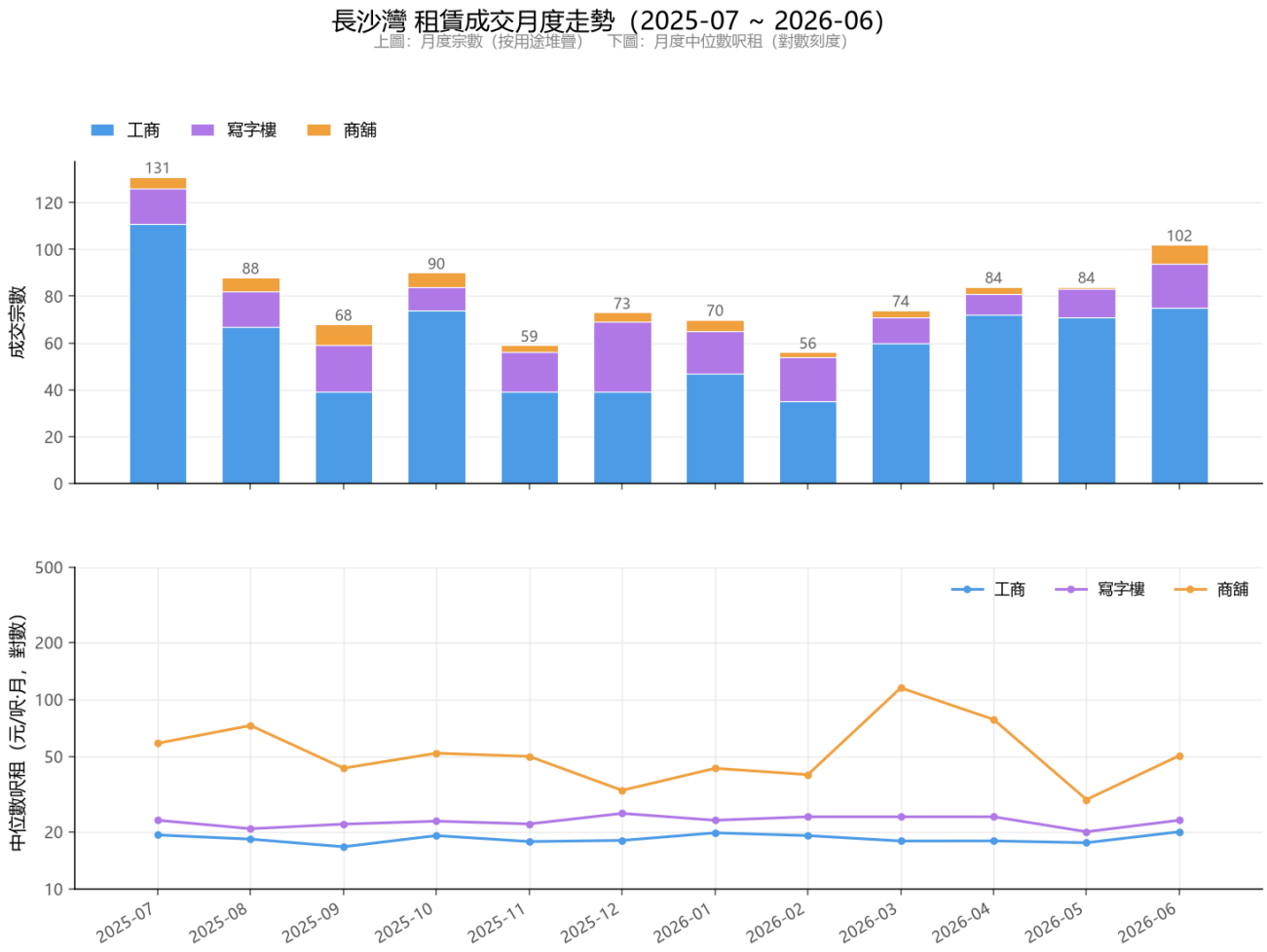


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–157 宗，月均 103 宗；買賣月均 21.6 宗、租賃月均 81.6 宗。
- 高點為 2026-06（157 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 116 宗，較期初三個月（115 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q3 344 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1 258 宗 → 2026Q2（僅6月）348 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,773 元降至 4,581 元（區間 4,403–4,851 元）；路徑 2025Q3 4,773 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1 4,851 → 2026Q2(部分) 4,581。
- **工商租賃**：季度中位數由 19 元降至 18 元（區間 18–19 元）；路徑 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1 19 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,530 元升至 7,410 元（區間 6,530–10,891 元）；路徑 2025Q3 6,530 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1 10,891 → 2026Q2(部分) 7,410。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元升至 23 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1 24 → 2026Q2(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 13,679 元降至 9,776 元（區間 9,776–13,679 元）；路徑 2025Q3 13,679 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1 9,776。
- **商舖租賃**：季度中位數由 52 元降至 50 元（區間 49–52 元）；路徑 2025Q3 52 → 2025Q4 49 → 2026Q1 49 → 2026Q2(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 36% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 74% 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 56%，工商 33% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（36%）及 <450 呎（24%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,556 呎變為 1,170 呎，租賃由 971 呎變為 1,115 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：永康街83號 54 宗，佔 79%；前 5 棟佔 96%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（54 宗）、億京廣場 II（17 宗）、長沙灣廣場第一期（12 宗），前 5 棟合計佔 53%。
- 工商買賣：維特健靈中心 28 宗，前 5 棟佔 42%；工商租賃：金百盛中心 33 宗，前 5 棟僅佔 18%，分布最分散。
- 含義：長沙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	181	316	-42.7%	4,609 元/呎	8,000 元/呎	-42.4%	17.93 億	41.60 億
工商	租賃	729	777	-6.2%	18.5 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-7.5%	2,020 萬/月	1,929 萬/月
寫字樓	買賣	68	51	+33.3%	7,430 元/呎	10,000 元/呎	-25.7%	6.04 億	17.72 億
寫字樓	租賃	195	191	+2.1%	23.0 元/呎·月	23.9 元/呎·月	-3.9%	1,685 萬/月	1,441 萬/月
商舖	買賣	10	15	-33.3%	9,888 元/呎	6,500 元/呎	+52.1%	2.11 億	1.89 億
商舖	租賃	55	69	-20.3%	49.7 元/呎·月	50.5 元/呎·月	-1.5%	404 萬/月	477 萬/月

