

工商舖成交報告｜葵涌

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（563 宗，總計 24.81 億元） 6

四 租賃成交（685 宗，月租總計 4,678 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

1,248	563	685	24.81 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 1,248 宗成交，較上年度同期（1,043 宗）增加 19.7%；買賣 563 宗（+94.1%）、租賃 685 宗（-9.0%）。
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 6,818 元，-14.3%）；新都會廣場第二期一棟錄得 6 宗、佔該類 60%。
3. **工商買賣「量升價穩」**：成交 544 宗（上年 269 宗，+102.2%），中位數呎價 2,594 元（上年 2,587 元，+0.3%）；iCITY一棟錄得 141 宗、佔該類 26%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 550 宗、寫字樓 100 宗、商舖 35 宗；中位數呎租分別為 11.1、23.1、96.4 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 9 宗（-35.7%），中位數呎價 10,000 元（+36.5%）；租賃 35 宗（-40.7%），中位數呎租 96.4 元（+64.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 24.81 億元（上年 15.27 億元，+62.5%）；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 4,678 萬元（上年 3,244 萬元，+44.2%）；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

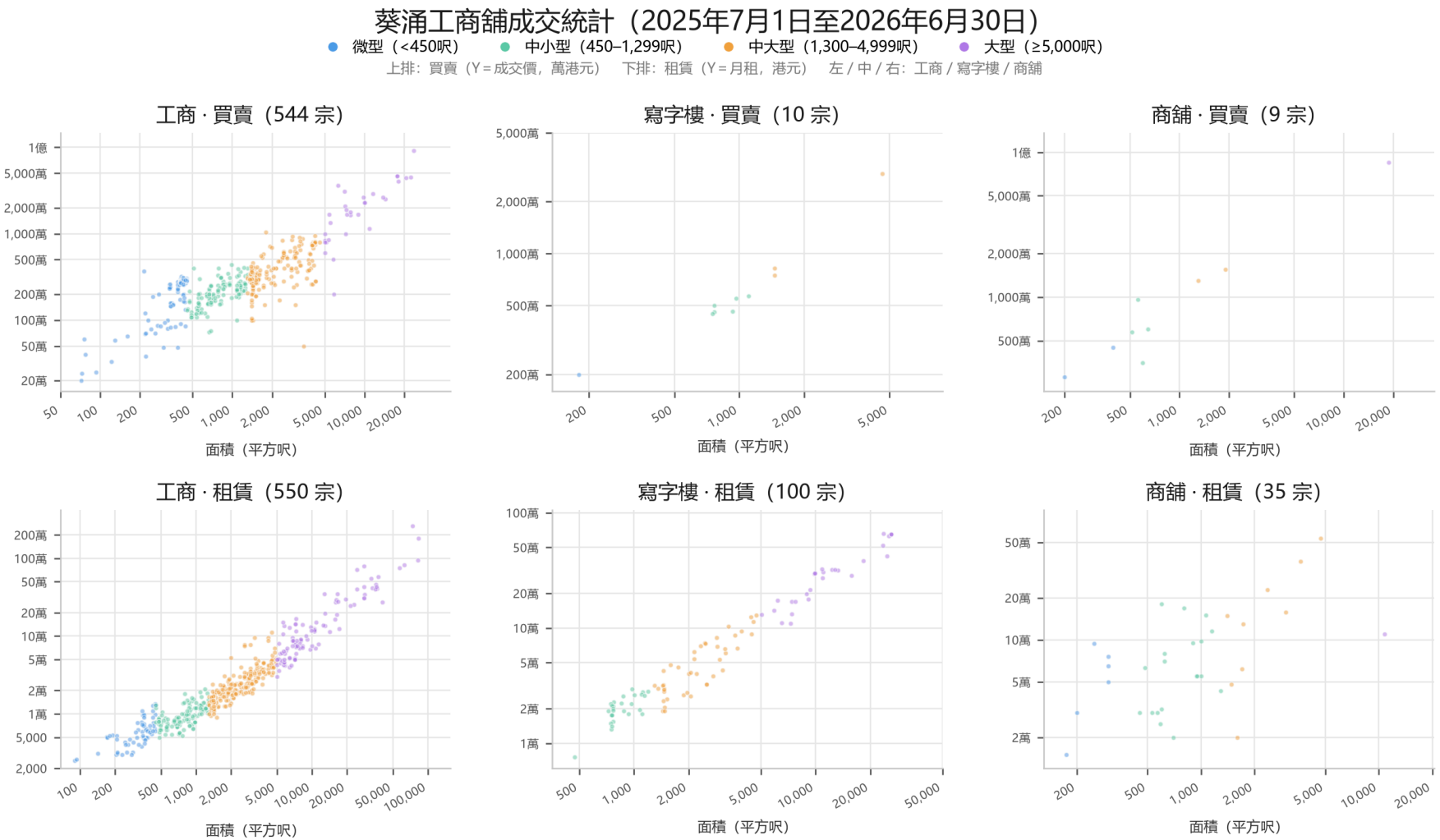


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-07-01 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	544	862	280 萬	2,594 元/呎	22.59 億
工商	租賃	550	1,612	17,858 元/月	11.1 元/呎·月	3,107 萬/月
寫字樓	買賣	10	948	525 萬	5,843 元/呎	0.77 億
寫字樓	租賃	100	2,182	42,822 元/月	23.1 元/呎·月	1,218 萬/月
商舖	買賣	9	598	600 萬	10,000 元/呎	1.46 億
商舖	租賃	35	900	65,000 元/月	96.4 元/呎·月	352 萬/月
合計	買賣	**563**	853	—	—	**24.81 億**
合計	租賃	**685**	1,600	—	—	**4,678 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 55%，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（853 呎）明顯小於租賃（1,600 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（10,000） > 寫字樓（5,843） > 工商（2,594） 元 / 呎；租賃則為 商舖（96） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（563 宗，總計 24.81 億元）

