

工商舖成交報告｜九龍灣

2026年4月

資料範圍：2025年5月—2026年4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（180 宗，總計 13.24 億元） 6

四 租賃成交（471 宗，月租總計 3,815 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30） 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

651	180	471	13.24 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 651 宗成交，較上年度同期（530 宗）增加 22.8%；買賣 180 宗（+48.8%）、租賃 471 宗（+15.2%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 34 宗（上年 31 宗，+9.7%），中位數呎價 6,478 元（上年 7,000 元，-7.5%）；第一集團中心一棟錄得 11 宗、佔該類 32%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 145 宗（上年 89 宗，+62.9%），中位數呎價 3,213 元（上年 3,913 元，-17.9%）；信和工商中心一棟錄得 16 宗、佔該類 11%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 231 宗、寫字樓 233 宗、商舖 7 宗；中位數呎租分別為 14.5、19.3、65.0 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 7 宗（-36.4%），中位數呎租 65.0 元（+57.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 13.24 億元（上年 15.68 億元，-15.6%），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 3,815 萬元（上年 2,814 萬元，+35.5%）；主要來自One Kowloon、Manhattan Place等大額租務。

02 二、市場總覽

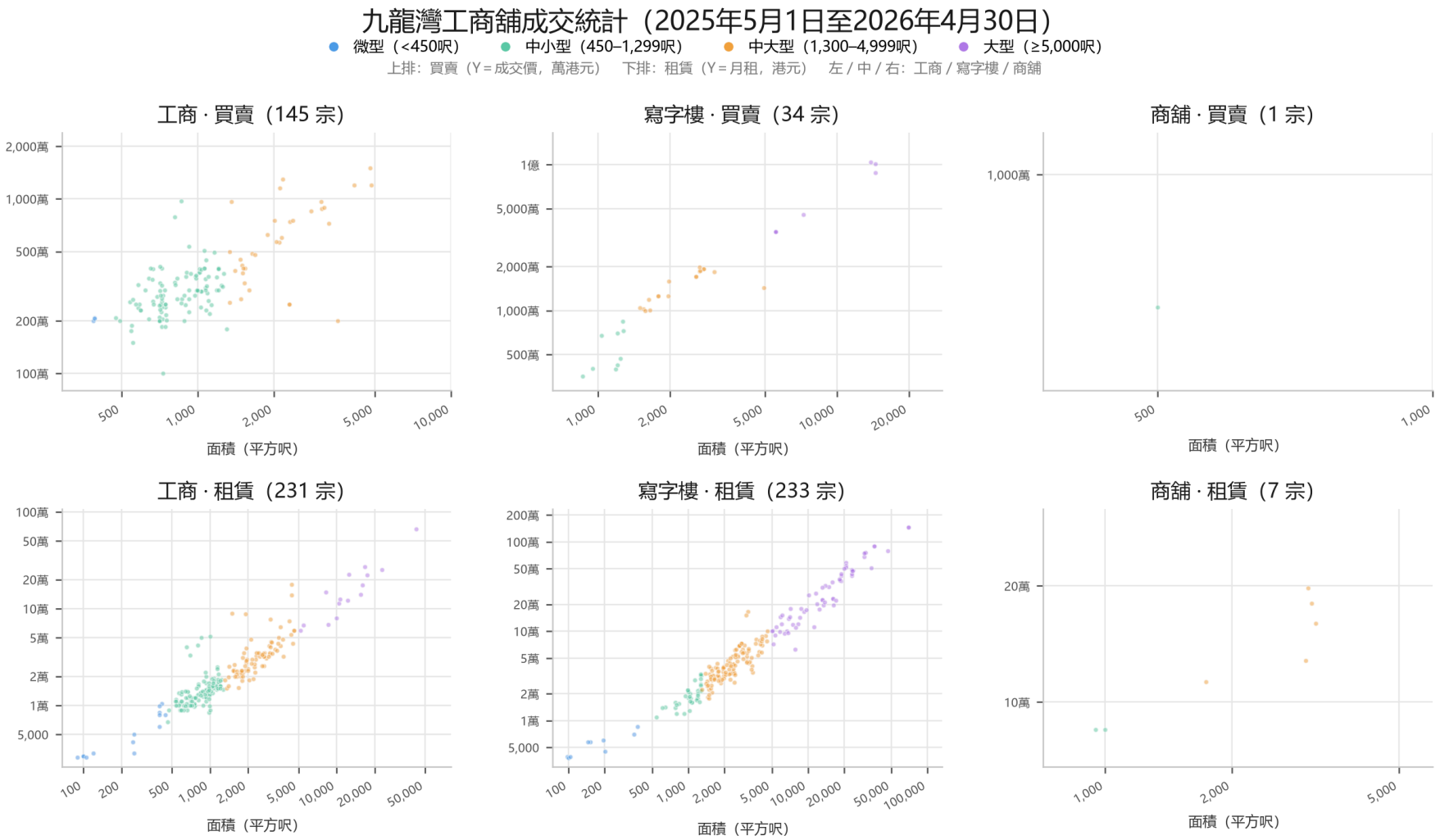


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-05-01 至 2026-04-30）

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	145	979	300 萬	3,213 元/呎	5.55 億
工商	租賃	231	1,107	17,000 元/月	14.5 元/呎·月	757 萬/月
寫字樓	買賣	34	1,976	1,346 萬	6,478 元/呎	7.62 億
寫字樓	租賃	233	2,453	44,000 元/月	19.3 元/呎·月	2,963 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	7	3,000	128,000 元/月	65.0 元/呎·月	95 萬/月
合計	買賣	**180**	1,048	—	—	**13.24 億**
合計	租賃	**471**	1,776	—	—	**3,815 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 72%，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（1,048 呎）明顯小於租賃（1,776 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（6,478） > 工商（3,213） 元 / 呎；租賃則為 商舖（65） > 寫字樓（19） > 工商（15） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（180 宗，總計 13.24 億元）

