

工商舖成交報告｜九龍灣

2026年8月

資料範圍：2025年9月—2026年8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（182 宗，總計 13.85 億元）	6
四	租賃成交（493 宗，月租總計 3,632 萬元）	11
五	過去 12 個月趨勢	17
六	近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）	21
七	成交量 Top 20 的大廈	25
八	洞察與建議	30
九	附錄	31

01 一、執行摘要

675	182	493	13.85 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 675 宗成交，較上年度同期（524 宗）增加 28.8%；買賣 182 宗（+40.0%）、租賃 493 宗（+25.1%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 36 宗（上年 26 宗，+38.5%），中位數呎價 6,280 元（上年 7,000 元，-10.3%）；第一集團中心一棟錄得 10 宗、佔該類 28%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 145 宗（上年 103 宗，+40.8%），中位數呎價 3,051 元（上年 3,511 元，-13.1%）；同力工業中心A座一棟錄得 14 宗、佔該類 10%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 258 宗、寫字樓 230 宗、商舖 5 宗；中位數呎租分別為 14.2、18.1、42.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 5 宗（-50.0%），中位數呎租 42.7 元（-34.4%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 13.85 億元（上年 12.72 億元，+8.9%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.05 億元、佔總額 15%；最大宗為億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 3,632 萬元（上年 2,910 萬元，+24.8%）；主要來自Manhattan Place、One Kowloon等大額租務。

02 二、市場總覽

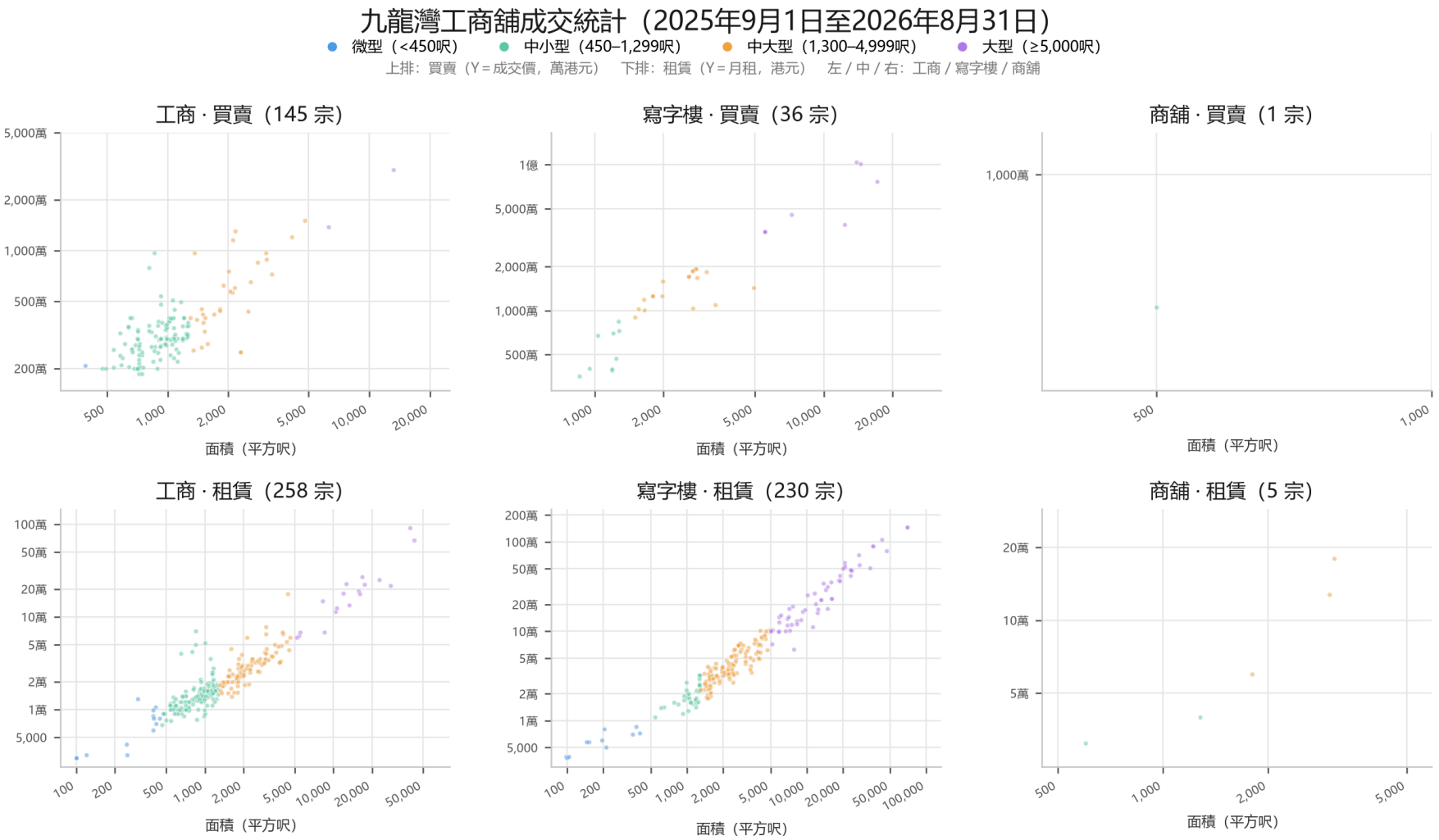


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-09-01 至 2026-08-31）

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	145	992	309 萬	3,051 元/呎	5.82 億
工商	租賃	258	1,140	16,500 元/月	14.2 元/呎·月	914 萬/月
寫字樓	買賣	36	2,567	1,346 萬	6,280 元/呎	7.96 億
寫字樓	租賃	230	2,375	40,006 元/月	18.1 元/呎·月	2,674 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	5	1,800	60,000 元/月	42.7 元/呎·月	44 萬/月
合計	買賣	**182**	1,072	—	—	**13.85 億**
合計	租賃	**493**	1,600	—	—	**3,632 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 73%，反映九龍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（1,072 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（14,000） > 寫字樓（6,280） > 工商（3,051） 元 / 呎；租賃則為 商舖（43） > 寫字樓（18） > 工商（14） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（182 宗，總計 13.85 億元）

