

工商舖成交報告｜長沙灣

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（265 宗，總計 29.27 億元） 6

四 租賃成交（967 宗，月租總計 3,491 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

1,232	265	967	29.27 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 1,232 宗成交，較上年度同期（1,504 宗）減少 18.1%；買賣 265 宗（-32.9%）、租賃 967 宗（-12.8%）。
2. **寫字樓買賣「量縮價穩」**：成交 37 宗（上年 49 宗，-24.5%），中位數呎價 10,463 元（上年 10,000 元，+4.6%）；永康街83號一棟錄得 21 宗、佔該類 57%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 215 宗（上年 329 宗，-34.7%），中位數呎價 4,884 元（上年 9,000 元，-45.7%）；維特健靈中心一棟錄得 38 宗、佔該類 18%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 700 宗、寫字樓 217 宗、商舖 50 宗；中位數呎租分別為 19.0、23.0、50.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 13 宗（-23.5%），中位數呎價 9,701 元（+14.7%）；租賃 50 宗（-41.9%），中位數呎租 50.0 元（-4.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 29.27 億元（上年 66.58 億元，-56.0%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 1.18 億元、佔總額 4%；最大宗為永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 3,491 萬元（上年 4,099 萬元，-14.8%）；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

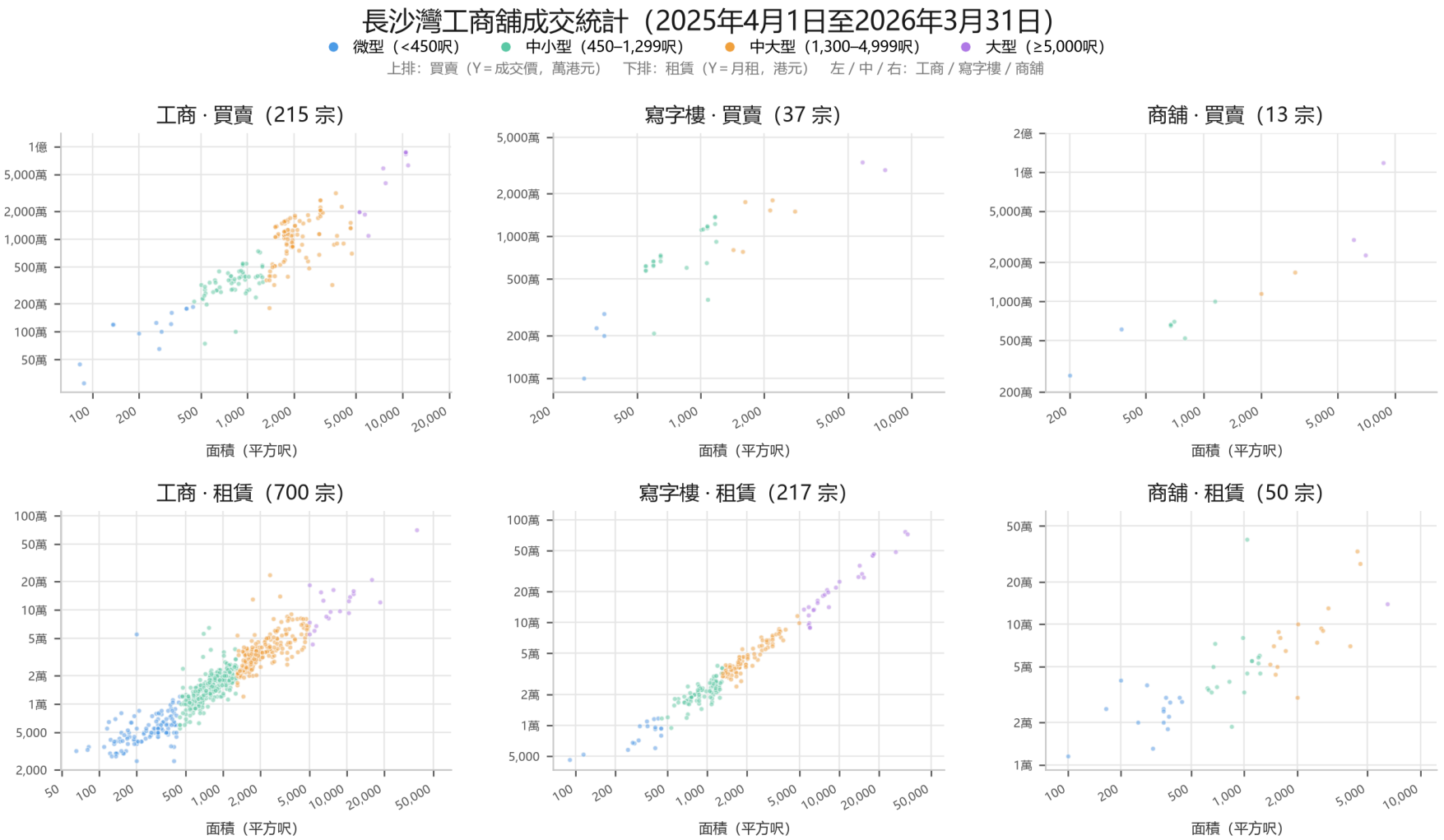


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-04-01 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	215	1,718	838 萬	4,884 元/呎	23.22 億
工商	租賃	700	933	18,736 元/月	19.0 元/呎·月	1,817 萬/月
寫字樓	買賣	37	1,009	725 萬	10,463 元/呎	3.55 億
寫字樓	租賃	217	1,313	30,199 元/月	23.0 元/呎·月	1,339 萬/月
商舖	買賣	13	800	700 萬	9,701 元/呎	2.50 億
商舖	租賃	50	1,020	45,000 元/月	50.0 元/呎·月	335 萬/月
合計	買賣	**265**	1,615	—	—	**29.27 億**
合計	租賃	**967**	1,043	—	—	**3,491 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 78%，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（1,615 呎）明顯小於租賃（1,043 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：寫字樓（10,463） > 商舖（9,701） > 工商（4,884） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（23） > 工商（19） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（265 宗，總計 29.27 億元）

