

工商舖成交報告｜新蒲崗

2026年3月

資料範圍：2025年4月—2026年3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（117 宗，總計 9.76 億元） 6

四 租賃成交（532 宗，月租總計 1,243 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31） 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

649	117	532	9.76 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 649 宗成交，較上年度同期（723 宗）減少 10.2%；買賣 117 宗（+0.0%）、租賃 532 宗（-12.2%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 11 宗（上年 8 宗，+37.5%），中位數呎價 6,292 元（上年 7,141 元，-11.9%）；萬廸廣場一棟錄得 11 宗、佔該類 100%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 95 宗（上年 101 宗，-5.9%），中位數呎價 4,000 元（上年 4,374 元，-8.6%）；東傲一棟錄得 44 宗、佔該類 46%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 453 宗、寫字樓 47 宗、商舖 32 宗；中位數呎租分別為 17.2、18.0、51.4 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（+37.5%），中位數呎價 11,848 元（-16.2%）；租賃 32 宗（-11.1%），中位數呎租 51.4 元（-24.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 9.76 億元（上年 12.42 億元，-21.4%）；最大宗為旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 1,243 萬元（上年 1,669 萬元，-25.5%）；主要來自萬廸廣場、The Burrow等大額租務。

02 二、市場總覽

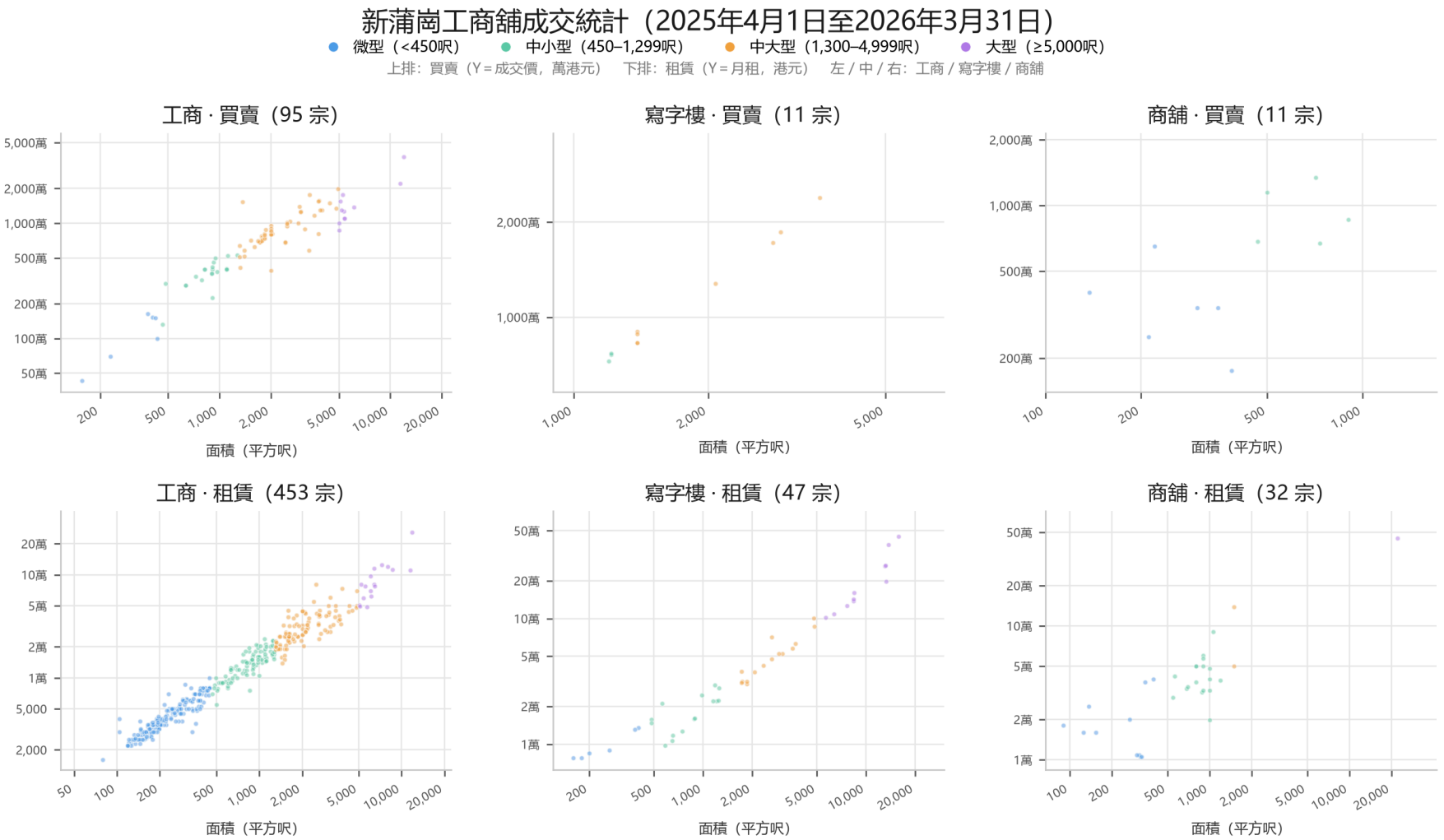


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-04-01 至 2026-03-31）

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	95	1,772	722 萬	4,000 元/呎	7.77 億
工商	租賃	453	469	8,000 元/月	17.2 元/呎·月	736 萬/月
寫字樓	買賣	11	1,385	884 萬	6,292 元/呎	1.29 億
寫字樓	租賃	47	1,741	31,338 元/月	18.0 元/呎·月	344 萬/月
商舖	買賣	11	385	650 萬	11,848 元/呎	0.69 億
商舖	租賃	32	800	36,500 元/月	51.4 元/呎·月	163 萬/月
合計	買賣	**117**	1,762	—	—	**9.76 億**
合計	租賃	**532**	603	—	—	**1,243 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 82%，反映新蒲崗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（1,762 呎）明顯小於租賃（603 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,848） > 寫字樓（6,292） > 工商（4,000） 元 / 呎；租賃則為 商舖（51） > 寫字樓（18） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（117 宗，總計 9.76 億元）