3.1 工商（145 宗，5.82 億元）

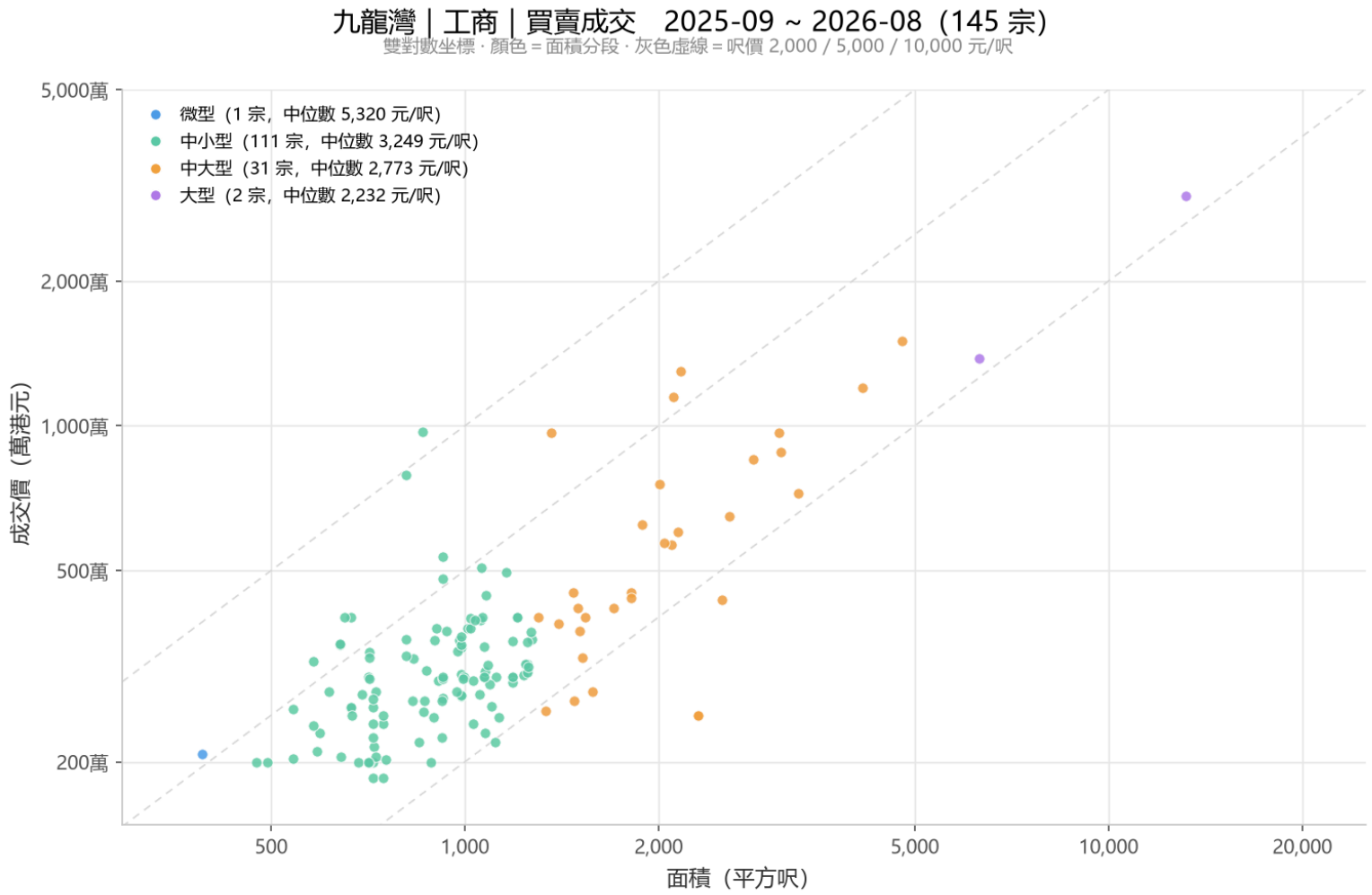


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 992 呎、中位數售價 309 萬元、中位數呎價 3,051 元（上年 3,511 元，-13.1%）。
- 面積段：中小型 111 宗（77%）、中大型 31 宗（21%）、微型 1 宗、大型 2 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,320 → 中小型 3,249 → 中大型 2,773 → 大型 2,232 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 31%。
- 最活躍：同力工業中心A座（14 宗）、美羅中心 2 期（14 宗）、太平洋貿易中心（13 宗）。
- 最大宗：豐隆工業中心 13,203 呎 @3,000 萬元（2,272 元/呎）。

3.2 寫字樓（36 宗，7.96 億元）

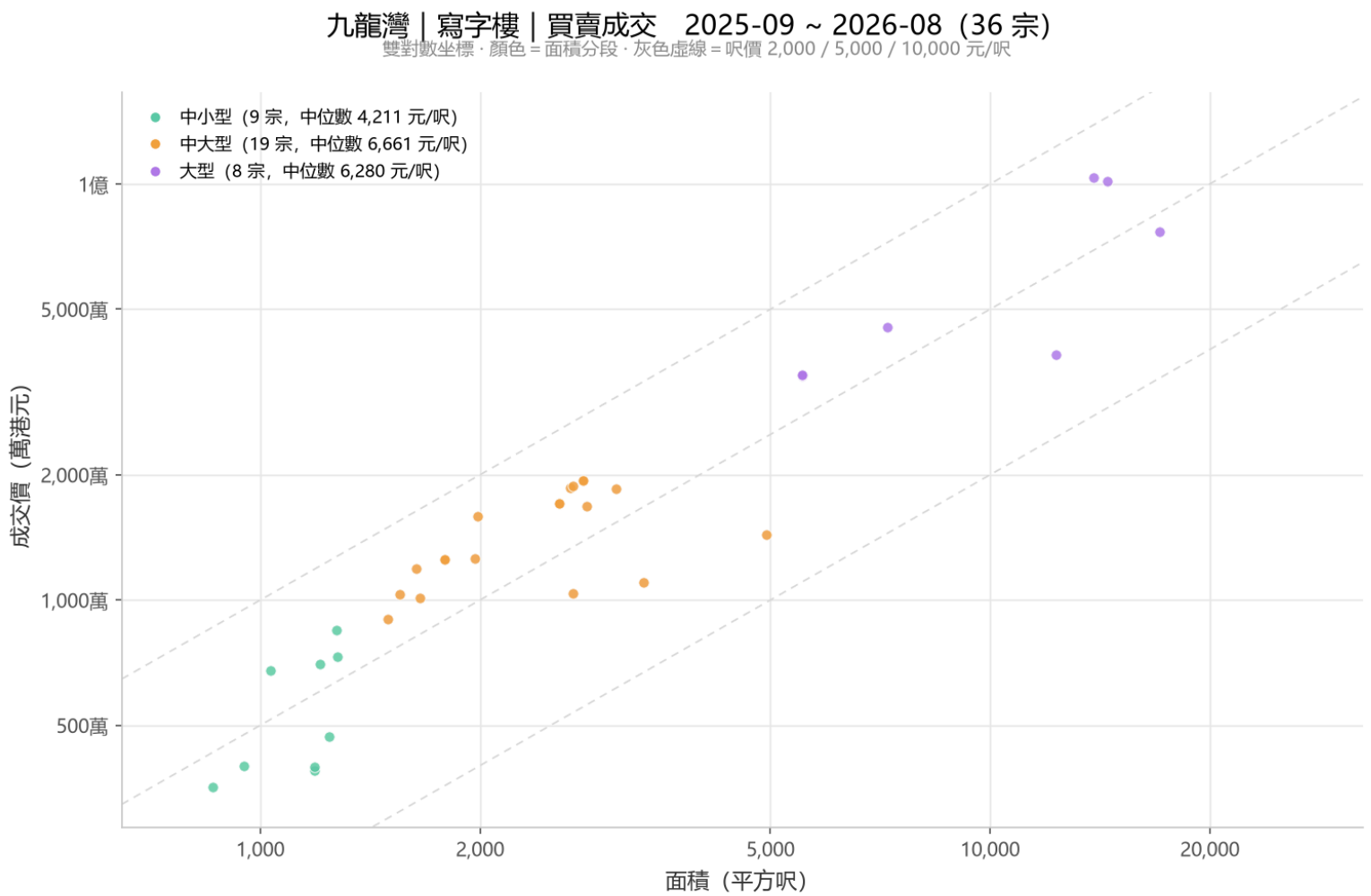


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 2,567 呎、中位數售價 1,346 萬元、中位數呎價 6,280 元（上年 7,000 元，-10.3%）。
- 面積段：中小型 9 宗（25%）、大型 8 宗、中大型 19 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,661 元最高，中小型 4,211 元，大型 6,280 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 10 宗（28%）；前 5 棟合計 26 宗、佔 72%；全區僅 12 棟錄得成交。
- 指標成交：億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）；第一集團中心 14,488 呎 @1.014 億元（7,000 元/呎）。

