

工商舖成交報告｜葵涌

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（406 宗，總計 19.4 億元） 6

四 租賃成交（654 宗，月租總計 4,396 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

1,060	406	654	19.40 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 1,060 宗成交，較上年度同期（1,171 宗）減少 9.5%；買賣 406 宗（+43.0%）、租賃 654 宗（-26.3%）。
2. **寫字樓買賣「量價齊跌」**：成交 6 宗（上年 7 宗，-14.3%），中位數呎價 6,253 元（上年 7,400 元，-15.5%）；新都會廣場第二期一棟錄得 3 宗、佔該類 50%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 390 宗（上年 250 宗，+56.0%），中位數呎價 2,318 元（上年 2,689 元，-13.8%）；和豐工業中心一棟錄得 23 宗、佔該類 6%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 525 宗、寫字樓 82 宗、商舖 47 宗；中位數呎租分別為 11.1、23.0、75.1 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 10 宗（-63.0%），中位數呎價 10,585 元（-33.5%）；租賃 47 宗（-19.0%），中位數呎租 75.1 元（+16.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 19.4 億元（上年 15.66 億元，+23.8%）；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 4,396 萬元（上年 3,528 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

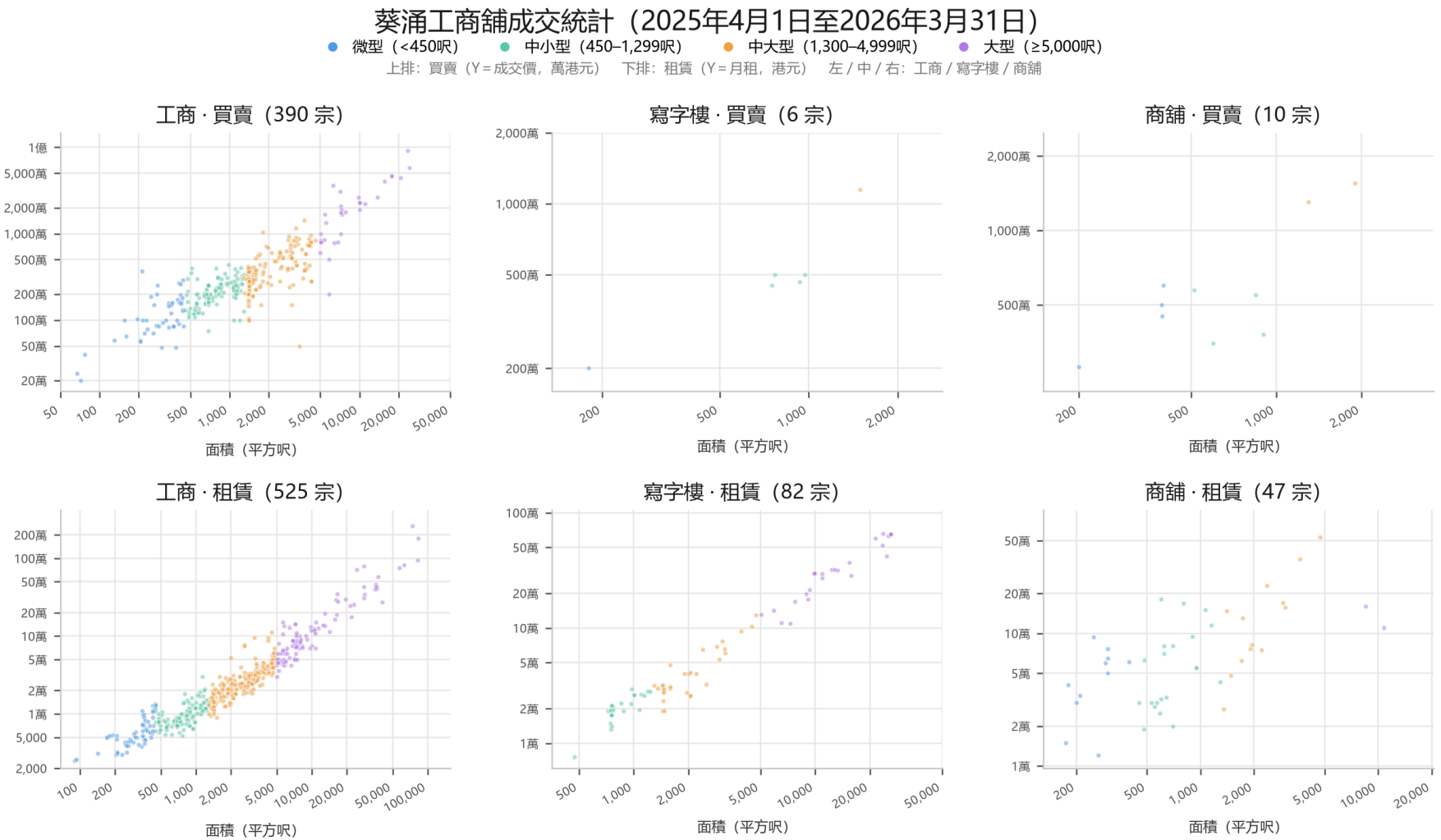


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-04-01 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	390	1,400	280 萬	2,318 元/呎	18.42 億
工商	租賃	525	1,650	18,000 元/月	11.1 元/呎·月	2,863 萬/月
寫字樓	買賣	6	849	482 萬	6,253 元/呎	0.33 億
寫字樓	租賃	82	1,984	32,322 元/月	23.0 元/呎·月	1,103 萬/月
商舖	買賣	10	556	525 萬	10,585 元/呎	0.65 億
商舖	租賃	47	700	63,000 元/月	75.1 元/呎·月	431 萬/月
合計	買賣	**406**	1,362	—	—	**19.40 億**
合計	租賃	**654**	1,532	—	—	**4,396 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 62%，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（1,362 呎）明顯小於租賃（1,532 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（10,585） > 寫字樓（6,253） > 工商（2,318） 元 / 呎；租賃則為 商舖（75） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（406 宗，總計 19.4 億元）