3.1 工商（95 宗，7.77 億元）

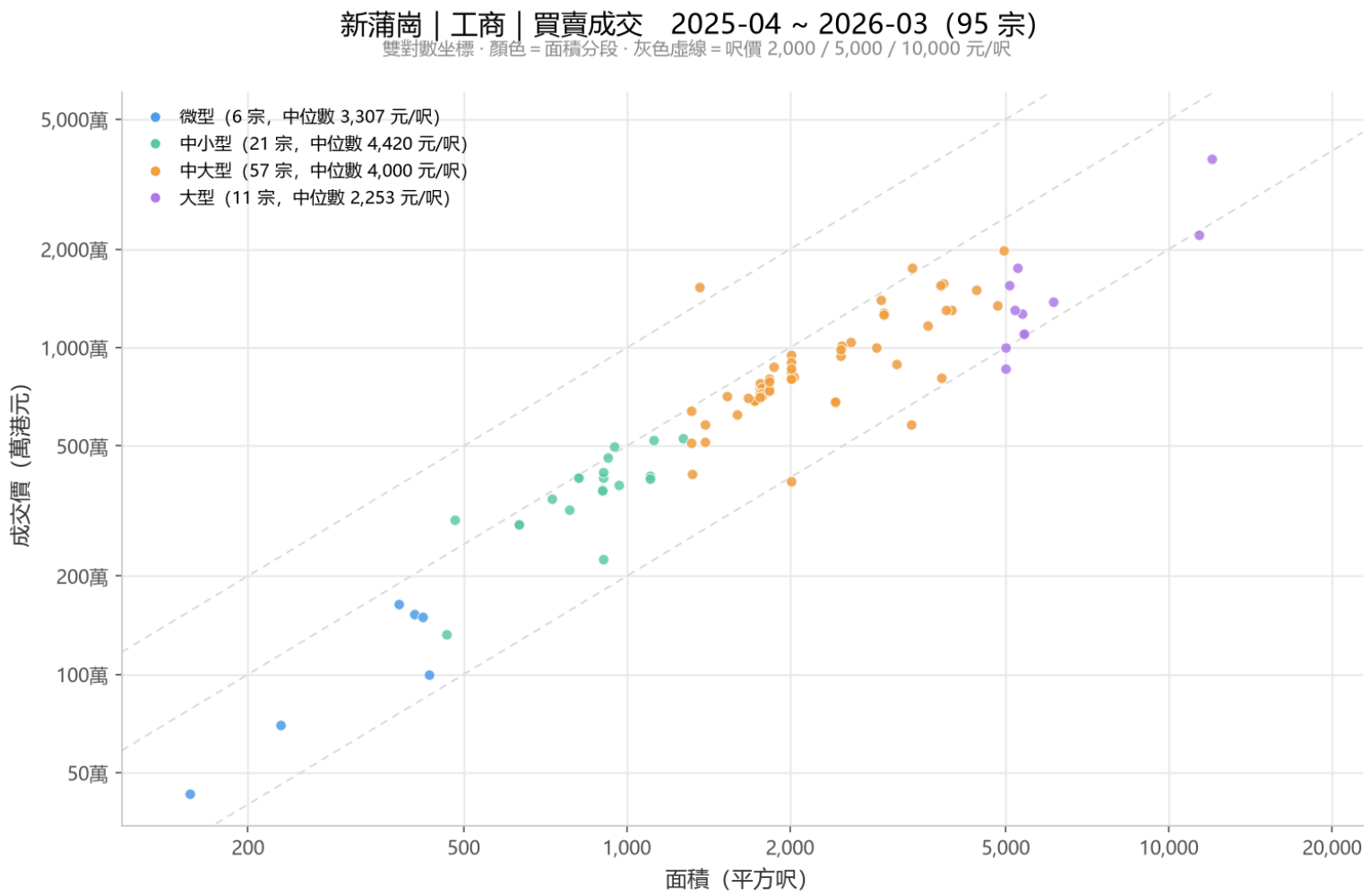


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,772 呎、中位數售價 722 萬元、中位數呎價 4,000 元（上年 4,374 元，-8.6%）。
- 面積段：中小型 21 宗（22%）、中大型 57 宗（60%）、微型 6 宗、大型 11 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,307 → 中小型 4,420 → 中大型 4,000 → 大型 2,253 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 49%。
- 最活躍：東傲（44 宗）、旺景工業大廈（8 宗）、泰力工業中心（6 宗）。
- 最大宗：旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。

3.2 寫字樓（11 宗，1.29 億元）

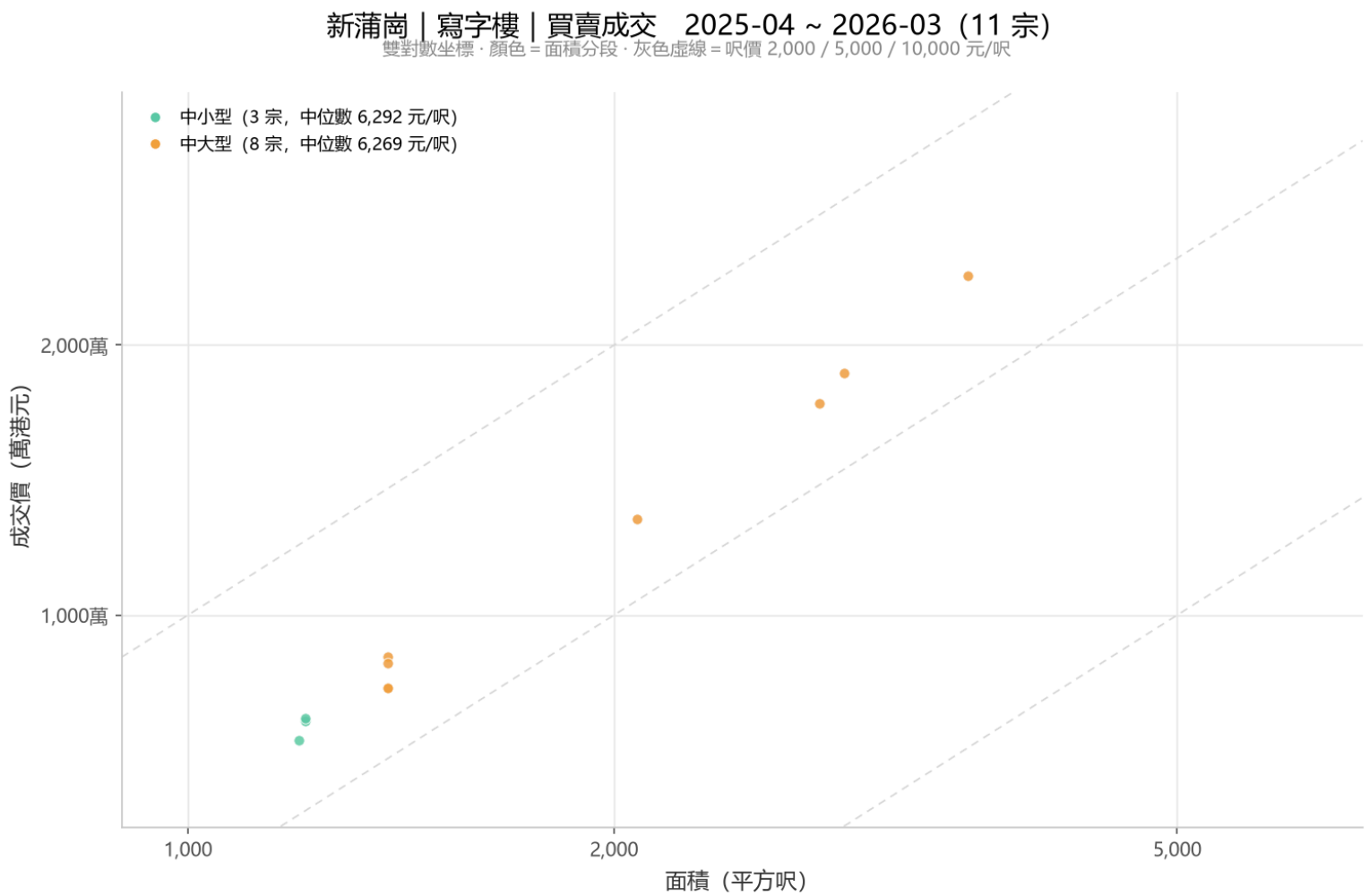


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 884 萬元、中位數呎價 6,292 元（上年 7,141 元，-11.9%）。
- 面積段：中小型 3 宗（27%）、大型 0 宗、中大型 8 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,269 元最高，中小型 6,292 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 11 宗（100%）；前 5 棟合計 11 宗、佔 100%；全區僅 1 棟錄得成交。
- 指標成交：萬廸廣場 3,558 呎 @2,391 萬元（6,720 元/呎）。

