

工商舖成交報告｜荃灣

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（408 宗，總計 27.34 億元） 6

四 租賃成交（735 宗，月租總計 3,805 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

1,143	408	735	27.34 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 1,143 宗成交，較上年度同期（1,296 宗）減少 11.8%；買賣 408 宗（-19.4%）、租賃 735 宗（-7.0%）。
2. **寫字樓買賣「量價齊跌」**：成交 108 宗（上年 130 宗，-16.9%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,000 元，-7.1%）；國際企業中心三期一棟錄得 40 宗、佔該類 37%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 290 宗（上年 357 宗，-18.8%），中位數呎價 2,406 元（上年 3,104 元，-22.5%）；匯力工業中心一棟錄得 21 宗、佔該類 7%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 450 宗、寫字樓 141 宗、商舖 144 宗；中位數呎租分別為 12.7、23.0、87.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 10 宗（-47.4%），中位數呎價 11,301 元（-27.5%）；租賃 144 宗（-23.0%），中位數呎租 87.0 元（-0.6%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 27.34 億元（上年 40.73 億元，-32.9%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.42 億元、佔總額 9%；最大宗為樂怡街5號 52,122 呎 @1.22 億元（2,341 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 3,805 萬元（上年 4,229 萬元，-10.0%）；主要來自嘉民國際訊通中心、大鴻輝(荃灣)中心等大額租務。

02 二、市場總覽

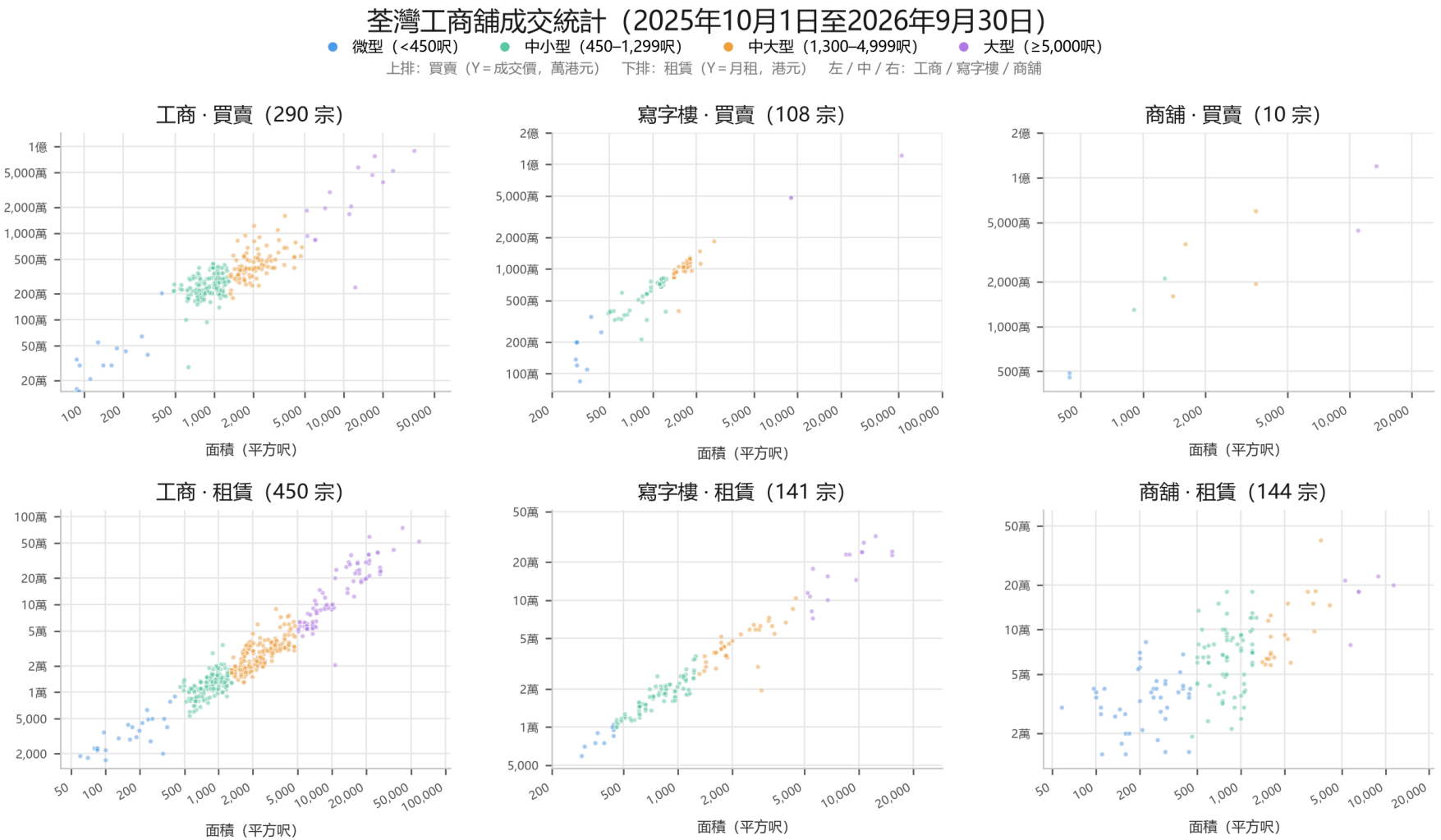


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-10-01 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	290	1,116	298 萬	2,406 元/呎	13.85 億
工商	租賃	450	1,690	19,800 元/月	12.7 元/呎·月	2,152 萬/月
寫字樓	買賣	108	1,145	745 萬	6,500 元/呎	10.10 億
寫字樓	租賃	141	1,064	21,250 元/月	23.0 元/呎·月	623 萬/月
商舖	買賣	10	1,495	2,025 萬	11,301 元/呎	3.39 億
商舖	租賃	144	778	60,182 元/月	87.0 元/呎·月	1,030 萬/月
合計	買賣	**408**	1,145	—	—	**27.34 億**
合計	租賃	**735**	1,170	—	—	**3,805 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 64%，反映荃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（1,145 呎）明顯小於租賃（1,170 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,301） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,406） 元 / 呎；租賃則為 商舖（87） > 寫字樓（23） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（408 宗，總計 27.34 億元）