3.3 商舖（1 宗，700 萬元）

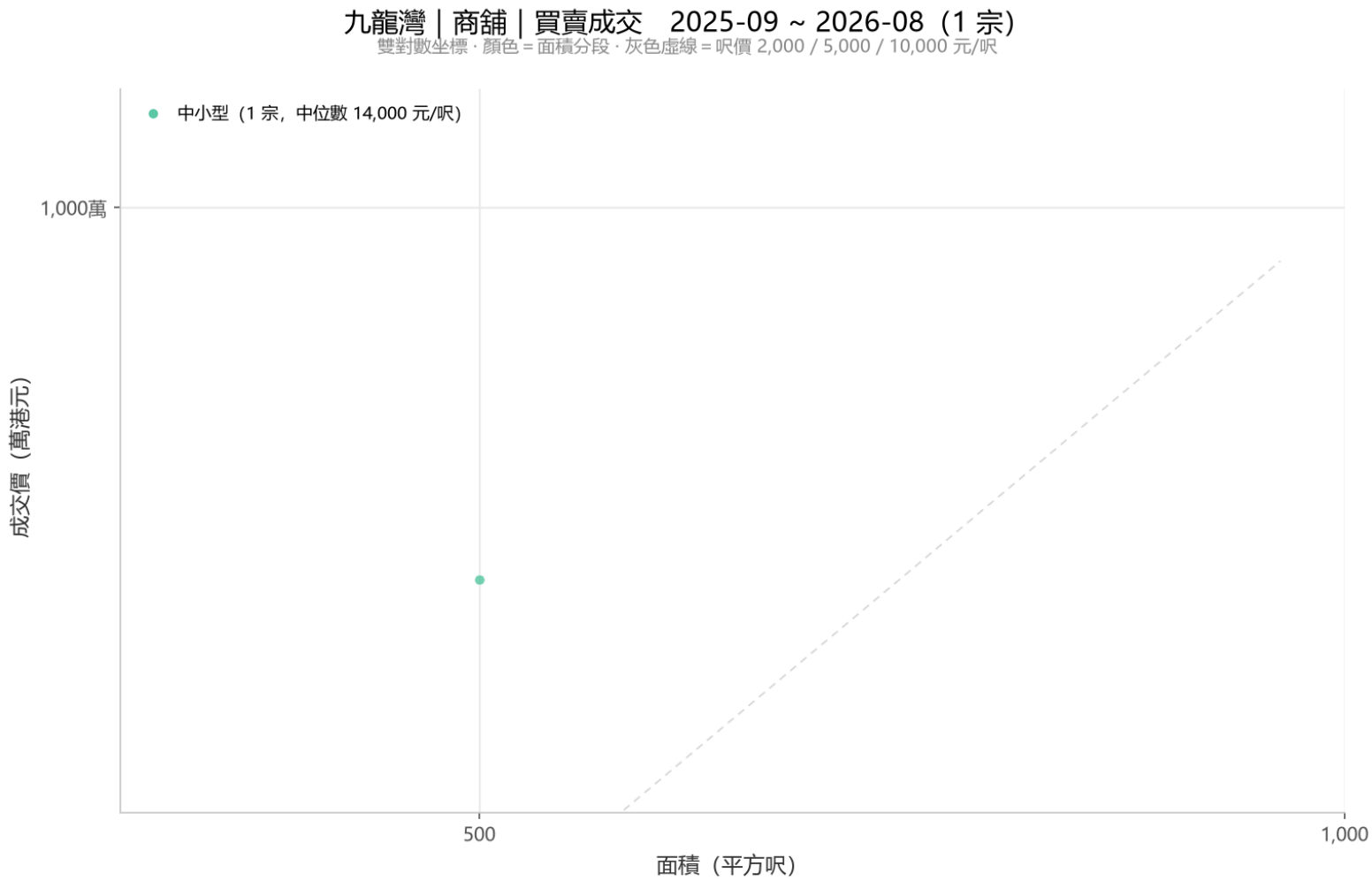


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 1 宗，統計穩定性有限；中位數面積 500 呎、中位數售價 700 萬元、中位數呎價 14,000 元（上年 6,800 元，+105.9%）。
- 面積段：中小型 1 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：嘉和園 500 呎 @700 萬元（14,000 元/呎）。
- 集中度：嘉和園 1 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。

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	2025-12-04	寫字樓	億京中心A座	13,851	1.04	7,487
2	2026-03-27	寫字樓	第一集團中心	14,488	1.01	7,000
3	2026-08-28	寫字樓	億京中心A座	17,059	0.77	4,500
4	2026-03-06	寫字樓	第一集團中心	7,221	0.45	6,273
5	2026-08-24	寫字樓	企業廣場一期一座	12,309	0.39	3,152
6	2025-11-28	寫字樓	富臨中心A座	5,533	0.35	6,286
7	2025-11-28	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,286
8	2025-12-05	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,251
9	2026-06-22	工商	豐隆工業中心	13,203	0.30	2,272
10	2026-02-26	寫字樓	第一集團中心	2,770	0.19	7,000