3.1 工商（215 宗，23.22 億元）

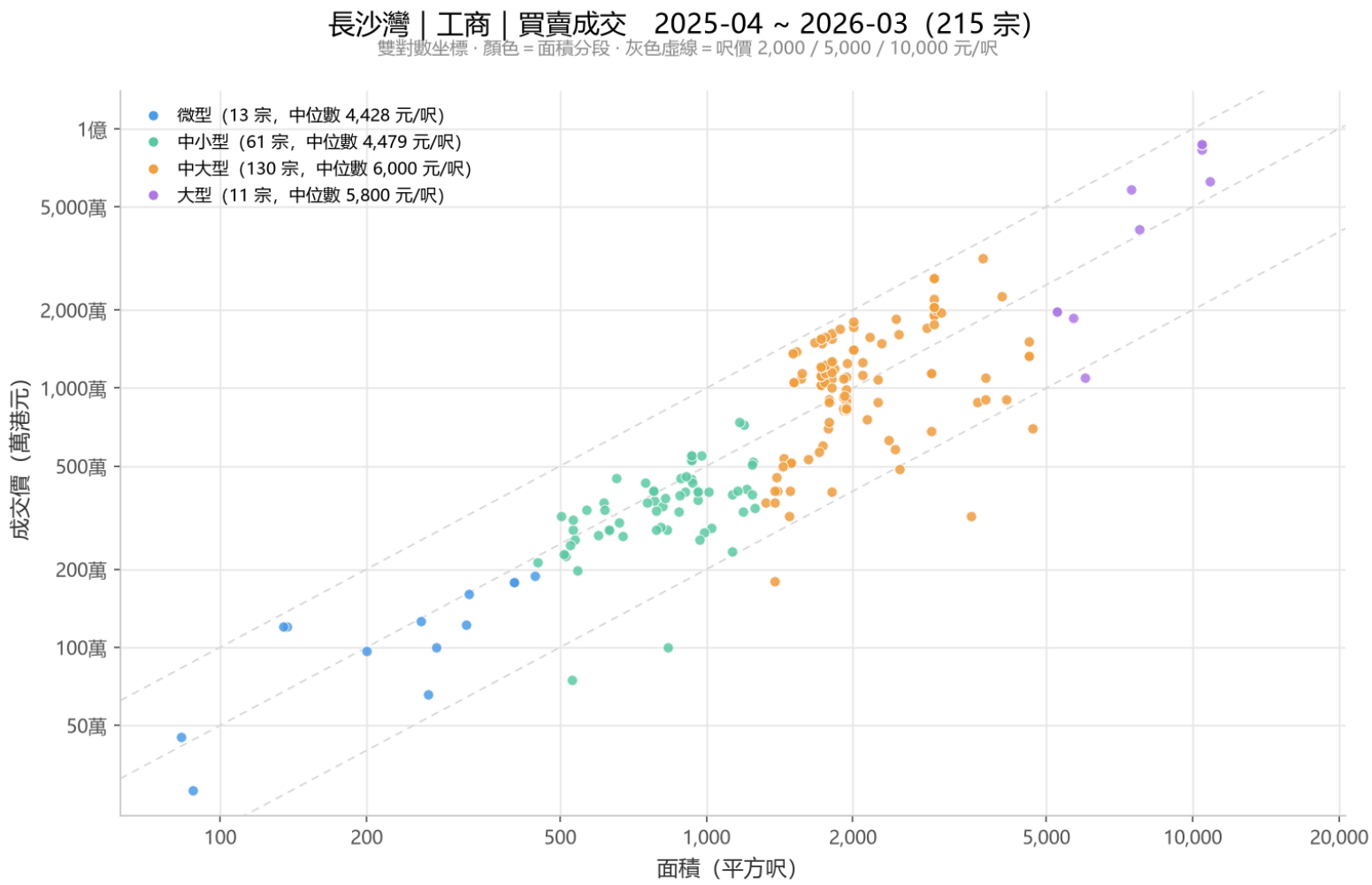


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,718 呎、中位數售價 838 萬元、中位數呎價 4,884 元（上年 9,000 元，-45.7%）。
- 面積段：中小型 61 宗（28%）、中大型 130 宗（60%）、微型 13 宗、大型 11 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,479 → 中大型 6,000 → 大型 5,800 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 -29%。
- 最活躍：維特健靈中心（38 宗）、龍薈（28 宗）、寶源亞洲中心（22 宗）。
- 最大宗：半島大廈 10,435 呎 @8,730 萬元（8,366 元/呎）。

3.2 寫字樓（37 宗，3.55 億元）

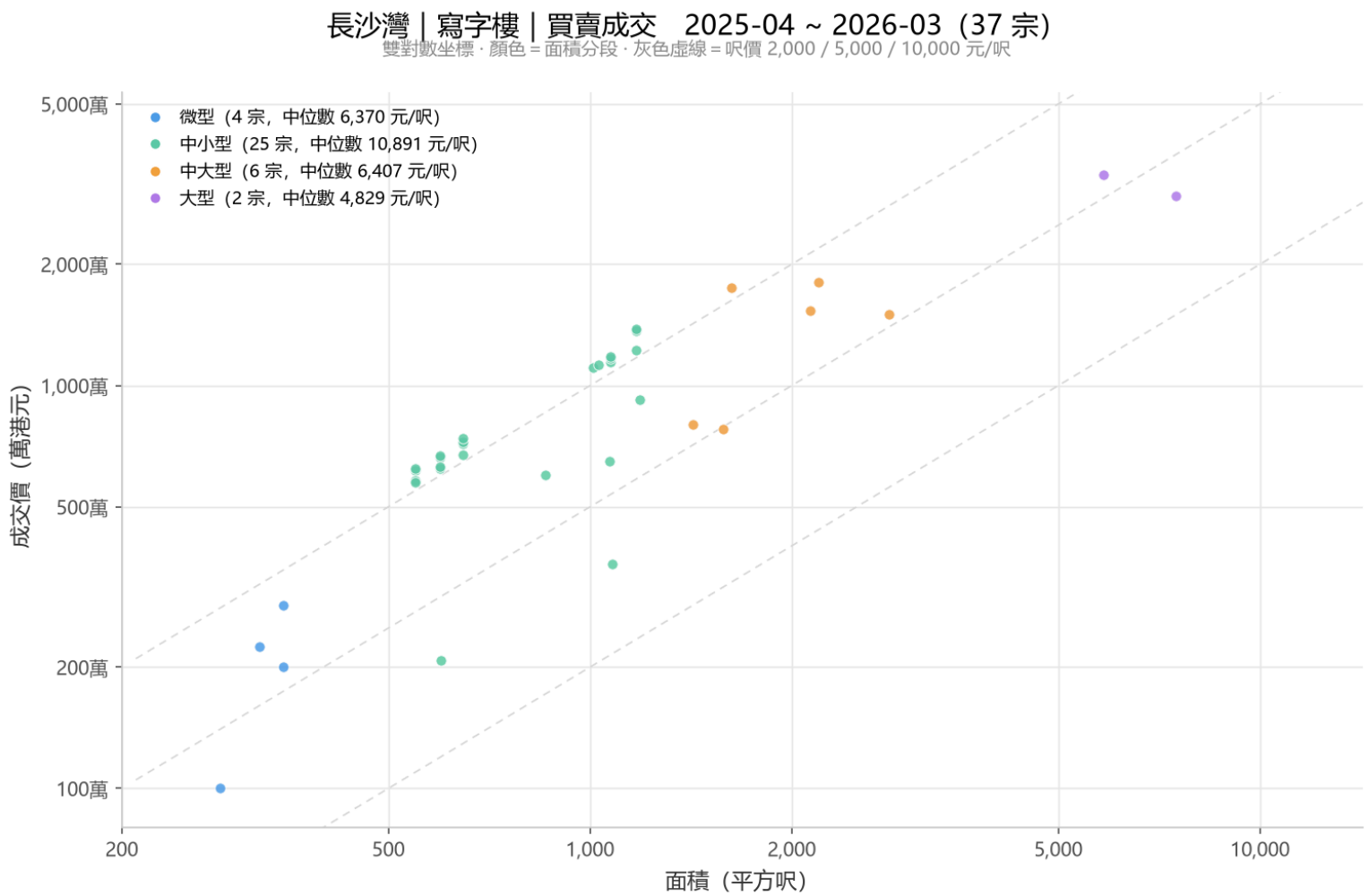


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,009 呎、中位數售價 725 萬元、中位數呎價 10,463 元（上年 10,000 元，+4.6%）。
- 面積段：中小型 25 宗（68%）、大型 2 宗、中大型 6 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,407 元最高，中小型 10,891 元，大型 4,829 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 21 宗（57%）；前 5 棟合計 34 宗、佔 92%；全區僅 7 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（13 宗，2.5 億元）