3.1 工商（544 宗，22.59 億元）

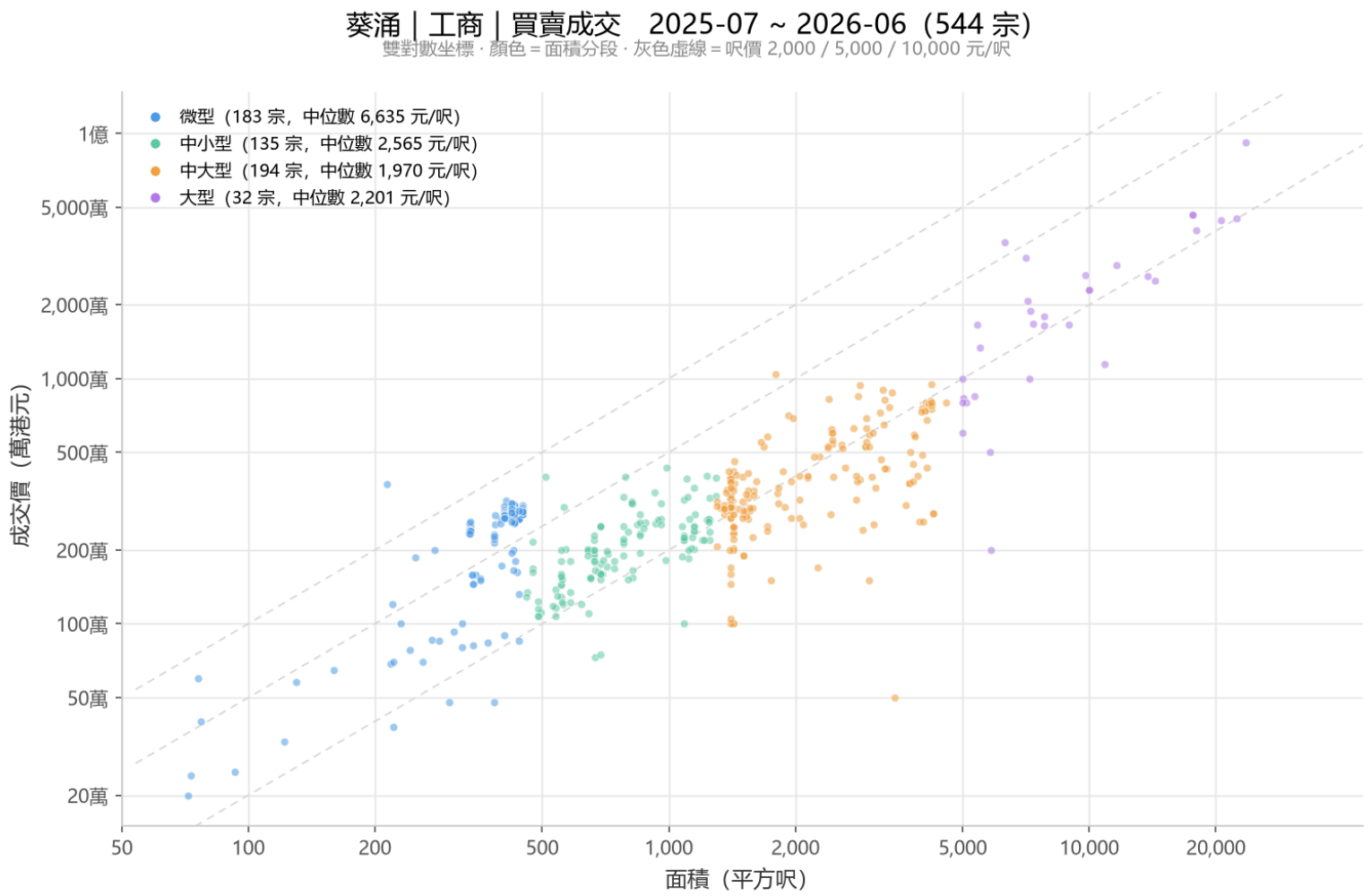


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 862 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,594 元（上年 2,587 元，+0.3%）。
- 面積段：中小型 135 宗（25%）、中大型 194 宗（36%）、微型 183 宗、大型 32 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 6,635 → 中小型 2,565 → 中大型 1,970 → 大型 2,201 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 14%。
- 最活躍：iCITY（141 宗）、和豐工業中心（22 宗）、亞洲貿易中心（16 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，7,700 萬元）

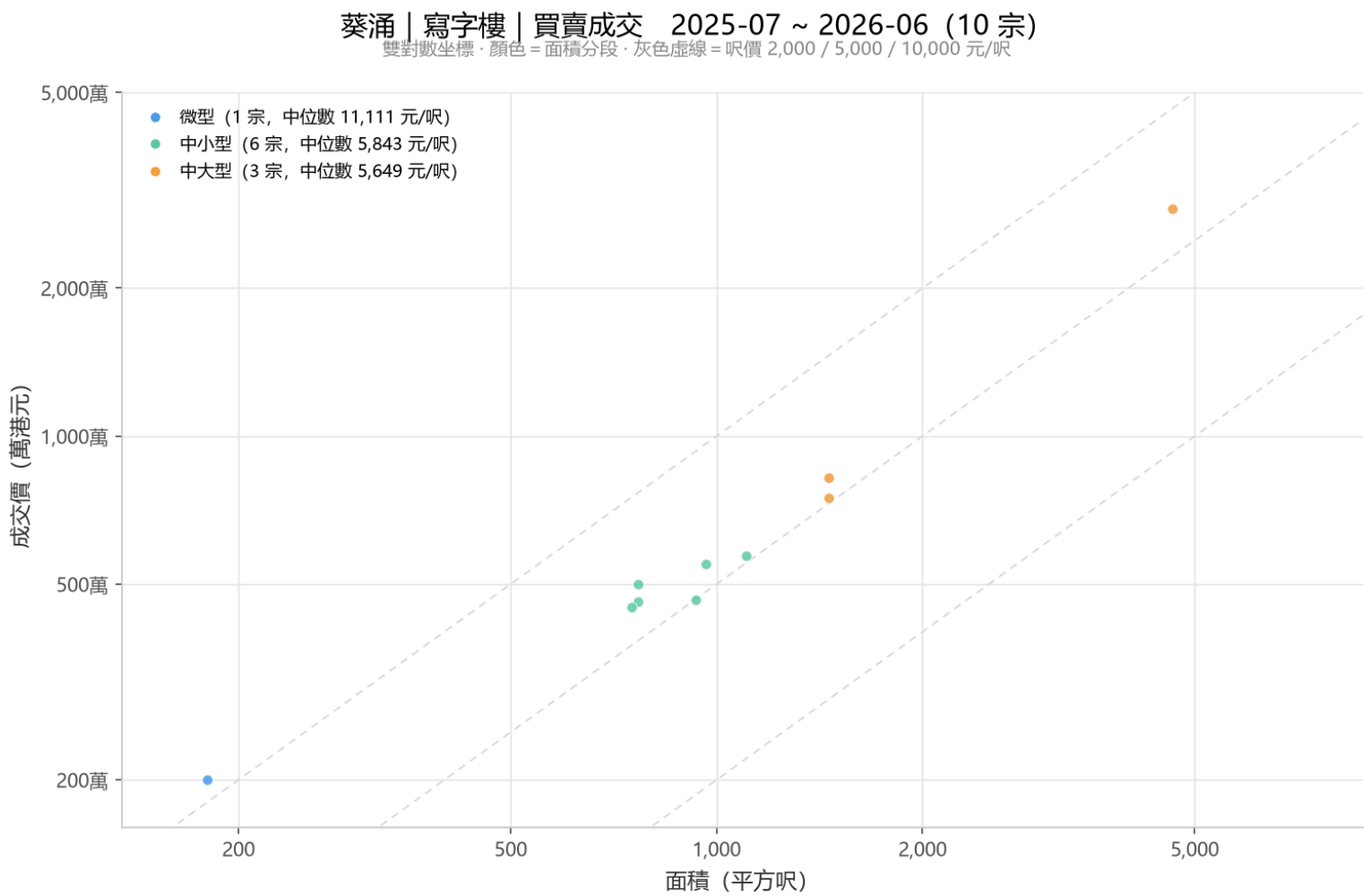


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 948 呎、中位數售價 525 萬元、中位數呎價 5,843 元（上年 6,818 元，-14.3%）。
- 面積段：中小型 6 宗（60%）、大型 0 宗、中大型 3 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 5,649 元最高，中小型 5,843 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（9 宗，1.46 億元）