3.1 工商（390 宗，18.42 億元）

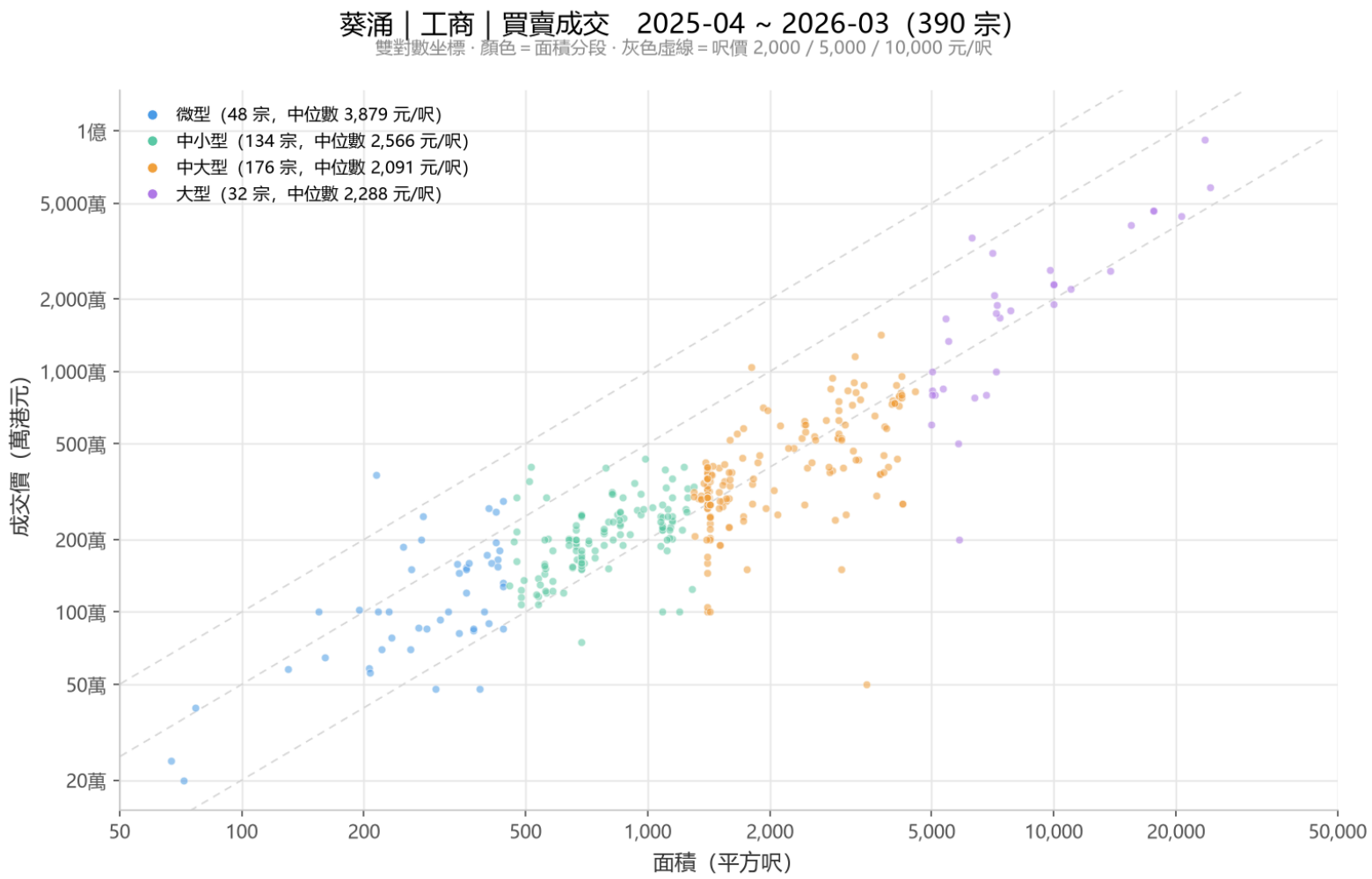


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,400 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,318 元（上年 2,689 元，-13.8%）。
- 面積段：中小型 134 宗（34%）、中大型 176 宗（45%）、微型 48 宗、大型 32 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,879 → 中小型 2,566 → 中大型 2,091 → 大型 2,288 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 11%。
- 最活躍：和豐工業中心（23 宗）、金龍工業中心 1 座（16 宗）、美聯工業大廈（15 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（6 宗，3,300 萬元）

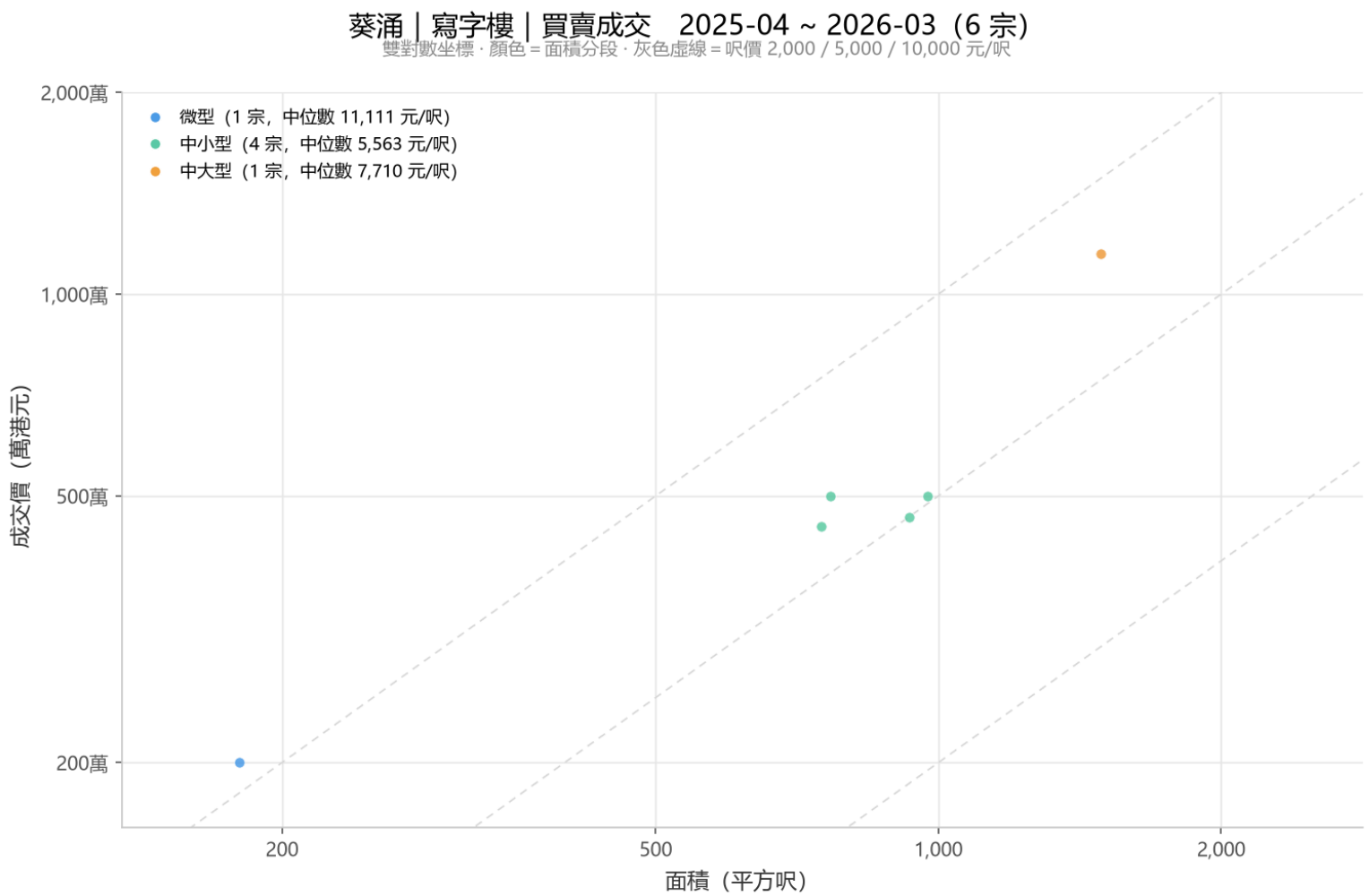


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 849 呎、中位數售價 482 萬元、中位數呎價 6,253 元（上年 7,400 元，-15.5%）。
- 面積段：中小型 4 宗（67%）、大型 0 宗、中大型 1 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,710 元最高，中小型 5,563 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 3 宗（50%）；前 5 棟合計 6 宗、佔 100%；全區僅 3 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 1,489 呎 @1,148 萬元（7,710 元/呎）；K83 973 呎 @500 萬元（5,139 元/呎）。