3.1 工商（290 宗，13.85 億元）

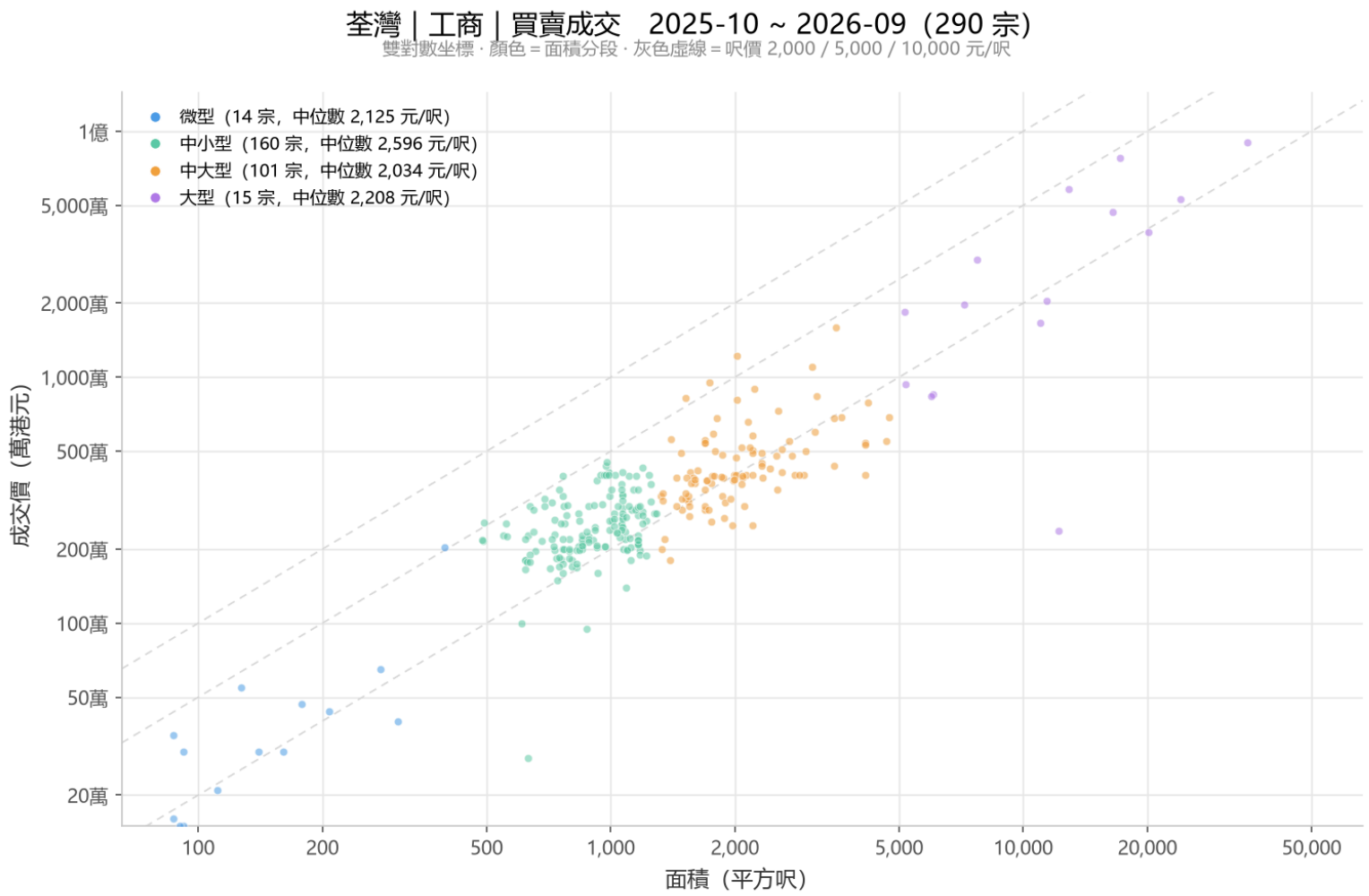


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,116 呎、中位數售價 298 萬元、中位數呎價 2,406 元（上年 3,104 元，-22.5%）。
- 面積段：中小型 160 宗（55%）、中大型 101 宗（35%）、微型 14 宗、大型 15 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,125 → 中小型 2,596 → 中大型 2,034 → 大型 2,208 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 15%。
- 最活躍：匯力工業中心（21 宗）、嘉力工業中心 B 座（16 宗）、One Midtown（16 宗）。
- 最大宗：東南工業大廈 34,996 呎 @9,000 萬元（2,572 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（108 宗，10.1 億元）

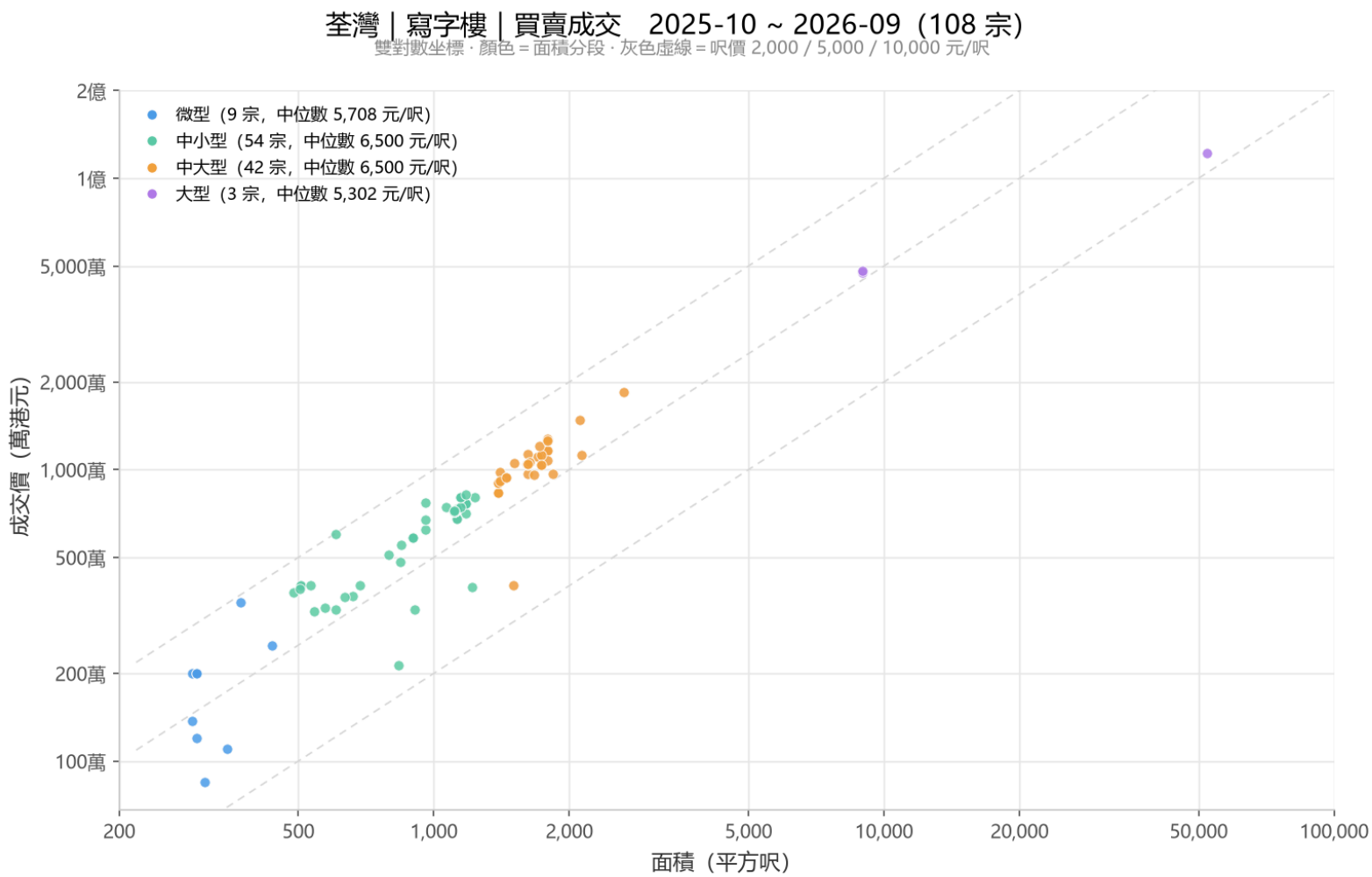


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,145 呎、中位數售價 745 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,000 元，-7.1%）。
- 面積段：中小型 54 宗（50%）、大型 3 宗、中大型 42 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,500 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,302 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 40 宗（37%）；前 5 棟合計 106 宗、佔 98%；全區僅 7 棟錄得成交。
- 指標成交：樂怡街5號 52,122 呎 @1.22 億元（2,341 元/呎）；環貿廣場 8,959 呎 @4,820 萬元（5,380 元/呎）。