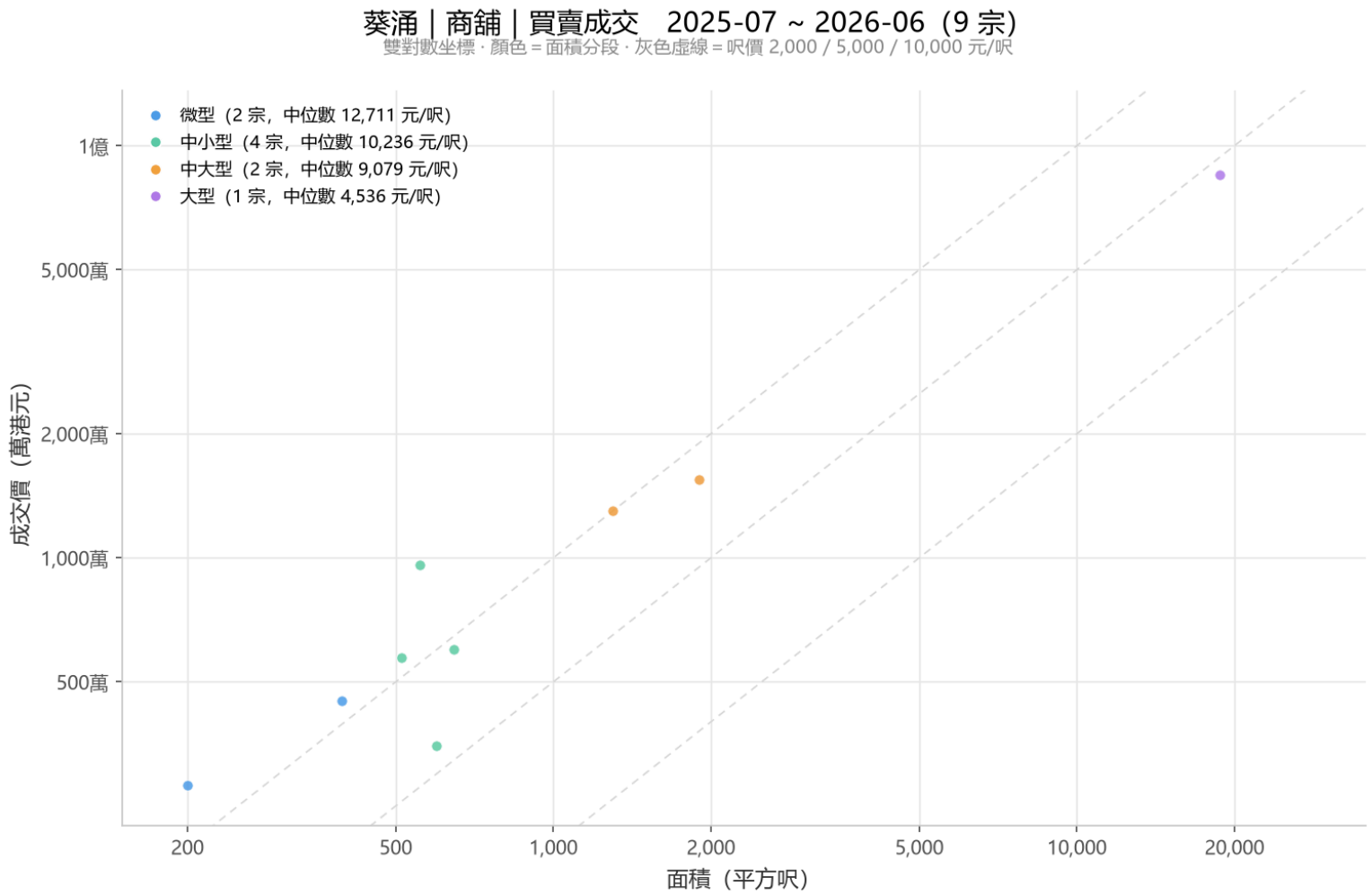


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 9 宗，統計穩定性有限；中位數面積 598 呎、中位數售價 600 萬元、中位數呎價 10,000 元（上年 7,325 元，+36.5%）。
- 面積段：中小型 4 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	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	2025-08-15	工商	大德工業大廈	6,285	0.36	5,728
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（685 宗，月租總計 4,678 萬元）