3.3 商舖（10 宗，6,500 萬元）

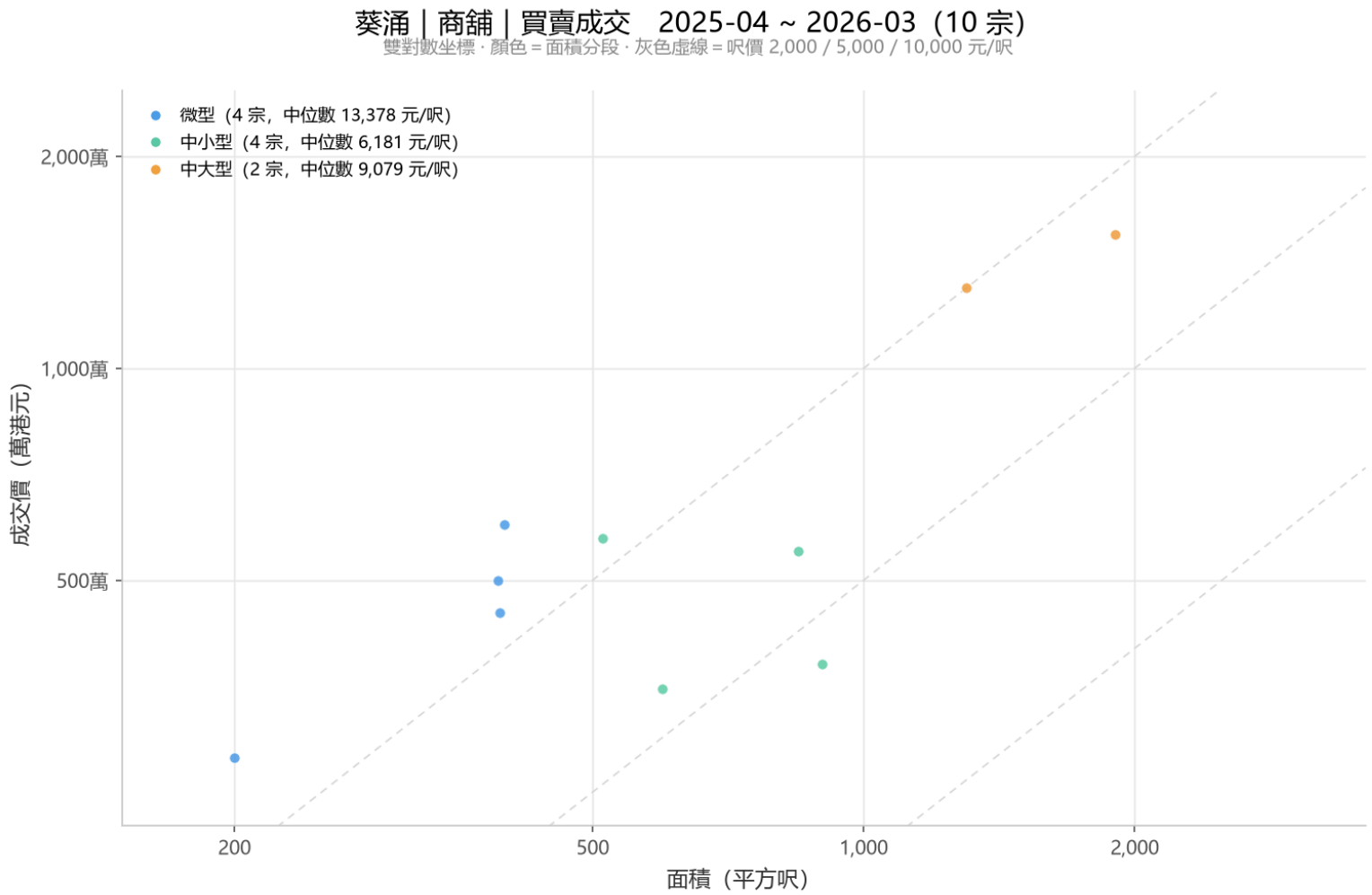


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 10 宗，統計穩定性有限；中位數面積 556 呎、中位數售價 525 萬元、中位數呎價 10,585 元（上年 15,909 元，-33.5%）。
- 面積段：中小型 4 宗、中大型 2 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價 9,079 元最高。
- 最貴：名賢大廈 1,900 呎 @1,550 萬元（8,158 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	2025-06-26	工商	達利中心	24,234	0.58	2,400
3	2026-01-09	工商	葵德工業中心 1 期	17,576	0.47	2,646
4	2025-12-10	工商	東海工業大廈	20,563	0.44	2,158
5	2025-06-16	工商	華達工業中心 A 座	15,523	0.41	2,609
6	2025-08-15	工商	大德工業大廈	6,285	0.36	5,728
7	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
8	2025-11-27	工商	金威工業大廈 2 期	9,776	0.26	2,706
9	2026-03-26	工商	力豐工業大廈	13,761	0.26	1,904
10	2026-03-11	工商	生記工業大廈	10,000	0.23	2,300