3.3 商舖（10 宗，3.39 億元）

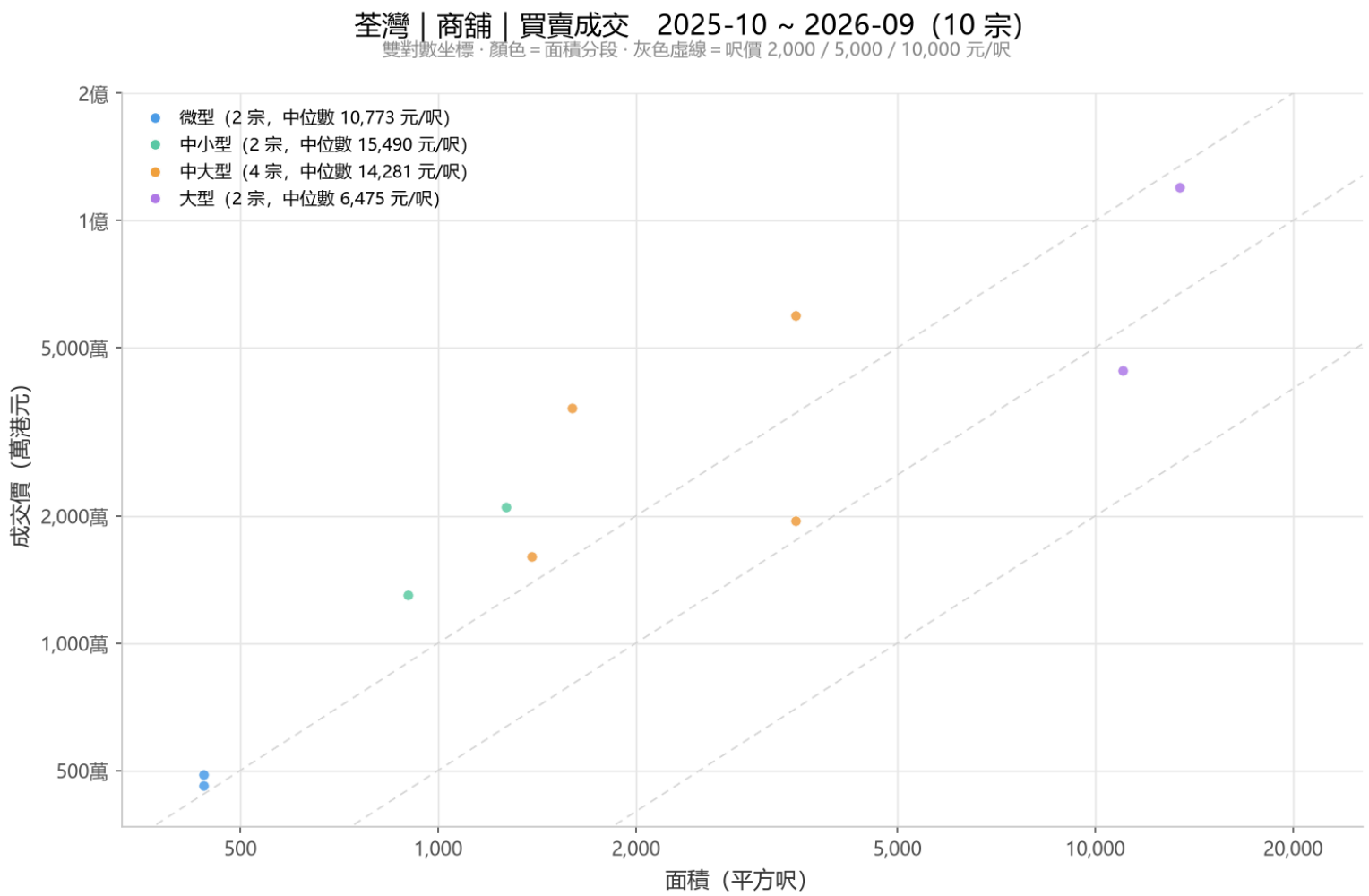


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 10 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,495 呎、中位數售價 2,025 萬元、中位數呎價 11,301 元（上年 15,589 元，-27.5%）。
- 面積段：中小型 2 宗、中大型 4 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 14,281 元最高。
- 最貴：卓明樓 13,435 呎 @1.2 億元（8,932 元/呎）。
- 集中度：荃豐中心 2 宗，佔 20%；前 5 棟佔 70%。

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	2026-03-30	寫字樓	樂怡街5號	52,122	1.22	2,341
2	2026-09-30	商舖	卓明樓	13,435	1.20	8,932
3	2026-05-19	工商	東南工業大廈	34,996	0.90	2,572
4	2026-07-08	工商	One Midtown	17,181	0.78	4,540
5	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
6	2026-04-09	工商	TML 廣場	12,883	0.58	4,500
7	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
8	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380
9	2025-12-19	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.47	5,302
10	2026-06-15	工商	立泰工業中心 1 期	16,485	0.47	2,851