4.1 工商（550 宗，月租 3,107 萬元）

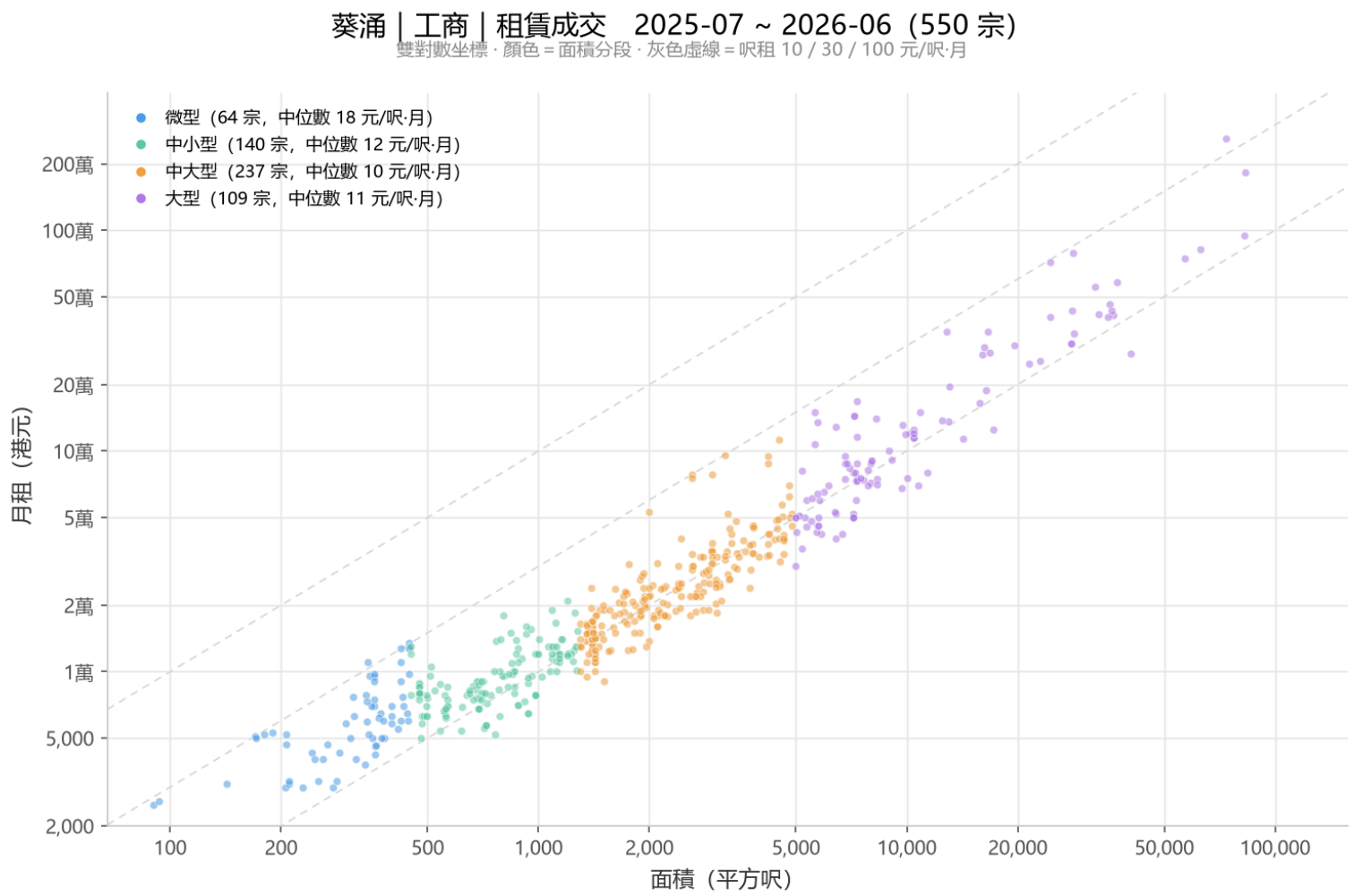


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,612 呎、月租 17,858 元、呎租 11.1 元/呎·月（上年 12.6 元，-12.5%）。
- 面積段：中大型 237 宗（43%）、中小型 140 宗（25%）、微型 64 宗、大型 109 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.6 → 中小型 12.0 → 中大型 10.0 → 大型 11.1 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：華發工業大廈（22 宗）、宏達工業中心（21 宗）、宏貿中心（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 29%，供應面分散。

4.2 寫字樓（100 宗，月租 1,218 萬元）

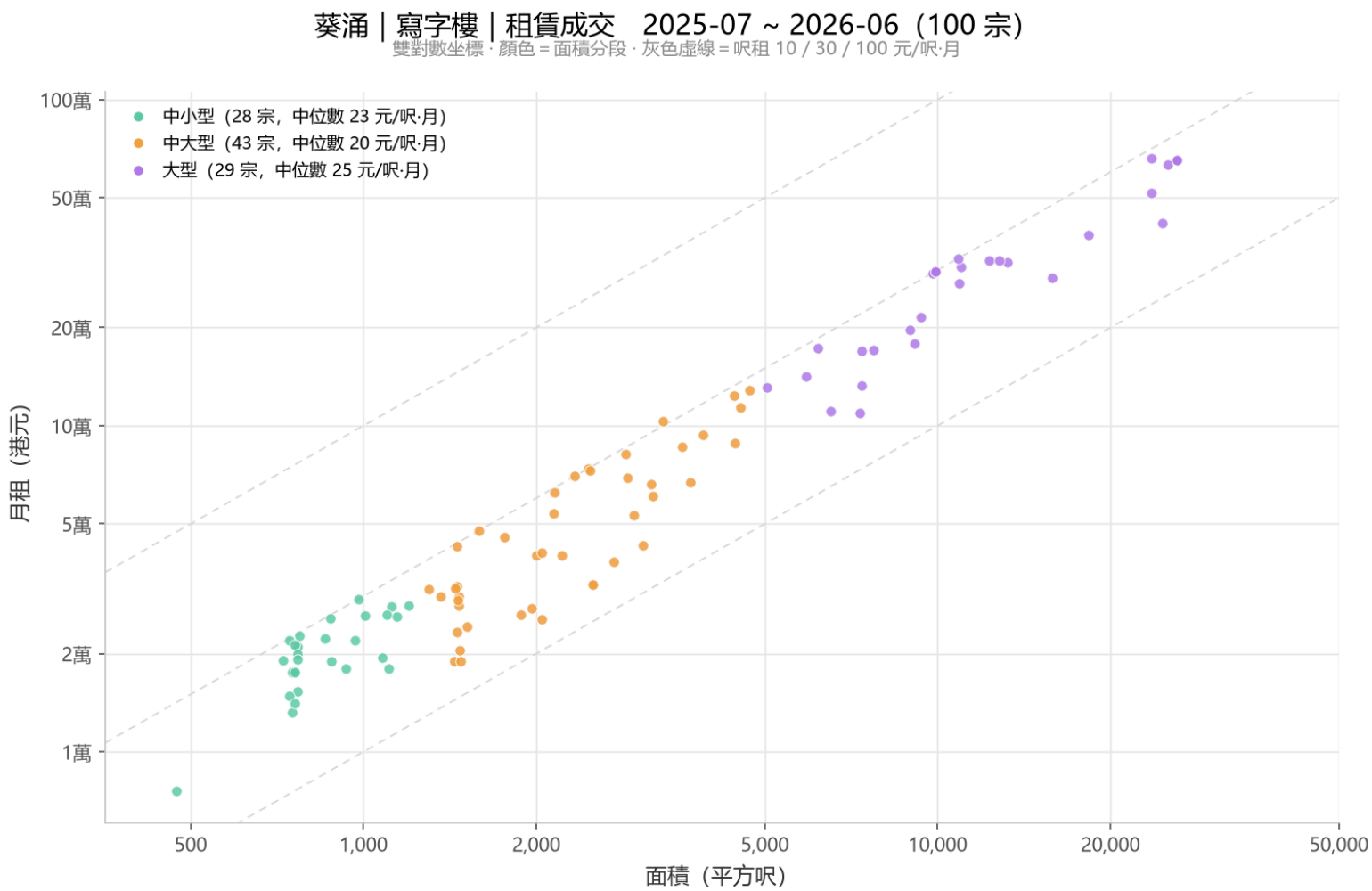


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,182 呎、月租 42,822 元、呎租 23.1 元/呎·月（上年 23.0 元，+0.2%）。
- 面積段：中大型 43 宗、中小型 28 宗、大型 29 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 25.0 元最高，中小型 23.3 元、中大型 20.5 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（35 宗）、新都會廣場第一期（28 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（35 宗，月租 352 萬元）