3.3 商舖（11 宗，6,900 萬元）

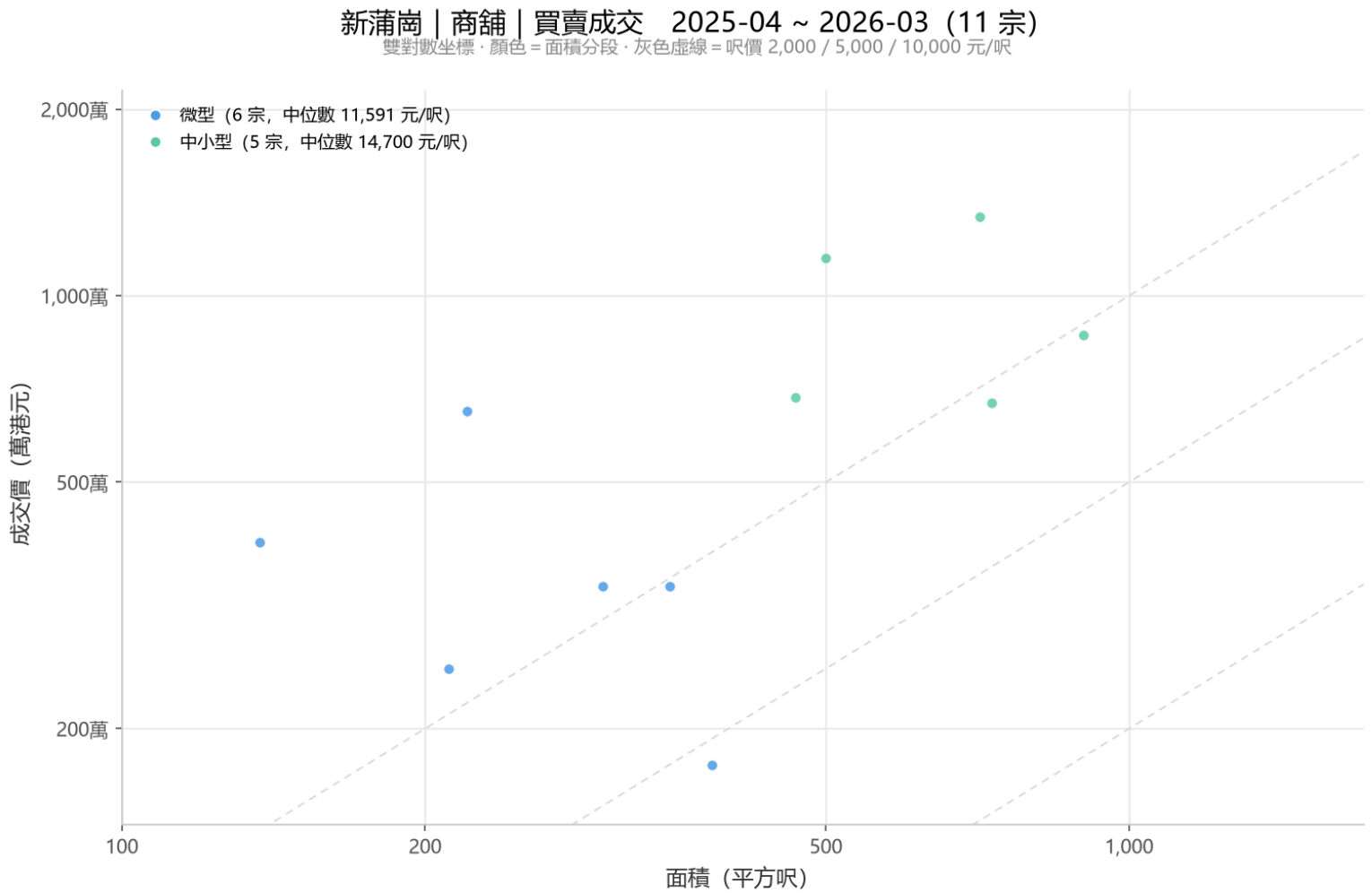


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 385 呎、中位數售價 650 萬元、中位數呎價 11,848 元（上年 14,142 元，-16.2%）。
- 面積段：中小型 5 宗、中大型 0 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價樣本不足，未作比較。
- 最貴：衍慶街 9-19 號 710 呎 @1,340 萬元（18,873 元/呎）。
- 集中度：衍慶街 9-19 號 3 宗，佔 27%；前 5 棟佔 82%。

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	2025-07-18	工商	旺景工業大廈	12,000	0.38	3,150
2	2025-09-09	寫字樓	萬廸廣場	3,558	0.24	6,720
3	2026-02-03	工商	盛景工業大廈	11,389	0.22	1,946
4	2025-05-23	工商	東傲	4,956	0.20	4,000
5	2025-09-04	寫字樓	萬廸廣場	2,910	0.19	6,389
6	2026-02-20	工商	東傲	3,366	0.18	5,223
7	2025-11-21	工商	華興工業大廈 (新蒲崗)	5,264	0.18	3,340
8	2025-08-20	寫字樓	萬廸廣場	2,795	0.17	6,159
9	2025-05-28	工商	東傲	3,838	0.16	4,100
10	2025-05-27	工商	東傲	3,797	0.16	4,100

