

工商舖成交報告｜荃灣

2026年7月

資料範圍：2025年8月—2026年7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（384 宗，總計 32.15 億元） 6

四 租賃成交（717 宗，月租總計 3,746 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-07-31） 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

1,101	384	717	32.15 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 1,101 宗成交，較上年度同期（1,314 宗）減少 16.2%；買賣 384 宗（-22.7%）、租賃 717 宗（-12.2%）。
2. **寫字樓買賣「量價齊跌」**：成交 101 宗（上年 107 宗，-5.6%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,438 元，-12.6%）；國際企業中心一期一棟錄得 40 宗、佔該類 40%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 274 宗（上年 370 宗，-25.9%），中位數呎價 2,464 元（上年 3,195 元，-22.9%）；匯力工業中心一棟錄得 22 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 447 宗、寫字樓 131 宗、商舖 139 宗；中位數呎租分別為 12.8、23.0、90.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 9 宗（-55.0%），中位數呎價 16,535 元（+40.9%）；租賃 139 宗（-27.6%），中位數呎租 90.7 元（+2.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 32.15 億元（上年 32.54 億元，-1.2%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 5.98 億元、佔總額 19%；最大宗為美港貨倉 183,405 呎 @4.76 億元（2,595 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 3,746 萬元（上年 4,250 萬元，-11.9%）；主要來自嘉民國際訊通中心、嘉民荃灣中心等大額租務。