3.1 工商（145 宗，5.55 億元）

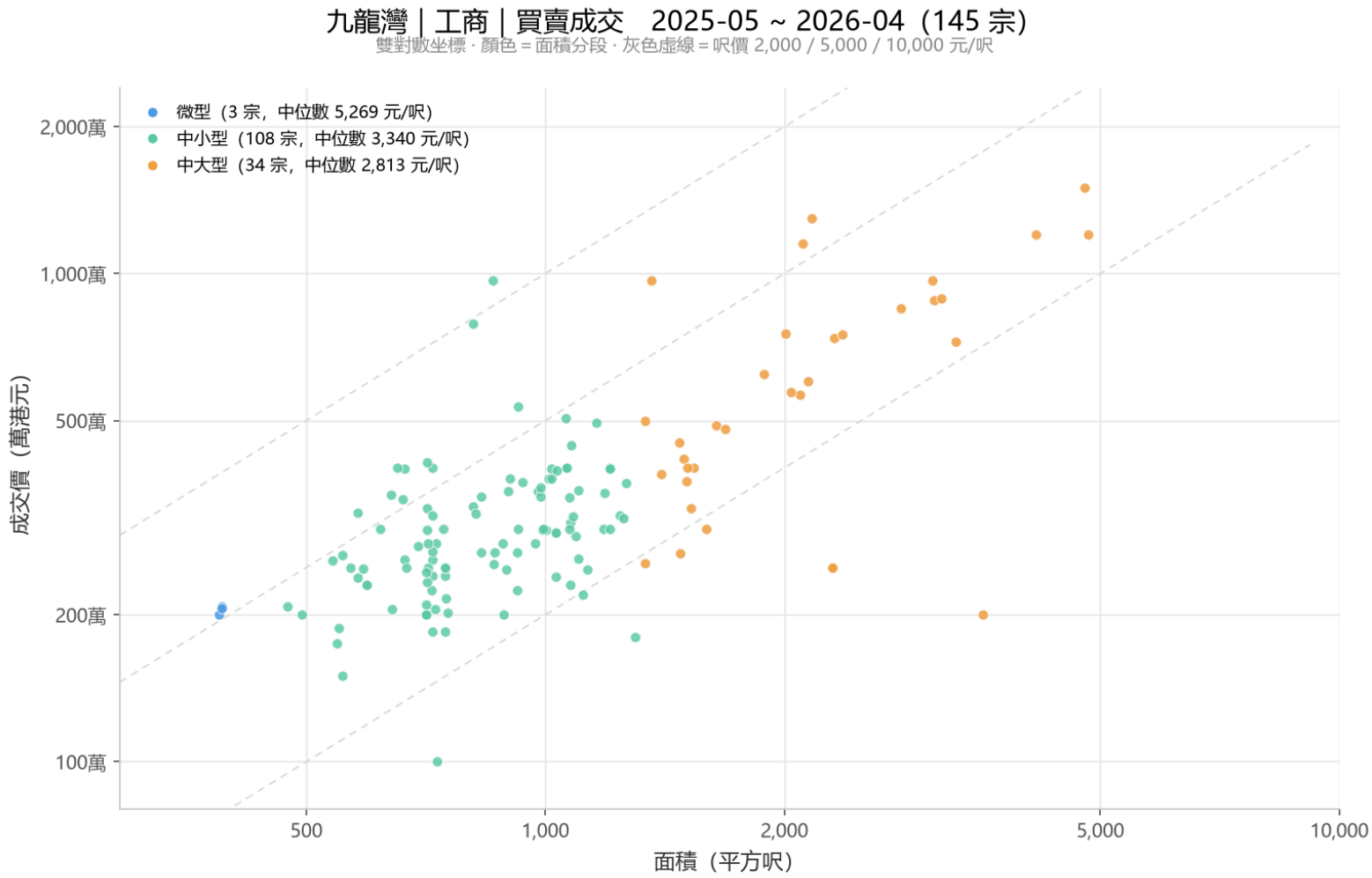


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 979 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 3,213 元（上年 3,913 元，-17.9%）。
- 面積段：中小型 108 宗（74%）、中大型 34 宗（23%）、微型 3 宗、大型 0 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,269 → 中小型 3,340 → 中大型 2,813 → 大型 —；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓幅度未計算（樣本不足）。
- 最活躍：信和工商中心（16 宗）、太平洋貿易中心（16 宗）、九龍灣工業中心（12 宗）。
- 最大宗：同力工業中心A座 4,784 呎 @1,500 萬元（3,135 元/呎）。

3.2 寫字樓（34 宗，7.62 億元）

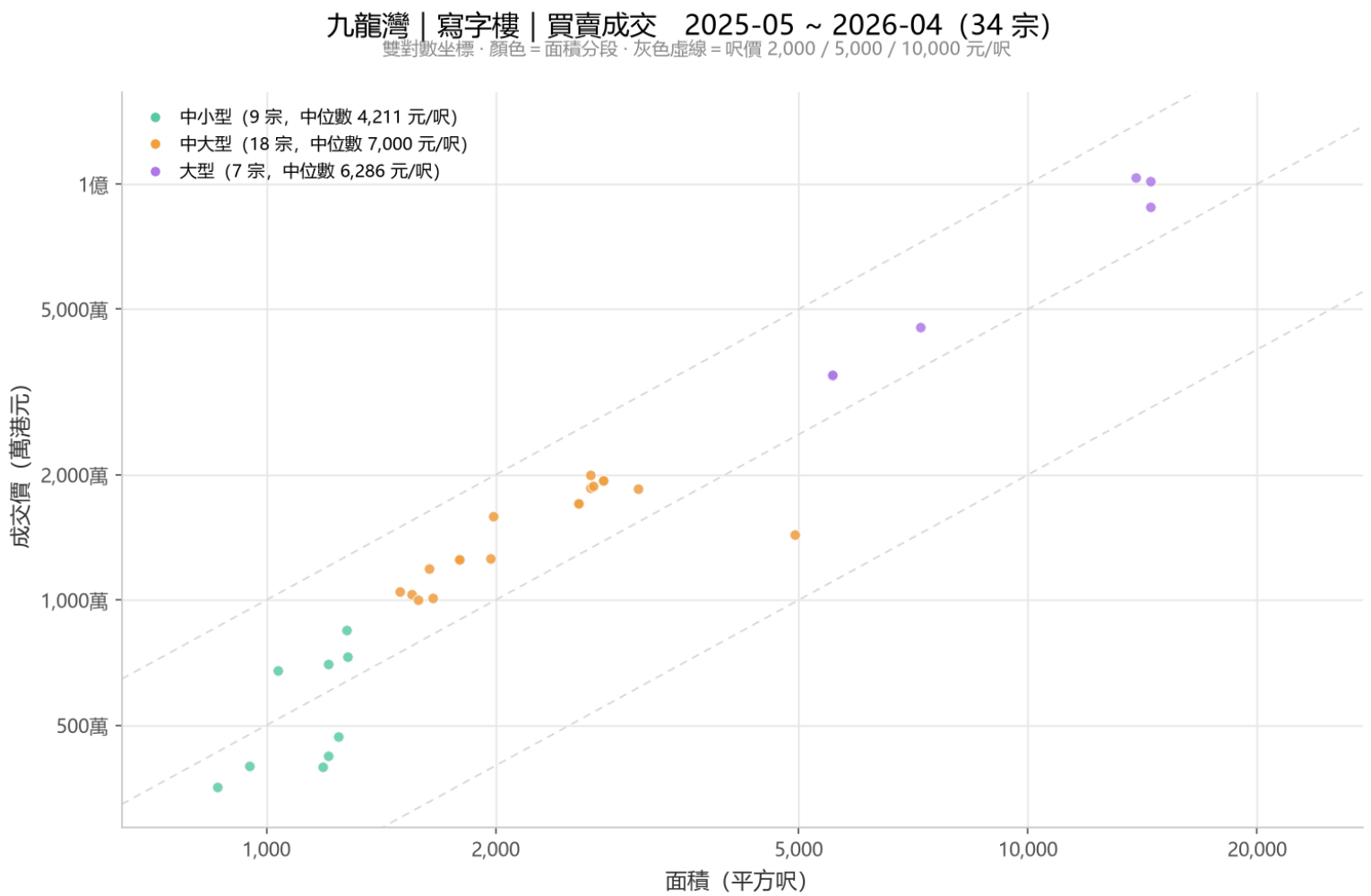


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,976 呎、中位數售價 1,346 萬元、中位數呎價 6,478 元（上年 7,000 元，-7.5%）。
- 面積段：中小型 9 宗（26%）、大型 7 宗、中大型 18 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 元最高，中小型 4,211 元，大型 6,286 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 11 宗（32%）；前 5 棟合計 26 宗、佔 76%；全區僅 10 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）