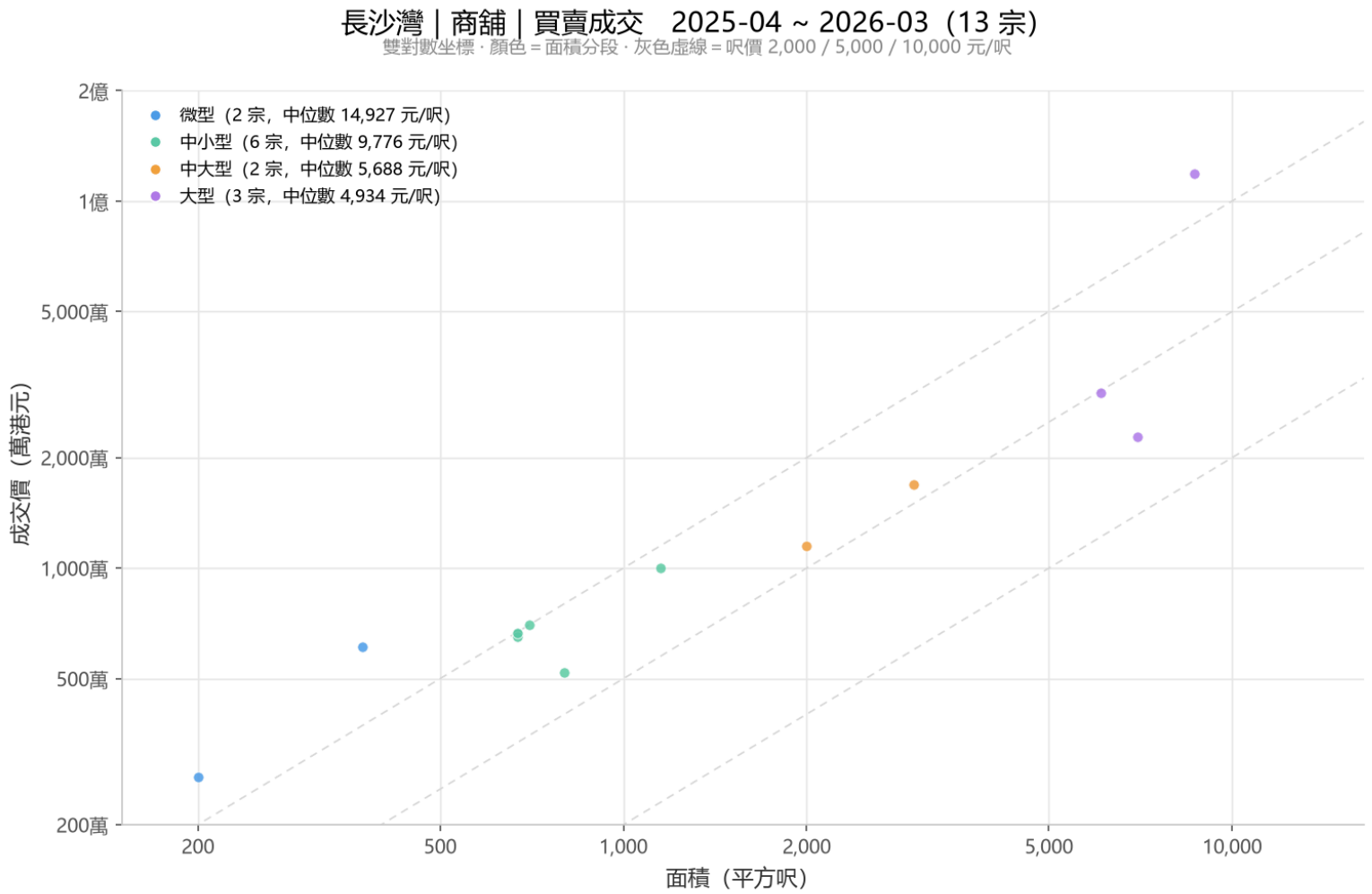


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 13 宗，統計穩定性有限；中位數面積 800 呎、中位數售價 700 萬元、中位數呎價 9,701 元（上年 8,462 元，+14.7%）。
- 面積段：中小型 6 宗、中大型 2 宗、大型 3 宗，無微型成交；中大型呎價 5,688 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 8%；前 5 棟佔 38%。

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	2025-05-09	工商	東方國際大廈	10,842	0.63	5,800
7	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
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	2025-06-20	工商	寶源亞洲中心	3,700	0.32	8,575