04 四、租賃成交（493 宗，月租總計 3,632 萬元）

4.1 工商（258 宗，月租 914 萬元）

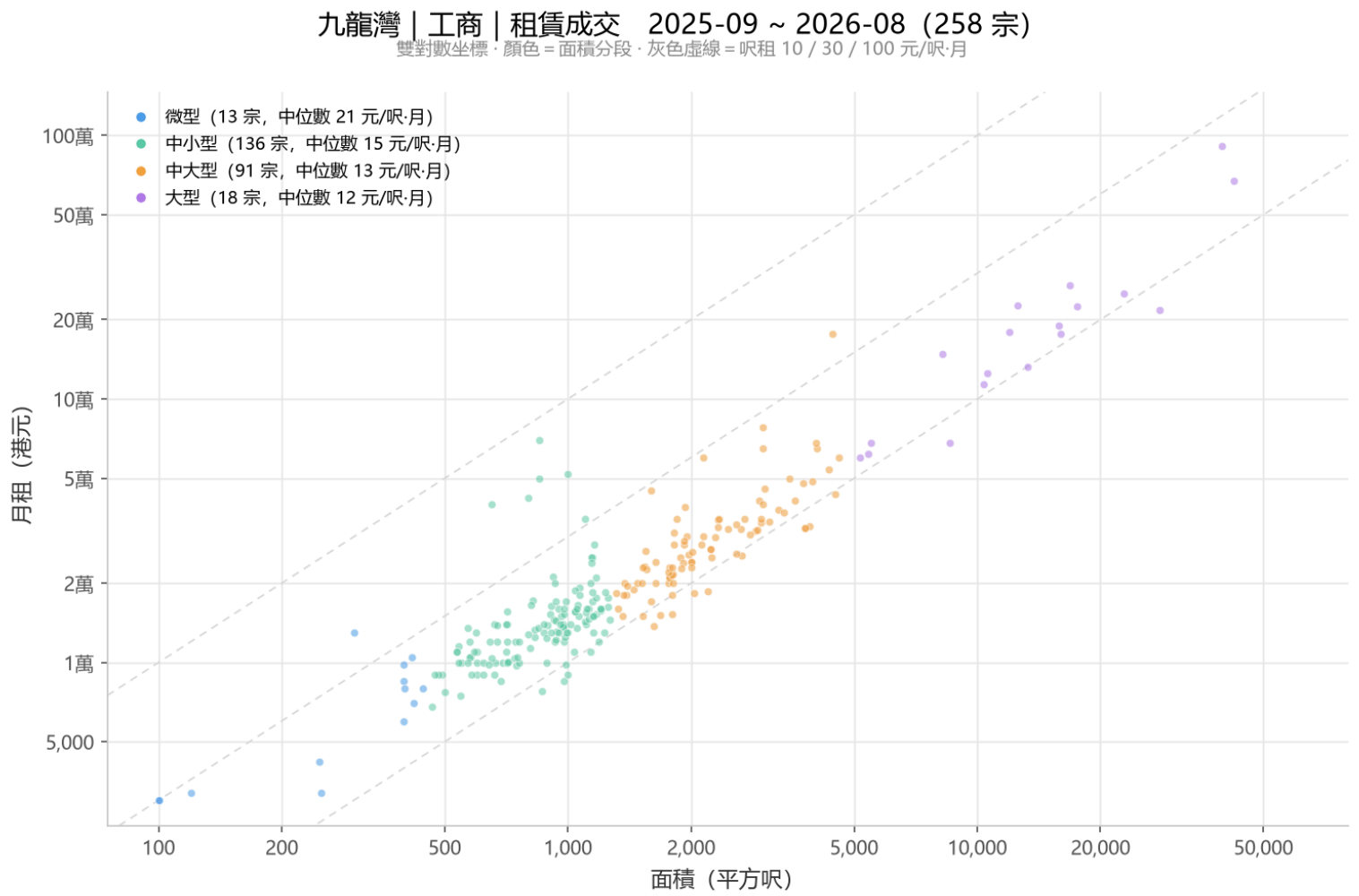


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,140 呎、月租 16,500 元、呎租 14.2 元/呎·月（上年 15.4 元，-7.6%）。
- 面積段：中大型 91 宗（35%）、中小型 136 宗（53%）、微型 13 宗、大型 18 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.4 → 中小型 15.3 → 中大型 12.8 → 大型 11.9 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（45 宗）、楊耀松第八工業大廈（20 宗）、九龍灣工業中心（14 宗）；前 5 棟合計僅佔 41%，前 10 棟佔 62%，供應面分散。

4.2 寫字樓（230 宗，月租 2,674 萬元）

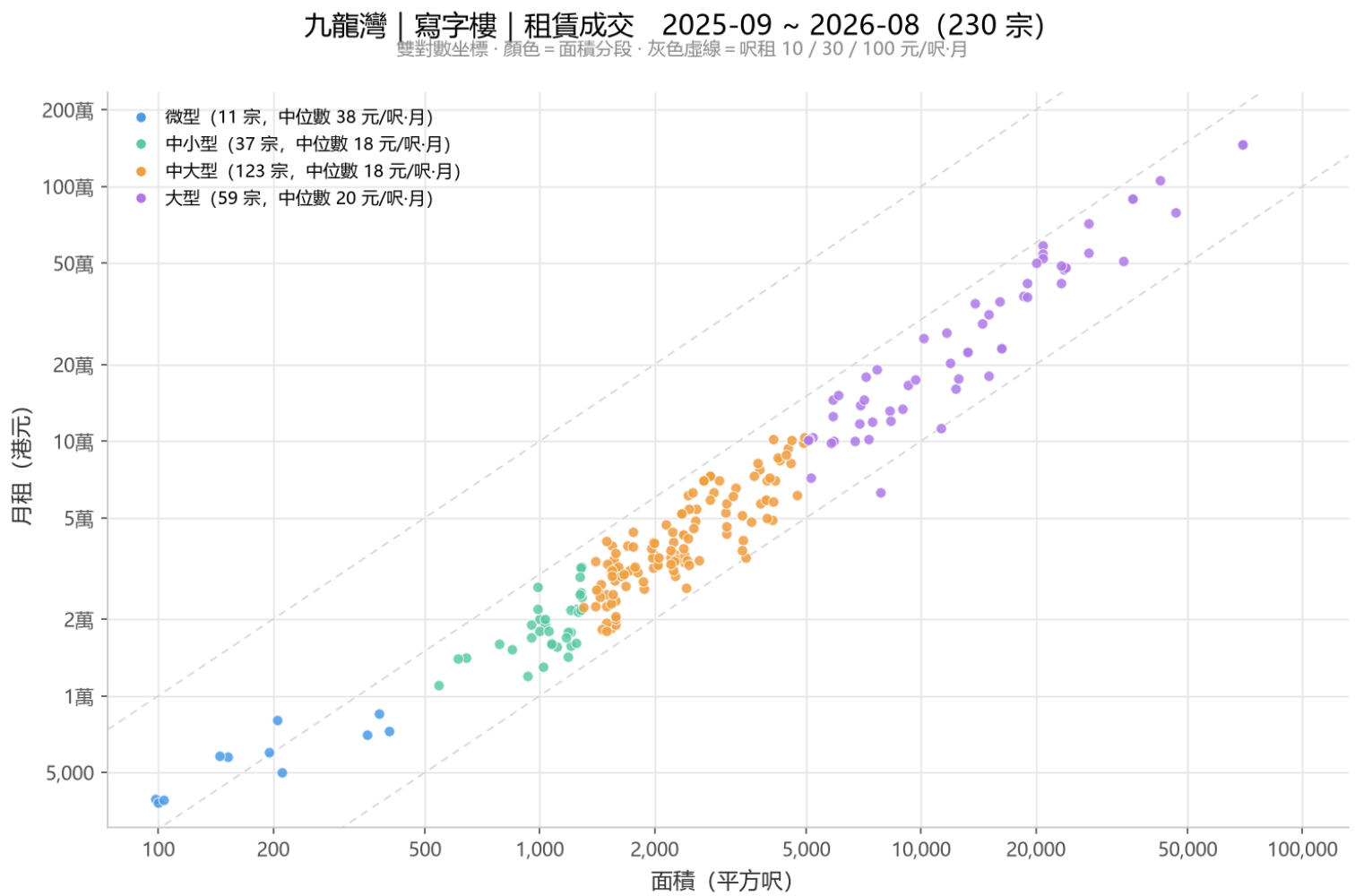


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,375 呎、月租 40,006 元、呎租 18.1 元/呎·月（上年 19.0 元，-5.0%）。
- 面積段：中大型 123 宗、中小型 37 宗、大型 59 宗、微型 11 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 18.0 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 11 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：宏天廣場（24 宗）、國際交易中心（20 宗）、億京中心B座（17 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（5 宗，月租 44 萬元）