04 四、租賃成交（532 宗，月租總計 1,243 萬元）

4.1 工商（453 宗，月租 736 萬元）

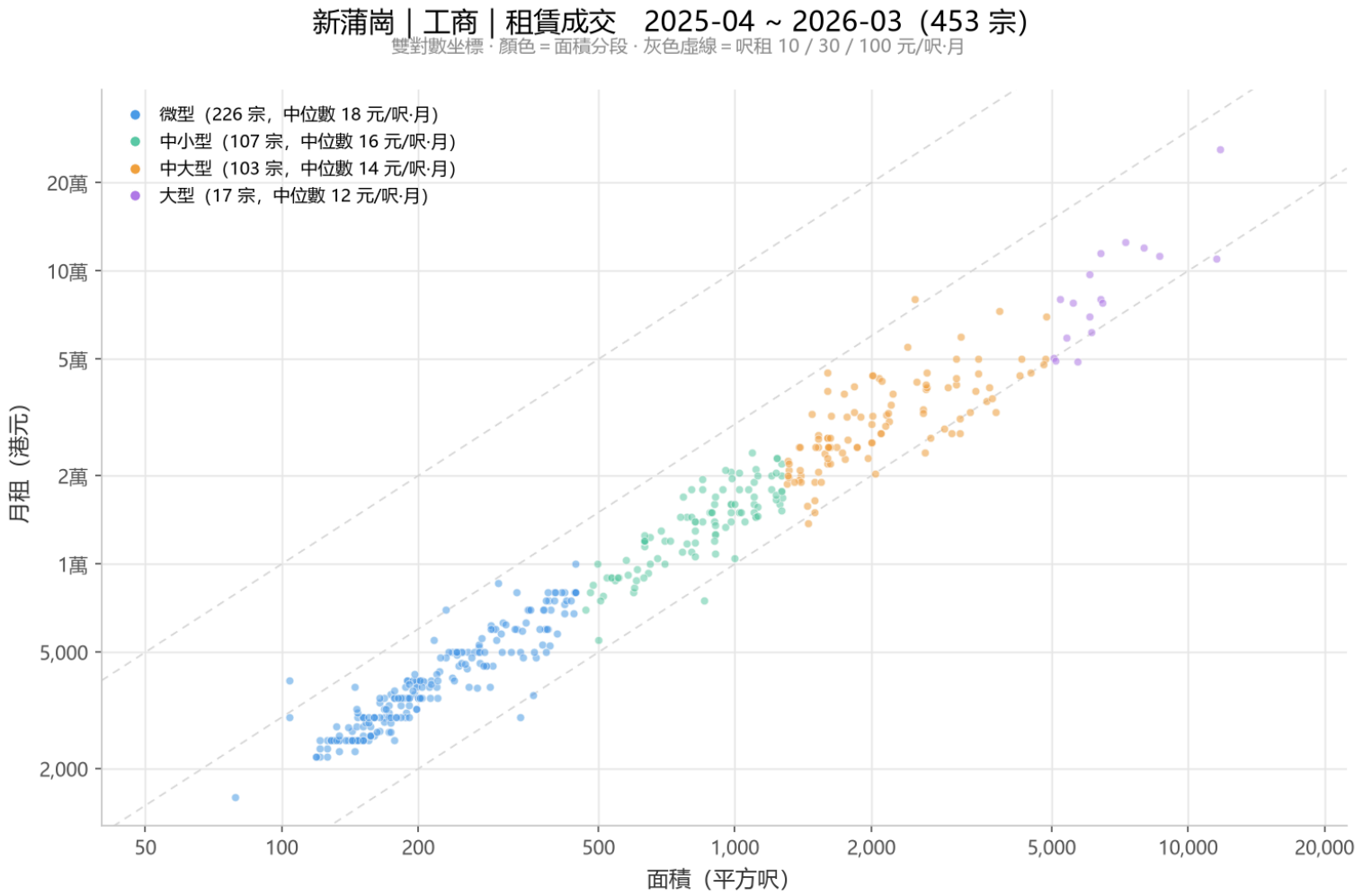


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 469 呎、月租 8,000 元、呎租 17.2 元/呎·月（上年 17.3 元，-0.7%）。
- 面積段：中大型 103 宗（23%）、中小型 107 宗（24%）、微型 226 宗、大型 17 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.4 → 中小型 16.3 → 中大型 14.5 → 大型 12.5 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：旺景工業大廈（60 宗）、永顯工廠大廈（24 宗）、盛景工業大廈（24 宗）；前 5 棟合計僅佔 34%，前 10 棟佔 54%，供應面分散。

4.2 寫字樓（47 宗，月租 344 萬元）

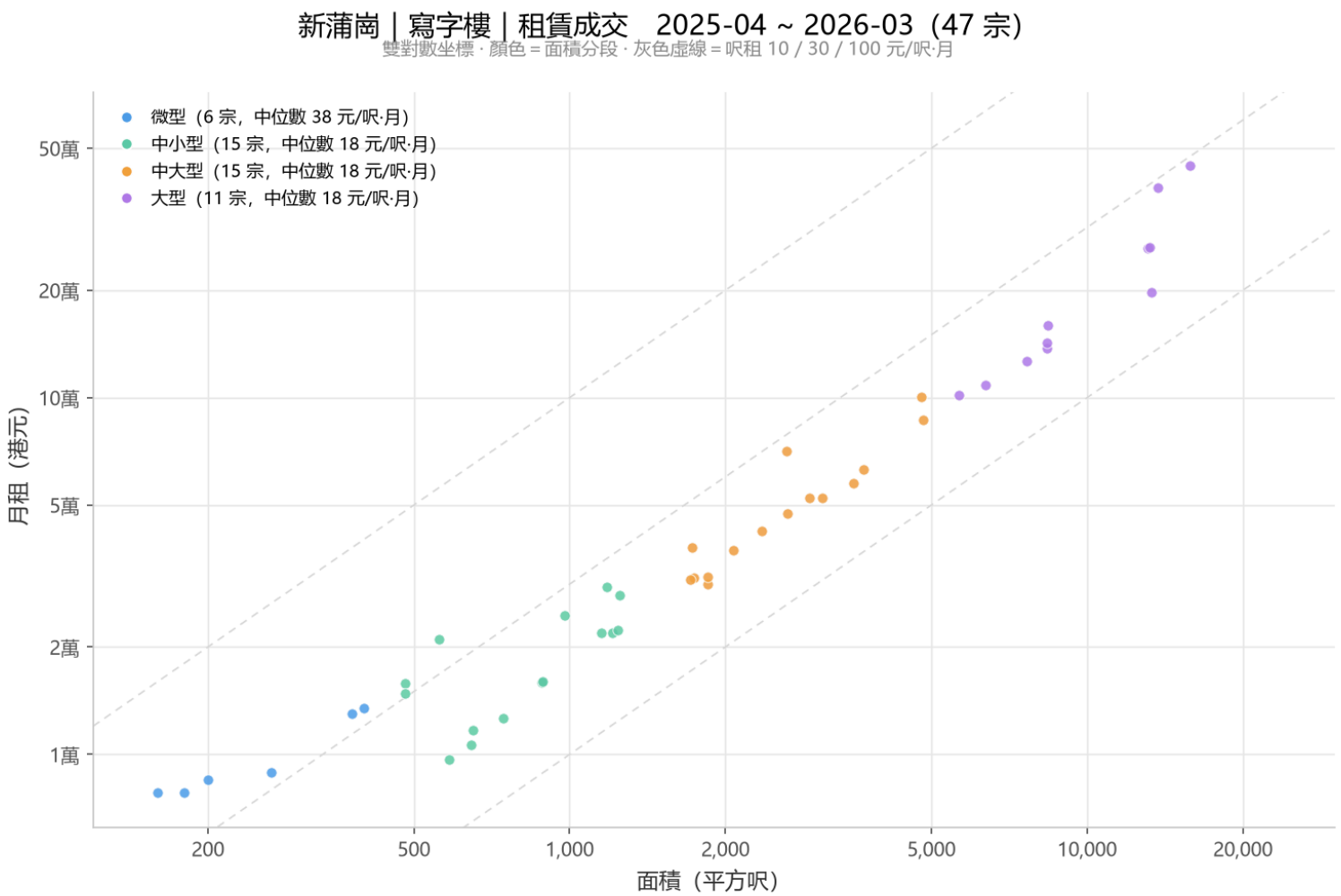


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,741 呎、月租 31,338 元、呎租 18.0 元/呎·月（上年 19.0 元，-5.3%）。
- 面積段：中大型 15 宗、中小型 15 宗、大型 11 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 18.0 元最高，中小型 18.1 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.4 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：萬廸廣場（17 宗）、The Burrow（11 宗）、宏基中心二期（5 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（32 宗，月租 163 萬元）