04 四、租賃成交（654 宗，月租總計 4,396 萬元）

4.1 工商（525 宗，月租 2,863 萬元）

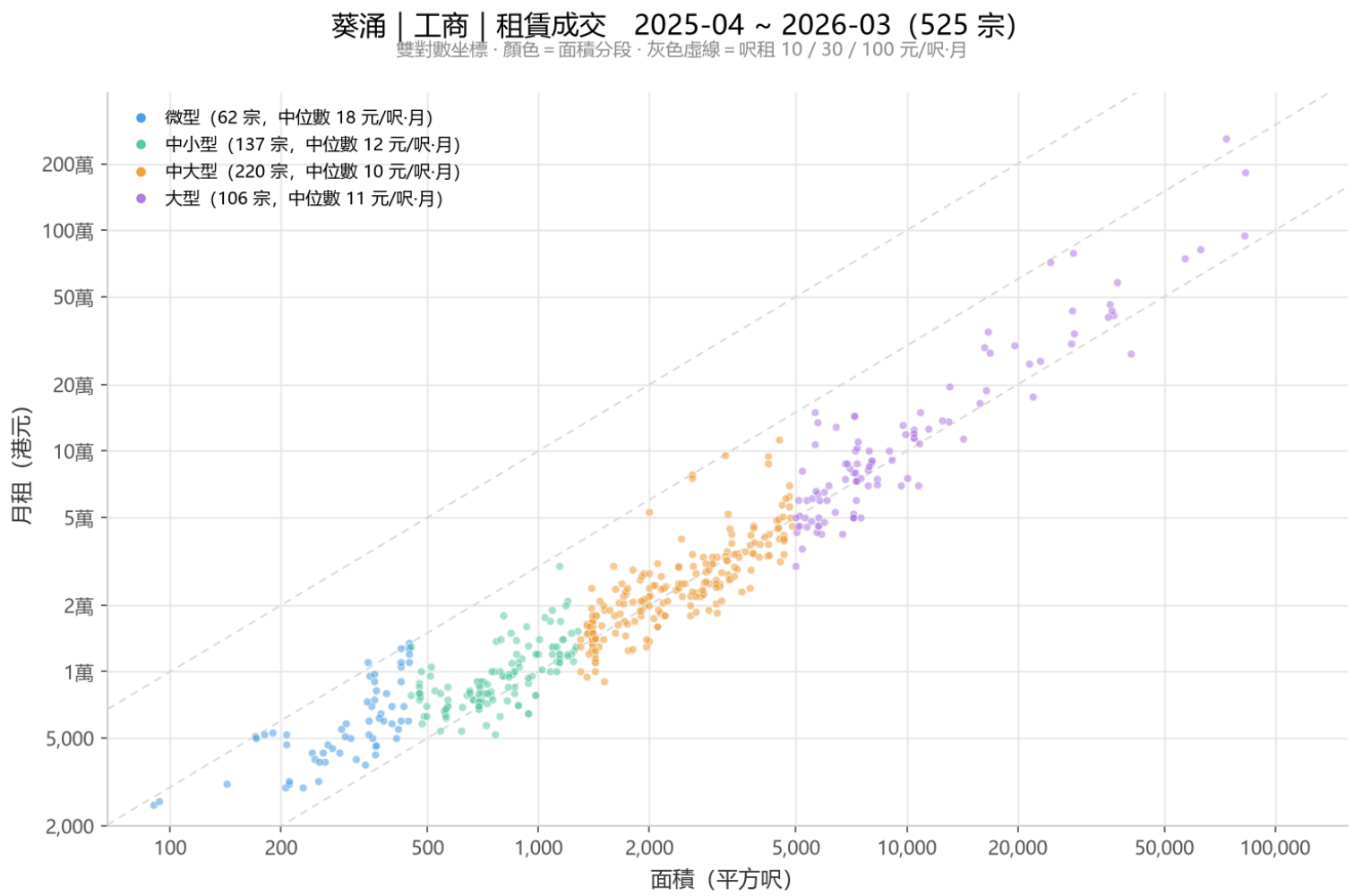


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,650 呎、月租 18,000 元、呎租 11.1 元/呎·月（上年 13.0 元，-14.6%）。
- 面積段：中大型 220 宗（42%）、中小型 137 宗（26%）、微型 62 宗、大型 106 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.6 → 中小型 11.9 → 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（23 宗）、華發工業大廈（21 宗）、華基工業大廈 1 座（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 18%，前 10 棟佔 29%，供應面分散。

4.2 寫字樓（82 宗，月租 1,103 萬元）

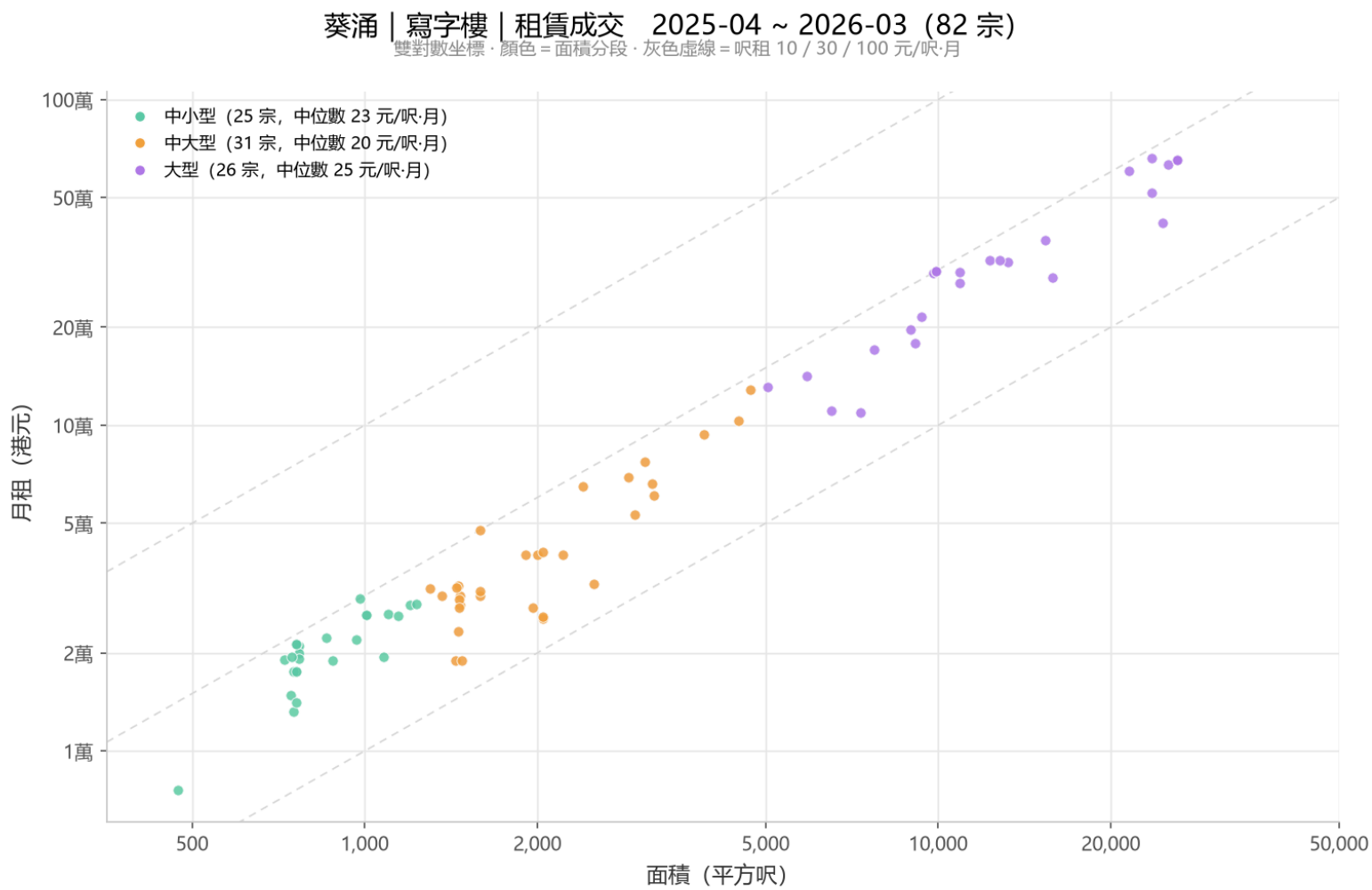


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,984 呎、月租 32,322 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 22.7 元，+1.4%）。
- 面積段：中大型 31 宗、中小型 25 宗、大型 26 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 25.0 元最高，中小型 23.3 元、中大型 20.0 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（19 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（47 宗，月租 431 萬元）