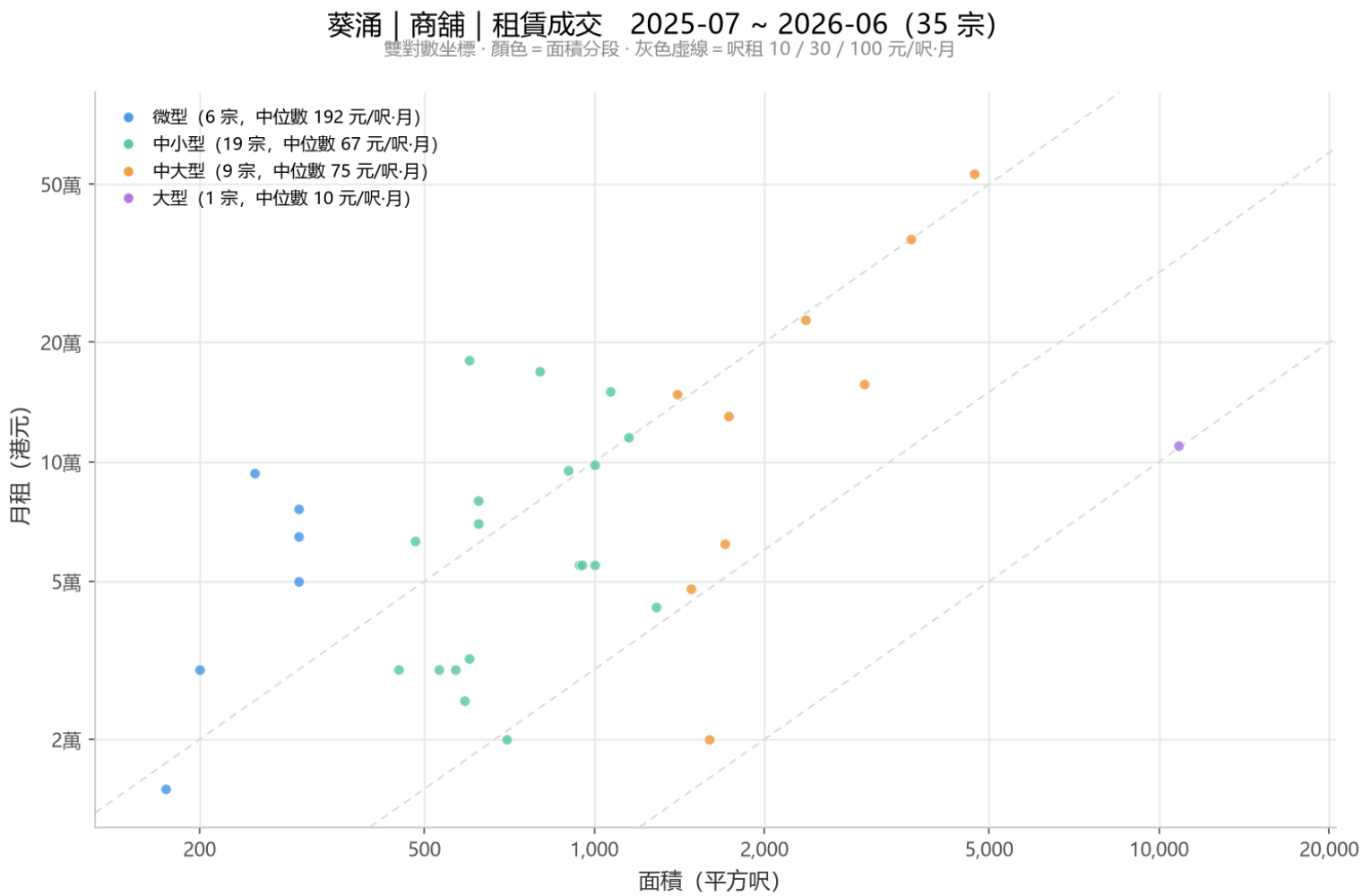


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 900 呎、月租 65,000 元、呎租 96.4 元/呎·月（上年 58.6 元，+64.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 191.7 元（街舖細位）→ 中小型 66.7 → 中大型 75.1 → 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 40%，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