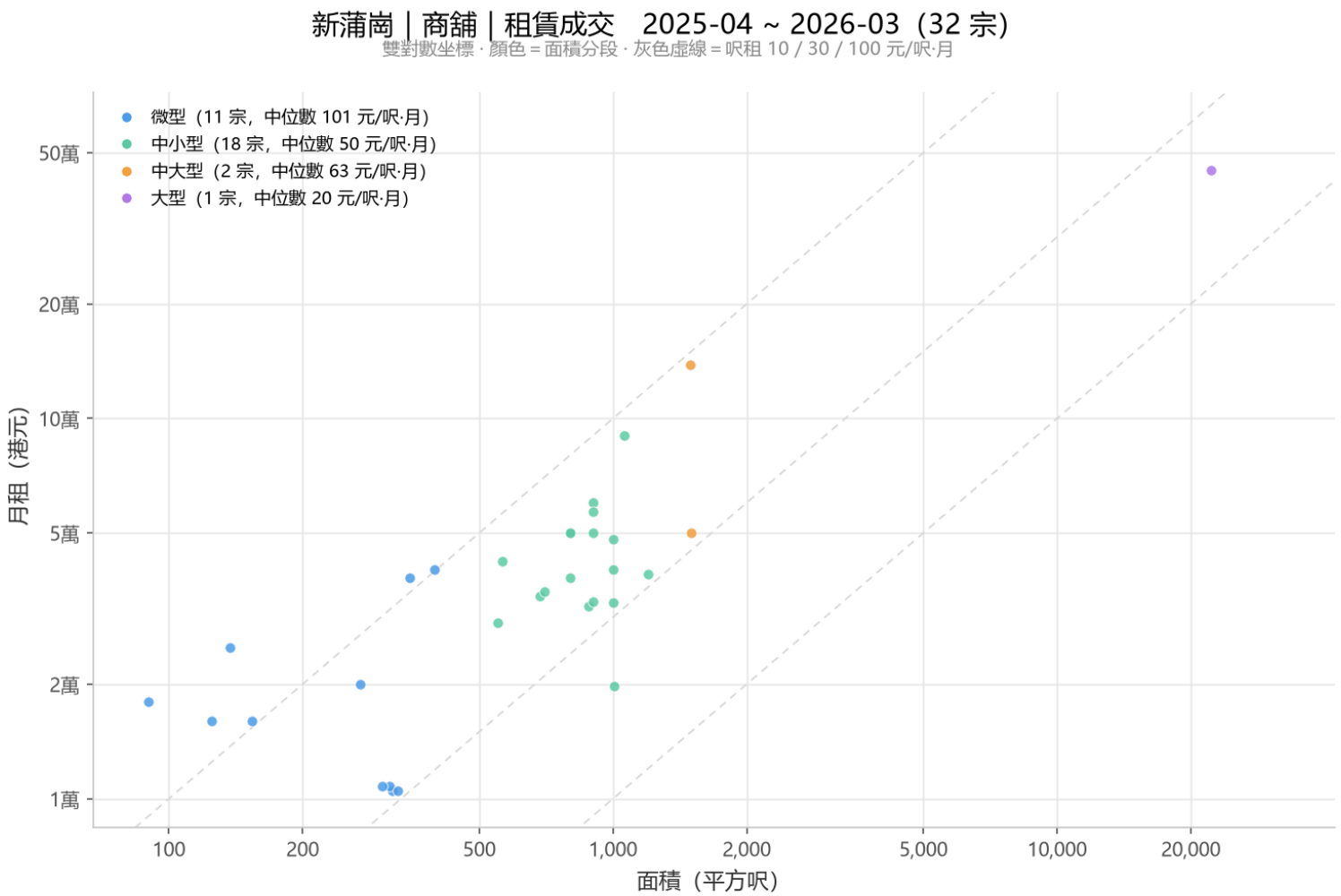


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 36,500 元、呎租 51.4 元/呎·月（上年 67.7 元，-24.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 101.0 元（街舖細位）→ 中小型 49.8 → 中大型 62.8 → 大型 20.3 元。
- 最活躍：越秀廣場（8 宗）、采頤花園（7 宗）、安強大樓（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 66%，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	2026-02-05	商舖	越秀廣場	22,188	450,000	20.3
2	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	15,831	448,017	28.3
3	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	13,677	387,059	28.3
4	2025-05-08	寫字樓	Port 33	13,206	264,120	20.0
5	2025-10-23	寫字樓	Port 33	13,096	261,920	20.0
6	2026-01-16	工商	六合工業大廈	11,788	259,336	22.0
7	2026-02-16	寫字樓	寶光商業中心	13,300	196,848	14.8
8	2025-09-16	寫字樓	The Burrow	8,409	159,771	19.0
9	2025-04-02	寫字樓	The Burrow	8,371	142,307	17.0
10	2025-05-20	商舖	采頤花園	1,495	138,000	92.3