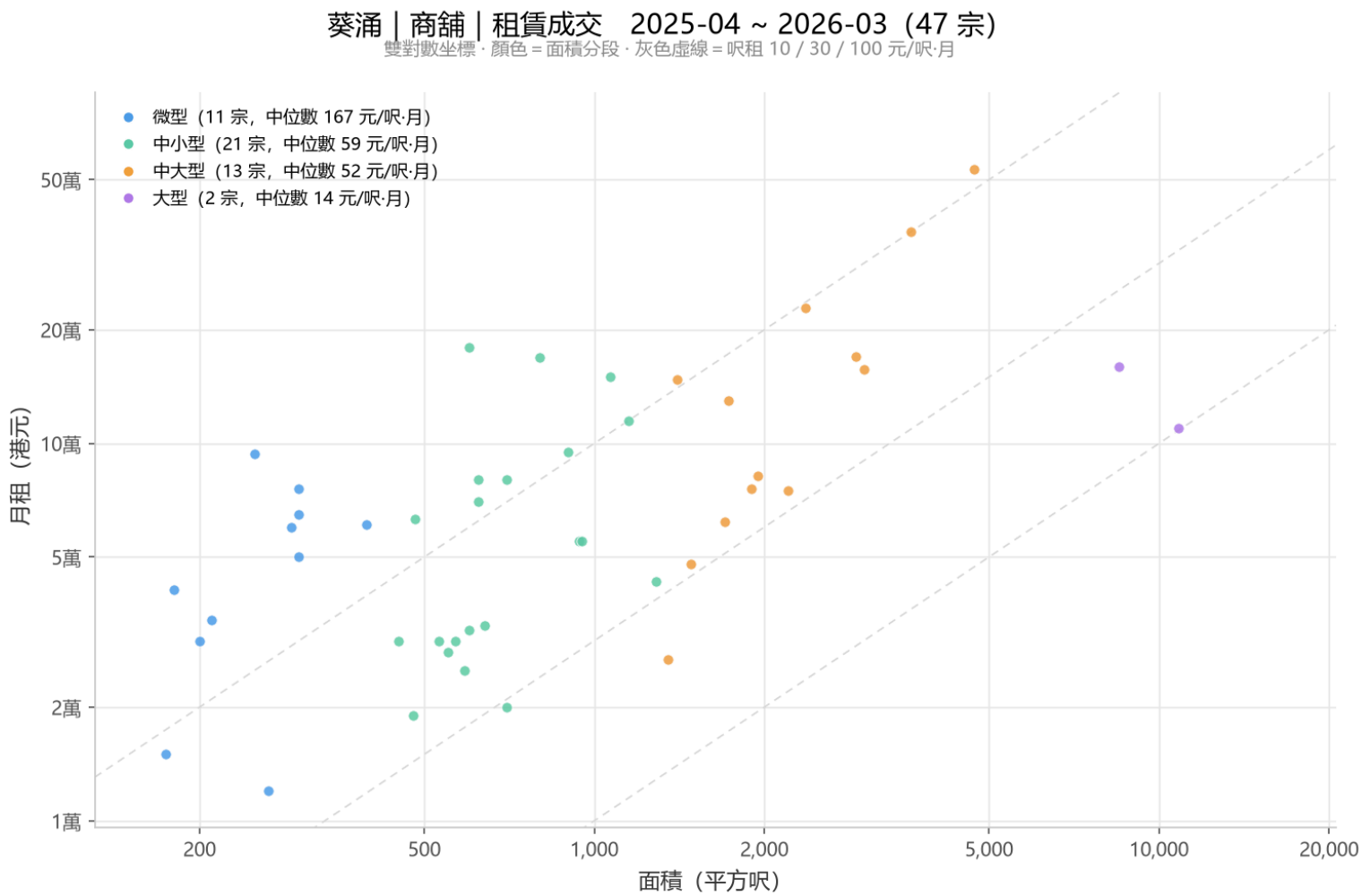


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 700 呎、月租 63,000 元、呎租 75.1 元/呎·月（上年 64.3 元，+16.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 166.7 元（街舖細位）→ 中小型 58.5 → 中大型 52.3 → 大型 14.5 元。
- 最活躍：葵涌廣場C場（5 宗）、京寶大廈（4 宗）、葵涌廣場A場（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 38%，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