04 四、租賃成交（735 宗，月租總計 3,805 萬元）

4.1 工商（450 宗，月租 2,152 萬元）

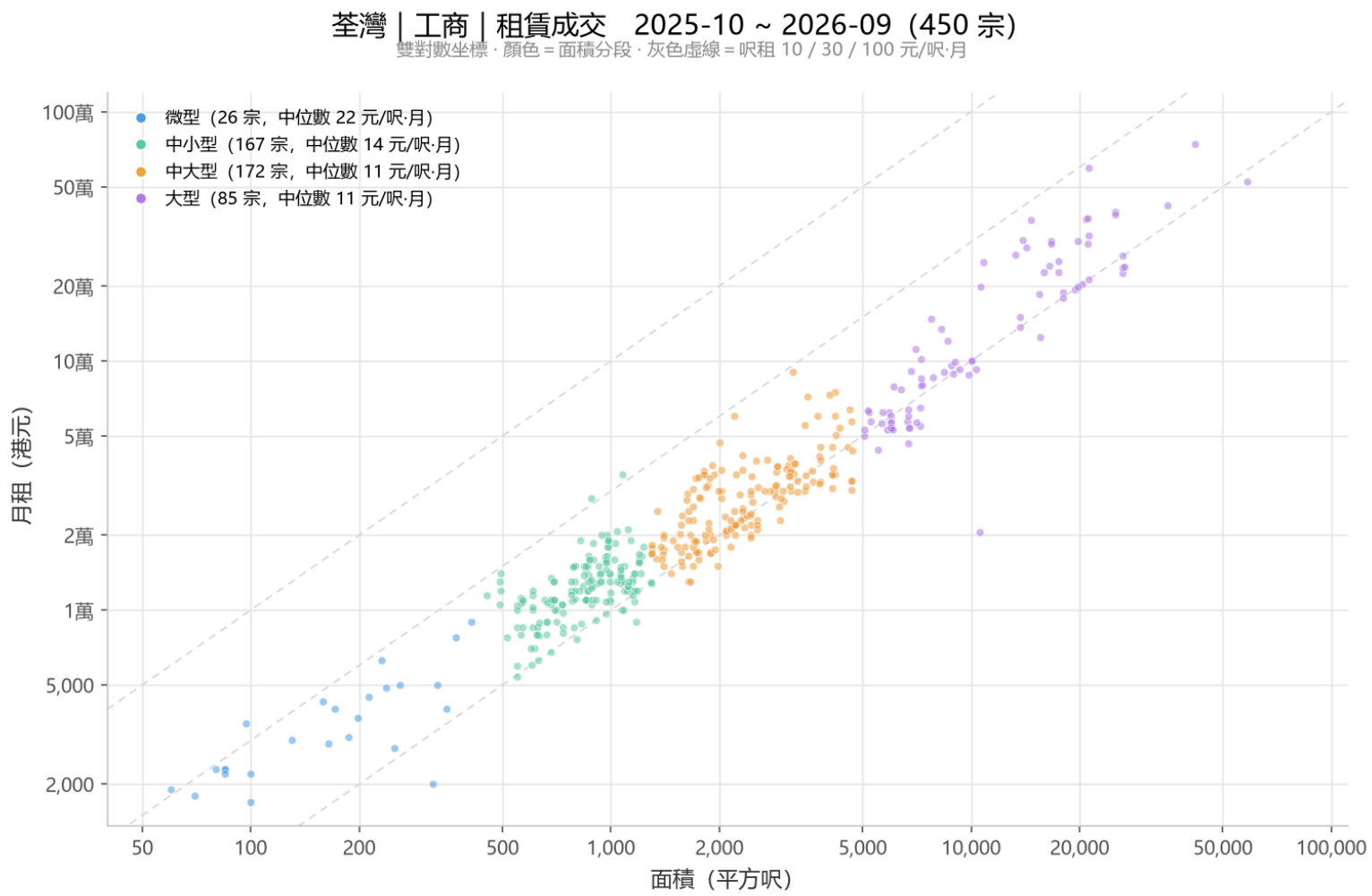


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,690 呎、月租 19,800 元、呎租 12.7 元/呎·月（上年 13.2 元，-3.5%）。
- 面積段：中大型 172 宗（38%）、中小型 167 宗（37%）、微型 26 宗、大型 85 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 22.0 → 中小型 14.1 → 中大型 11.0 → 大型 10.7 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（36 宗）、TML 廣場（27 宗）、W212（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 26%，前 10 棟佔 39%，供應面分散。

4.2 寫字樓（141 宗，月租 623 萬元）

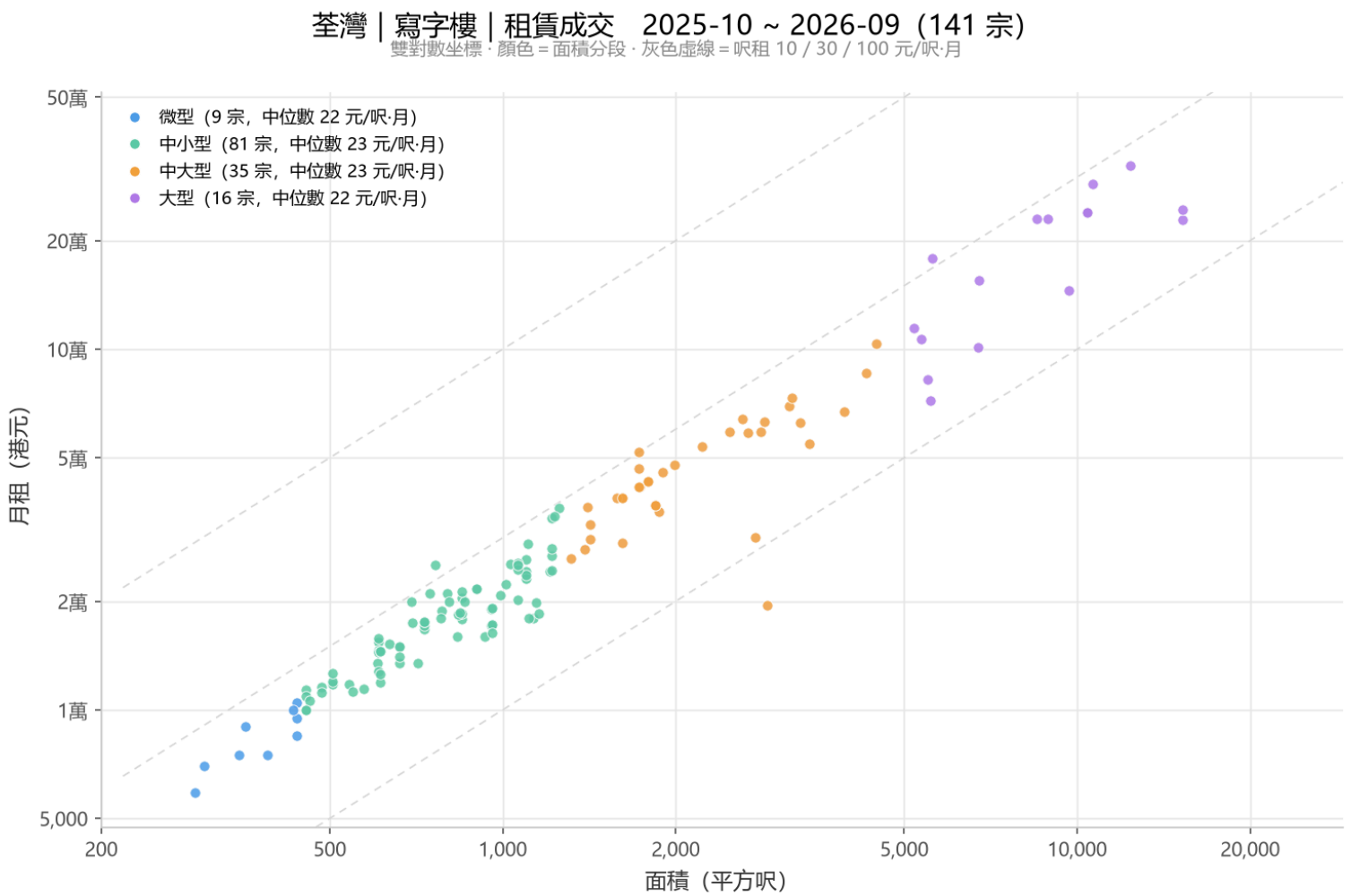


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,064 呎、月租 21,250 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 35 宗、中小型 81 宗、大型 16 宗、微型 9 宗。

- 呎租：大型 22.5 元最高，中小型 23.0 元、中大型 23.0 元相若；微型 21.7 元（樣本僅 9 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（45 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 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（144 宗，月租 1,030 萬元）