04 四、租賃成交（967 宗，月租總計 3,491 萬元）

4.1 工商（700 宗，月租 1,817 萬元）

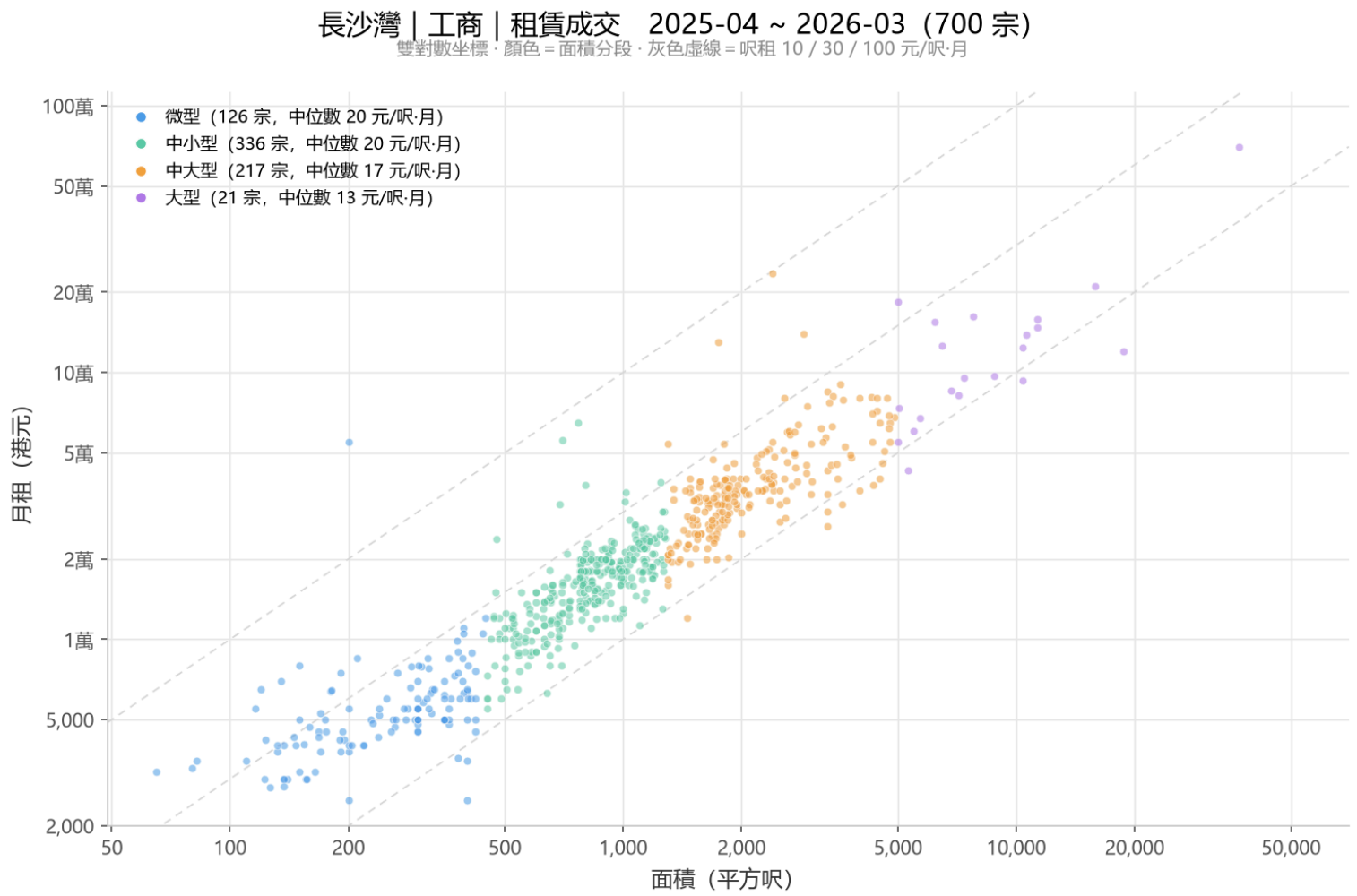


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 933 呎、月租 18,736 元、呎租 19.0 元/呎·月（上年 20.0 元，-5.0%）。
- 面積段：中大型 217 宗（31%）、中小型 336 宗（48%）、微型 126 宗、大型 21 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.0 → 中小型 19.8 → 中大型 17.1 → 大型 13.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：潮流工貿中心（38 宗）、金百盛中心（29 宗）、Global Gateway Tower（28 宗）；前 5 棟合計僅佔 21%，前 10 棟佔 34%，供應面分散。

4.2 寫字樓（217 宗，月租 1,339 萬元）

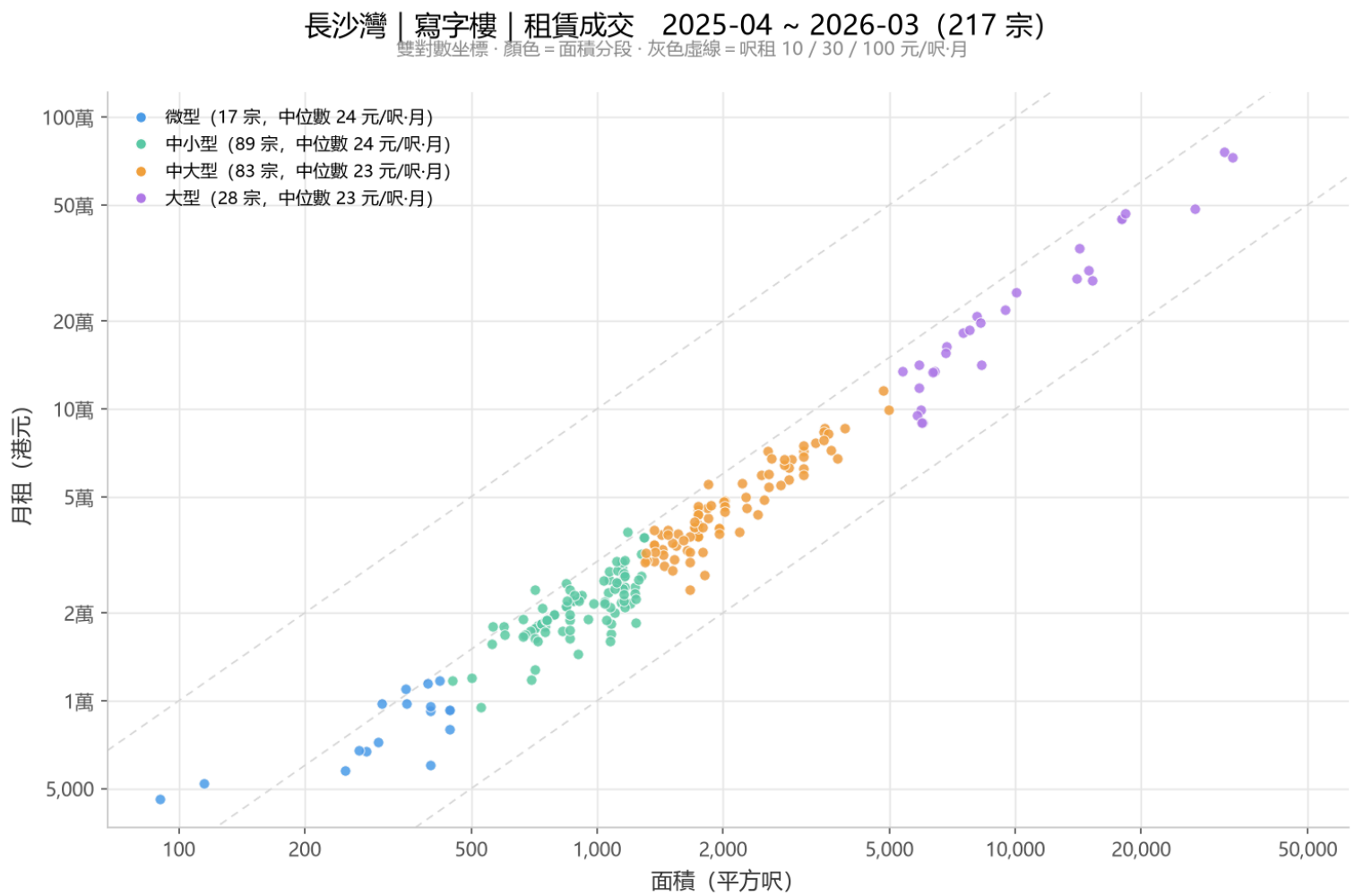


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,313 呎、月租 30,199 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 83 宗、中小型 89 宗、大型 28 宗、微型 17 宗。

- 呎租：大型 22.9 元最高，中小型 24.3 元、中大型 23.0 元相若；微型 24.0 元（樣本僅 17 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（56 宗）、億京廣場 II（15 宗）、瓊林街83號 B座（14 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（50 宗，月租 335 萬元）