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

以 2026-06-30 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」。

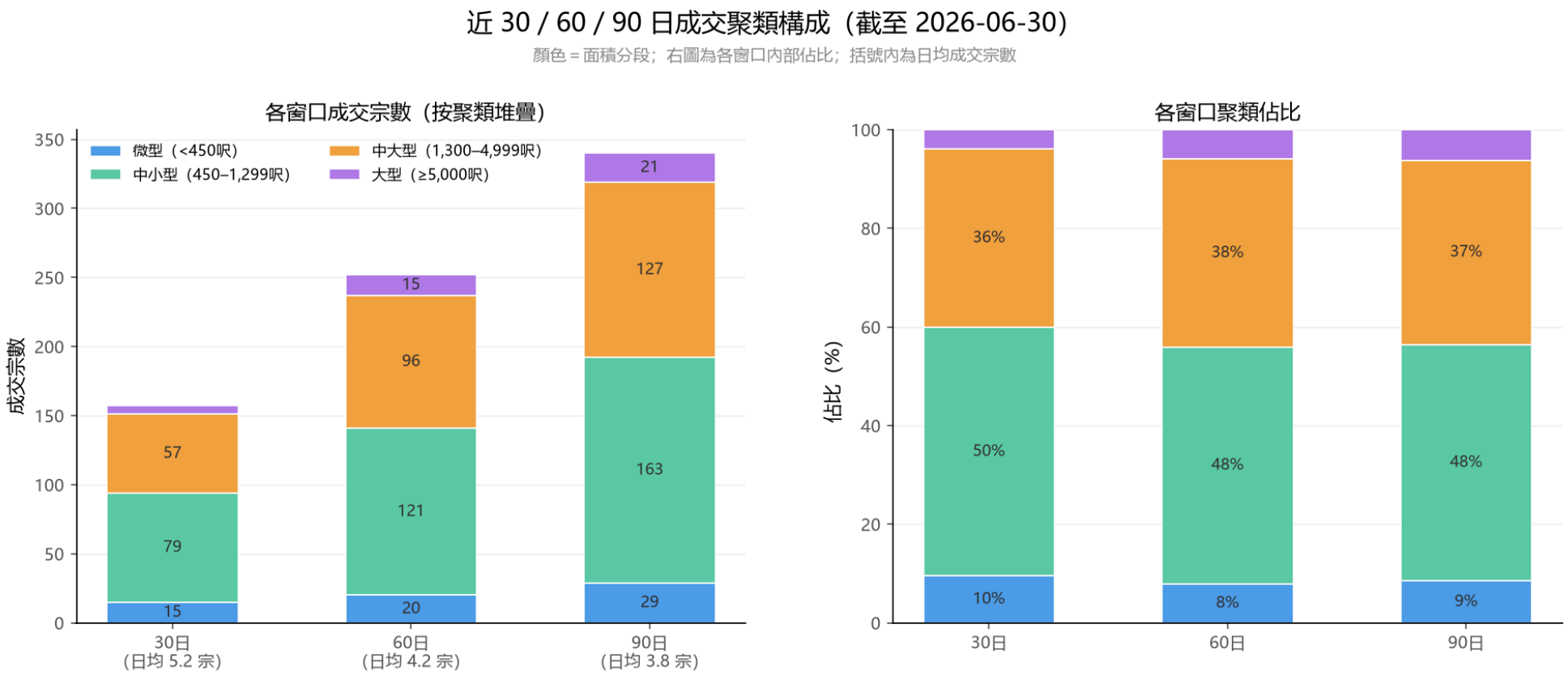


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	157	5.2	55	102
60 日	252	4.2	66	186
90 日	340	3.8	77	263

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	5,323	14	48.7	15	9.6%
30 日	中小型	42	7,318	37	21.9	79	50.3%
30 日	中大型	12	7,394	45	20.0	57	36.3%
30 日	大型	0	—	6	14.9	6	3.8%
60 日	微型	4	4,786	16	37.9	20	7.9%
60 日	中小型	44	7,300	77	20.2	121	48.0%
60 日	中大型	17	6,500	79	18.8	96	38.1%
60 日	大型	1	3,676	14	16.4	15	6.0%
90 日	微型	5	4,248	24	33.8	29	8.5%
90 日	中小型	49	7,281	114	20.0	163	47.9%
90 日	中大型	22	6,250	105	18.0	127	37.4%
90 日	大型	1	3,676	20	19.0	21	6.2%