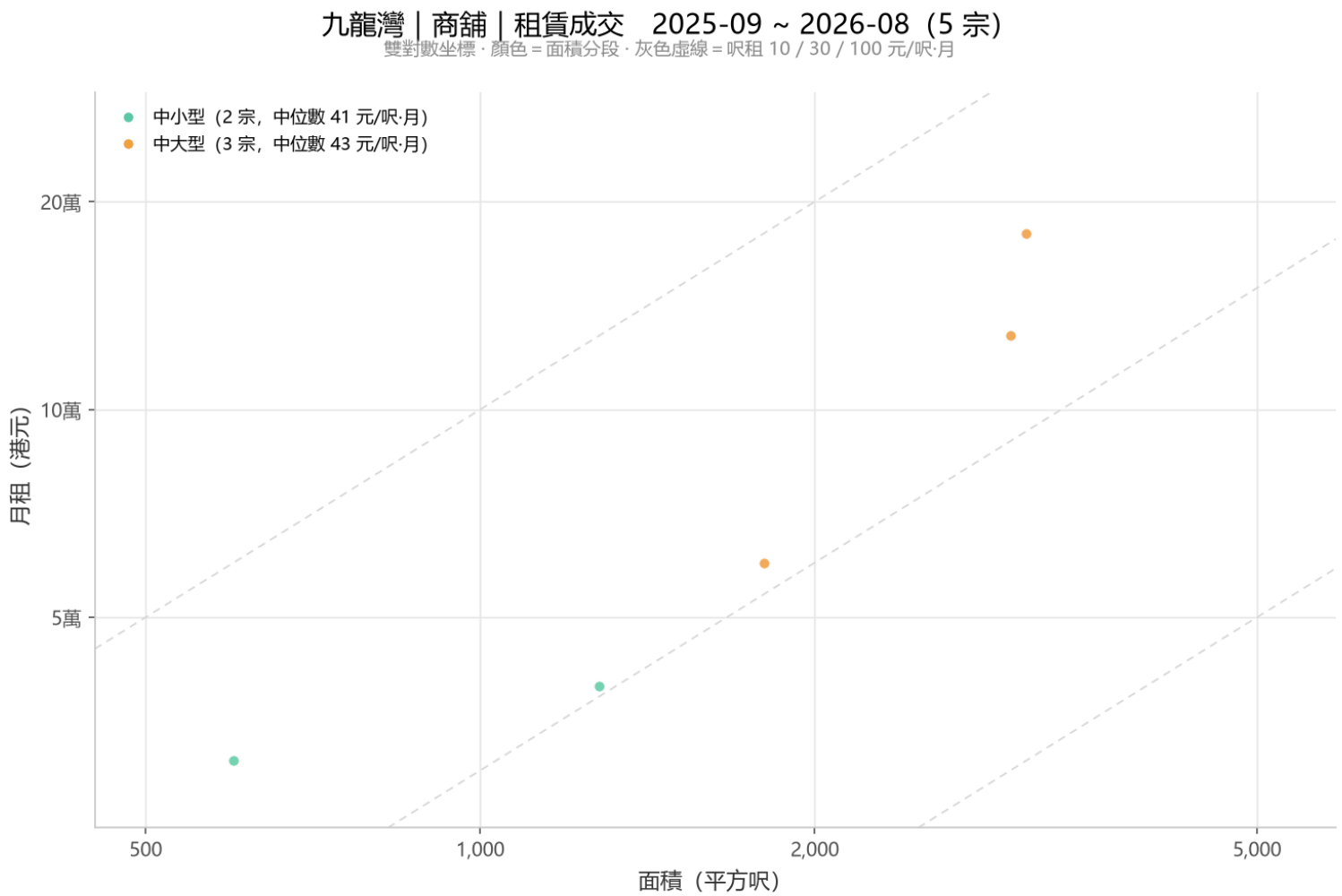


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,800 呎、月租 60,000 元、呎租 42.7 元/呎·月（上年 65.0 元，-34.4%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 41.4 → 中大型 42.7 → 大型 —。
- 最活躍：同力工業中心B座（1 宗）、國際交易中心（1 宗）、得寶花園（1 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 100%，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	2025-11-19	寫字樓	One Kowloon	69,545	1,460,445	21.0
2	2026-05-26	寫字樓	Manhattan Place	42,360	1,059,000	25.0
3	2026-08-05	工商	三湘九龍灣貨運中心	39,620	911,344	23.0
4	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	35,800	895,000	25.0
5	2026-03-25	寫字樓	One Kowloon	46,471	790,007	17.0
6	2026-06-18	寫字樓	國際交易中心	27,457	713,882	26.0
7	2026-02-12	工商	三湘九龍灣貨運中心	42,385	670,421	15.8
8	2026-04-22	寫字樓	Manhattan Place	20,850	583,800	28.0
9	2026-07-06	寫字樓	The Cendas	27,530	550,000	20.0
10	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0