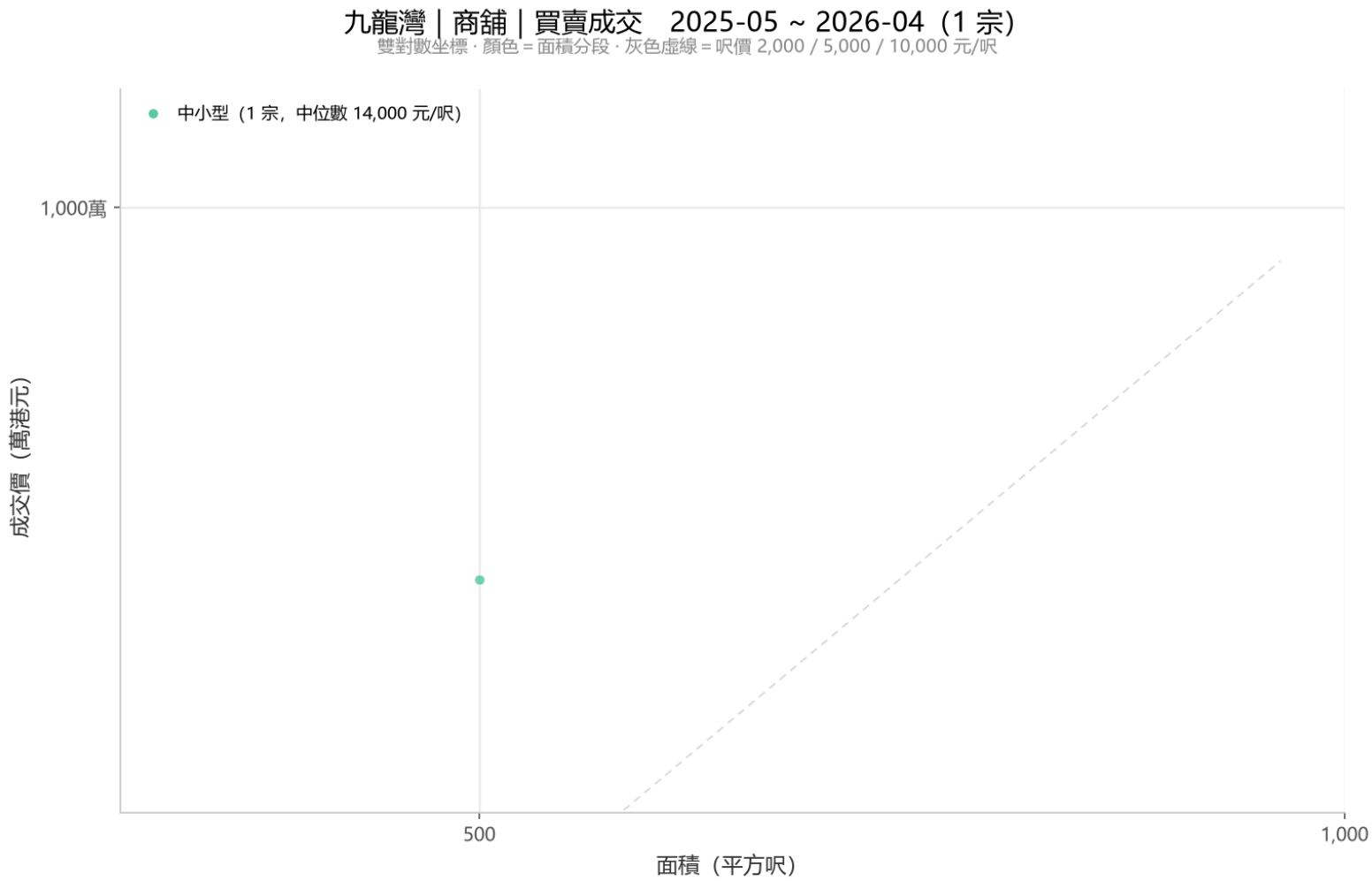


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 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	2025-08-13	寫字樓	第一集團中心	14,488	0.88	6,074
4	2026-03-06	寫字樓	第一集團中心	7,221	0.45	6,273
5	2025-11-28	寫字樓	富臨中心A座	5,533	0.35	6,286
6	2025-11-28	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,286
7	2025-12-05	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,251
8	2025-07-21	寫字樓	第一集團中心	2,660	0.20	7,500
9	2026-02-26	寫字樓	第一集團中心	2,770	0.19	7,000
10	2026-02-06	寫字樓	第一集團中心	2,770	0.19	7,000