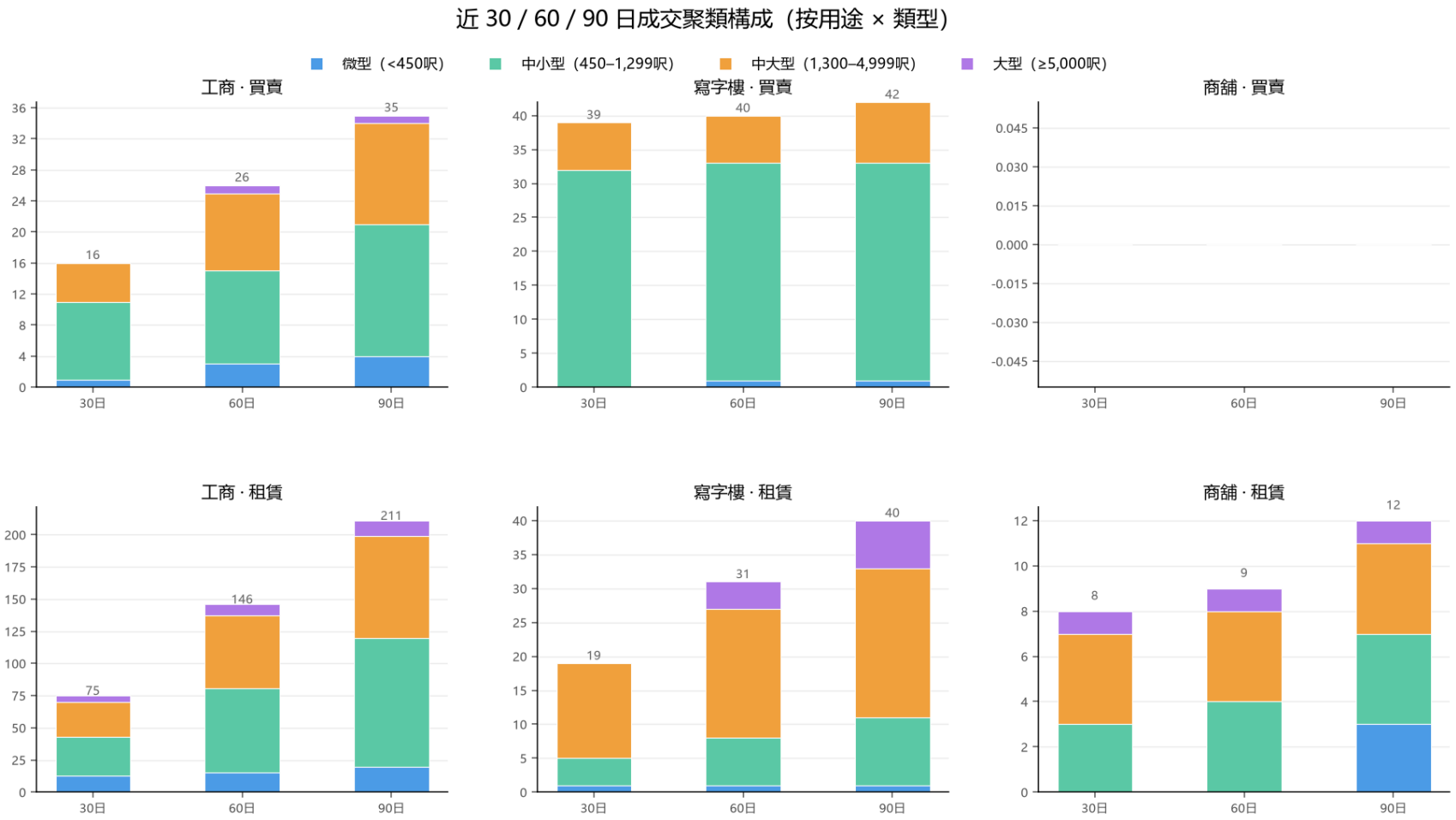


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	16	中小型 10（62%）	26	中小型 12（46%）	35	中小型 17（49%）
工商	租賃	75	中小型 30（40%）	146	中小型 66（45%）	211	中小型 100（47%）

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	39	中小型 32（82%）	40	中小型 32（80%）	42	中小型 32（76%）
寫字樓	租賃	19	中大型 14（74%）	31	中大型 19（61%）	40	中大型 22（55%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	8	中大型 4（50%）	9	中小型 4（44%）	12	中小型 4（33%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 157 宗（日均 5.2 宗），高於 90 日的日均 3.8 宗；60 日 252 宗、日均 4.2 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 9.6%（15 宗），高於 90 日的 8.5%；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「中小型」為最大宗（30 日 79 宗、佔 50%；90 日 163 宗、佔 48%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 39 宗（永康街83號），高於 90 日的月均水平（90 日合共 42 宗）；同期工商買賣 30 日 16 宗、90 日 35 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 56.6 元，較 90 日的 33.0 元上升 71%，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 8 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	永康街83號	54	1,015	756	7,467	4.55
2	南商金融創新中心	5	1,185	920	7,200	0.55
3	創匯國際中心	2	4,458	1,875	4,776	0.38
4	恆邦商業大廈	2	440	154	3,519	0.03
5	順利商業大廈(長沙灣)	2	335	212	6,370	0.04