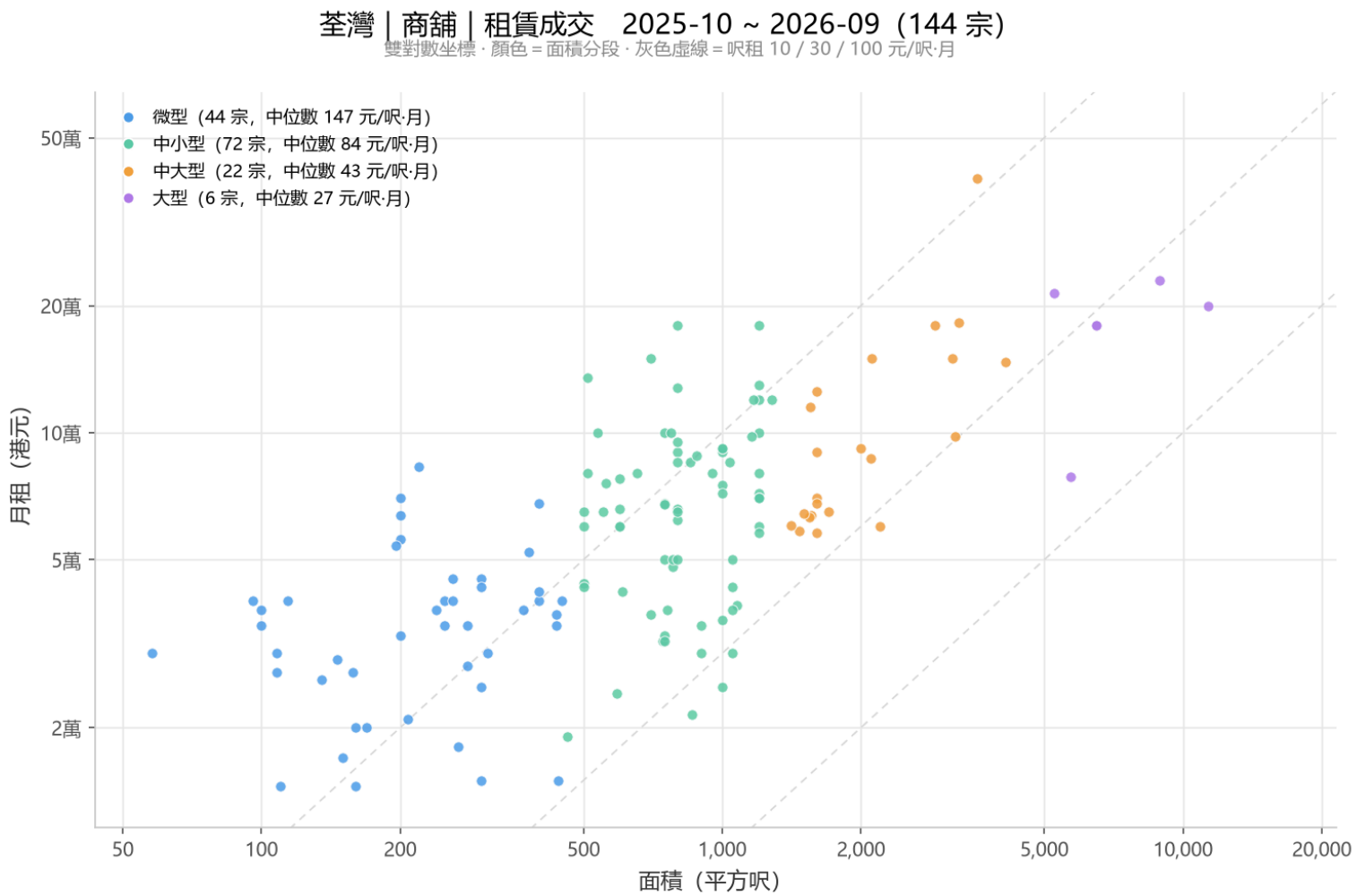


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 778 呎、月租 60,182 元、呎租 87.0 元/呎·月（上年 87.5 元，-0.6%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 146.7 元（街舖細位）→ 中小型 83.8 → 中大型 42.8 → 大型 26.8 元。
- 最活躍：南豐中心（13 宗）、沙咀道 1 號（7 宗）、平愛大廈（7 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 26%，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	2026-08-24	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	743,885	17.8
2	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
3	2026-08-01	工商	慶豐印染廠有限公司	58,446	526,014	9.0
4	2026-04-17	工商	東南工業大廈	34,996	419,952	12.0
5	2026-09-24	商舖	大鴻輝(荃灣)中心	3,575	400,000	111.9
6	2026-05-13	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	397,607	15.8
7	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
8	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8
9	2026-08-17	工商	嘉民國際訊通中心	20,849	371,112	17.8
10	2025-11-14	工商	城市工業中心	14,680	367,000	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