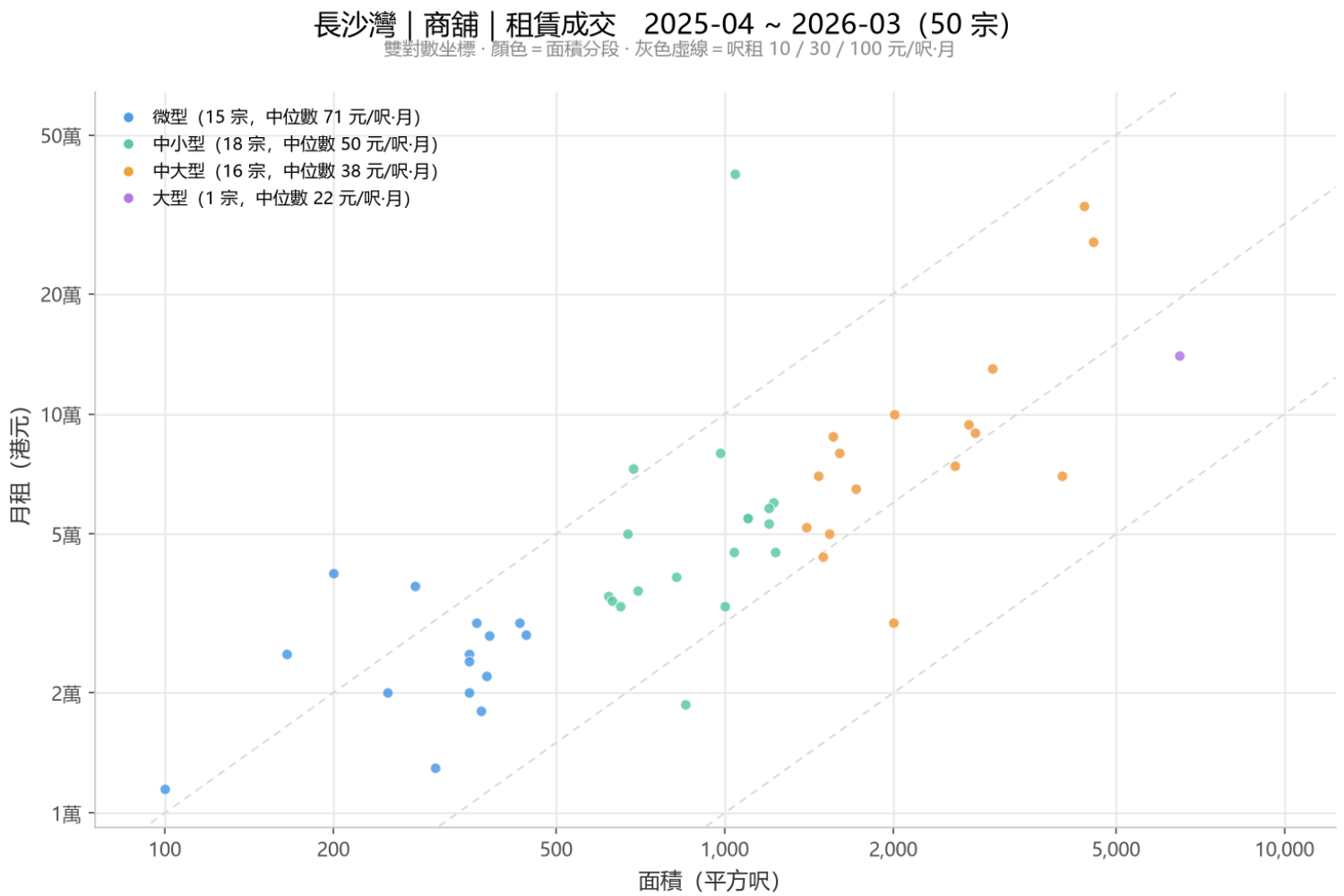


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,020 呎、月租 45,000 元、呎租 50.0 元/呎·月（上年 52.1 元，-4.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 71.4 元（街舖細位）→ 中小型 50.0 → 中大型 37.6 → 大型 21.5 元。
- 最活躍：天悅廣場（4 宗）、長沙灣廣場（3 宗）、億利工業中心（2 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	2025-09-01	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,607	758,568	24.0
2	2025-05-14	寫字樓	瓊林街83號 A座	32,974	725,428	22.0
3	2025-08-07	工商	香港紗廠工業大廈 1及2 期	36,925	701,575	19.0
4	2025-12-22	寫字樓	長沙灣廣場第二期	26,915	484,470	18.0
5	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	18,332	468,000	25.5
6	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,942	448,550	25.0
7	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,930	448,250	25.0
8	2025-08-29	商舖	長沙灣廣場	1,041	400,000	384.2
9	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 A座	14,241	356,025	25.0
10	2025-08-29	商舖	長沙灣廣場	4,385	332,300	75.8