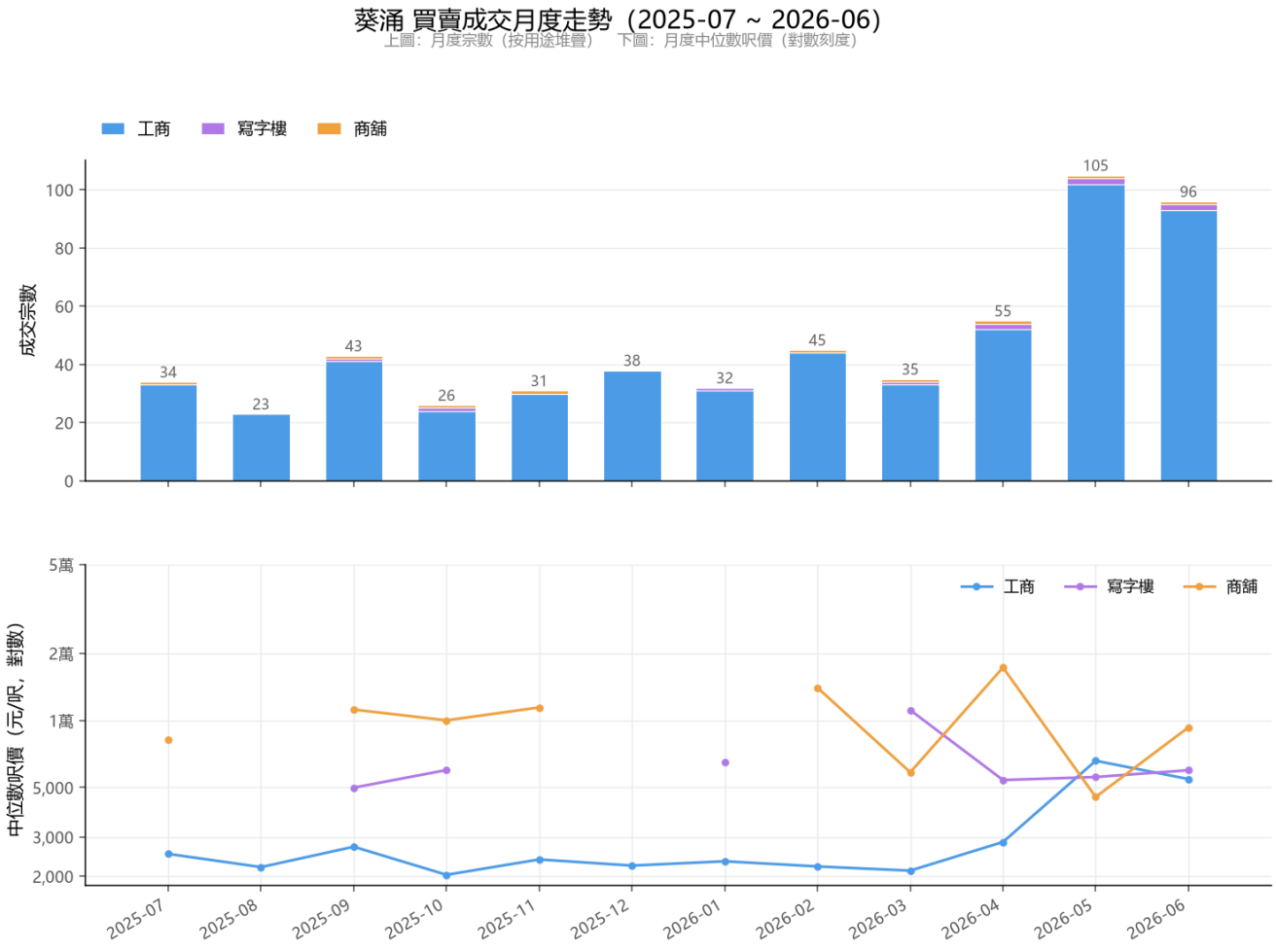


圖 8　買賣月度走勢

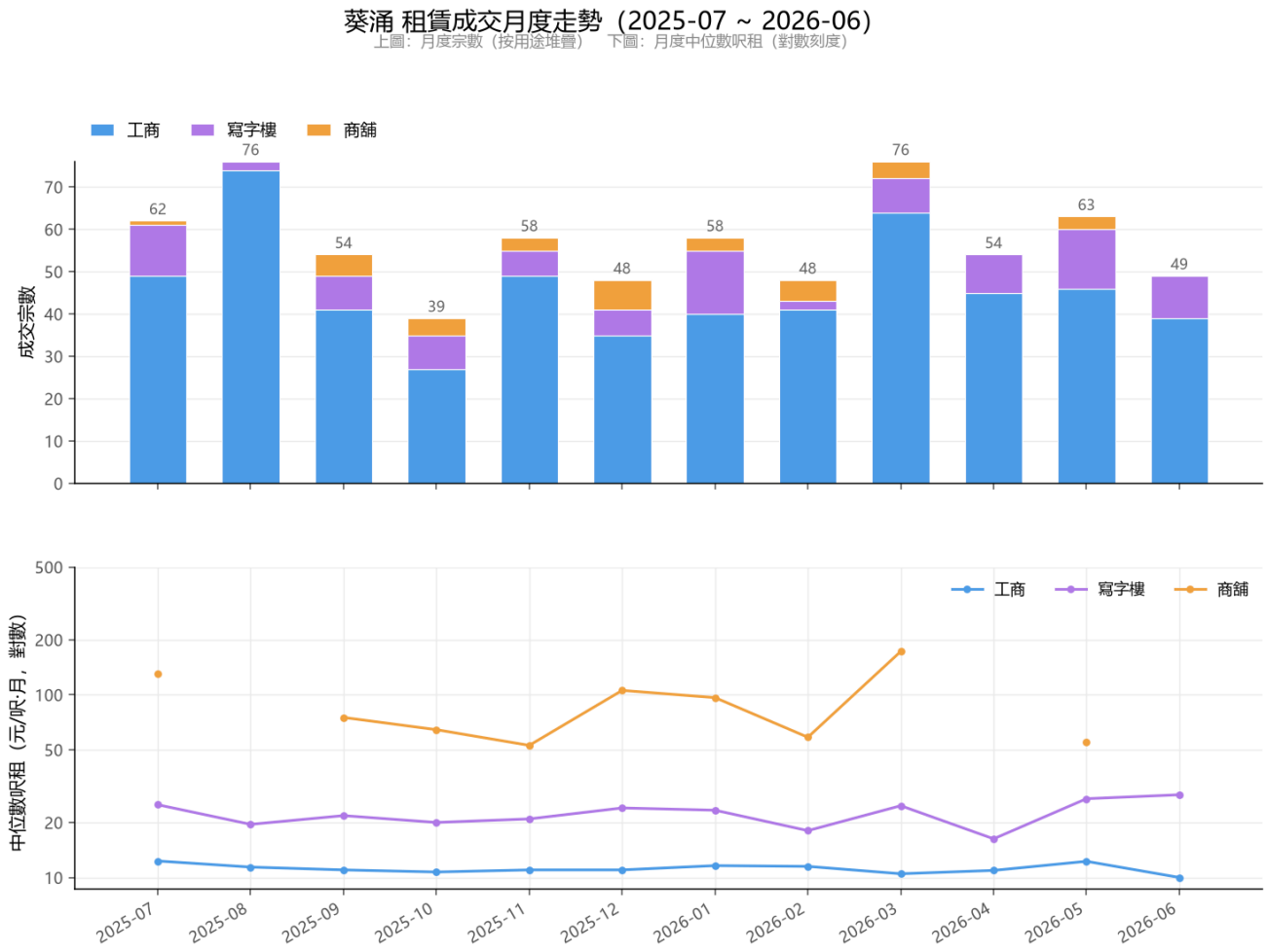


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–168 宗，月均 104 宗；買賣月均 46.9 宗、租賃月均 57.1 宗。
- 高點為 2026-05（168 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 141 宗，較期初三個月（97 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 292 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2（僅6月）422 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,521 元升至 6,226 元（區間 2,207–6,226 元）；路徑 2025Q3 2,521 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2(部分) 6,226。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元降至 11 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q3 12 → 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2(部分) 11。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 4,995 元升至 5,674 元（區間 4,995–8,815 元）；路徑 2025Q3 4,995 → 2025Q4 5,987 → 2026Q1 8,815 → 2026Q2(部分) 5,674。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 23 元升至 25 元（區間 21–25 元）；路徑 2025Q3 23 → 2025Q4 21 → 2026Q1 23 → 2026Q2(部分) 25。
- **商舖買賣**：季度中位數由 9,664 元降至 9,302 元（區間 9,302–10,711 元）；路徑 2025Q3 9,664 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2(部分) 9,302。
- **商舖租賃**：季度中位數由 103 元降至 55 元（區間 55–103 元）；路徑 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 25% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 60% 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 43% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（54%）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 1,137 呎變為 853 呎，租賃由 1,229 呎變為 1,600 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（35 宗）、新都會廣場第一期（28 宗）、九龍貿易中心B座（7 宗），前 5 棟合計佔 82%。
- 工商買賣：iCITY 141 宗，前 5 棟佔 39%；工商租賃：華發工業大廈 22 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	544	269	+102.2%	2,594 元/呎	2,587 元/呎	+0.3%	22.59 億	13.77 億
工商	租賃	550	621	-11.4%	11.1 元/呎·月	12.6 元/呎·月	-12.5%	3,107 萬/月	1,934 萬/月
寫字樓	買賣	10	7	+42.9%	5,843 元/呎	6,818 元/呎	-14.3%	0.77 億	0.77 億
寫字樓	租賃	100	73	+37.0%	23.1 元/呎·月	23.0 元/呎·月	+0.2%	1,218 萬/月	813 萬/月
商舖	買賣	9	14	-35.7%	10,000 元/呎	7,325 元/呎	+36.5%	1.46 億	0.73 億
商舖	租賃	35	59	-40.7%	96.4 元/呎·月	58.6 元/呎·月	+64.5%	352 萬/月	497 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」。