04 四、租賃成交（471 宗，月租總計 3,815 萬元）

4.1 工商（231 宗，月租 757 萬元）

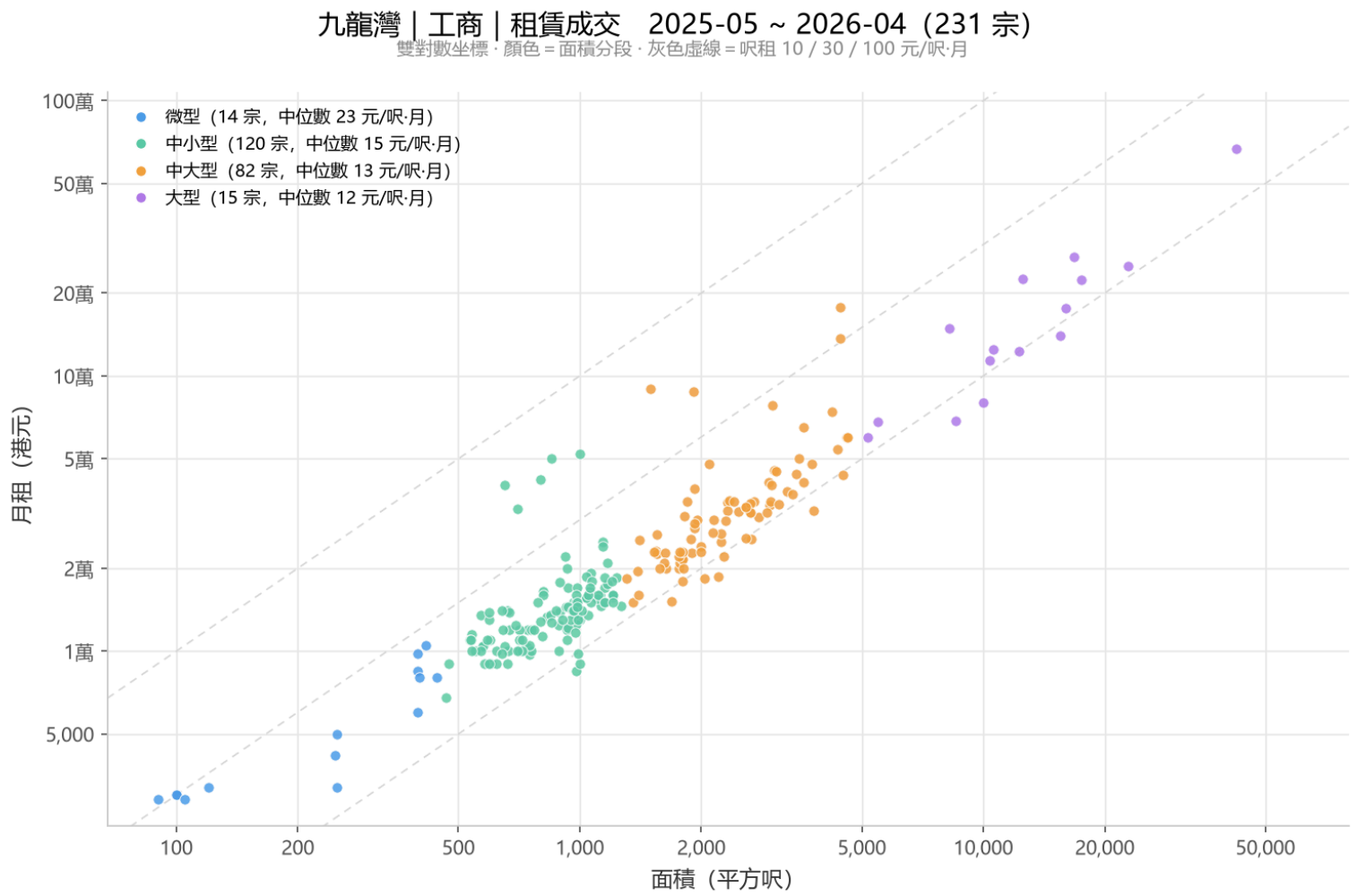


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,107 呎、月租 17,000 元、呎租 14.5 元/呎·月（上年 15.8 元，-7.8%）。
- 面積段：中大型 82 宗（35%）、中小型 120 宗（52%）、微型 14 宗、大型 15 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.0 → 中小型 15.4 → 中大型 13.0 → 大型 11.6 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（37 宗）、美羅中心（18 宗）、楊耀松第八工業大廈（16 宗）；前 5 棟合計僅佔 41%，前 10 棟佔 61%，供應面分散。

4.2 寫字樓（233 宗，月租 2,963 萬元）

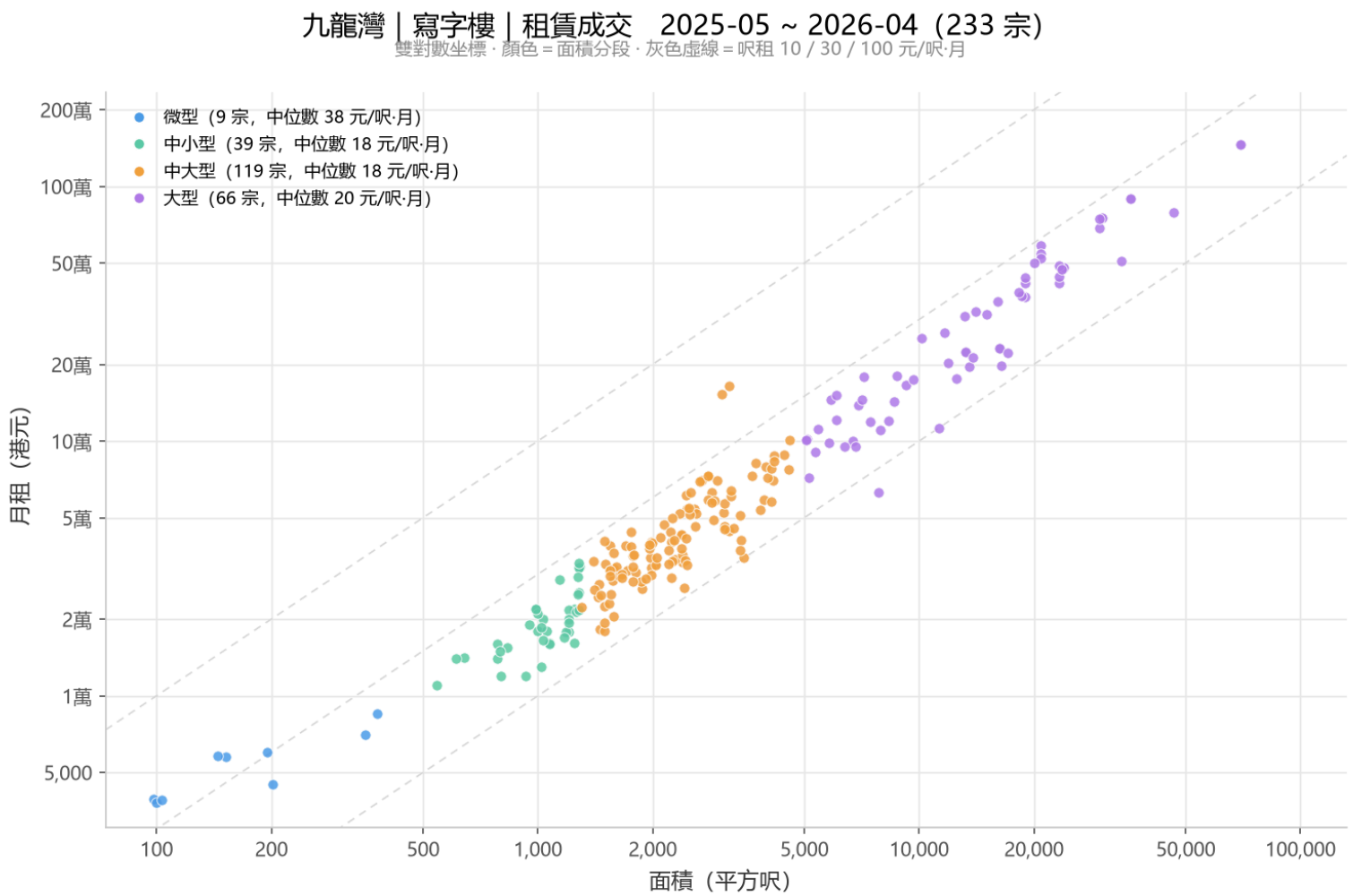


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,453 呎、月租 44,000 元、呎租 19.3 元/呎·月（上年 19.1 元，+0.8%）。
- 面積段：中大型 119 宗、中小型 39 宗、大型 66 宗、微型 9 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 18.1 元、中大型 18.1 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 9 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：宏天廣場（27 宗）、億京中心B座（17 宗）、太豐匯（16 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（7 宗，月租 95 萬元）