05 五、過去 12 個月趨勢

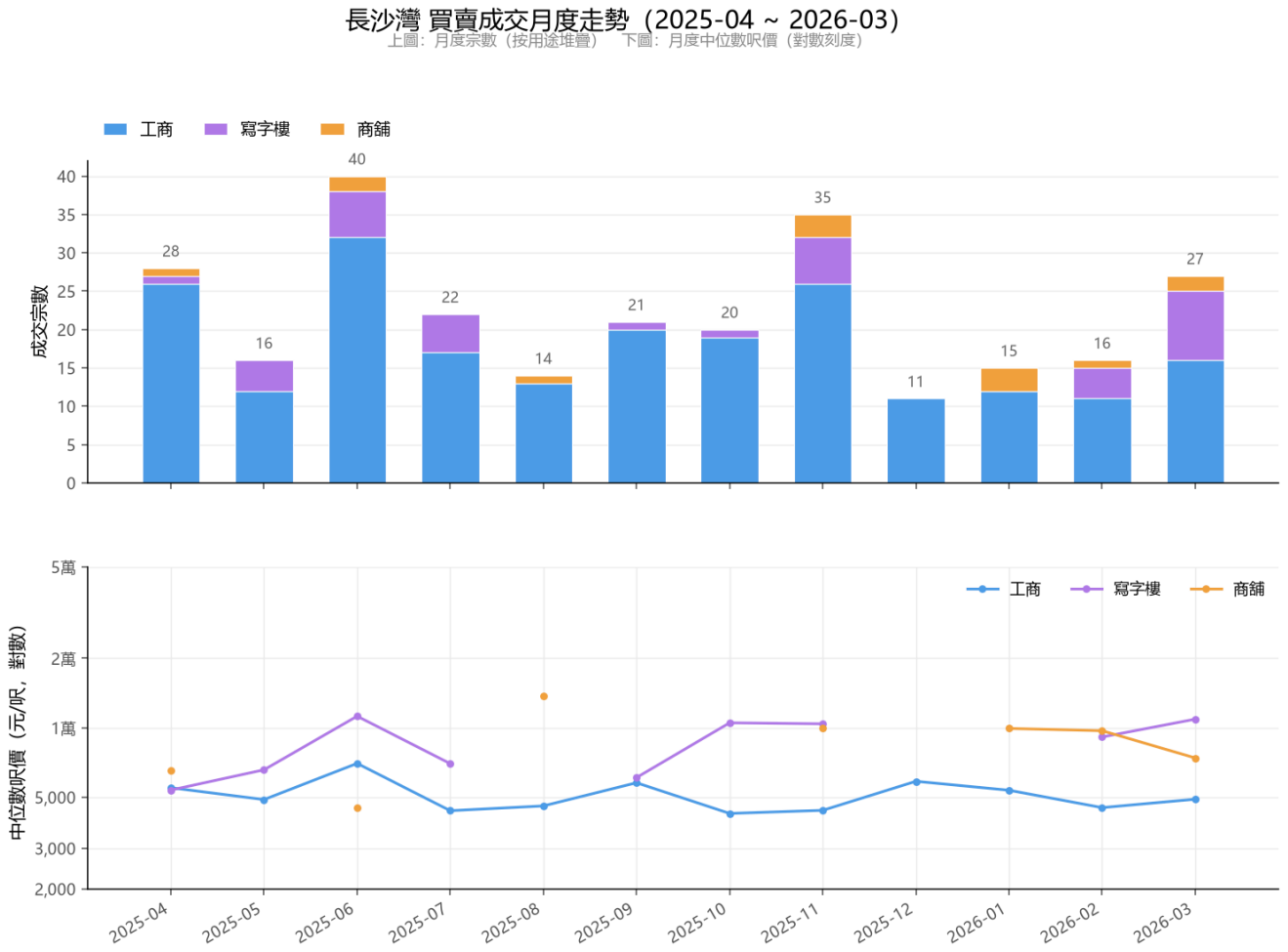


圖 8　買賣月度走勢

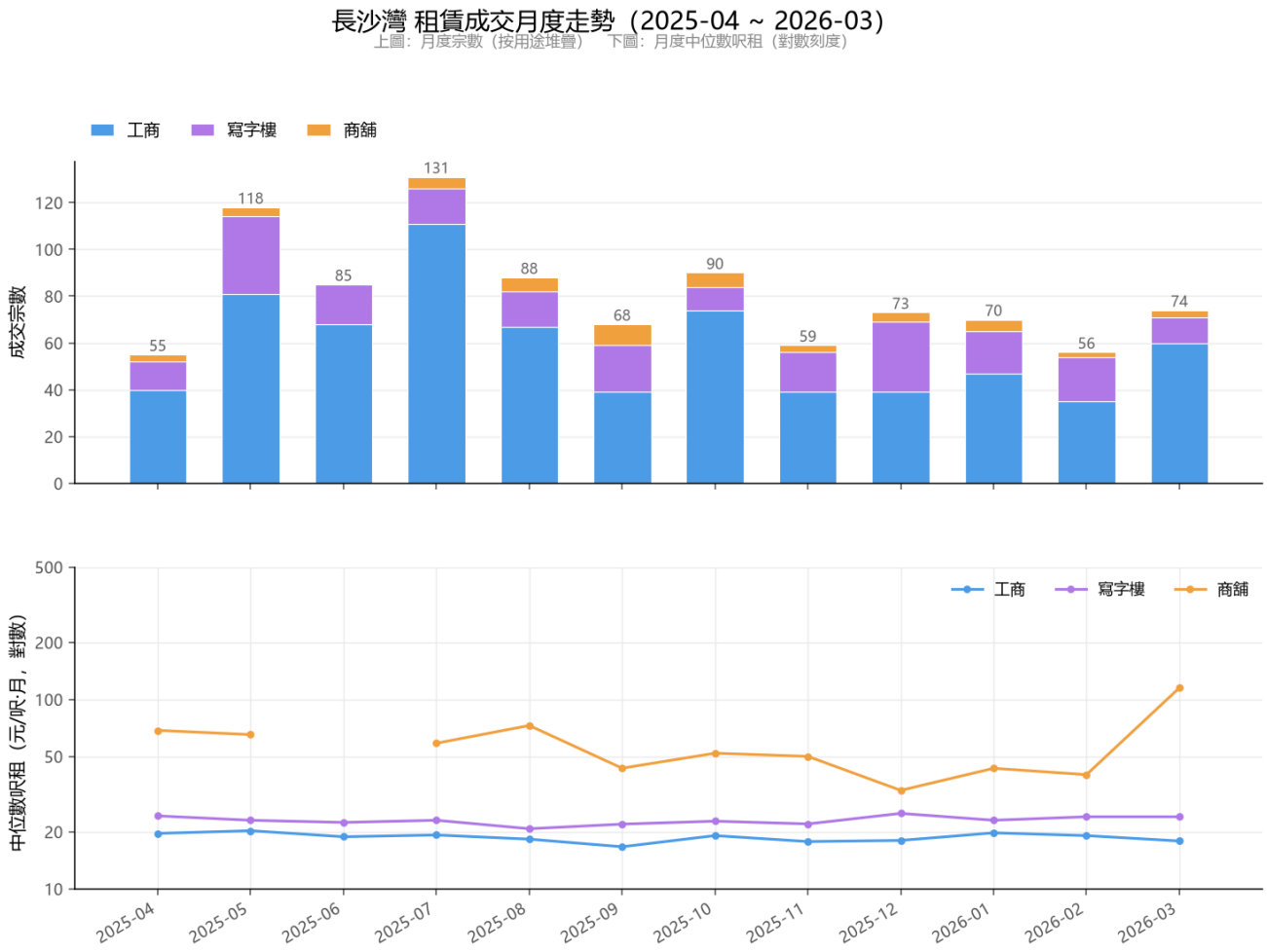


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–153 宗，月均 103 宗；買賣月均 22.1 宗、租賃月均 80.6 宗。
- 高點為 2025-07（153 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 86 宗，較期初三個月（114 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 342 宗 → 2025Q3 344 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1（僅3月）258 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 5,854 元降至 4,851 元（區間 4,403–5,854 元）；路徑 2025Q2 5,854 → 2025Q3 4,773 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1(部分) 4,851。
- **工商租賃**：季度中位數由 20 元降至 19 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q2 20 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1(部分) 19。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 11,000 元降至 10,891 元（區間 6,530–11,000 元）；路徑 2025Q2 11,000 → 2025Q3 6,530 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1(部分) 10,891。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 23 元升至 24 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q2 23 → 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,750 元升至 9,776 元（區間 5,750–13,679 元）；路徑 2025Q2 5,750 → 2025Q3 13,679 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1(部分) 9,776。
- **商舖租賃**：季度中位數由 69 元降至 49 元（區間 49–69 元）；路徑 2025Q2 69 → 2025Q3 52 → 2025Q4 49 → 2026Q1(部分) 49。

> 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 28% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 68% 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 51%，工商 31% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（36%）及 <450 呎（30%）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 1,615 呎，租賃由 919 呎變為 1,043 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 21 宗，佔 57%；前 5 棟佔 92%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（56 宗）、億京廣場 II（15 宗）、瓊林街83號 B座（14 宗），前 5 棟合計佔 51%。
- 工商買賣：維特健靈中心 38 宗，前 5 棟佔 48%；工商租賃：潮流工貿中心 38 宗，前 5 棟僅佔 21%，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	215	329	-34.7%	4,884 元/呎	9,000 元/呎	-45.7%	23.22 億	44.90 億
工商	租賃	700	862	-18.8%	19.0 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-5.0%	1,817 萬/月	2,079 萬/月
寫字樓	買賣	37	49	-24.5%	10,463 元/呎	10,000 元/呎	+4.6%	3.55 億	19.63 億
寫字樓	租賃	217	161	+34.8%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	1,339 萬/月	1,329 萬/月
商舖	買賣	13	17	-23.5%	9,701 元/呎	8,462 元/呎	+14.7%	2.50 億	2.05 億
商舖	租賃	50	86	-41.9%	50.0 元/呎·月	52.1 元/呎·月	-4.1%	335 萬/月	691 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」。