6	中國船舶大廈	1	1,371	1,450	10,576	0.14
7	擎天廣場	1	5,835	3,338	5,720	0.33
8	昌發商業大廈	1	306	130	4,248	0.01

7.2 寫字樓・租賃

全區共 26 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 195 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	南商金融創新中心	54	892	22,738	25.0	171
2	億京廣場 II	17	2,021	46,483	23.0	96

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	長沙灣廣場第一期	12	1,525	33,550	21.0	80
4	長沙灣廣場第二期	11	2,525	61,480	20.0	102
5	中國船舶大廈	10	1,371	32,017	22.8	35
6	瓊林街83號 B座	10	5,667	134,204	23.5	210
7	瓊林街83號 A座	8	11,235	276,760	24.5	539
8	創匯國際中心	7	1,300	30,000	23.0	23
9	勵豐中心	7	1,165	24,234	21.0	16
10	擎天廣場	6	1,926	33,958	16.8	24
11	西港都會中心	6	2,266	46,994	21.0	34
12	誠信中心	6	1,343	28,594	20.0	19
13	貿易廣場	6	9,257	190,040	20.5	118
14	SPARK CITY	4	1,518	22,778	15.5	12
15	億京廣場	4	1,603	33,185	21.5	28
16	名人商業中心	4	855	13,225	15.9	5
17	西頓中心	4	3,608	90,200	25.4	42
18	長沙灣道909號	4	3,908	98,348	25.0	40
19	D2 Place Two	3	6,345	99,500	16.8	33
20	卓匯中心	3	5,961	89,850	19.0	28

7.3 工商・買賣

全區共 48 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 181 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	維特健靈中心	28	1,754	1,215	6,500	4.00
2	龍薈	22	1,930	869	4,513	2.53
3	億利工業中心	9	1,444	398	3,468	0.38
4	定豐中心	9	599	285	5,120	0.29