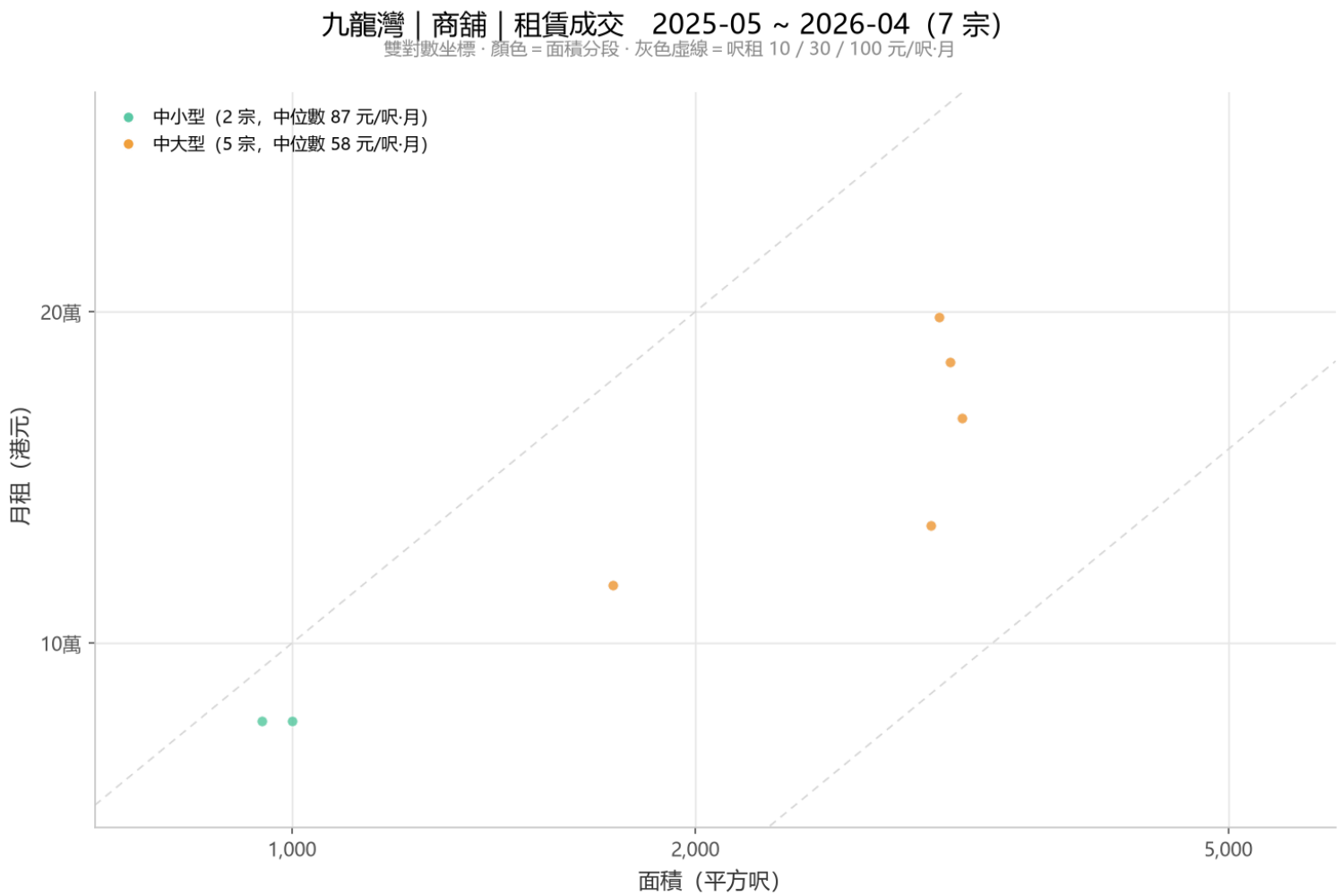


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 3,000 呎、月租 128,000 元、呎租 65.0 元/呎·月（上年 41.4 元，+57.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 87.2 → 中大型 58.1 → 大型 —。
- 最活躍：國際交易中心（2 宗）、恩浩國際中心（2 宗）、福康工業大廈（2 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	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	35,800	895,000	25.0
3	2026-03-25	寫字樓	One Kowloon	46,471	790,007	17.0
4	2025-07-31	寫字樓	Manhattan Place	30,146	753,650	25.0
5	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	743,100	25.0
6	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	683,652	23.0
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	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0
10	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	20,850	521,250	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