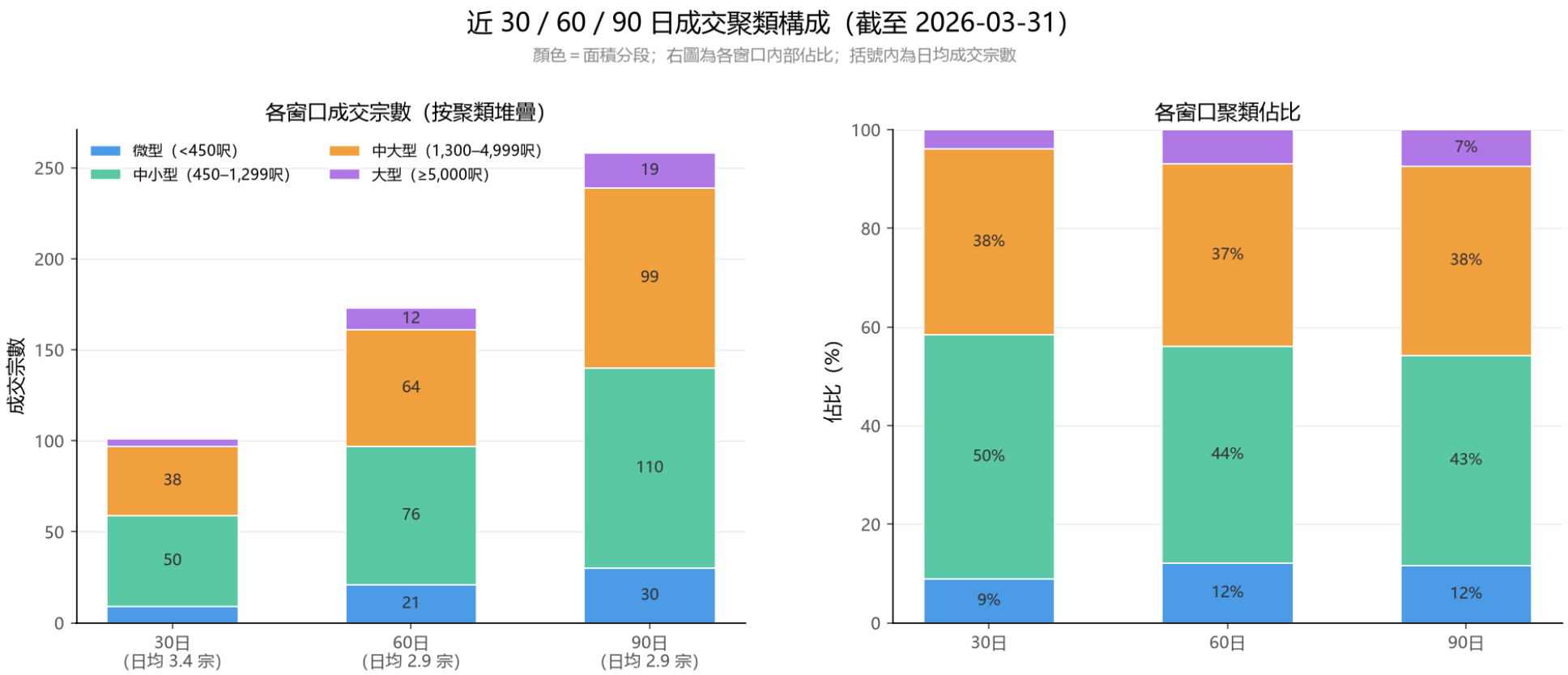


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	101	3.4	27	74
60 日	173	2.9	43	130
90 日	258	2.9	58	200

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	4,244	6	26.7	9	8.9%
30 日	中小型	13	10,463	37	19.0	50	49.5%
30 日	中大型	8	4,540	30	18.8	38	37.6%
30 日	大型	3	5,260	1	21.0	4	4.0%
60 日	微型	4	4,591	17	23.7	21	12.1%
60 日	中小型	22	8,038	54	20.0	76	43.9%
60 日	中大型	13	5,368	51	19.4	64	37.0%
60 日	大型	4	5,097	8	24.7	12	6.9%
90 日	微型	5	4,938	25	21.6	30	11.6%
90 日	中小型	29	5,908	81	20.9	110	42.6%
90 日	中大型	20	6,000	79	20.0	99	38.4%
90 日	大型	4	5,097	15	24.0	19	7.4%