05 五、過去 12 個月趨勢

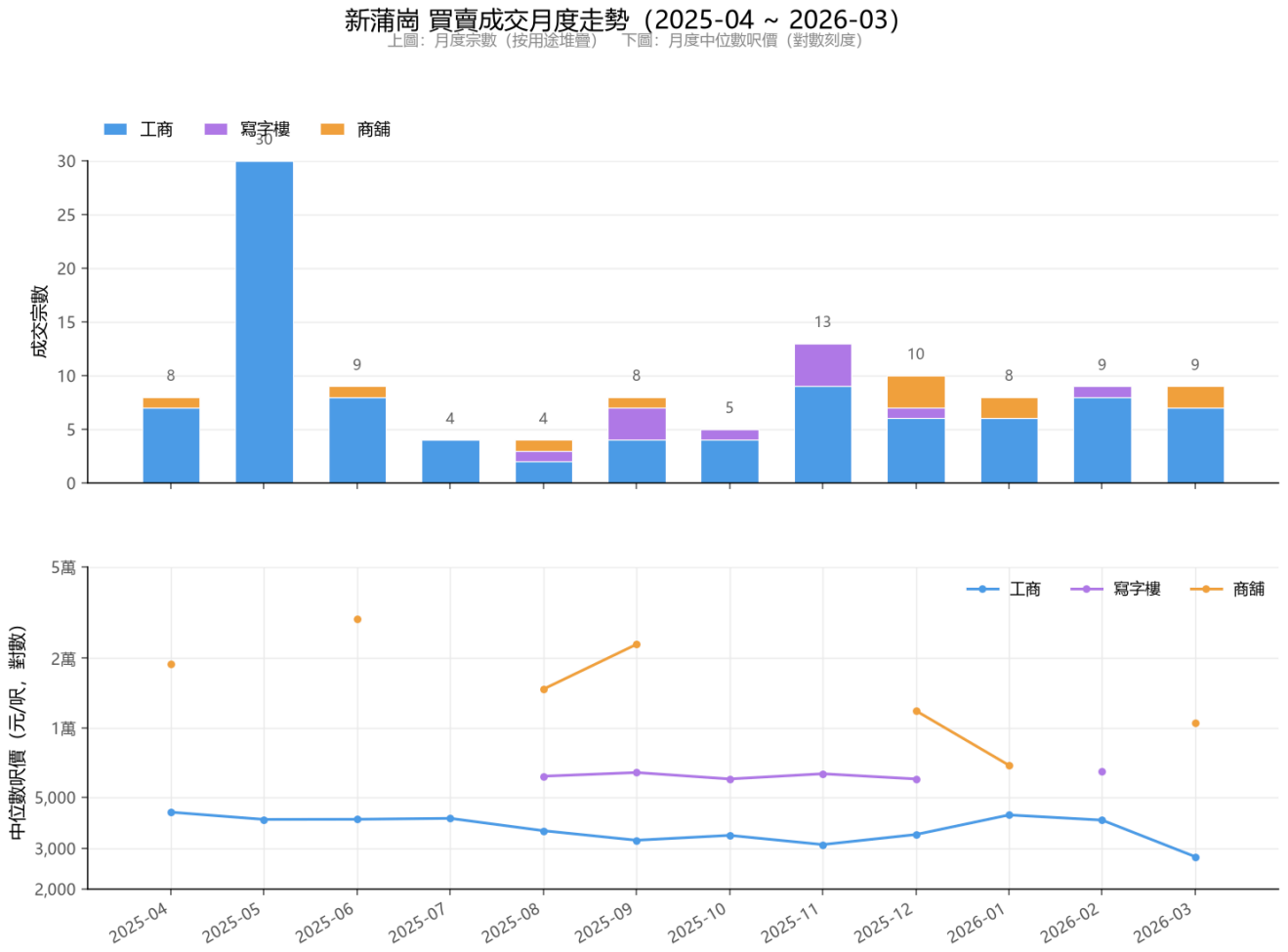


圖 8　買賣月度走勢

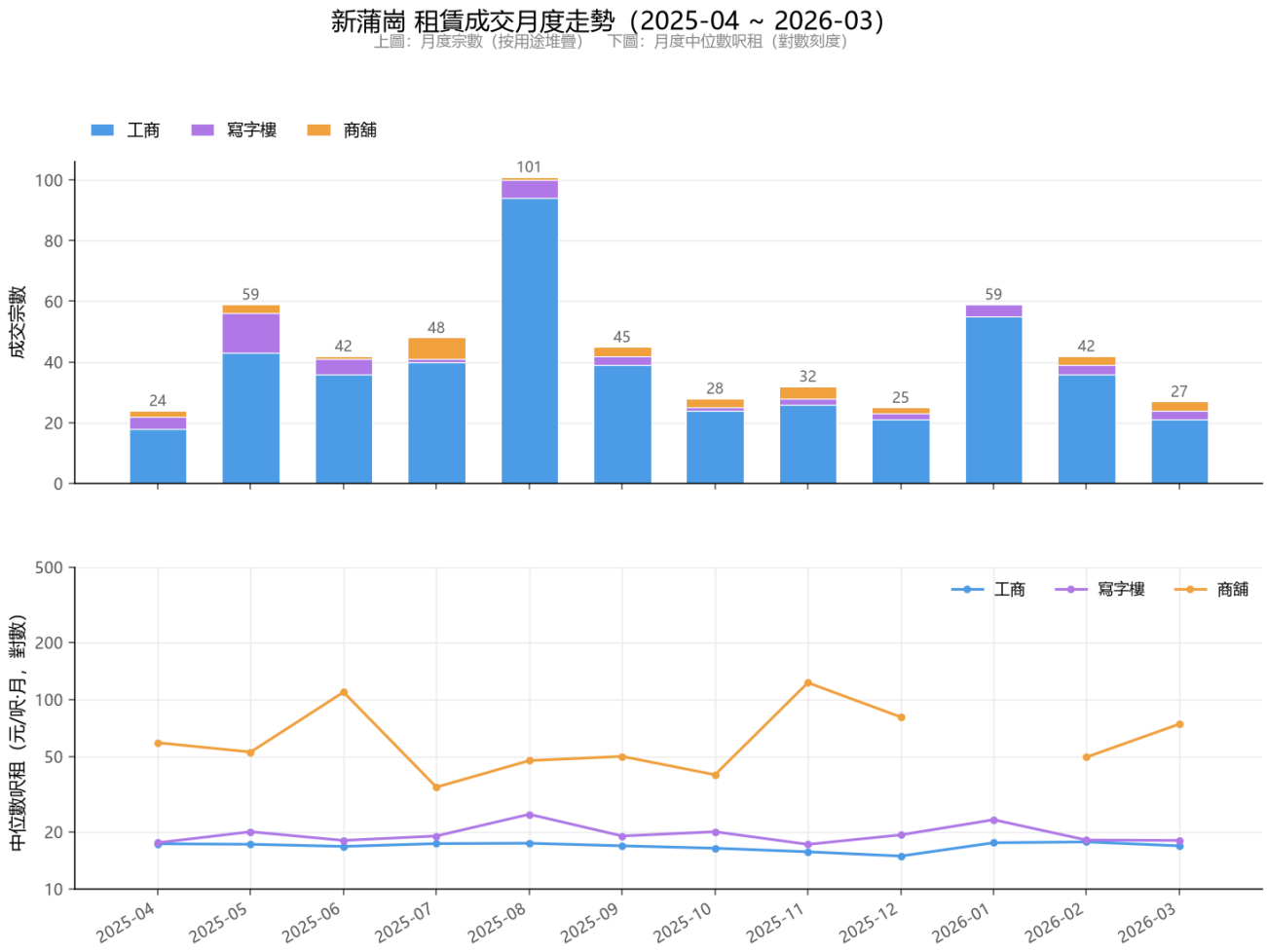


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 32–105 宗，月均 54 宗；買賣月均 9.8 宗、租賃月均 44.3 宗。
- 高點為 2025-08（105 宗），低點為 2025-04（32 宗）；近三個月月均 51 宗，較期初三個月（57 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 172 宗 → 2025Q3 210 宗 → 2025Q4 113 宗 → 2026Q1（僅3月）154 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,100 元降至 3,778 元（區間 3,270–4,100 元）；路徑 2025Q2 4,100 → 2025Q3 3,836 → 2025Q4 3,270 → 2026Q1(部分) 3,778。
- **工商租賃**：季度中位數由 17 元升至 18 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q2 17 → 2025Q3 17 → 2025Q4 16 → 2026Q1(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,274 元升至 6,490 元（區間 6,173–6,490 元）；路徑 2025Q3 6,274 → 2025Q4 6,173 → 2026Q1(部分) 6,490。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 18 元升至 18 元（區間 18–19 元）；路徑 2025Q2 18 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1(部分) 18。
- **商舖買賣**：季度中位數由 24,209 元降至 9,454 元（區間 9,454–24,209 元）；路徑 2025Q2 24,209 → 2025Q3 18,850 → 2025Q4 11,848 → 2026Q1(部分) 9,454。
- **商舖租賃**：季度中位數由 59 元升至 62 元（區間 36–62 元）；路徑 2025Q2 59 → 2025Q3 36 → 2025Q4 62 → 2026Q1(部分) 62。

> 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 22% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 27% 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 55%，工商 23% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（56%）及 <450 呎（34%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,010 呎變為 1,762 呎，租賃由 853 呎變為 603 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：萬廸廣場 11 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：萬廸廣場（17 宗）、The Burrow（11 宗）、宏基中心二期（5 宗），前 5 棟合計佔 91%。
- 工商買賣：東傲 44 宗，前 5 棟佔 71%；工商租賃：旺景工業大廈 60 宗，前 5 棟僅佔 34%，分布最分散。
- 含義：新蒲崗寫字樓買賣已高度「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	95	101	-5.9%	4,000 元/呎	4,374 元/呎	-8.6%	7.77 億	7.00 億
工商	租賃	453	524	-13.5%	17.2 元/呎·月	17.3 元/呎·月	-0.7%	736 萬/月	1,149 萬/月
寫字樓	買賣	11	8	+37.5%	6,292 元/呎	7,141 元/呎	-11.9%	1.29 億	1.70 億
寫字樓	租賃	47	46	+2.2%	18.0 元/呎·月	19.0 元/呎·月	-5.3%	344 萬/月	287 萬/月
商舖	買賣	11	8	+37.5%	11,848 元/呎	14,142 元/呎	-16.2%	0.69 億	3.72 億
商舖	租賃	32	36	-11.1%	51.4 元/呎·月	67.7 元/呎·月	-24.1%	163 萬/月	233 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31）