05 五、過去 12 個月趨勢

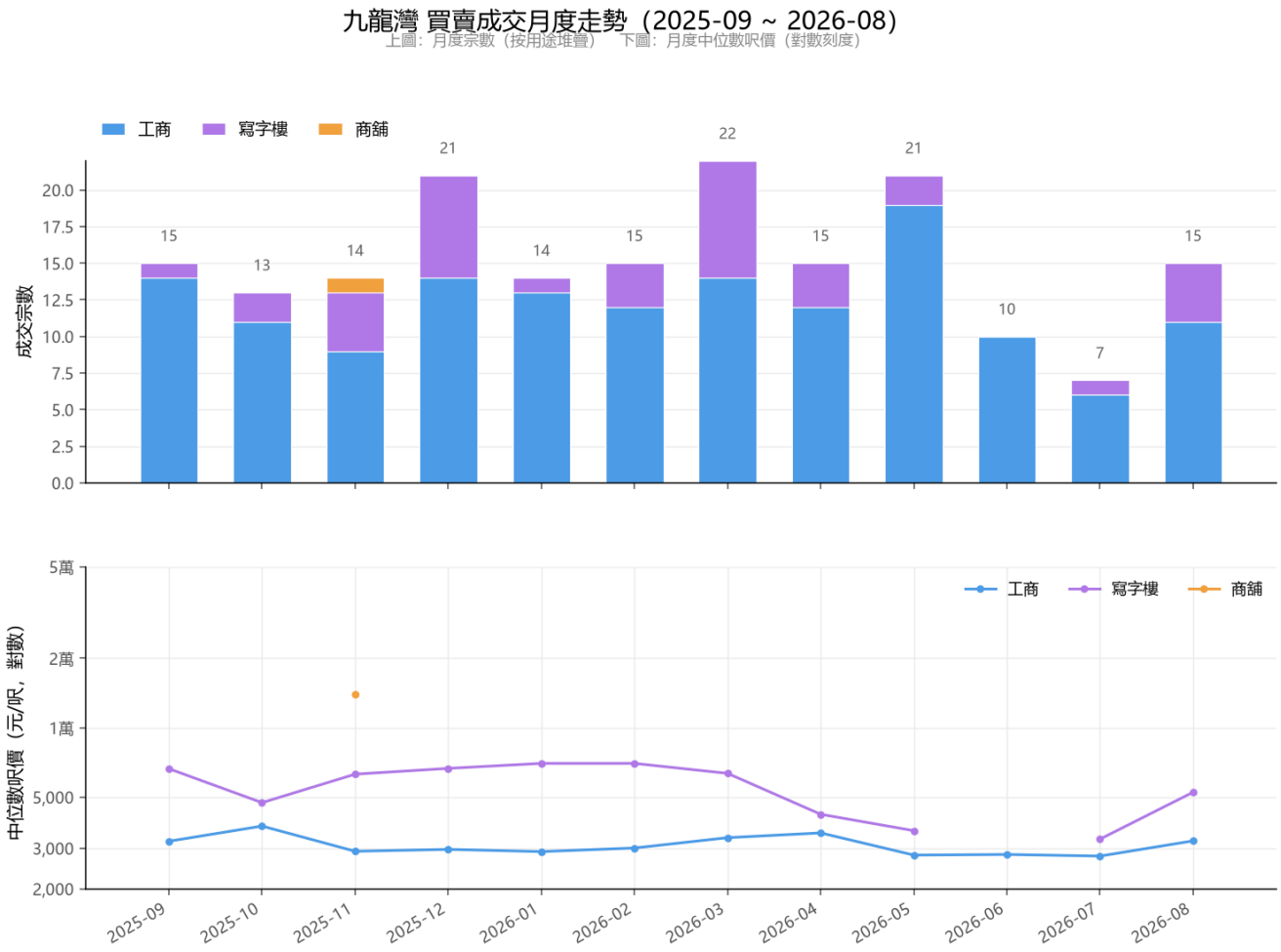


圖 8　買賣月度走勢

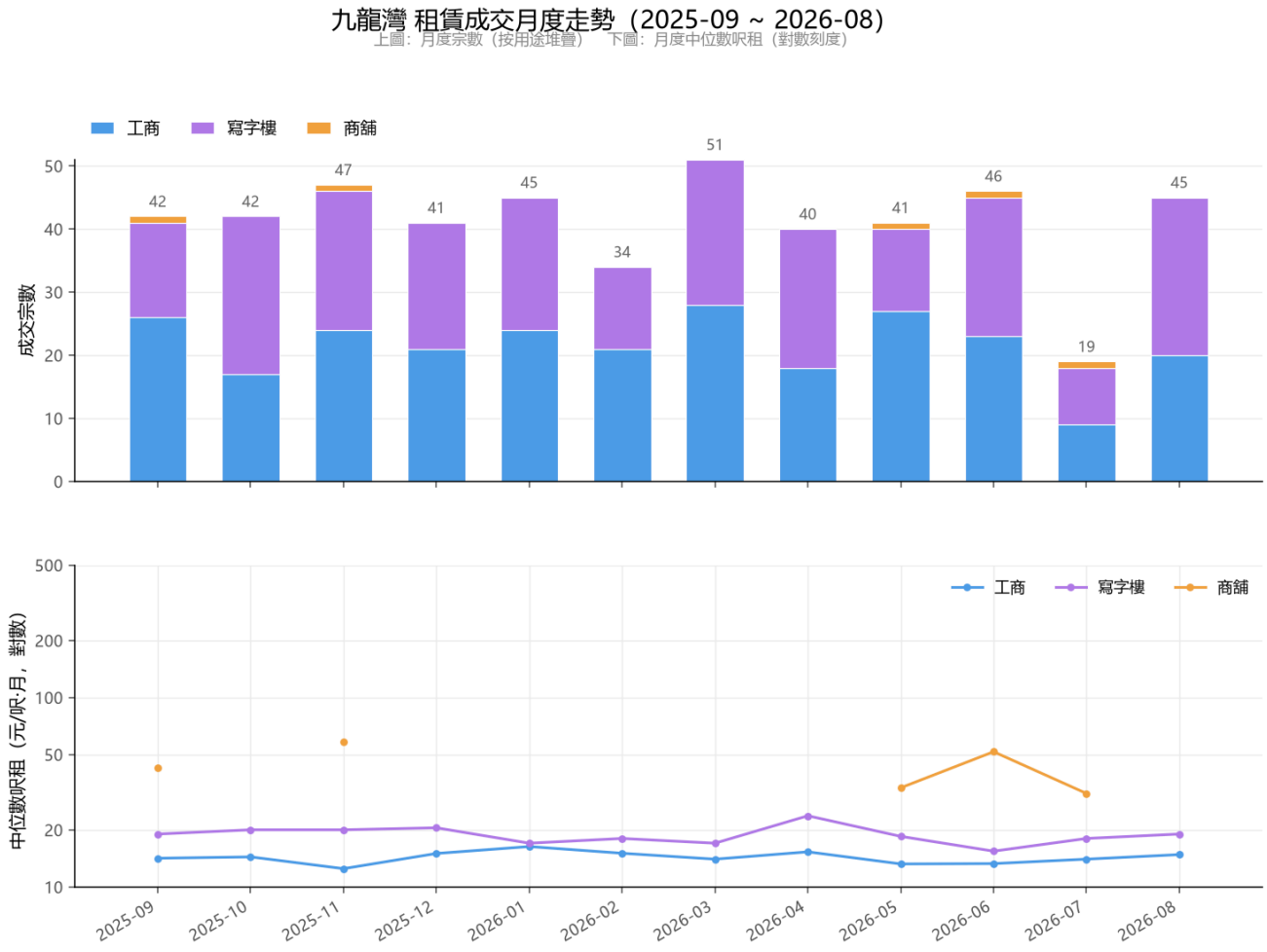


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 26–73 宗，月均 56 宗；買賣月均 15.2 宗、租賃月均 41.1 宗。
- 高點為 2026-03（73 宗），低點為 2026-07（26 宗）；近三個月月均 47 宗，較期初三個月（58 宗）回落。

- 季度合計：2025Q3 57 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1 181 宗 → 2026Q2 173 宗 → 2026Q3（僅8月）86 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,217 元降至 2,947 元（區間 2,877–3,217 元）；路徑 2025Q3 3,217 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1 3,012 → 2026Q2 2,877 → 2026Q3(部分) 2,947。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元升至 14 元（區間 14–15 元）；路徑 2025Q3 14 → 2025Q4 14 → 2026Q1 15 → 2026Q2 14 → 2026Q3(部分) 14。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,638 元降至 4,500 元（區間 3,869–7,000 元）；路徑 2025Q3 6,638 → 2025Q4 6,286 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2 3,869 → 2026Q3(部分) 4,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 19 元降至 18 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q3 19 → 2025Q4 20 → 2026Q1 18 → 2026Q2 18 → 2026Q3(部分) 18。
- **商舖租賃**：季度中位數由 43 元降至 31 元（區間 31–58 元）；路徑 2025Q3 43 → 2025Q4 58 → 2026Q2 42 → 2026Q3(部分) 31。

> 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 77% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 25% 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 79%，工商 35% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（40%）及 <450 呎（0%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 997 呎變為 1,072 呎，租賃由 1,651 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：第一集團中心 10 宗，佔 28%；前 5 棟佔 72%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（24 宗）、國際交易中心（20 宗）、億京中心B座（17 宗），前 5 棟合計佔 41%。
- 工商買賣：同力工業中心A座 14 宗，前 5 棟佔 43%；工商租賃：美羅中心 2 期 45 宗，前 5 棟僅佔 41%，分布最分散。
- 含義：九龍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	145	103	+40.8%	3,051 元/呎	3,511 元/呎	-13.1%	5.82 億	5.48 億
工商	租賃	258	199	+29.6%	14.2 元/呎·月	15.4 元/呎·月	-7.6%	914 萬/月	522 萬/月
寫字樓	買賣	36	26	+38.5%	6,280 元/呎	7,000 元/呎	-10.3%	7.96 億	6.96 億
寫字樓	租賃	230	185	+24.3%	18.1 元/呎·月	19.0 元/呎·月	-5.0%	2,674 萬/月	2,260 萬/月
商舖	買賣	1	1	+0.0%	14,000 元/呎	6,800 元/呎	+105.9%	0.07 億	0.27 億
商舖	租賃	5	10	-50.0%	42.7 元/呎·月	65.0 元/呎·月	-34.4%	44 萬/月	128 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）