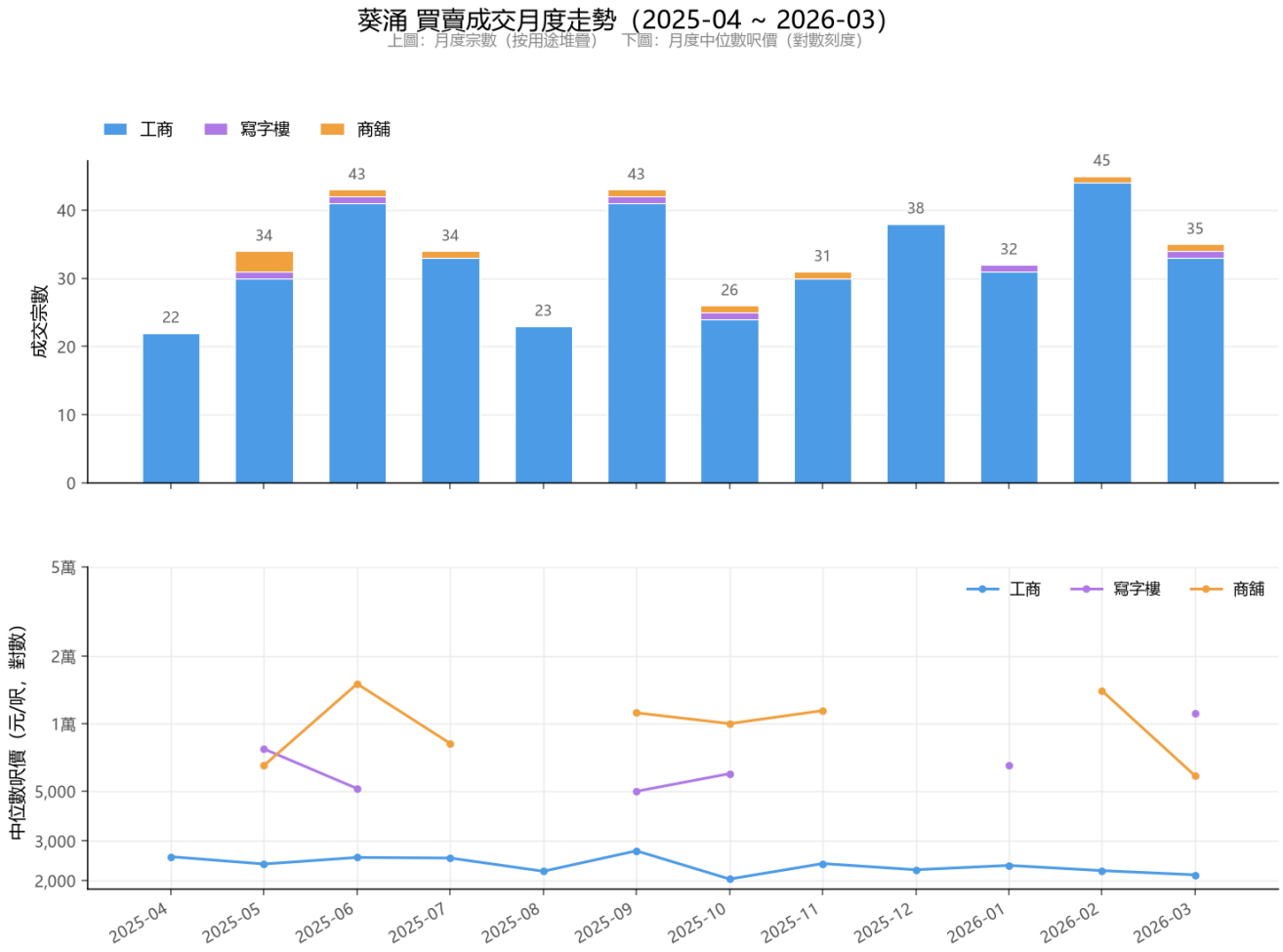


圖 8　買賣月度走勢

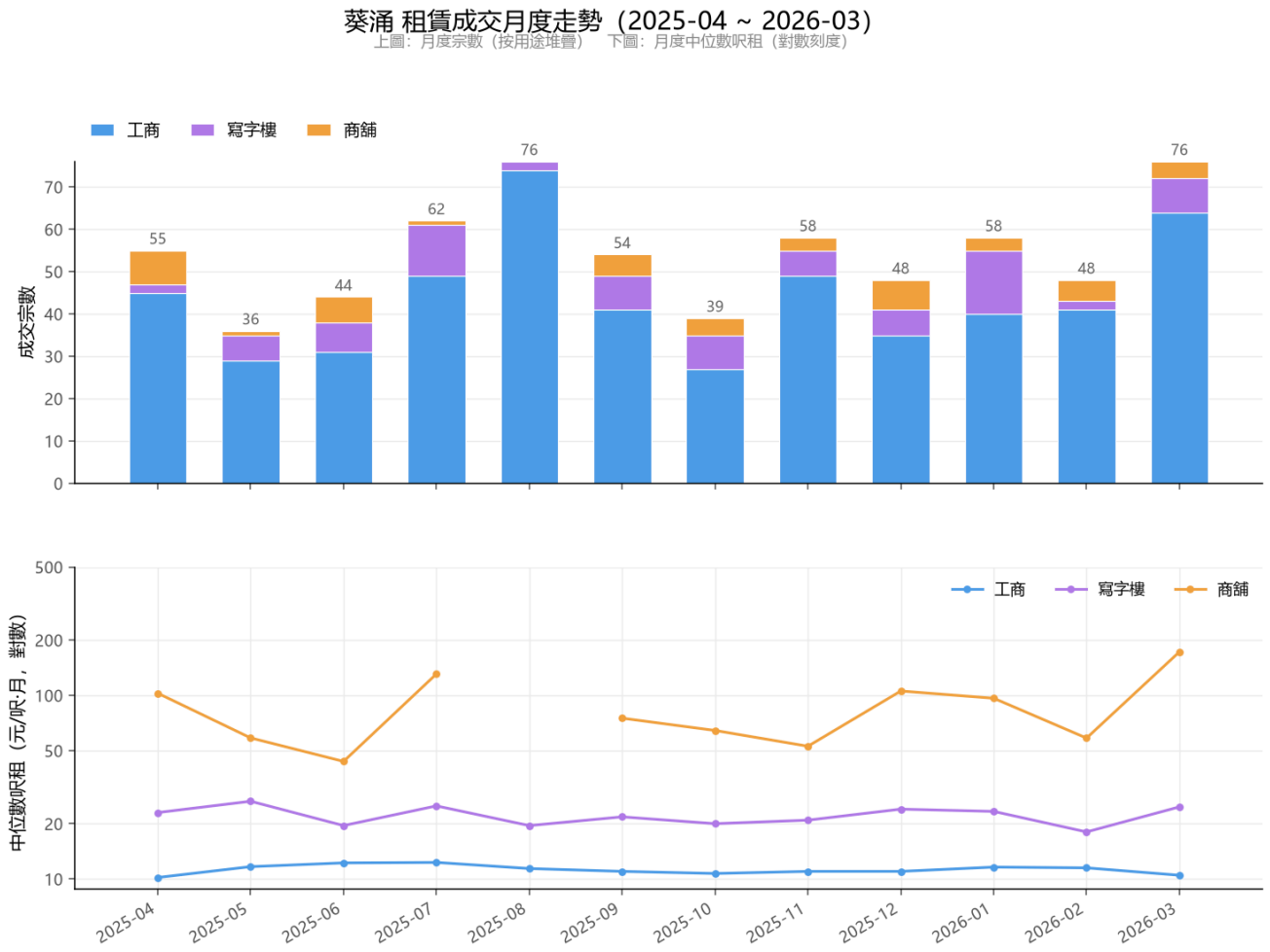


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–111 宗，月均 88 宗；買賣月均 33.8 宗、租賃月均 54.5 宗。
- 高點為 2026-03（111 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 98 宗，較期初三個月（78 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 234 宗 → 2025Q3 292 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1（僅3月）294 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,530 元降至 2,207 元（區間 2,207–2,530 元）；路徑 2025Q2 2,530 → 2025Q3 2,521 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1(部分) 2,207。
- **工商租賃**：季度中位數由 11 元降至 11 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q2 11 → 2025Q3 12 → 2025Q4 11 → 2026Q1(部分) 11。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,424 元升至 8,815 元（區間 4,995–8,815 元）；路徑 2025Q2 6,424 → 2025Q3 4,995 → 2025Q4 5,987 → 2026Q1(部分) 8,815。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 23 元（區間 21–24 元）；路徑 2025Q2 24 → 2025Q3 23 → 2025Q4 21 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 9,632 元升至 9,926 元（區間 9,632–10,711 元）；路徑 2025Q2 9,632 → 2025Q3 9,664 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1(部分) 9,926。
- **商舖租賃**：季度中位數由 51 元升至 103 元（區間 51–103 元）；路徑 2025Q2 51 → 2025Q3 103 → 2025Q4 76 → 2026Q1(部分) 103。

> 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 34% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 67% 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 70%，工商 42% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（45%）及 <450 呎（23%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,162 呎變為 1,362 呎，租賃由 1,112 呎變為 1,532 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 3 宗，佔 50%；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（19 宗）、九龍貿易中心B座（7 宗），前 5 棟合計佔 87%。
- 工商買賣：和豐工業中心 23 宗，前 5 棟佔 21%；工商租賃：宏達工業中心 23 宗，前 5 棟僅佔 18%，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	390	250	+56.0%	2,318 元/呎	2,689 元/呎	-13.8%	18.42 億	13.12 億
工商	租賃	525	749	-29.9%	11.1 元/呎·月	13.0 元/呎·月	-14.6%	2,863 萬/月	2,215 萬/月
寫字樓	買賣	6	7	-14.3%	6,253 元/呎	7,400 元/呎	-15.5%	0.33 億	0.94 億
寫字樓	租賃	82	80	+2.5%	23.0 元/呎·月	22.7 元/呎·月	+1.4%	1,103 萬/月	822 萬/月
商舖	買賣	10	27	-63.0%	10,585 元/呎	15,909 元/呎	-33.5%	0.65 億	1.60 億
商舖	租賃	47	58	-19.0%	75.1 元/呎·月	64.3 元/呎·月	+16.8%	431 萬/月	491 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」。