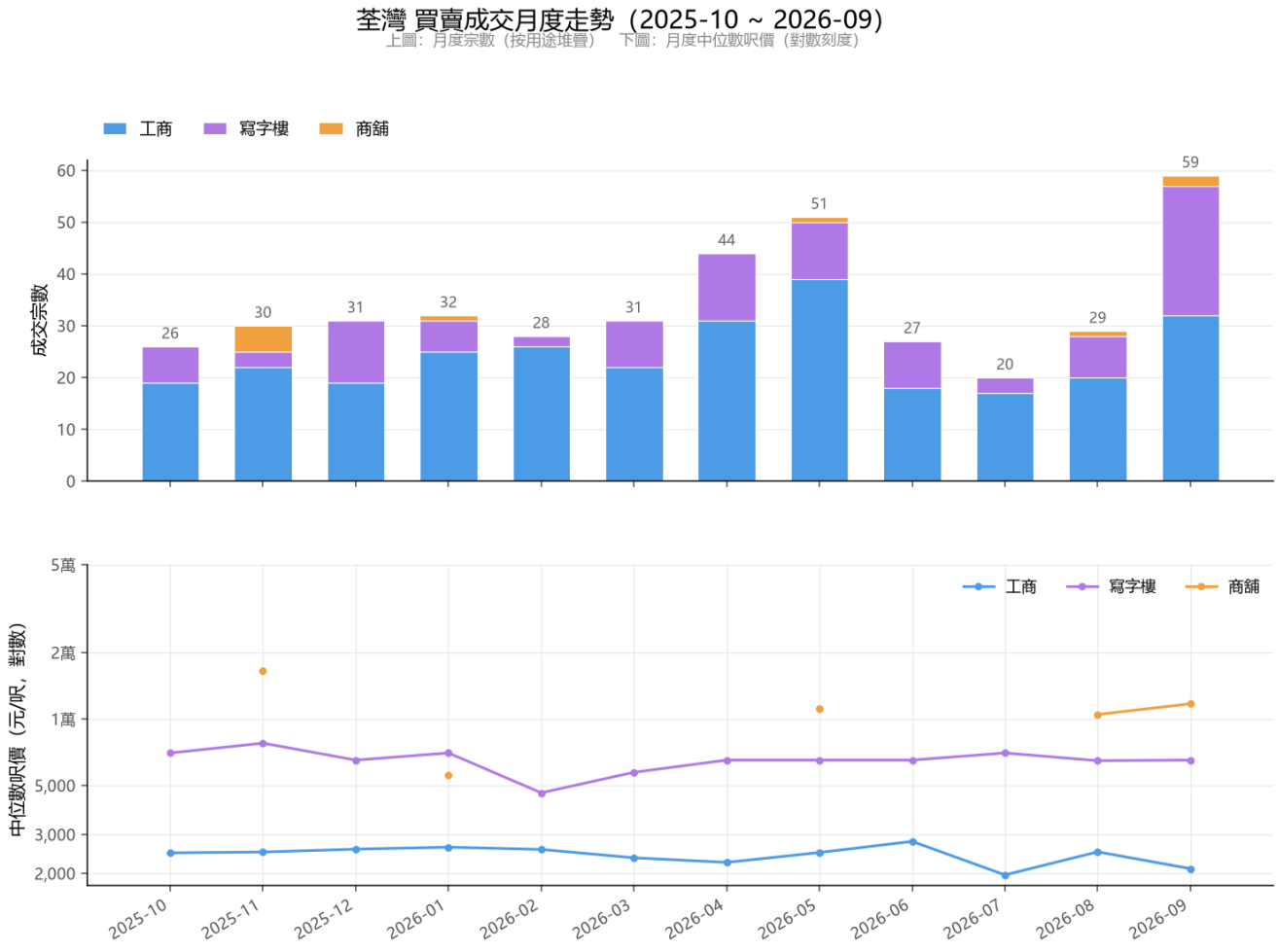


圖 8　買賣月度走勢

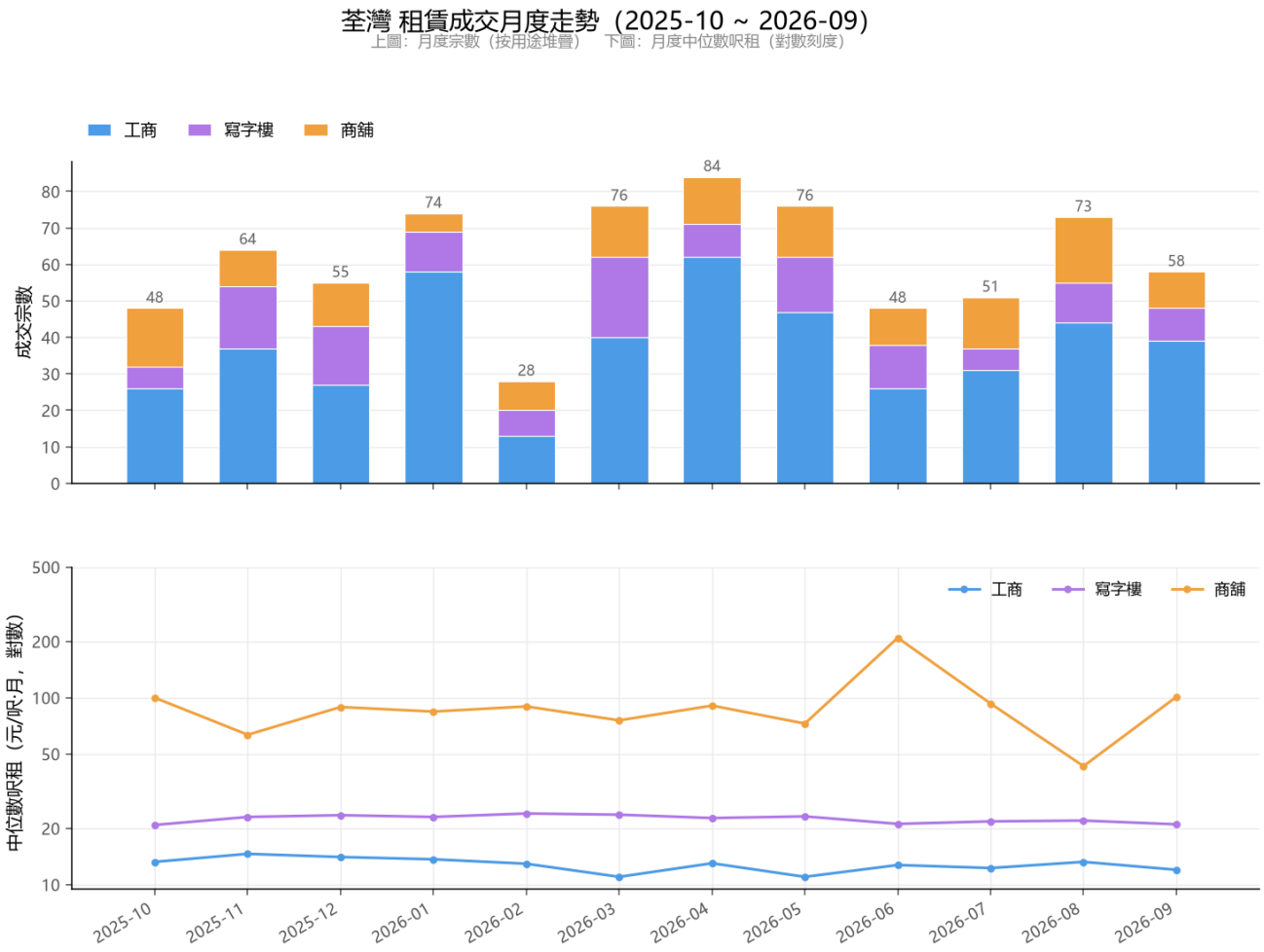


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–128 宗，月均 95 宗；買賣月均 34.0 宗、租賃月均 61.2 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 97 宗，較期初三個月（85 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 254 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2 330 宗 → 2026Q3（僅9月）290 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,511 元降至 2,120 元（區間 2,120–2,511 元）；路徑 2025Q4 2,511 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2 2,484 → 2026Q3(部分) 2,120。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 12 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2 12 → 2026Q3(部分) 12。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,500 元升至 6,500 元（區間 6,500–6,500 元）；路徑 2025Q4 6,500 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,500 → 2026Q3(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 23 元降至 22 元（區間 22–23 元）；路徑 2025Q4 23 → 2026Q1 23 → 2026Q2 23 → 2026Q3(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 16,535 元降至 10,455 元（區間 5,571–16,535 元）；路徑 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571 → 2026Q2 11,091 → 2026Q3(部分) 10,455。
- **商舖租賃**：季度中位數由 89 元降至 84 元（區間 84–91 元）；路徑 2025Q4 89 → 2026Q1 84 → 2026Q2 91 → 2026Q3(部分) 84。

> 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 55% 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 36%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（50%）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 1,145 呎變為 1,145 呎，租賃由 1,073 呎變為 1,170 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：國際企業中心三期 40 宗，佔 37%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（45 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 宗），前 5 棟合計佔 72%。
- 工商買賣：匯力工業中心 21 宗，前 5 棟佔 29%；工商租賃：One Midtown 36 宗，前 5 棟僅佔 26%，分布最分散。
- 含義：荃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	290	357	-18.8%	2,406 元/呎	3,104 元/呎	-22.5%	13.85 億	25.15 億
工商	租賃	450	470	-4.3%	12.7 元/呎·月	13.2 元/呎·月	-3.5%	2,152 萬/月	2,106 萬/月
寫字樓	買賣	108	130	-16.9%	6,500 元/呎	7,000 元/呎	-7.1%	10.10 億	13.00 億
寫字樓	租賃	141	133	+6.0%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	623 萬/月	518 萬/月
商舖	買賣	10	19	-47.4%	11,301 元/呎	15,589 元/呎	-27.5%	3.39 億	2.57 億
商舖	租賃	144	187	-23.0%	87.0 元/呎·月	87.5 元/呎·月	-0.6%	1,030 萬/月	1,605 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」。