以 2026-08-31 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」。

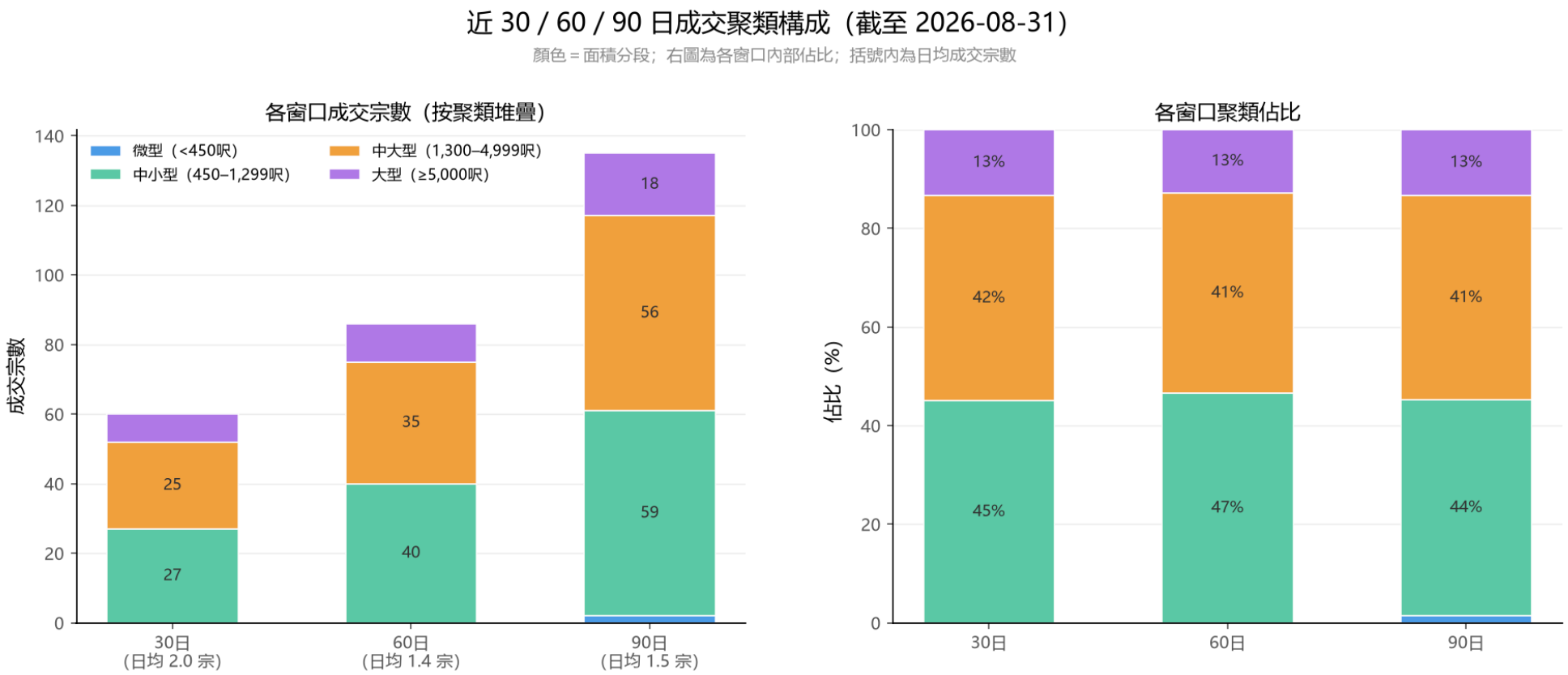


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	60	2.0	15	45
60 日	86	1.4	22	64
90 日	135	1.5	32	103

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	0	—	0	—	0	0.0%
30 日	中小型	10	3,239	17	16.8	27	45.0%
30 日	中大型	2	6,000	23	18.0	25	41.7%
30 日	大型	3	3,152	5	20.0	8	13.3%
60 日	微型	0	—	0	—	0	0.0%
60 日	中小型	15	3,229	25	17.6	40	46.5%
60 日	中大型	4	4,228	31	18.0	35	40.7%
60 日	大型	3	3,152	8	16.5	11	12.8%
90 日	微型	0	—	2	17.3	2	1.5%
90 日	中小型	20	3,267	39	16.8	59	43.7%
90 日	中大型	8	2,501	48	15.5	56	41.5%
90 日	大型	4	2,712	14	15.4	18	13.3%

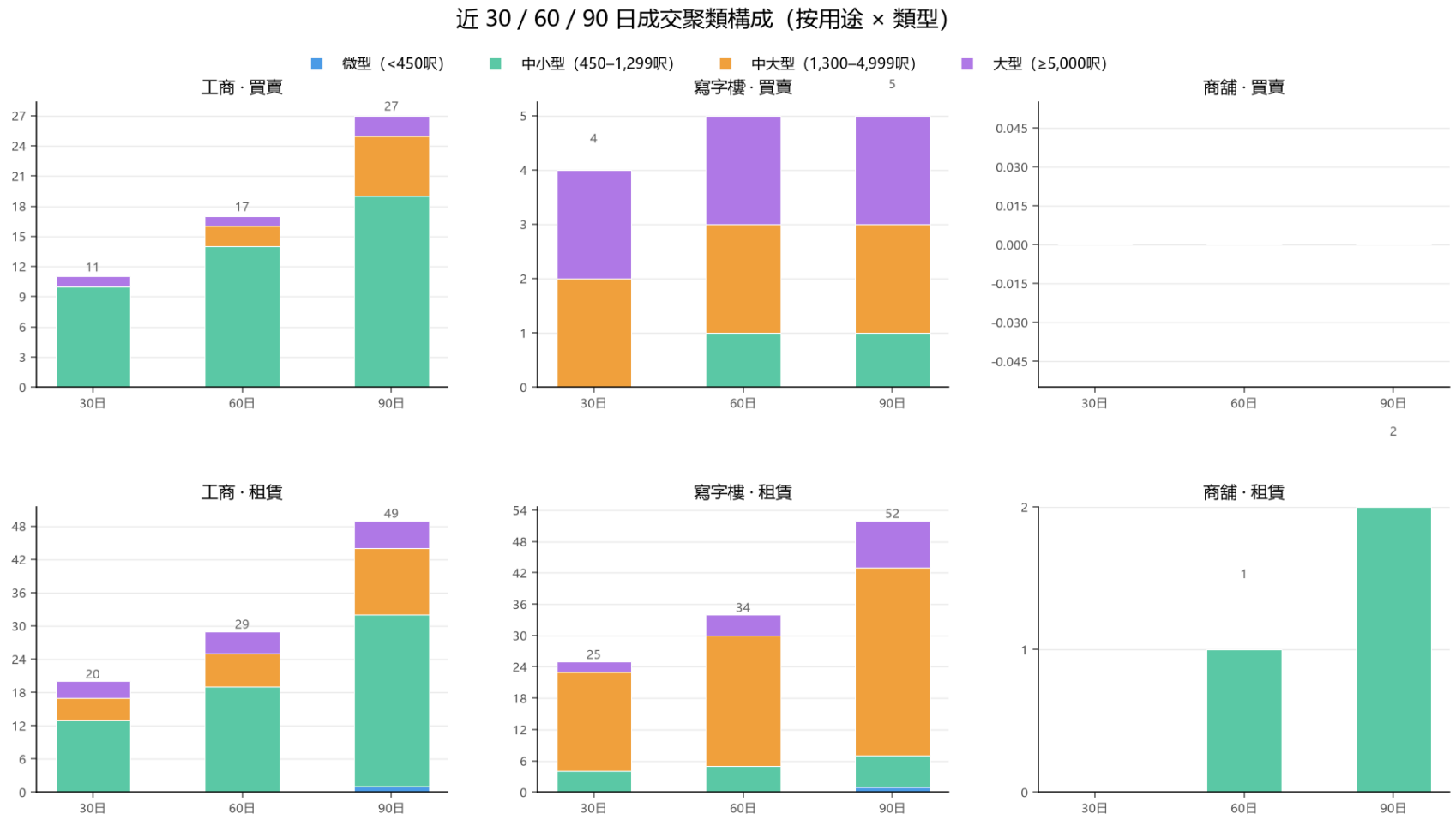


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	11	中小型 10（91%）	17	中小型 14（82%）	27	中小型 19（70%）
工商	租賃	20	中小型 13（65%）	29	中小型 19（66%）	49	中小型 31（63%）