以 2026-03-31 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」。

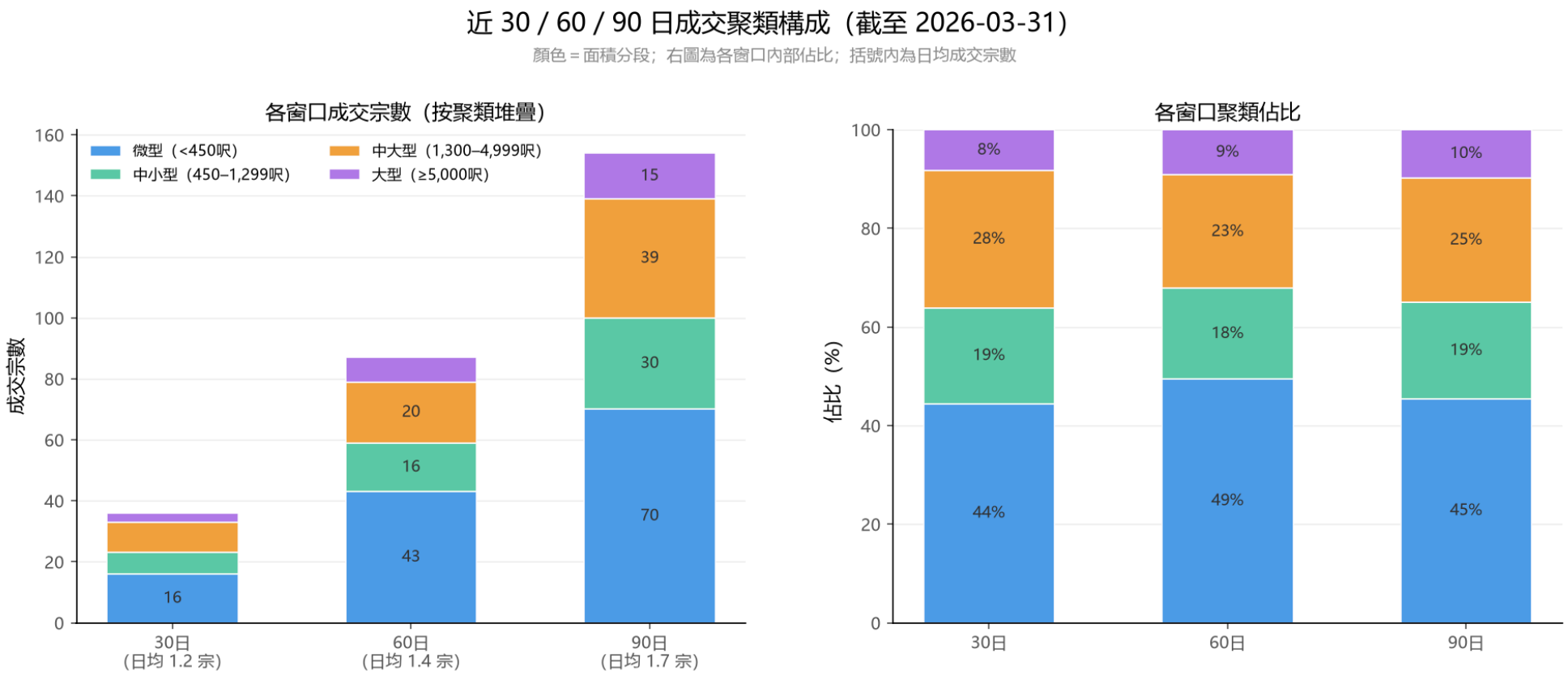


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	36	1.2	9	27
60 日	87	1.4	18	69
90 日	154	1.7	26	128

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	4	6,235	12	19.7	16	44.4%
30 日	中小型	1	4,420	6	17.4	7	19.4%
30 日	中大型	2	6,684	8	14.7	10	27.8%
30 日	大型	2	2,525	1	18.0	3	8.3%
60 日	微型	7	3,778	36	18.6	43	49.4%
60 日	中小型	2	4,488	14	18.0	16	18.4%
60 日	中大型	5	5,223	15	14.5	20	23.0%
60 日	大型	4	2,184	4	16.5	8	9.2%
90 日	微型	8	4,052	62	18.6	70	45.5%
90 日	中小型	4	4,557	26	16.6	30	19.5%
90 日	中大型	10	4,404	29	14.4	39	25.3%
90 日	大型	4	2,184	11	17.2	15	9.7%

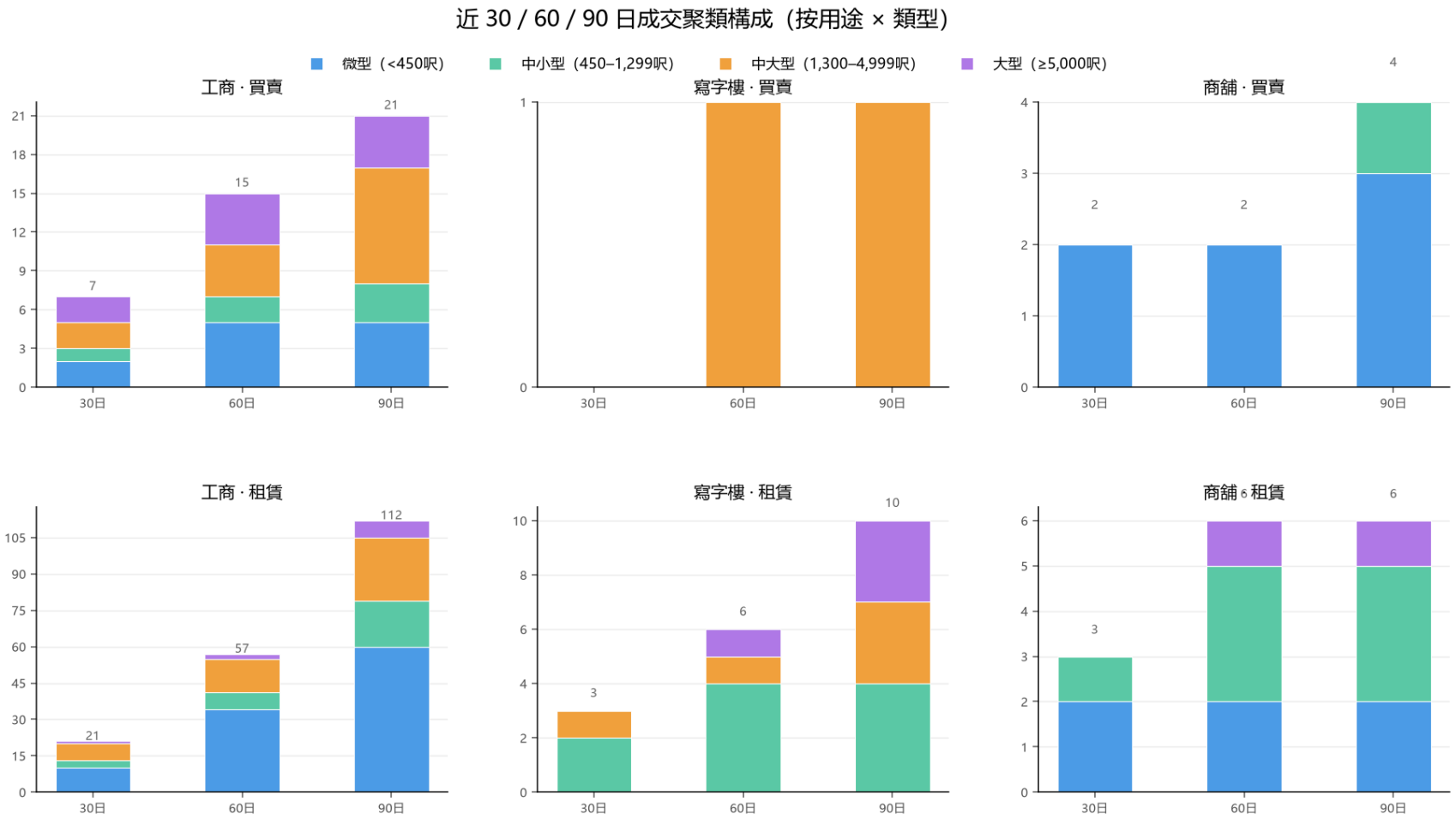


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	7	微型 2（29%）	15	微型 5（33%）	21	中大型 9（43%）
工商	租賃	21	微型 10（48%）	57	微型 34（60%）	112	微型 60（54%）