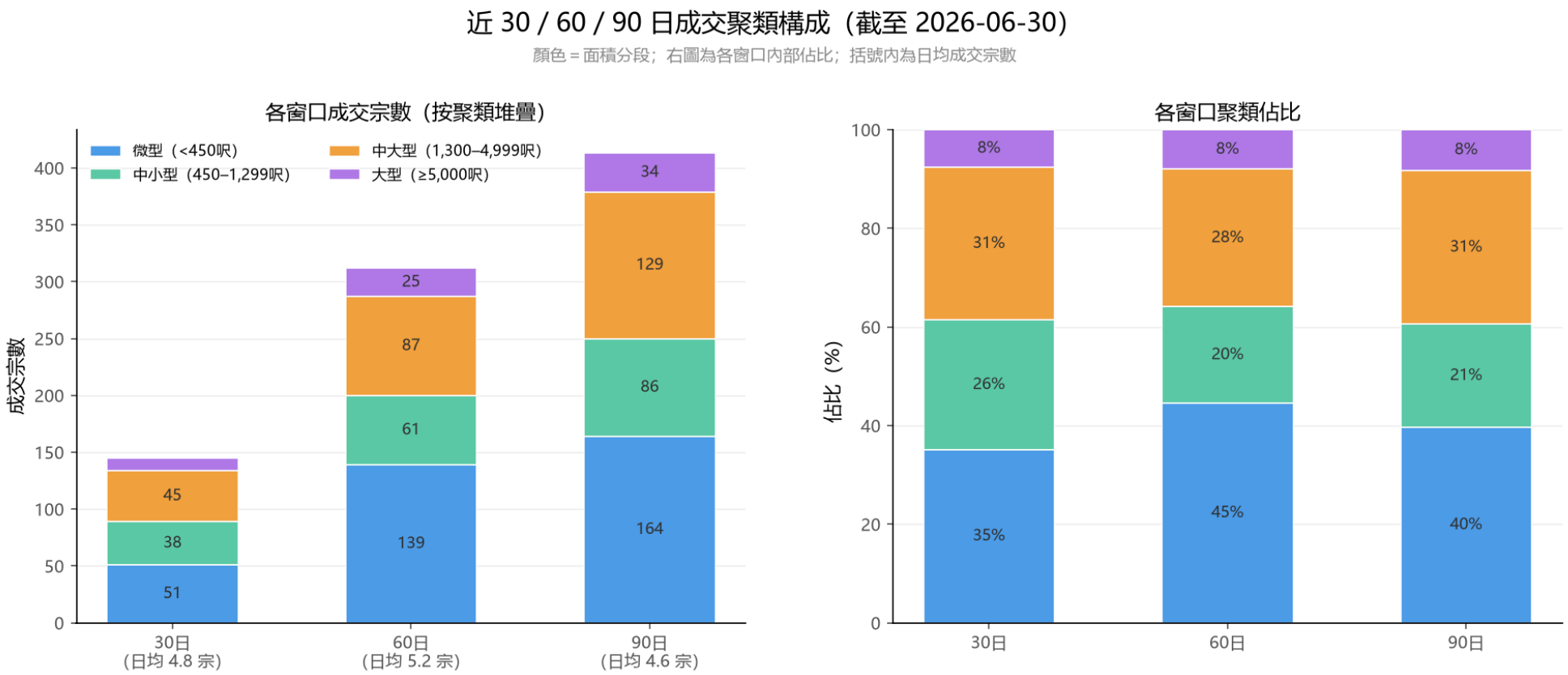


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	145	4.8	96	49
60 日	312	5.2	200	112
90 日	413	4.6	250	163

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	49	6,701	2	16.1	51	35.2%
30 日	中小型	24	2,341	14	10.4	38	26.2%
30 日	中大型	22	2,000	23	11.5	45	31.0%
30 日	大型	1	2,513	10	11.0	11	7.6%
60 日	微型	126	6,754	13	17.4	139	44.6%
60 日	中小型	34	2,411	27	14.1	61	19.6%
60 日	中大型	35	2,000	52	11.6	87	27.9%
60 日	大型	5	2,111	20	15.2	25	8.0%
90 日	微型	149	6,735	15	17.4	164	39.7%
90 日	中小型	43	2,547	43	14.5	86	20.8%
90 日	中大型	50	2,012	79	11.0	129	31.2%
90 日	大型	8	2,056	26	14.9	34	8.2%