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	4	中大型 2（50%）	5	中大型 2（40%）	5	中大型 2（40%）
寫字樓	租賃	25	中大型 19（76%）	34	中大型 25（74%）	52	中大型 36（69%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	0	—	1	中小型 1（100%）	2	中小型 2（100%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 60 宗（日均 2.0 宗），高於 90 日的日均 1.5 宗；60 日 86 宗、日均 1.4 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 0.0%（0 宗），低於 90 日的 1.5%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 27 宗、佔 45%；90 日 59 宗、佔 44%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 4 宗（億京中心A座、企業廣場一期一座、第一集團中心），高於 90 日的月均水平（90 日合共 5 宗）；同期工商買賣 30 日 11 宗、90 日 27 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

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 12 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	**第一集團中心**	10	2,727	1,870	7,000	2.74
2	**億京中心A座**	4	8,464	4,762	6,056	2.09
3	**南豐商業中心**	4	1,215	434	3,319	0.27
4	**富臨中心A座**	4	2,101	1,449	6,647	0.74
5	**富臨中心B座**	4	4,050	2,584	6,420	0.93
6	**企業廣場一期二座**	2	3,018	1,069	3,574	0.21
7	**創豪坊**	2	906	378	4,167	0.08
8	**德福大廈**	2	1,275	788	6,177	0.16
9	**企業廣場一期一座**	1	12,309	3,880	3,152	0.39
10	**億京中心B座**	1	1,984	1,589	8,008	0.16
11	**其士商業中心**	1	1,206	700	5,804	0.07
12	**恩浩國際中心**	1	1,968	1,260	6,400	0.13

7.2 寫字樓・租賃

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 230 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	宏天廣場	24	1,922	32,632	17.0	123
2	國際交易中心	20	1,755	38,700	22.0	168
3	億京中心B座	17	3,208	57,000	17.8	101
4	南豐商業中心	17	1,243	18,960	14.5	40
5	太豐匯	16	4,668	93,370	20.8	216
6	Manhattan Place	13	20,000	500,000	25.0	645
7	One Kowloon	13	23,235	418,230	20.0	628
8	企業廣場一期三座	13	1,110	15,540	16.3	43
9	恩浩國際中心	12	1,662	32,264	19.2	52
10	創豪坊	11	610	14,000	22.3	15
11	其士商業中心	9	2,234	33,432	18.0	29
12	德福大廈	9	1,277	31,925	20.0	31
13	企業廣場3期	8	2,250	35,500	16.0	34
14	企業廣場一期二座	7	3,475	43,274	12.0	53
15	第一集團中心	7	2,684	69,784	26.0	69
16	企業廣場一期一座	6	6,085	62,052	13.0	44
17	啟匯	6	12,556	213,444	16.0	127
18	億京中心A座	5	4,083	58,000	18.0	59
19	富臨中心A座	5	1,533	25,000	16.1	12
20	周大福保險中心	3	3,716	81,752	22.0	21

7.3 工商・買賣

全區共 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 145 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	同力工業中心A座	14	1,078	333	2,876	0.81
2	美羅中心 2 期	14	710	336	4,351	0.50
3	太平洋貿易中心	13	726	225	2,809	0.37
4	九龍灣工業中心	11	979	358	3,657	0.45
5	信和工商中心	10	720	250	3,340	0.26
6	啟福工業中心	8	1,260	358	2,896	0.44
7	景發工業中心	7	897	365	4,000	0.25
8	鴻力工業中心 B 座	7	1,250	307	2,480	0.23
9	富洋工業中心	6	923	359	3,239	0.23
10	美羅中心	6	665	269	3,877	0.18
11	鴻力工業中心 A 座	6	913	284	2,846	0.16
12	同力工業中心B座	5	1,019	398	3,304	0.25
13	興力工業中心	5	1,185	300	2,532	0.17
14	源發工業大廈	4	1,042	269	2,497	0.11
15	豐隆工業中心	4	2,197	550	2,450	0.45
16	金漢工業大廈	4	1,940	250	1,430	0.10
17	順發工業大廈	4	1,124	378	3,381	0.19
18	榮發工業大廈	3	1,035	380	3,759	0.10
19	環球工商大廈	3	1,074	309	2,877	0.09
20	健力工業大廈	2	432	204	4,770	0.04

7.4 工商・租賃

全區共 32 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 258 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	美羅中心 2 期	45	933	15,620	16.9	79
2	楊耀松第八工業大廈	20	1,906	23,005	12.0	48

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）
3	**九龍灣工業中心**	14	950	15,900	15.4	29
4	**美羅中心**	14	668	12,500	18.5	47
5	**環球工商大廈**	13	1,058	16,000	15.0	28
6	**太平洋貿易中心**	12	1,442	15,000	11.0	41
7	**福康工業大廈 (九龍灣)**	12	982	15,774	14.1	35
8	**鴻力工業中心 B 座**	11	482	9,000	16.8	11
9	**鴻力工業中心 A 座**	10	1,254	16,929	14.5	20
10	**金漢工業大廈**	9	1,772	18,000	11.3	23
11	**開達大廈**	9	4,593	59,709	11.0	88
12	**健力工業大廈**	8	688	12,399	17.6	12
13	**寶隆中心**	8	2,766	33,738	12.4	30
14	**啟福工業中心**	7	1,152	14,000	13.0	12
15	**宏力工業大廈**	7	800	10,346	13.1	10
16	**豐隆工業中心**	7	1,815	31,000	12.0	47
17	**同力工業中心A座**	6	1,925	28,500	14.3	16
18	**三湘九龍灣貨運中心**	5	27,867	270,000	15.8	229
19	**同力工業中心B座**	5	2,016	26,208	14.3	13
20	**寶康中心**	5	960	14,000	14.6	13

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（10 宗、中位數 7,000 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 宏天廣場（24 宗）、國際交易中心（20 宗）、億京中心B座（17 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 同力工業中心A座（14 宗，中位數 1,078 呎）與 美羅中心 2 期（14 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 美羅中心 2 期 45 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 36 宗（上年 26 宗，+38.5%），中位數呎價 6,280 元（-10.3%）；分層單位主流成交集中於 4,428–7,000 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 77%、工商租賃 53%；中小型單位成交價中位數 300 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 21.4 元、較大型（11.9 元）高 80%。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 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 5 宗（-50.0%），中位數呎租 42.7 元（-34.4%）。建議聚焦人流穩定的街舖地段，避免二線商場鋪位。
5. **市場定價中位數**：工商買賣 3,051 元/呎、租 14.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,280 元/呎、租 18.1 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 42.7 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	1	391	208 萬	5,320 元/呎
工商	買賣	中小型	111	921	300 萬	3,249 元/呎
工商	買賣	中大型	31	2,006	451 萬	2,773 元/呎
工商	買賣	大型	2	9,750	2,190 萬	2,232 元/呎
工商	租賃	微型	13	397	7,000 元	21.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	136	916	13,500 元	15.3 元/呎·月
工商	租賃	中大型	91	2,006	27,000 元	12.8 元/呎·月
工商	租賃	大型	18	12,908	178,000 元	11.9 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	9	1,187	470 萬	4,211 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	19	2,567	1,433 萬	6,661 元/呎
寫字樓	買賣	大型	8	9,765	4,205 萬	6,280 元/呎
寫字樓	租賃	微型	11	195	5,800 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	37	1,110	18,000 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	123	2,250	38,000 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	59	13,211	224,587 元	20.0 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	1	500	700 萬	14,000 元/呎
商舖	租賃	中小型	2	940	35,400 元	41.4 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	3	3,000	128,000 元	42.7 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。