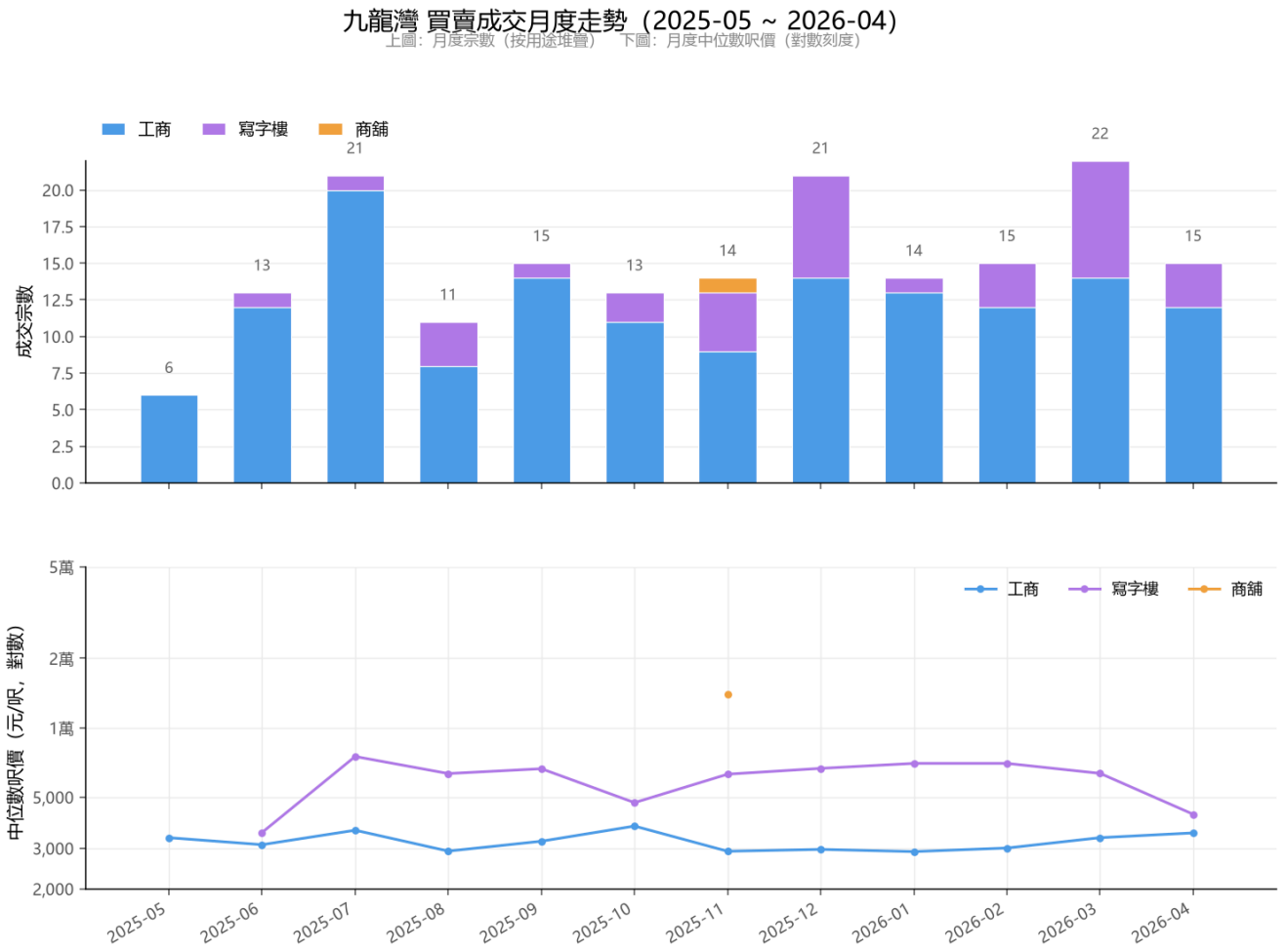


圖 8　買賣月度走勢

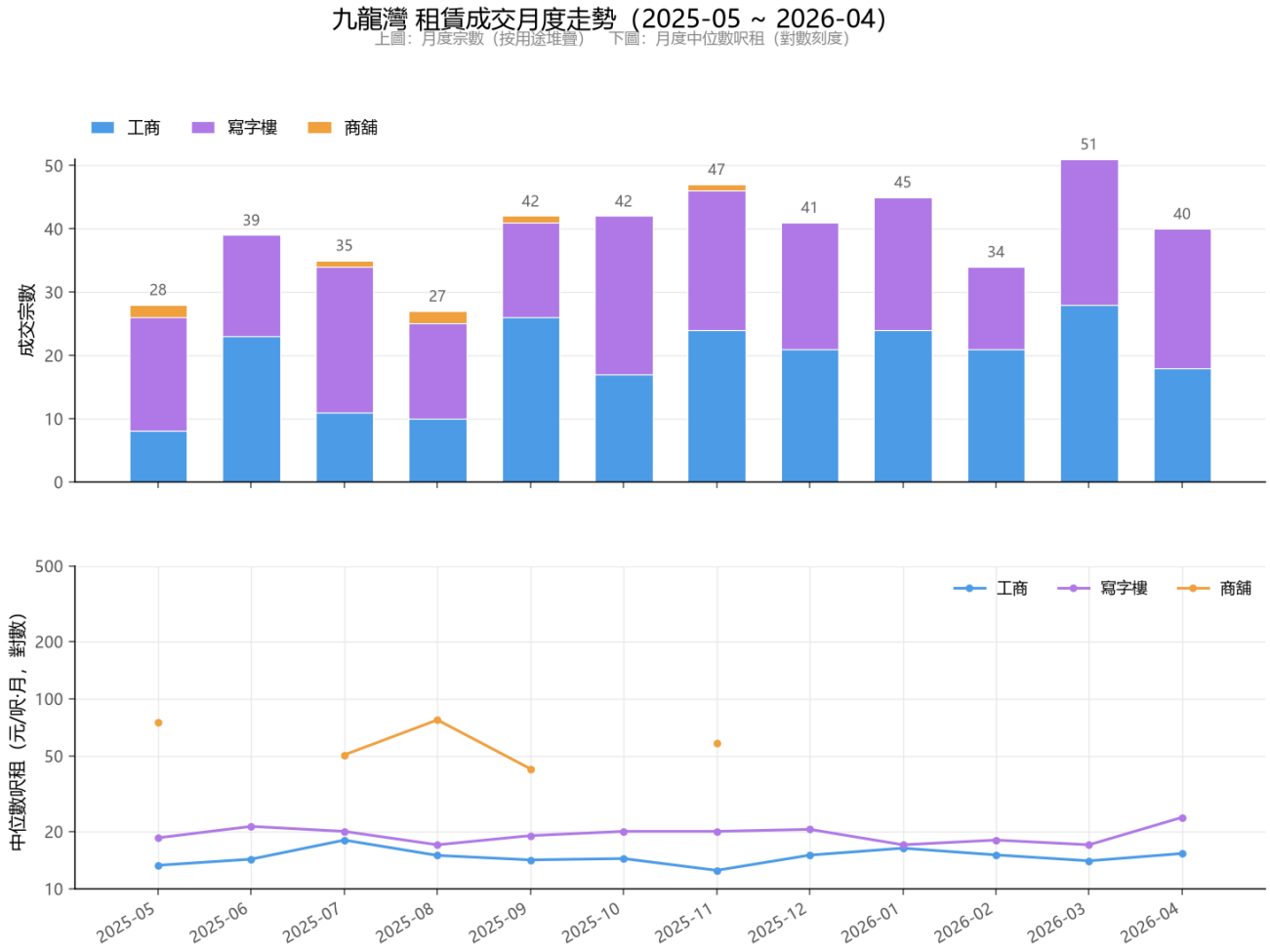


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 34–73 宗，月均 54 宗；買賣月均 15.0 宗、租賃月均 39.2 宗。
- 高點為 2026-03（73 宗），低點為 2025-05（34 宗）；近三個月月均 59 宗，較期初三個月（47 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 86 宗 → 2025Q3 151 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1 181 宗 → 2026Q2（僅4月）55 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,196 元升至 3,495 元（區間 3,012–3,495 元）；路徑 2025Q2 3,196 → 2025Q3 3,303 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1 3,012 → 2026Q2(部分) 3,495。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元升至 15 元（區間 14–15 元）；路徑 2025Q2 14 → 2025Q3 15 → 2025Q4 14 → 2026Q1 15 → 2026Q2(部分) 15。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 3,510 元升至 4,211 元（區間 3,510–7,000 元）；路徑 2025Q2 3,510 → 2025Q3 6,638 → 2025Q4 6,286 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2(部分) 4,211。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 20 元升至 24 元（區間 18–24 元）；路徑 2025Q2 20 → 2025Q3 19 → 2025Q4 20 → 2026Q1 18 → 2026Q2(部分) 24。
- **商舖租賃**：季度中位數由 75 元降至 58 元（區間 58–75 元）；路徑 2025Q2 75 → 2025Q3 58 → 2025Q4 58。

> 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 74% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 26% 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（29%）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 1,116 呎變為 1,048 呎，租賃由 1,497 呎變為 1,776 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 11 宗，佔 32%；前 5 棟佔 76%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（27 宗）、億京中心B座（17 宗）、太豐匯（16 宗），前 5 棟合計佔 39%。
- 工商買賣：信和工商中心 16 宗，前 5 棟佔 45%；工商租賃：美羅中心 2 期 37 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	89	+62.9%	3,213 元/呎	3,913 元/呎	-17.9%	5.55 億	5.94 億
工商	租賃	231	215	+7.4%	14.5 元/呎·月	15.8 元/呎·月	-7.8%	757 萬/月	542 萬/月
寫字樓	買賣	34	31	+9.7%	6,478 元/呎	7,000 元/呎	-7.5%	7.62 億	9.47 億
寫字樓	租賃	233	183	+27.3%	19.3 元/呎·月	19.1 元/呎·月	+0.8%	2,963 萬/月	2,131 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	7	11	-36.4%	65.0 元/呎·月	41.4 元/呎·月	+57.1%	95 萬/月	142 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30）