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	—	1	中大型 1（100%）	1	中大型 1（100%）
寫字樓	租賃	3	中小型 2（67%）	6	中小型 4（67%）	10	中小型 4（40%）
商舖	買賣	2	微型 2（100%）	2	微型 2（100%）	4	微型 3（75%）
商舖	租賃	3	微型 2（67%）	6	中小型 3（50%）	6	中小型 3（50%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 36 宗（日均 1.2 宗），低於 90 日的日均 1.7 宗；60 日 87 宗、日均 1.4 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 44.4%（16 宗），低於 90 日的 45.5%；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 16 宗、佔 44%；90 日 70 宗、佔 45%），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 7 宗、90 日 21 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 19.4 元，較 90 日的 18.5 元上升 5%，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 1 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	萬廸廣場	11	1,385	884	6,292	1.29

7.2 寫字樓・租賃

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）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	萬廸廣場	17	1,180	24,475	28.3	120
2	The Burrow	11	3,533	57,664	18.0	79
3	Port 33	5	4,777	100,317	20.0	69
4	宏基中心二期	5	882	15,876	17.0	18
5	寶光商業中心	5	5,646	101,628	16.5	49
6	匯達商業中心	2	412	14,950	35.5	3
7	友邦九龍金融中心	1	3,075	52,275	17.0	5
8	宏基中心一期	1	1,238	22,284	18.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 23 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 95 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	**東傲**	44	1,829	763	4,100	3.78
2	**旺景工業大廈**	8	4,909	1,134	2,804	1.04
3	**泰力工業中心**	6	1,376	602	4,033	0.44
4	**業豐工業大廈**	5	420	153	3,778	0.09
5	**佳力工業大廈**	4	1,103	402	3,603	0.16
6	**新科技廣場**	4	860	400	4,664	0.14
7	**太子工業大廈**	2	3,295	756	2,557	0.15
8	**富德工業大廈**	2	900	366	4,072	0.07
9	**捷景工業大廈**	2	5,398	1,100	2,038	0.22
10	**新寶中心**	2	1,324	615	4,644	0.12
11	**新時代工貿商業中心**	2	632	288	4,557	0.06
12	**永濟工業大廈**	2	3,470	874	2,492	0.17
13	**華興工業大廈 (新蒲崗)**	2	4,620	1,529	3,305	0.31
14	**啟業工廠大廈**	1	5,000	864	1,728	0.09
15	**善美工業大廈**	1	4,414	1,500	3,398	0.15
16	**嘉時工廠大廈**	1	5,200	1,300	2,500	0.13
17	**宏發工廠大廈**	1	3,150	888	2,819	0.09
18	**榮盛工業大廈**	1	2,890	1,000	3,460	0.10
19	**盛景工業大廈**	1	11,389	2,216	1,946	0.22
20	**福和工業大廈 (新蒲崗)**	1	3,888	1,300	3,344	0.13

7.4 工商・租賃

全區共 49 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 453 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	**旺景工業大廈**	60	172	3,500	19.2	28
2	**永顯工廠大廈**	24	180	3,250	17.4	20
3	**盛景工業大廈**	24	170	3,100	18.3	9
4	**新時代工貿商業中心**	23	1,264	22,000	17.0	55
5	**六合工業大廈**	22	160	2,880	17.4	35
6	**新科技廣場**	21	905	13,328	15.0	34
7	**泰力工業中心**	21	1,316	22,500	16.0	46
8	**太子工業大廈**	18	334	6,250	16.2	35
9	**新寶中心**	17	1,231	17,710	14.0	34
10	**嘉時工廠大廈**	16	487	8,000	15.5	17
11	**利中工業大廈**	14	304	5,140	17.2	9
12	**利嘉工業大廈**	14	264	4,900	18.6	7
13	**東傲**	14	1,800	31,914	18.4	46
14	**立安工業大廈**	13	202	3,800	17.5	10
15	**利景工業大廈**	12	447	7,250	14.9	9
16	**同德工業大廈**	11	243	4,000	17.9	5
17	**安隆工廠大廈**	11	627	10,000	14.4	19
18	**華興工業大廈 (新蒲崗)**	8	4,122	46,500	15.6	47
19	**捷景工業大廈**	7	1,100	16,000	14.5	14
20	**萬昌中心**	7	889	15,000	16.9	10

解讀

- 寫字樓買賣由 萬廸廣場（11 宗、中位數 6,292 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 萬廸廣場（17 宗）、The Burrow（11 宗）、宏基中心二期（5 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 東傲（44 宗，中位數 1,829 呎）與 旺景工業大廈（8 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 旺景工業大廈 60 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 11 宗（上年 8 宗，+37.5%），中位數呎價 6,292 元（-11.9%）；分層單位主流成交集中於 6,106–6,384 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 22%、工商租賃 24%；中小型單位成交價中位數 397 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 18.4 元、較大型（12.5 元）高 47%；商舖微型（101.0 元）與大型（20.3 元）相差 398%。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 11 宗（+37.5%），中位數呎價 11,848 元（-16.2%）；租賃 32 宗（-11.1%），中位數呎租 51.4 元（-24.1%）。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 4,000 元/呎、租 17.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,292 元/呎、租 18.0 元/呎·月；商舖買賣 11,848 元/呎、租 51.4 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	6	392	125 萬	3,307 元/呎
工商	買賣	中小型	21	905	397 萬	4,420 元/呎
工商	買賣	中大型	57	2,007	803 萬	4,000 元/呎
工商	買賣	大型	11	5,353	1,300 萬	2,253 元/呎
工商	租賃	微型	226	198	3,650 元	18.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	107	857	14,000 元	16.3 元/呎·月
工商	租賃	中大型	103	2,000	29,020 元	14.5 元/呎·月
工商	租賃	大型	17	6,105	80,000 元	12.5 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	3	1,211	762 萬	6,292 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	8	1,730	1,089 萬	6,269 元/呎
寫字樓	租賃	微型	6	232	8,700 元	38.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	15	882	15,984 元	18.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	15	2,627	47,412 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	11	8,409	159,771 元	18.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	6	260	340 萬	11,591 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	710	864 萬	14,700 元/呎
商舖	租賃	微型	11	302	16,000 元	101.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	18	900	39,500 元	49.8 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	2	1,498	94,000 元	62.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	22,188	450,000 元	20.3 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。