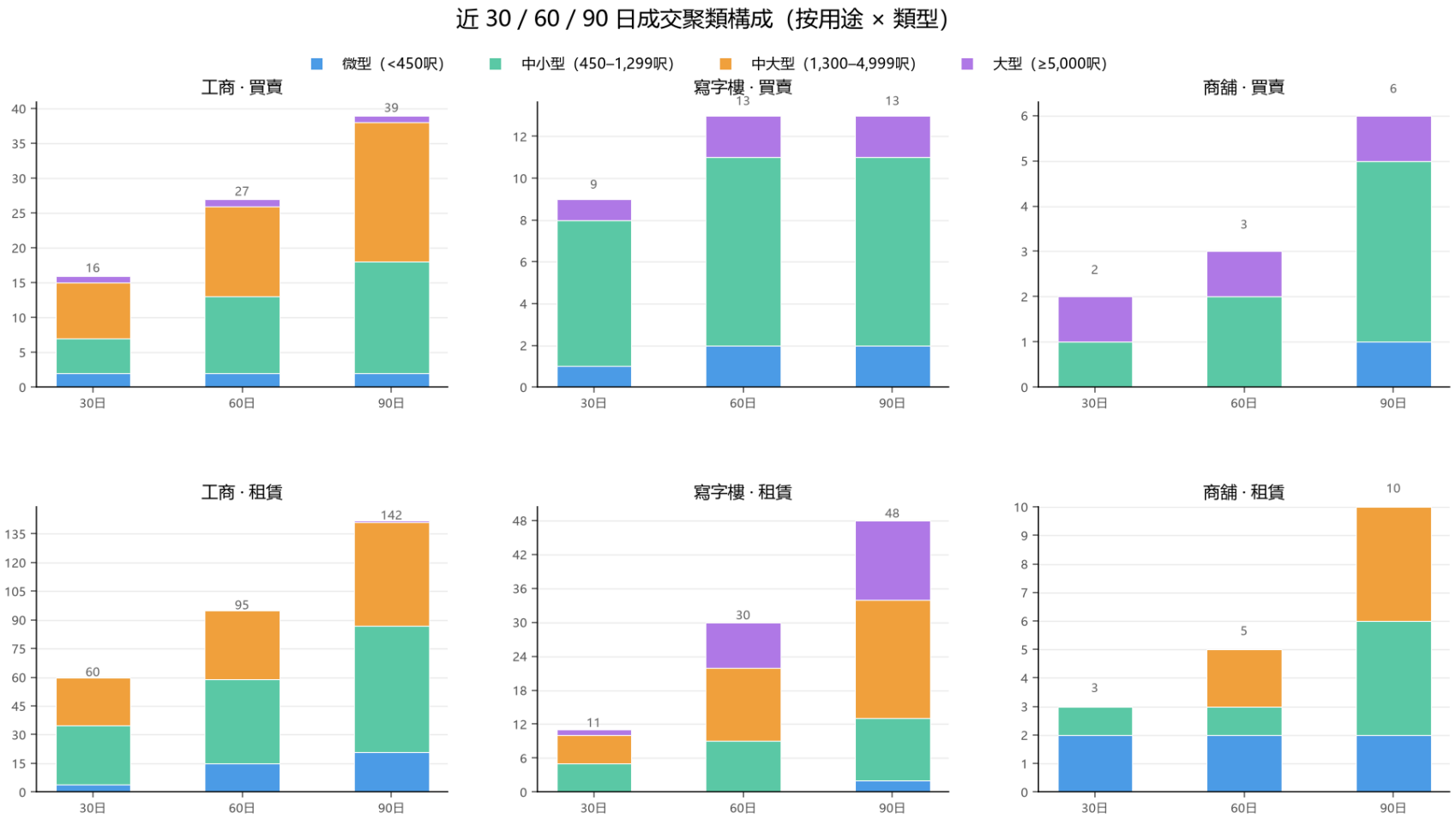


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	16	中大型 8（50%）	27	中大型 13（48%）	39	中大型 20（51%）
工商	租賃	60	中小型 31（52%）	95	中小型 44（46%）	142	中小型 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	9	中小型 7（78%）	13	中小型 9（69%）	13	中小型 9（69%）
寫字樓	租賃	11	中小型 5（45%）	30	中大型 13（43%）	48	中大型 21（44%）
商舖	買賣	2	中小型 1（50%）	3	中小型 2（67%）	6	中小型 4（67%）
商舖	租賃	3	微型 2（67%）	5	微型 2（40%）	10	中小型 4（40%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 101 宗（日均 3.4 宗），高於 90 日的日均 2.9 宗；60 日 173 宗、日均 2.9 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 8.9%（9 宗），低於 90 日的 11.6%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 50 宗、佔 50%；90 日 110 宗、佔 43%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 9 宗（永康街83號、擎天廣場、恆邦商業大廈），高於 90 日的月均水平（90 日合共 13 宗）；同期工商買賣 30 日 16 宗、90 日 39 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 20.3 元，較 90 日的 19.7 元上升 3%，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	**永康街83號**	21	646	725	11,000	1.93
2	**南商金融創新中心**	5	1,185	920	7,200	0.55
3	**創匯國際中心**	3	2,797	1,500	5,363	0.53
4	**恆邦商業大廈**	3	600	208	3,571	0.11
5	**擎天廣場**	2	3,458	1,849	4,527	0.37
6	**順利商業大廈(長沙灣)**	2	335	212	6,370	0.04
7	**億京廣場 II**	1	348	285	8,190	0.03

7.2 寫字樓・租賃

全區共 27 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 217 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**	56	879	22,738	25.0	186
2	**億京廣場 II**	15	2,021	46,483	24.0	68
3	**瓊林街83號 B座**	14	3,109	73,062	23.5	232

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	中國船舶大廈	13	1,371	34,034	25.0	42
5	長沙灣廣場第二期	13	1,450	29,000	19.0	103
6	永倫大廈	12	410	10,750	25.5	14
7	長沙灣廣場第一期	12	1,525	33,550	21.5	79
8	創匯國際中心	9	1,306	30,199	23.0	35
9	瓊林街83號 A座	9	6,840	164,160	24.0	253
10	西港都會中心	8	2,266	46,994	22.0	51
11	PeakCastle	7	1,955	39,100	20.0	44
12	誠信中心	7	1,157	26,588	20.0	22
13	擎天廣場	6	1,662	26,958	16.8	22
14	勵豐中心	5	1,165	24,465	21.0	13
15	華懋333廣場	5	443	9,300	18.0	5
16	SPARK CITY	4	1,518	22,778	15.5	12
17	西頓中心	4	3,608	90,200	25.4	42
18	貿易廣場	4	7,602	150,960	20.0	62
19	名人商業中心	3	1,080	16,999	15.7	4
20	D2 Place Two	2	6,138	116,372	18.9	23

7.3 工商・買賣

全區共 47 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 215 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	38	1,754	1,228	7,000	5.68
2	龍薈	28	1,930	884	4,655	3.22
3	寶源亞洲中心	22	1,770	1,406	8,575	3.27
4	億利工業中心	9	1,438	400	3,550	0.42
5	定豐中心	7	599	285	5,367	0.21

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）
6	Global Gateway Tower	6	931	526	5,652	0.31
7	九龍廣場	6	920	378	4,266	0.23
8	永盛工業大廈	6	422	183	4,403	0.11
9	半島大廈	5	10,435	8,723	8,360	3.48
10	嘉圖工廠大廈	5	3,755	900	2,446	0.39
11	環薈中心	5	1,168	720	6,020	0.38
12	香港工業中心 C 座	5	1,615	532	3,338	0.27
13	榮吉工業大廈 A 座	4	1,128	325	2,791	0.13
14	源盛工業大廈	4	1,240	399	3,087	0.16
15	經達廣場	4	716	345	4,730	0.14
16	華匯廣場	4	590	294	4,234	0.11
17	兆威工業中心	3	1,023	288	2,816	0.09
18	國際工業大廈 (長沙灣)	3	4,600	1,325	2,880	0.42
19	恆昌工廠大廈	3	542	198	3,597	0.10
20	時豐中心	3	1,379	345	2,611	0.09

7.4 工商・租賃

全區共 91 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 700 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	潮流工貿中心	38	685	11,817	17.0	70
2	金百盛中心	29	855	19,750	22.3	62
3	Global Gateway Tower	28	1,072	24,186	22.7	85
4	百美工廠大廈	26	160	4,000	21.6	16
5	匯華工廠大廈	24	390	5,500	15.1	29
6	九龍廣場	21	880	17,280	21.0	57
7	麗昌工廠大廈	21	380	7,900	21.7	25

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	**好運工業中心**	18	1,502	24,835	16.0	53
9	**定豐中心**	17	697	12,546	21.2	23
10	**百福工業大廈**	16	375	6,500	14.6	12
11	**香港工業中心 B 座**	16	1,450	21,750	16.2	41
12	**億利工業中心**	15	1,684	28,000	17.7	43
13	**新昌工業大廈**	15	1,746	26,190	16.0	41
14	**益大工業大廈**	15	502	8,600	16.9	17
15	**龍翔工業大廈**	15	853	12,000	14.0	42
16	**W668**	14	828	20,850	24.8	35
17	**兆威工業中心**	14	1,130	18,252	17.3	26
18	**華創中心**	14	1,086	22,000	20.0	35
19	**嘉名工廠大廈**	13	504	6,500	13.4	15
20	**環薈中心**	13	779	18,000	23.1	33

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（21 宗、中位數 11,000 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（56 宗）、億京廣場 II（15 宗）、瓊林街83號 B座（14 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（38 宗，中位數 1,754 呎）與 龍薈（28 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 潮流工貿中心 38 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、呎價上升。**成交 37 宗（上年 49 宗，-24.5%），中位數呎價 10,463 元（+4.6%）；分層單位主流成交集中於 6,075–11,001 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 28%、工商租賃 48%；中小型單位成交價中位數 360 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（13.0 元）高 54%；商舖微型（71.4 元）與大型（21.5 元）相差 232%。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 13 宗（-23.5%），中位數呎價 9,701 元（+14.7%）；租賃 50 宗（-41.9%），中位數呎租 50.0 元（-4.1%）。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 4,884 元/呎、租 19.0 元/呎·月；寫字樓買賣 10,463 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,701 元/呎、租 50.0 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	13	268	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	61	834	360 萬	4,479 元/呎
工商	買賣	中大型	130	1,854	1,117 萬	6,000 元/呎
工商	買賣	大型	11	7,757	5,829 萬	5,800 元/呎
工商	租賃	微型	126	285	5,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	336	827	16,778 元	19.8 元/呎·月
工商	租賃	中大型	217	1,860	36,000 元	17.1 元/呎·月
工商	租賃	大型	21	7,352	120,000 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	4	334	212 萬	6,370 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	25	646	672 萬	10,891 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	6	1,879	1,518 萬	6,407 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	17	350	9,200 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	89	905	21,025 元	24.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	83	1,842	43,470 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	28	8,160	191,952 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	6	685	662 萬	9,776 元/呎
商舖	買賣	中大型	2	2,500	1,419 萬	5,688 元/呎
商舖	買賣	大型	3	7,000	3,000 萬	4,934 元/呎
商舖	租賃	微型	15	350	25,000 元	71.4 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	18	990	47,500 元	50.0 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	16	2,006	77,000 元	37.6 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	6,500	140,000 元	21.5 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。