以 2026-04-30 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」。

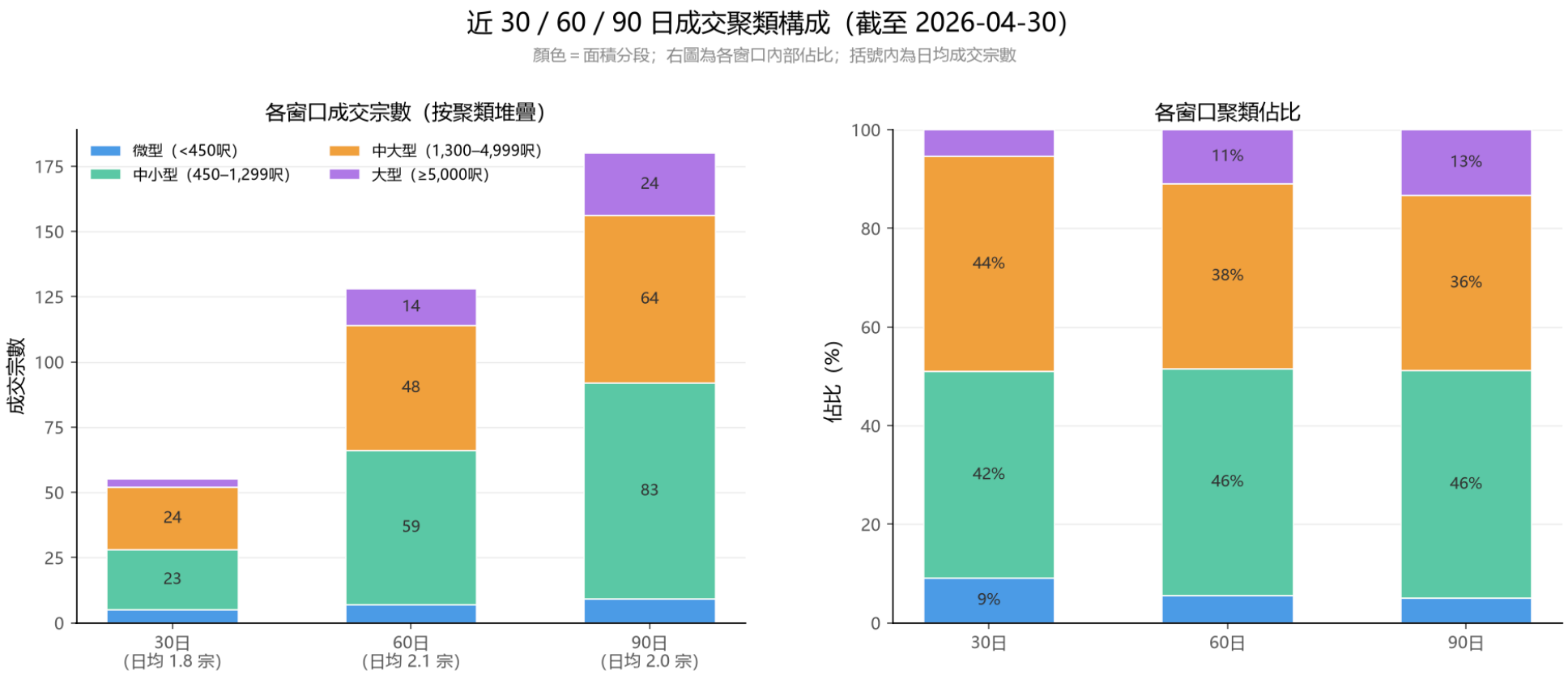


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	55	1.8	15	40
60 日	128	2.1	37	91
90 日	180	2.0	52	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	0	—	5	25.3	5	9.1%
30 日	中小型	12	3,495	11	16.0	23	41.8%
30 日	中大型	3	5,450	21	18.0	24	43.6%
30 日	大型	0	—	3	18.0	3	5.5%
60 日	微型	0	—	7	25.3	7	5.5%
60 日	中小型	25	3,657	34	15.0	59	46.1%
60 日	中大型	10	6,007	38	16.7	48	37.5%
60 日	大型	2	6,637	12	17.5	14	10.9%
90 日	微型	0	—	9	22.4	9	5.0%
90 日	中小型	34	3,340	49	15.6	83	46.1%
90 日	中大型	16	6,007	48	16.7	64	35.6%
90 日	大型	2	6,637	22	17.0	24	13.3%

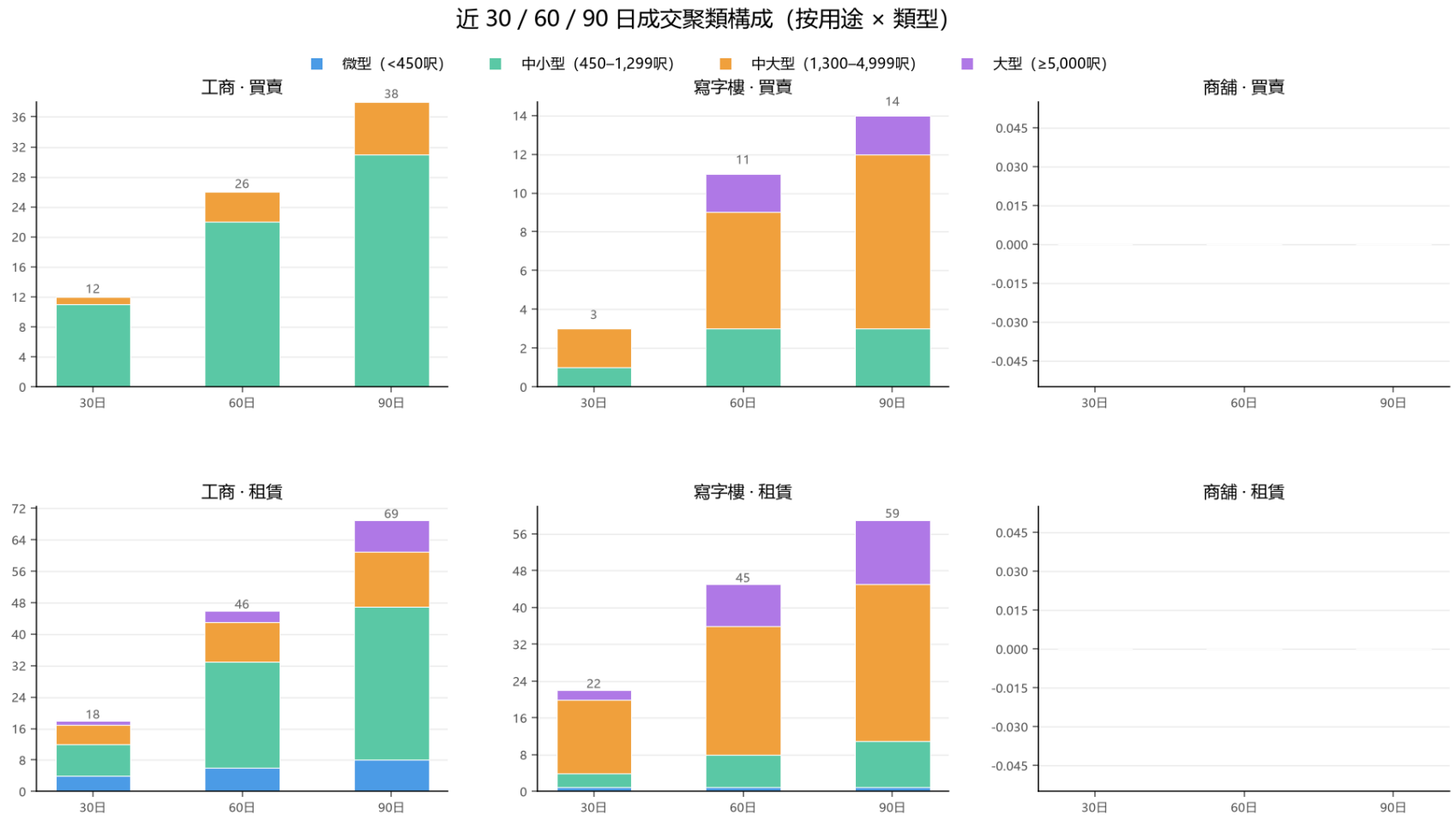


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	12	中小型 11（92%）	26	中小型 22（85%）	38	中小型 31（82%）
工商	租賃	18	中小型 8（44%）	46	中小型 27（59%）	69	中小型 39（57%）