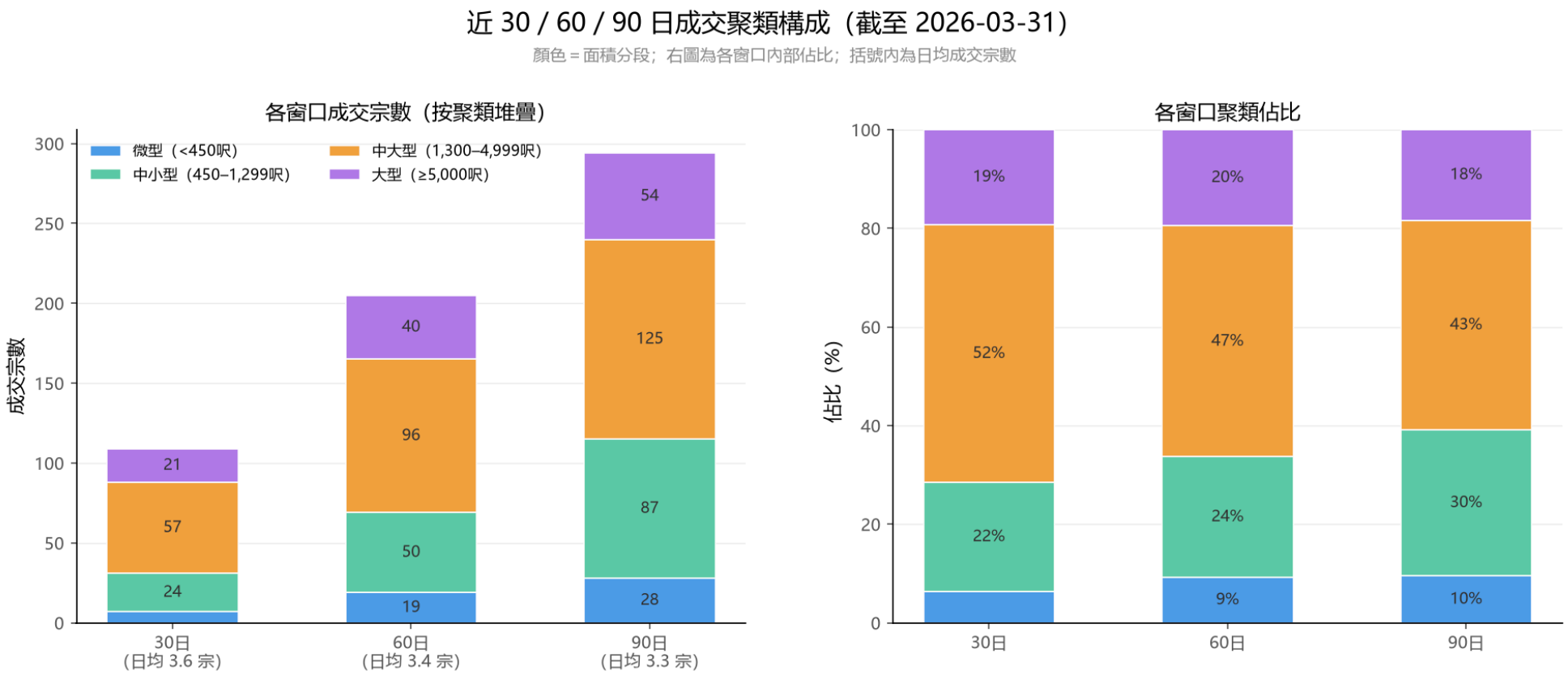


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	109	3.6	34	75
60 日	205	3.4	80	125
90 日	294	3.3	112	182

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	3	6,606	4	118.8	7	6.4%
30 日	中小型	9	2,537	15	16.8	24	22.0%
30 日	中大型	19	1,639	38	10.3	57	52.3%
30 日	大型	3	2,300	18	10.2	21	19.3%
60 日	微型	9	4,647	10	18.6	19	9.3%
60 日	中小型	26	2,369	24	16.4	50	24.4%
60 日	中大型	38	1,883	58	10.4	96	46.8%
60 日	大型	7	1,999	33	11.1	40	19.5%
90 日	微型	12	4,554	16	21.2	28	9.5%
90 日	中小型	42	2,488	45	16.8	87	29.6%
90 日	中大型	49	1,879	76	10.3	125	42.5%
90 日	大型	9	2,300	45	11.3	54	18.4%