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）
5	環薈中心	8	970	484	5,257	0.52
6	永盛工業大廈	7	402	188	4,428	0.12
7	Global Gateway Tower	6	931	526	5,434	0.31
8	寶源亞洲中心	6	1,649	1,003	6,000	0.66
9	華匯廣場	6	748	322	3,956	0.19
10	兆威工業中心	5	1,023	288	2,816	0.27
11	半島大廈	5	10,435	8,723	8,360	3.48
12	榮吉工業大廈 A 座	5	1,128	350	2,896	0.16
13	百美工廠大廈	4	136	120	8,720	0.05
14	香港工業中心 A 座	4	1,840	682	3,966	0.26
15	香港工業中心 C 座	4	1,552	524	3,376	0.21
16	九龍廣場	3	880	370	4,387	0.10
17	嘉圖工廠大廈	3	3,755	900	2,446	0.29
18	國際工業大廈 (長沙灣)	3	4,600	1,325	2,880	0.42
19	東方國際大廈	3	1,830	1,190	6,500	0.44
20	經達廣場	3	813	350	4,609	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 88 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 729 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	金百盛中心	33	870	19,500	22.3	71
2	潮流工貿中心	29	845	13,520	16.0	69
3	Global Gateway Tower	25	931	22,344	22.0	68
4	百美工廠大廈	25	156	4,000	21.9	20
5	寶源亞洲中心	22	1,637	32,896	20.0	77
6	匯華工廠大廈	21	420	5,500	15.0	37

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）
7	**環薈中心**	21	1,146	26,000	22.7	87
8	**定豐中心**	20	648	12,773	18.5	27
9	**龍翔工業大廈**	19	900	14,000	14.0	77
10	**九龍廣場**	18	969	18,543	20.0	52
11	**嘉名工廠大廈**	18	575	7,950	13.8	22
12	**百福工業大廈**	18	340	6,500	14.9	13
13	**W668**	17	853	19,000	23.0	35
14	**江博士中心**	16	1,942	34,106	16.0	59
15	**香港工業中心 B 座**	16	1,500	22,750	16.6	42
16	**好運工業中心**	15	1,461	24,998	15.2	52
17	**益大工業大廈**	15	498	8,600	17.0	16
18	**東方國際大廈**	14	1,522	33,671	22.0	70
19	**華創中心**	14	1,086	22,000	20.0	35
20	**華匯廣場**	14	648	14,762	22.4	21

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（54 宗、中位數 7,467 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 南商金融創新中心（54 宗）、億京廣場 II（17 宗）、長沙灣廣場第一期（12 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 維特健靈中心（28 宗，中位數 1,754 呎）與 蘢薈（22 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 金百盛中心 33 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 68 宗（上年 51 宗，+33.3%），中位數呎價 7,430 元（-25.7%）；分層單位主流成交集中於 7,243–8,003 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 36%、工商租賃 47%；中小型單位成交價中位數 350 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 20.0 元、較大型（14.2 元）高 40%；商舖微型（71.4 元）與大型（18.6 元）相差 285%。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（-33.3%），中位數呎價 9,888 元（+52.1%）；租賃 55 宗（-20.3%），中位數呎租 49.7 元（-1.5%）。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 4,609 元/呎、租 18.5 元/呎·月；寫字樓買賣 7,430 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,888 元/呎、租 49.7 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	12	244	120 萬	4,634 元/呎
工商	買賣	中小型	65	876	350 萬	4,479 元/呎
工商	買賣	中大型	94	1,911	1,047 萬	5,231 元/呎
工商	買賣	大型	10	9,090	5,414 萬	6,532 元/呎
工商	租賃	微型	118	278	5,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	342	835	17,498 元	19.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	240	1,906	34,406 元	17.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	29	7,012	121,248 元	14.2 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	4	314	165 萬	4,990 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	50	1,015	745 萬	7,430 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	12	1,387	1,158 萬	7,623 元/呎
寫字樓	買賣	大型	2	6,662	3,144 萬	4,829 元/呎
寫字樓	租賃	微型	6	327	9,300 元	30.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	80	903	20,998 元	23.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	79	2,021	46,483 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	30	8,267	201,068 元	22.9 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	286	440 萬	14,927 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	670	665 萬	9,851 元/呎
商舖	買賣	中大型	1	3,000	1,688 萬	5,627 元/呎
商舖	買賣	大型	2	7,370	7,423 萬	9,307 元/呎
商舖	租賃	微型	13	350	23,800 元	71.4 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	20	915	45,000 元	50.7 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	20	2,006	77,500 元	38.9 元/呎·月
商舖	租賃	大型	2	10,440	181,940 元	18.6 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。