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	3	中大型 2（67%）	11	中大型 6（55%）	14	中大型 9（64%）
寫字樓	租賃	22	中大型 16（73%）	45	中大型 28（62%）	59	中大型 34（58%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	0	—	0	—	0	—

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 55 宗（日均 1.8 宗），低於 90 日的日均 2.0 宗；60 日 128 宗、日均 2.1 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 9.1%（5 宗），高於 90 日的 5.0%；反映近月成交向低總價細單位傾斜。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 24 宗、佔 44%；90 日 83 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 3 宗（創豪坊、富臨中心A座、南豐商業中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 14 宗）；同期工商買賣 30 日 12 宗、90 日 38 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 26.0 元，較 90 日的 23.4 元上升 11%，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 10 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**	11	2,684	1,939	7,000	3.66
2	**南豐商業中心**	4	1,224	446	3,432	0.27
3	**富臨中心A座**	4	2,101	1,449	6,647	0.74
4	**富臨中心B座**	4	4,050	2,584	6,420	0.93
5	**億京中心A座**	3	3,076	1,847	6,107	1.32
6	**德福大廈**	3	1,277	845	6,325	0.26
7	**創豪坊**	2	906	378	4,167	0.08
8	**億京中心B座**	1	1,984	1,589	8,008	0.16
9	**其士商業中心**	1	1,206	700	5,804	0.07
10	**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 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 233 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	27	2,375	41,599	17.0	180
2	億京中心B座	17	2,100	42,000	18.0	79
3	國際交易中心	16	1,756	41,275	22.0	90
4	太豐匯	16	5,554	111,090	20.6	292
5	One Kowloon	15	23,235	418,230	20.5	737
6	創豪坊	14	782	14,000	20.4	19
7	Manhattan Place	13	20,850	521,250	25.0	671
8	南豐商業中心	13	1,205	18,500	14.8	33
9	德福大廈	12	1,429	32,671	20.0	48
10	恩浩國際中心	12	1,963	34,545	19.2	68
11	其士商業中心	10	2,234	34,626	15.8	34
12	企業廣場一期三座	9	152	5,800	38.0	34
13	第一集團中心	9	2,684	69,784	26.0	61
14	企業廣場3期	8	2,282	39,175	16.0	40
15	企業廣場一期二座	6	2,946	34,758	12.6	46
16	億京中心A座	6	4,024	68,660	16.2	66
17	金利豐國際中心	6	21,322	454,938	22.5	246
18	企業廣場一期一座	5	3,175	44,450	14.0	27
19	富臨中心A座	5	1,635	28,000	16.1	14
20	The Eastmark	4	3,618	49,609	14.0	25

7.3 工商・買賣

全區共 24 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	信和工商中心	16	720	250	3,340	0.43
2	太平洋貿易中心	16	722	248	2,829	0.45

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）
3	九龍灣工業中心	12	983	369	3,433	0.49
4	美羅中心 2 期	12	710	332	4,456	0.44
5	同力工業中心A座	9	2,145	601	2,900	0.67
6	美羅中心	8	664	290	4,085	0.25
7	順發工業大廈	8	1,242	400	3,754	0.40
8	鴻力工業中心 A 座	7	996	300	2,679	0.20
9	啟福工業中心	6	1,754	769	2,862	0.45
10	景發工業中心	6	774	362	4,048	0.21
11	健力工業大廈	5	391	208	5,155	0.11
12	同力工業中心B座	5	1,019	398	3,304	0.25
13	金漢工業大廈	5	2,300	250	1,087	0.17
14	寶康中心	4	920	295	2,875	0.16
15	源發工業大廈	4	1,065	279	2,687	0.12
16	興力工業中心	4	1,130	300	2,616	0.14
17	合力工業中心	3	720	320	4,444	0.08
18	富洋工業中心	3	923	488	3,250	0.13
19	榮發工業大廈	3	1,035	380	3,759	0.10
20	宏力工業大廈	2	932	284	3,044	0.06

7.4 工商・租賃

全區共 31 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 231 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	37	921	14,651	17.9	58
2	美羅中心	18	670	13,400	18.2	66
3	楊耀松第八工業大廈	16	2,000	23,000	12.0	43
4	九龍灣工業中心	12	872	15,000	15.5	18

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）
5	**福康工業大廈 (九龍灣)**	12	1,382	32,500	14.6	46
6	**環球工商大廈**	10	1,054	16,000	14.8	18
7	**鴻力工業中心 B 座**	10	370	6,100	20.8	8
8	**健力工業大廈**	9	769	12,000	17.6	13
9	**太平洋貿易中心**	9	1,358	15,000	11.8	36
10	**開達大廈**	9	4,593	59,709	12.8	81
11	**寶隆中心**	8	2,575	33,475	12.4	26
12	**金漢工業大廈**	8	1,948	21,750	12.1	24
13	**鴻力工業中心 A 座**	7	1,393	19,502	15.3	23
14	**信和工商中心**	6	1,138	16,945	14.5	27
15	**同力工業中心B座**	6	2,104	29,936	14.2	16
16	**宏力工業大廈**	6	774	10,042	13.5	8
17	**富洋工業中心**	6	1,802	27,000	12.3	15
18	**同力工業中心A座**	5	1,925	29,000	14.5	13
19	**啟福工業中心**	4	1,082	14,500	13.4	7
20	**寶康中心**	4	976	28,000	33.3	12

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（11 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（27 宗）、億京中心B座（17 宗）、太豐匯（16 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 信和工商中心（16 宗，中位數 720 呎）與 太平洋貿易中心（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 美羅中心 2 期 37 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 34 宗（上年 31 宗，+9.7%），中位數呎價 6,478 元（-7.5%）；分層單位主流成交集中於 6,023–7,000 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 74%、工商租賃 52%；中小型單位成交價中位數 292 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 23.0 元、較大型（11.6 元）高 99%。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 7 宗（-36.4%），中位數呎租 65.0 元（+57.1%）。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 3,213 元/呎、租 14.5 元/呎·月；寫字樓買賣 6,478 元/呎、租 19.3 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 65.0 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	3	391	206 萬	5,269 元/呎
工商	買賣	中小型	108	830	292 萬	3,340 元/呎
工商	買賣	中大型	34	2,066	568 萬	2,813 元/呎
工商	租賃	微型	14	250	4,600 元	23.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	120	889	13,534 元	15.4 元/呎·月
工商	租賃	中大型	82	2,238	30,801 元	13.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	15	12,248	139,617 元	11.6 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	9	1,205	470 萬	4,211 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	18	2,276	1,511 萬	7,000 元/呎
寫字樓	買賣	大型	7	7,221	4,530 萬	6,286 元/呎
寫字樓	租賃	微型	9	152	5,776 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	39	1,073	18,500 元	18.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	119	2,360	40,300 元	18.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	66	13,950	230,643 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	975	85,000 元	87.2 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	5	3,043	160,000 元	58.1 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。