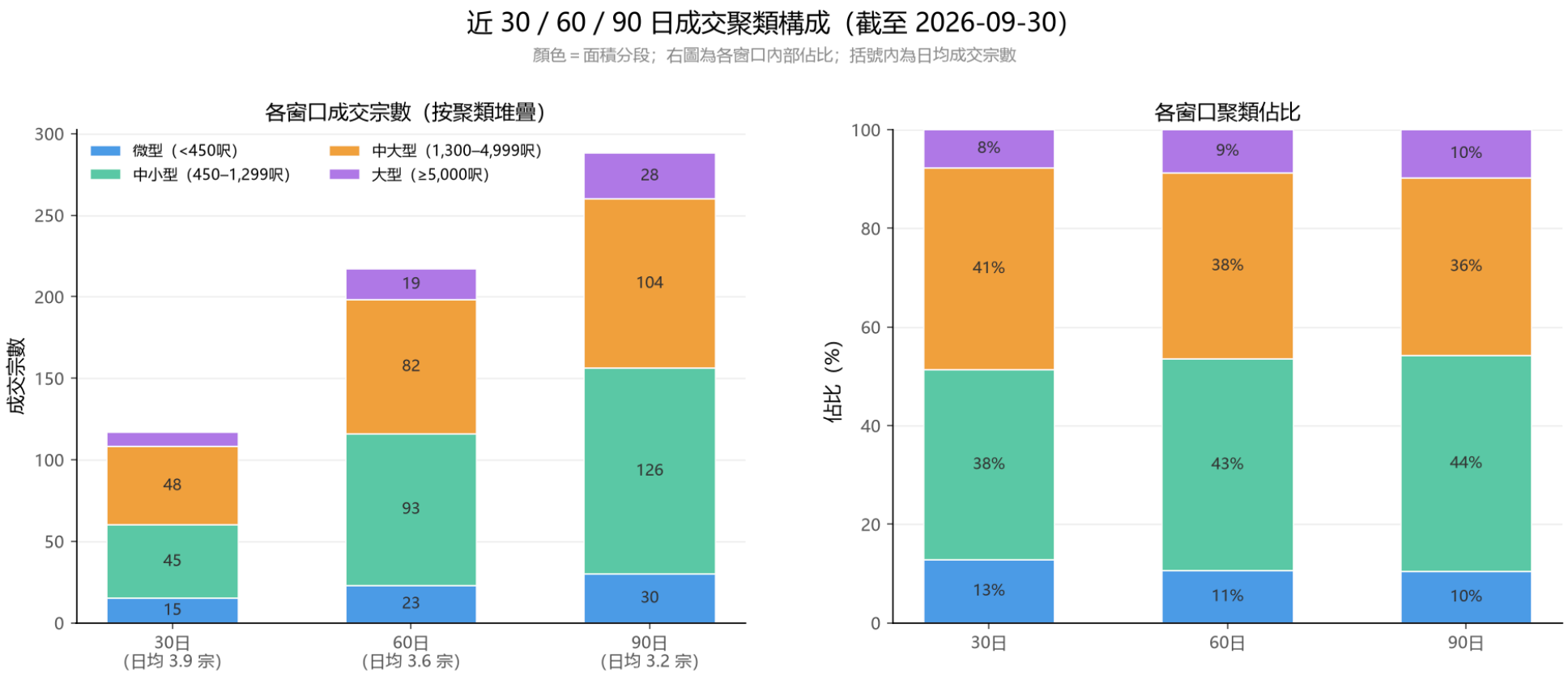


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	117	3.9	59	58
60 日	217	3.6	88	129
90 日	288	3.2	107	181

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	5	2,355	10	26.4	15	12.8%
30 日	中小型	21	5,199	24	18.0	45	38.5%
30 日	中大型	30	4,315	18	10.8	48	41.0%
30 日	大型	3	1,511	6	12.0	9	7.7%
60 日	微型	6	2,808	17	27.1	23	10.6%
60 日	中小型	36	4,230	57	17.0	93	42.9%
60 日	中大型	43	2,464	39	11.4	82	37.8%
60 日	大型	3	1,511	16	14.3	19	8.8%
90 日	微型	6	2,808	24	27.9	30	10.4%
90 日	中小型	47	3,349	79	19.0	126	43.8%
90 日	中大型	50	2,168	54	11.0	104	36.1%
90 日	大型	4	3,025	24	14.3	28	9.7%

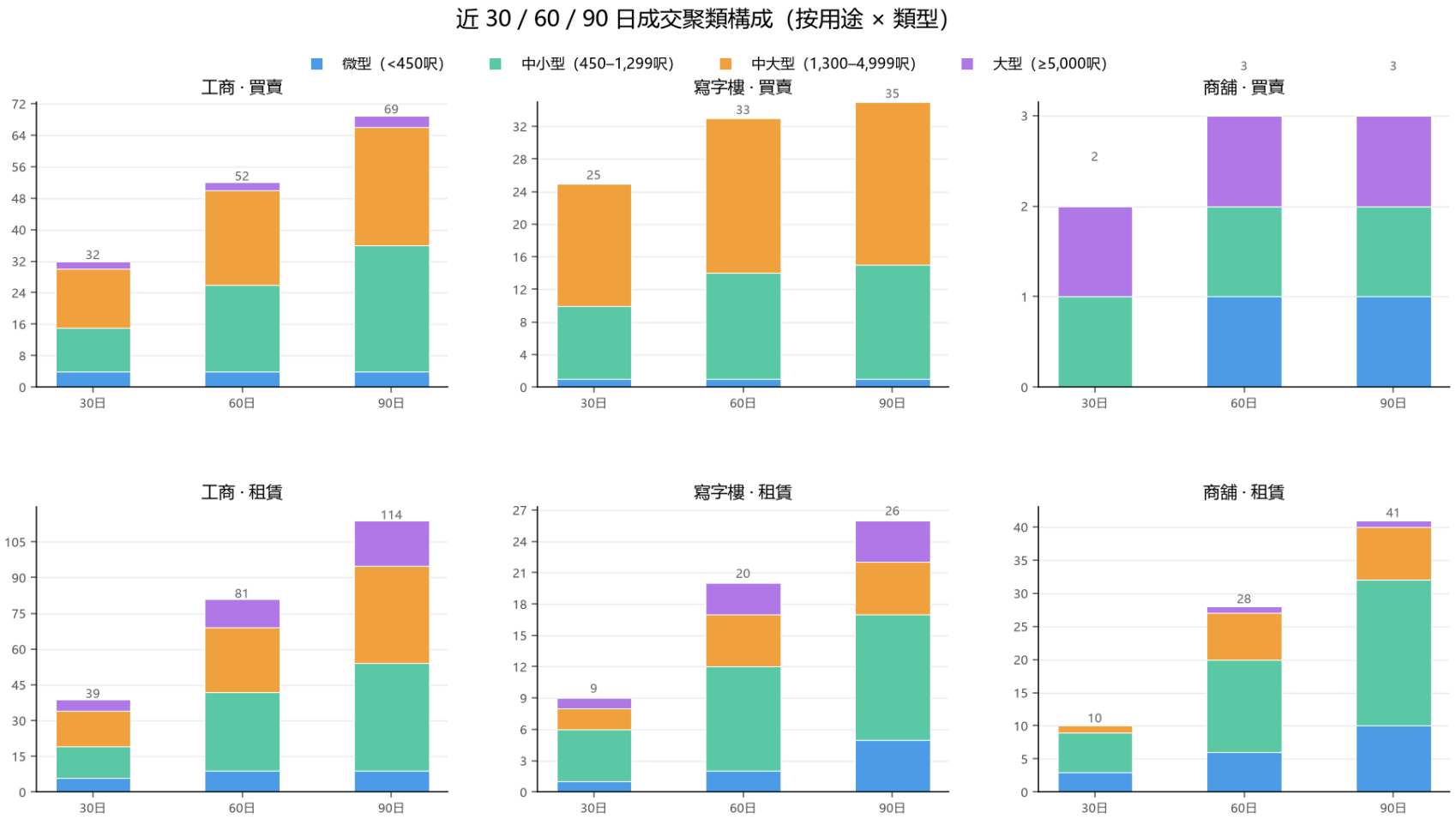


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	32	中大型 15（47%）	52	中大型 24（46%）	69	中小型 32（46%）
工商	租賃	39	中大型 15（38%）	81	中小型 33（41%）	114	中小型 45（39%）