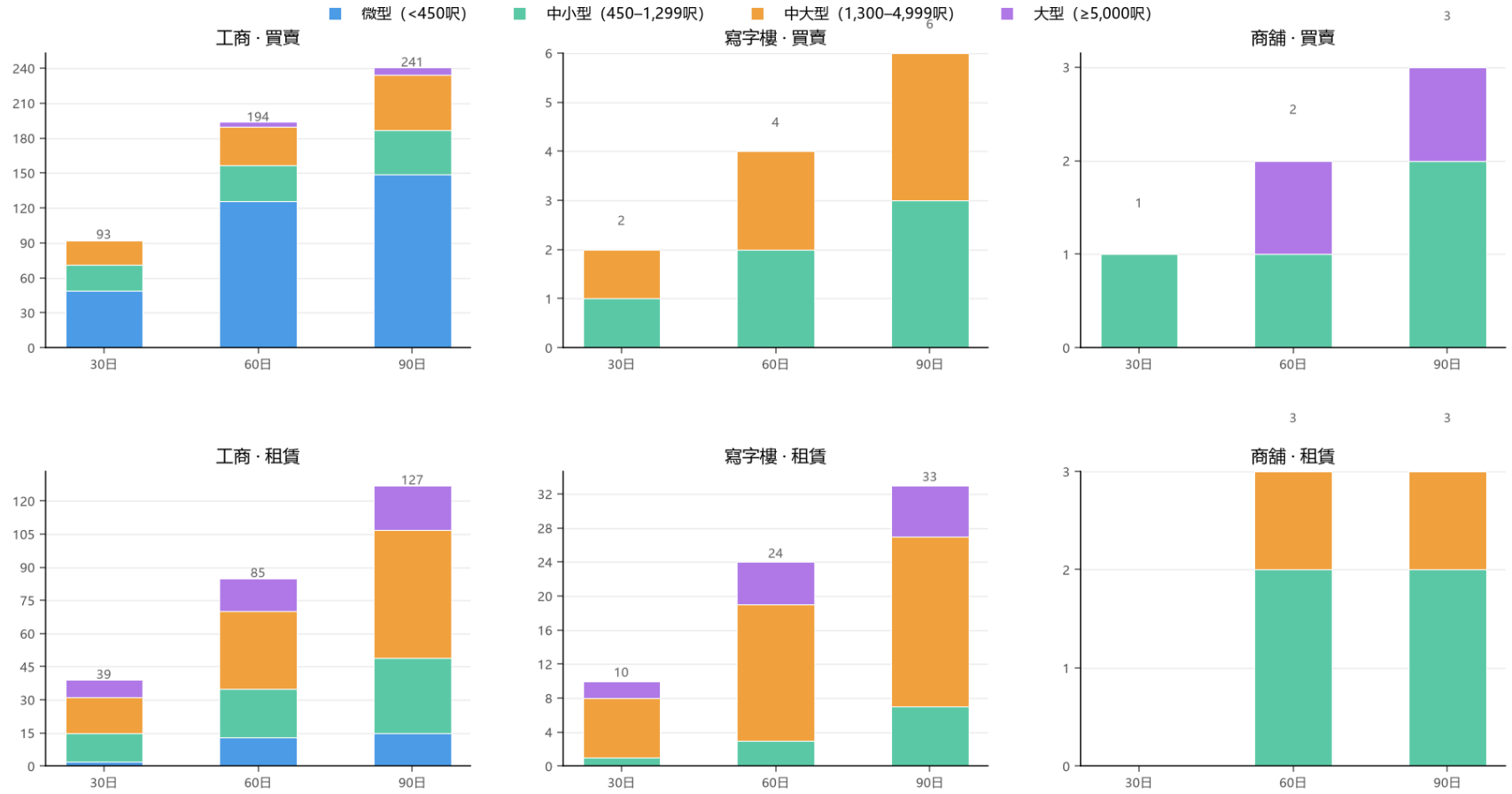


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	93	微型 49（53%）	194	微型 126（65%）	241	微型 149（62%）
工商	租賃	39	中大型 16（41%）	85	中大型 35（41%）	127	中大型 58（46%）

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%）	6	中小型 3（50%）
寫字樓	租賃	10	中大型 7（70%）	24	中大型 16（67%）	33	中大型 20（61%）
商舖	買賣	1	中小型 1（100%）	2	中小型 1（50%）	3	中小型 2（67%）
商舖	租賃	0	—	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 145 宗（日均 4.8 宗），高於 90 日的日均 4.6 宗；60 日 312 宗、日均 5.2 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 35.2%（51 宗），低於 90 日的 39.7%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「微型」為最大宗（30 日 51 宗、佔 35%；90 日 164 宗、佔 40%），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、K83），與 90 日的 6 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 93 宗、90 日 241 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 16.1 元，較 90 日的 17.4 元回落 8%，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**	6	1,112	625	5,992	0.59
2	**K83**	3	965	550	5,154	0.16
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**	35	1,363	25,562	20.5	105
2	**新都會廣場第一期**	28	3,616	98,413	26.8	350
3	**九龍貿易中心A座**	7	9,930	297,900	29.0	195
4	**九龍貿易中心B座**	7	25,218	630,450	25.0	328
5	**K83**	5	1,106	19,000	19.3	10
6	**KC100**	5	7,384	132,912	18.0	89
7	**Magnet Place Tower 1**	5	2,507	32,591	14.0	17

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 92 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 544 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	141	422	280	6,779	3.90
2	和豐工業中心	22	1,142	232	2,340	0.72
3	亞洲貿易中心	16	546	123	2,281	0.22
4	飛亞工業中心	16	1,084	228	2,070	0.40
5	金龍工業中心 4 座	15	1,400	298	2,129	0.42
6	金龍工業中心 1 座	14	1,400	306	2,189	0.43
7	金豐工業大廈 2 期	13	664	194	3,012	0.25
8	美聯工業大廈	12	1,562	317	1,883	0.54
9	華達工業中心 A 座	12	1,422	242	1,646	0.28
10	宏達工業中心	10	2,445	580	2,254	0.91
11	華基工業大廈 1 座	9	2,047	320	1,380	0.30
12	華業工業大廈 B 座	9	2,140	280	1,805	0.30
13	金德工業大廈	9	1,297	333	2,602	0.37
14	金運工業大廈 1 座	9	818	190	2,029	0.19
15	星星中心	8	352	158	4,594	0.14
16	金龍工業中心 3 座	8	1,400	302	2,190	0.25
17	iPLACE	7	436	162	3,864	0.12
18	瑞森工業大廈	7	1,199	220	1,793	0.15

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	7	3,738	374	1,000	0.26
20	金豐工業大廈 1 期	7	664	200	3,012	0.14

7.4 工商・租賃

全區共 123 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 550 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	華發工業大廈	22	255	5,250	16.1	31
2	宏達工業中心	21	3,740	38,387	11.0	99
3	宏貿中心	19	939	7,328	8.0	20
4	亞洲貿易中心	17	561	6,800	12.1	14
5	美安工業大廈	16	1,372	12,300	11.8	38
6	華基工業大廈 1 座	15	3,045	21,000	8.0	40
7	iPLACE	13	475	8,000	16.8	10
8	和豐工業中心	12	983	10,500	10.6	13
9	和黃物流中心	12	35,357	423,904	12.0	568
10	盈業大廈	12	1,432	14,000	11.4	18
11	金龍工業中心 4 座	12	1,400	15,753	10.7	34
12	華達工業中心 A 座	11	1,422	11,500	10.0	15
13	葵昌中心	10	1,076	17,106	16.4	20
14	樂聲工業中心	8	10,453	114,983	11.2	81
15	禎昌工業大廈	8	466	7,550	15.3	6
16	華基工業大廈 2 座	8	3,032	24,750	8.0	19
17	華達工業中心 B 座	8	1,422	12,900	10.0	11
18	金基工業大廈	8	1,562	15,750	12.4	16
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（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（35 宗）、新都會廣場第一期（28 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（141 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 華發工業大廈 22 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（-14.3%）；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 25%、工商租賃 25%；中小型單位成交價中位數 200 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 17.6 元、較大型（11.1 元）高 58%；商舖微型（191.7 元）與大型（10.2 元）相差 1,786%。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（-35.7%），中位數呎價 10,000 元（+36.5%）；租賃 35 宗（-40.7%），中位數呎租 96.4 元（+64.5%）。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 2,594 元/呎、租 11.1 元/呎·月；寫字樓買賣 5,843 元/呎、租 23.1 元/呎·月；商舖買賣 10,000 元/呎、租 96.4 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	183	411	277 萬	6,635 元/呎
工商	買賣	中小型	135	740	200 萬	2,565 元/呎
工商	買賣	中大型	194	1,668	341 萬	1,970 元/呎
工商	買賣	大型	32	7,576	1,834 萬	2,201 元/呎
工商	租賃	微型	64	347	5,650 元	17.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	140	774	8,700 元	12.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	237	2,115	22,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	109	7,980	91,230 元	11.1 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	5,843 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	3	1,457	823 萬	5,649 元/呎
寫字樓	租賃	中小型	28	770	19,750 元	23.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	43	2,152	42,719 元	20.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	29	10,871	297,900 元	25.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	297	365 萬	12,711 元/呎
商舖	買賣	中小型	4	578	586 萬	10,236 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	6	275	57,500 元	191.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	19	700	55,000 元	66.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	9	1,731	148,000 元	75.1 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。