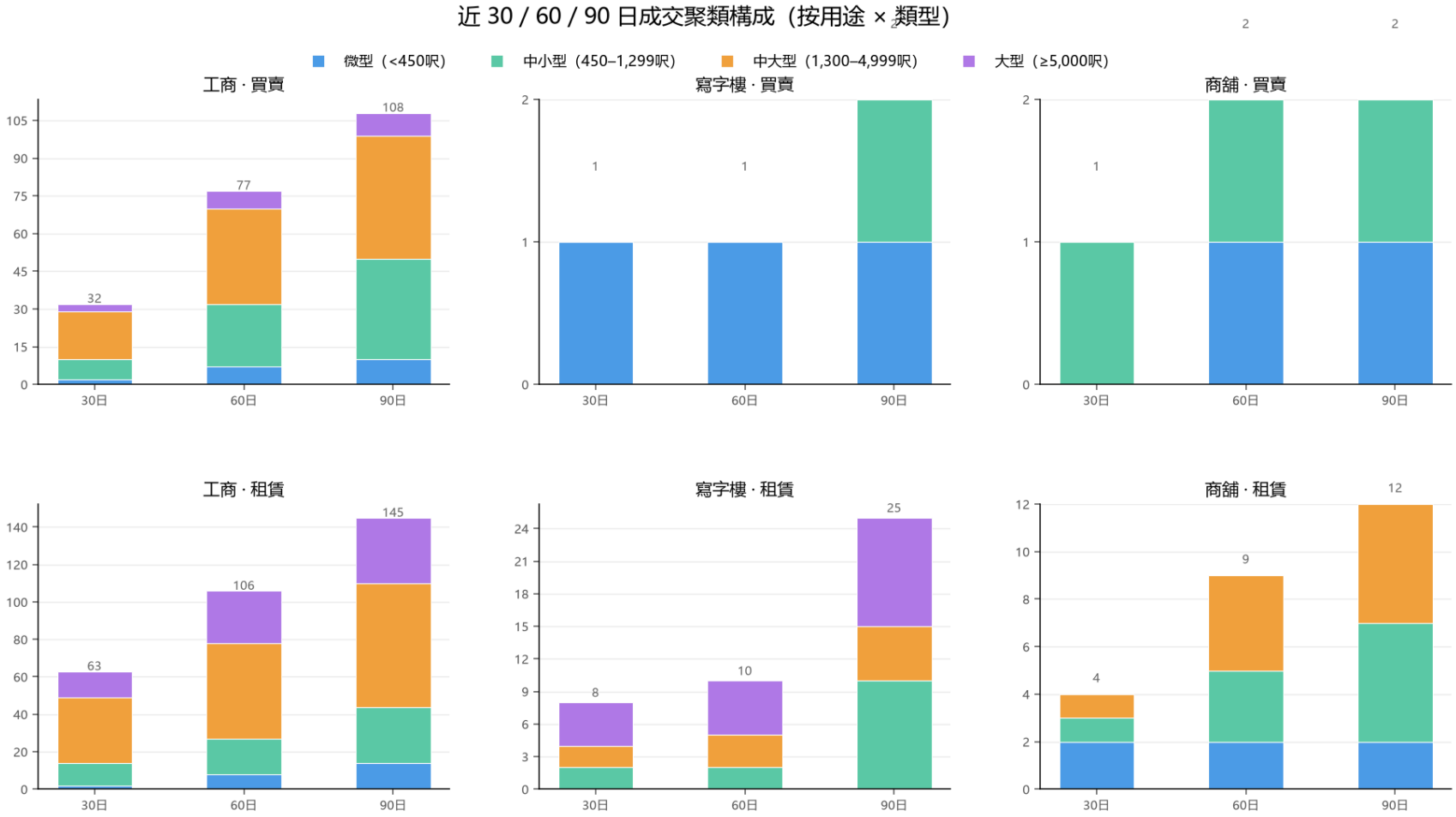


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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 19（59%）	77	中大型 38（49%）	108	中大型 49（45%）
工商	租賃	63	中大型 35（56%）	106	中大型 51（48%）	145	中大型 66（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	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）	2	微型 1（50%）
寫字樓	租賃	8	大型 4（50%）	10	大型 5（50%）	25	中小型 10（40%）
商舖	買賣	1	中小型 1（100%）	2	微型 1（50%）	2	微型 1（50%）
商舖	租賃	4	微型 2（50%）	9	中大型 4（44%）	12	中小型 5（42%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 109 宗（日均 3.6 宗），高於 90 日的日均 3.3 宗；60 日 205 宗、日均 3.4 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 6.4%（7 宗），低於 90 日的 9.5%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 57 宗、佔 52%；90 日 125 宗、佔 43%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 1 宗（葵樂大廈），與 90 日的 2 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 32 宗、90 日 108 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 17.6 元，較 90 日的 18.6 元回落 6%，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**	3	767	500	6,519	0.21
2	**K83**	2	952	482	5,067	0.10
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	1,445	26,400	20.5	97
2	**新都會廣場第一期**	19	4,708	128,500	26.0	279
3	**九龍貿易中心B座**	7	25,218	630,450	25.0	328
4	**九龍貿易中心A座**	6	15,732	408,121	29.0	241
5	**K83**	4	1,187	24,000	22.7	10
6	**KC100**	3	6,514	110,738	17.0	58
7	**TLP132**	2	3,890	58,594	15.5	12

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	貿易之都	2	2,552	50,394	20.0	10
9	輝固大廈-KCC2	2	9,030	187,739	20.8	38
10	Magnet Place Tower 1	1	2,507	32,591	13.0	3
11	萬泰中心	1	15,815	284,670	18.0	28

7.3 工商・買賣

全區共 94 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 390 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	和豐工業中心	23	1,137	238	2,326	0.78
2	金龍工業中心 1 座	16	1,400	307	2,196	0.50
3	美聯工業大廈	15	1,562	338	1,889	0.65
4	金運工業大廈 1 座	15	687	165	2,329	0.28
5	金龍工業中心 4 座	13	1,400	300	2,143	0.38
6	飛亞工業中心	13	1,084	230	2,106	0.34
7	亞洲貿易中心	12	538	123	2,447	0.16
8	華達工業中心 A 座	11	1,422	250	1,758	0.65
9	金豐工業大廈 2 期	11	664	200	3,313	0.23
10	華基工業大廈 1 座	9	1,956	380	1,427	0.32
11	宏達工業中心	8	2,892	682	2,288	0.81
12	金豐工業大廈 1 期	8	664	201	3,069	0.17
13	金龍工業中心 3 座	8	1,400	330	2,354	0.26
14	星星中心	7	357	158	4,420	0.14
15	永康工業大廈	7	853	245	2,835	0.18
16	瑞森工業大廈	7	1,132	203	1,793	0.14
17	華業工業大廈 B 座	7	2,937	261	1,798	0.24
18	金德工業大廈	7	1,249	325	2,567	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）
19	金運工業大廈 2 座	7	687	160	2,362	0.10
20	高威工業中心 A 座	7	440	129	2,823	0.09

7.4 工商・租賃

全區共 118 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 525 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	23	3,740	38,387	11.2	109
2	華發工業大廈	21	243	5,200	17.5	28
3	華基工業大廈 1 座	19	3,136	22,328	8.0	49
4	和豐工業中心	18	1,010	10,750	11.2	32
5	盈業大廈	13	981	13,000	11.7	18
6	宏貿中心	12	939	7,032	8.0	14
7	美安工業大廈	12	1,879	17,800	11.4	30
8	亞洲貿易中心	11	558	6,500	12.1	7
9	和黃物流中心	11	35,636	432,432	12.0	526
10	葵昌中心	11	1,147	17,000	16.4	23
11	iPLACE	10	475	8,000	16.8	8
12	金基工業大廈	10	1,404	15,500	12.4	17
13	金龍工業中心 4 座	10	1,400	15,000	10.7	28
14	樂聲工業中心	9	10,453	114,983	11.5	91
15	華基工業大廈 2 座	9	3,032	25,000	8.0	24
16	華達工業中心 A 座	9	1,422	11,500	9.4	12
17	葵順工業中心	9	3,403	30,000	11.7	36
18	禎昌工業大廈	8	466	7,550	15.3	6
19	iCITY 第一座	7	444	12,800	28.8	8
20	匯城集團大廈	7	1,501	21,000	13.8	15

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（3 宗、中位數 6,519 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（19 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 和豐工業中心（23 宗，中位數 1,137 呎）與 金龍工業中心 1 座（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 宏達工業中心 23 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 6 宗（上年 7 宗，-14.3%），中位數呎價 6,253 元（-15.5%）；分層單位主流成交集中於 5,351–7,412 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 34%、工商租賃 26%；中小型單位成交價中位數 202 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（11.0 元）高 60%；商舖微型（166.7 元）與大型（14.5 元）相差 1,051%。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（-63.0%），中位數呎價 10,585 元（-33.5%）；租賃 47 宗（-19.0%），中位數呎租 75.1 元（+16.8%）。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 2,318 元/呎、租 11.1 元/呎·月；寫字樓買賣 6,253 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 10,585 元/呎、租 75.1 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	48	332	100 萬	3,879 元/呎
工商	買賣	中小型	134	728	202 萬	2,566 元/呎
工商	買賣	中大型	176	1,601	360 萬	2,091 元/呎
工商	買賣	大型	32	7,198	1,834 萬	2,288 元/呎
工商	租賃	微型	62	346	5,250 元	17.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	137	760	8,800 元	11.9 元/呎·月
工商	租賃	中大型	220	2,192	23,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	106	7,502	88,000 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	4	849	482 萬	5,563 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	1	1,489	1,148 萬	7,710 元/呎
寫字樓	租賃	中小型	25	767	20,000 元	23.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	31	1,966	32,054 元	20.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	26	11,608	297,900 元	25.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	393	475 萬	13,378 元/呎
商舖	買賣	中小型	4	722	465 萬	6,181 元/呎
商舖	買賣	中大型	2	1,600	1,425 萬	9,079 元/呎
商舖	租賃	微型	11	265	50,000 元	166.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	21	624	55,000 元	58.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	13	1,950	130,000 元	52.3 元/呎·月
商舖	租賃	大型	2	9,666	135,000 元	14.5 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。