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	25	中大型 15（60%）	33	中大型 19（58%）	35	中大型 20（57%）
寫字樓	租賃	9	中小型 5（56%）	20	中小型 10（50%）	26	中小型 12（46%）
商舖	買賣	2	中小型 1（50%）	3	微型 1（33%）	3	微型 1（33%）
商舖	租賃	10	中小型 6（60%）	28	中小型 14（50%）	41	中小型 22（54%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 117 宗（日均 3.9 宗），高於 90 日的日均 3.2 宗；60 日 217 宗、日均 3.6 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 12.8%（15 宗），高於 90 日的 10.4%；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「中大型」為最大宗（30 日 48 宗、佔 41%；90 日 126 宗、佔 44%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 25 宗（全發商業大廈、國際企業中心一期、國際企業中心三期），高於 90 日的月均水平（90 日合共 35 宗）；同期工商買賣 30 日 32 宗、90 日 69 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 22.3 元，較 90 日的 22.0 元上升 1%，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 7 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	**國際企業中心三期**	40	1,391	835	6,500	3.65
2	**國際企業中心一期**	37	1,145	744	6,500	3.18
3	**南豐中心**	11	532	396	7,753	0.43
4	**環貿廣場**	10	1,256	721	5,737	1.45
5	**全發商業大廈**	8	297	168	5,208	0.13
6	**京匯廣場**	1	604	331	5,482	0.03
7	**樂怡街5號**	1	52,122	12,200	2,341	1.22

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 15 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	**新領域廣場**	45	850	18,370	23.1	120
2	**南豐中心**	22	728	16,970	23.0	43
3	**國際企業中心三期**	15	1,313	26,260	20.0	41

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）
4	全發商業大廈	11	432	9,000	21.7	11
5	國際企業中心一期	8	1,258	32,669	24.0	25
6	如心廣場	7	3,190	73,370	23.0	84
7	中染大廈	5	4,300	82,425	19.0	37
8	嘉達環球中心	5	9,684	145,260	15.9	70
9	環貿廣場	5	696	17,400	24.0	8
10	Plaza 88	4	2,096	51,352	26.8	32
11	有線電視大樓	4	3,150	42,344	11.9	18
12	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	26.0	78
13	荃灣千色匯 I	3	1,728	46,656	28.0	13
14	華懋荃灣廣場	3	6,732	100,980	16.0	41
15	99廣場	1	989	20,769	21.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 55 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 290 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	匯力工業中心	21	875	220	2,481	0.50
2	One Midtown	16	975	400	4,047	1.36
3	嘉力工業中心 B 座	16	966	255	2,584	0.42
4	興盛工業大廈	16	1,235	212	1,791	0.54
5	嘉力工業中心 A 座	15	1,066	280	2,439	0.48
6	TML 廣場	11	1,810	808	3,773	1.65
7	榮興工業大廈	11	730	207	2,837	0.28
8	荃運工業中心 1 期	11	1,163	218	1,874	0.27
9	華偉工業大廈	10	766	199	2,468	0.21
10	龍力工業大廈	10	1,062	256	2,447	0.28

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）
11	德豐工業中心一座	9	827	180	2,109	0.17
12	華俊工業中心	7	1,710	380	2,222	0.24
13	裕豐工業大廈 (荃灣)	7	967	205	2,120	0.16
14	金熊工業中心	7	4,135	543	1,403	0.49
15	DAN6	6	565	278	4,584	0.17
16	宏龍工業大廈	6	1,972	382	2,157	0.25
17	時貿中心	6	720	335	4,401	0.20
18	榮豐工業大廈	6	2,204	309	1,585	0.20
19	豪力中心	6	885	219	2,484	0.14
20	達貿中心	6	706	231	3,419	0.15

7.4 工商・租賃

全區共 77 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 450 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	One Midtown	36	972	16,418	17.2	90
2	TML 廣場	27	1,809	34,000	17.0	111
3	W212	19	605	11,220	18.9	22
4	有線電視大樓	18	2,899	34,694	11.5	88
5	金岸科技中心	15	1,215	16,500	13.0	24
6	金熊工業中心	15	4,676	43,487	9.0	57
7	時貿中心	14	696	13,000	16.6	21
8	嘉民國際訊通中心	12	18,218	302,900	17.8	360
9	順豐工業中心	11	2,675	30,000	11.2	30
10	匯力工業中心	10	714	10,250	13.1	11
11	嘉力工業中心 B 座	10	884	13,281	14.0	14
12	新豐中心	10	3,805	44,438	11.5	101

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）
13	**城市工業中心**	9	7,254	36,270	11.0	96
14	**宏龍工業大廈**	9	2,206	22,060	10.0	24
15	**富源工業大廈 (荃灣)**	9	85	2,200	25.9	2
16	**德士古道工業中心B座**	9	2,443	21,500	9.8	21
17	**明華工業大廈**	9	5,049	50,000	10.0	68
18	**興盛工業大廈**	9	1,209	14,000	11.2	15
19	**W Mega 第一座**	8	880	12,692	14.5	9
20	**德豐工業中心一座**	8	1,082	11,000	10.5	9

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心三期（40 宗、中位數 6,500 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 新領域廣場（45 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 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 匯力工業中心（21 宗，中位數 875 呎）與 嘉力工業中心 B 座（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 36 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：成交量下降、呎價下降。**成交 108 宗（上年 130 宗，-16.9%），中位數呎價 6,500 元（-7.1%）；分層單位主流成交集中於 6,000–6,559 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 55%、工商租賃 37%；中小型單位成交價中位數 234 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 22.0 元、較大型（10.7 元）高 105%；商舖微型（146.7 元）與大型（26.8 元）相差 448%。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（-47.4%），中位數呎價 11,301 元（-27.5%）；租賃 144 宗（-23.0%），中位數呎租 87.0 元（-0.6%）。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 2,406 元/呎、租 12.7 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 11,301 元/呎、租 87.0 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	14	134	32 萬	2,125 元/呎
工商	買賣	中小型	160	926	234 萬	2,596 元/呎
工商	買賣	中大型	101	1,973	400 萬	2,034 元/呎
工商	買賣	大型	15	11,370	2,050 萬	2,208 元/呎
工商	租賃	微型	26	168	3,050 元	22.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	167	865	12,012 元	14.1 元/呎·月
工商	租賃	中大型	172	2,214	28,000 元	11.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	85	9,284	100,880 元	10.7 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	9	297	200 萬	5,708 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	54	1,108	720 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	42	1,622	1,048 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	大型	3	8,959	4,820 萬	5,302 元/呎
寫字樓	租賃	微型	9	389	8,500 元	21.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	81	801	17,850 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	35	1,870	42,984 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	16	8,700	203,880 元	22.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	440	474 萬	10,773 元/呎
商舖	買賣	中小型	2	1,085	1,700 萬	15,490 元/呎
商舖	買賣	中大型	4	2,550	2,775 萬	14,281 元/呎
商舖	買賣	大型	2	12,218	8,210 萬	6,475 元/呎
商舖	租賃	微型	44	230	35,000 元	146.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	72	800	67,800 元	83.8 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	22	1,650	88,500 元	42.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	6	6,495	190,000 元	26.8 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。