02 二、市場總覽

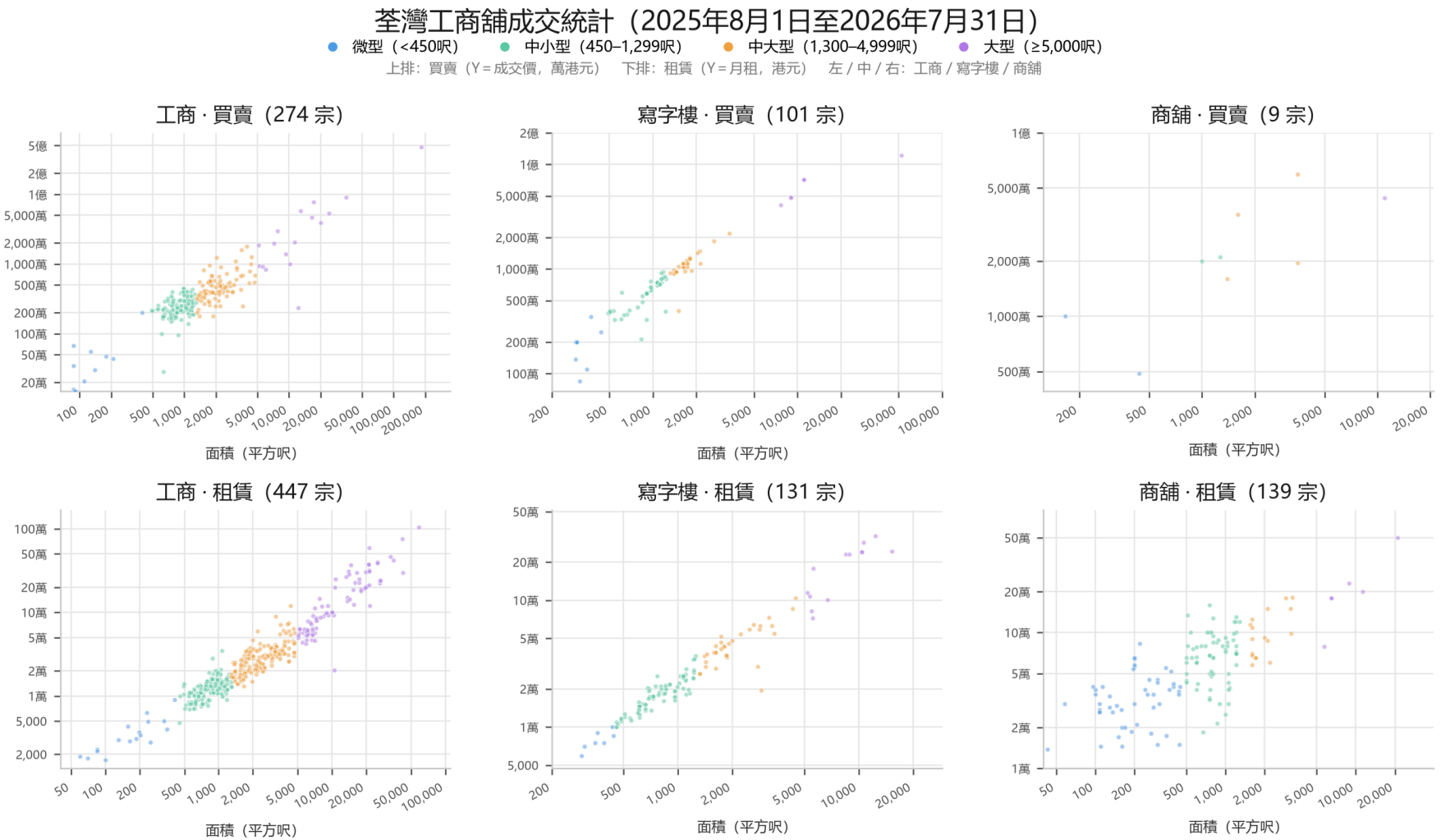


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-08-01 至 2026-07-31）

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	274	1,140	298 萬	2,464 元/呎	18.59 億
工商	租賃	447	1,690	20,202 元/月	12.8 元/呎·月	2,240 萬/月
寫字樓	買賣	101	1,110	746 萬	6,500 元/呎	11.25 億
寫字樓	租賃	131	1,030	21,250 元/月	23.0 元/呎·月	549 萬/月
商舖	買賣	9	1,390	2,000 萬	16,535 元/呎	2.31 億
商舖	租賃	139	750	58,000 元/月	90.7 元/呎·月	958 萬/月
合計	買賣	**384**	1,139	—	—	**32.15 億**
合計	租賃	**717**	1,160	—	—	**3,746 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 65%，反映荃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（1,139 呎）明顯小於租賃（1,160 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（16,535） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,464） 元 / 呎；租賃則為 商舖（91） > 寫字樓（23） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（384 宗，總計 32.15 億元）

3.1 工商（274 宗，18.59 億元）

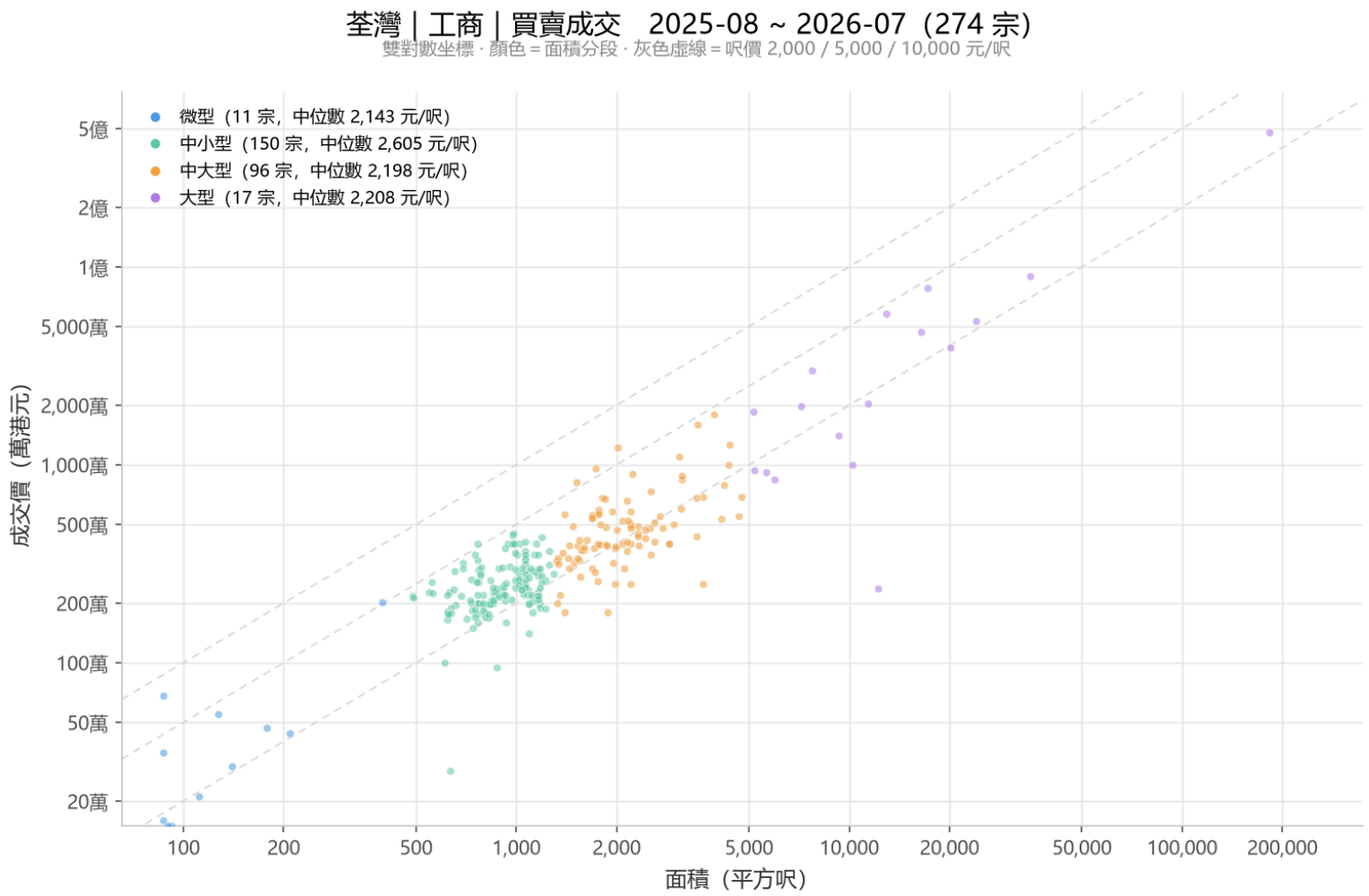


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,140 呎、中位數售價 298 萬元、中位數呎價 2,464 元（上年 3,195 元，-22.9%）。
- 面積段：中小型 150 宗（55%）、中大型 96 宗（35%）、微型 11 宗、大型 17 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,143 → 中小型 2,605 → 中大型 2,198 → 大型 2,208 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 15%。
- 最活躍：匯力工業中心（22 宗）、One Midtown（16 宗）、嘉力工業中心 B 座（15 宗）。
- 最大宗：美港貨倉 183,405 呎 @4.76 億元（2,595 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（101 宗，11.25 億元）

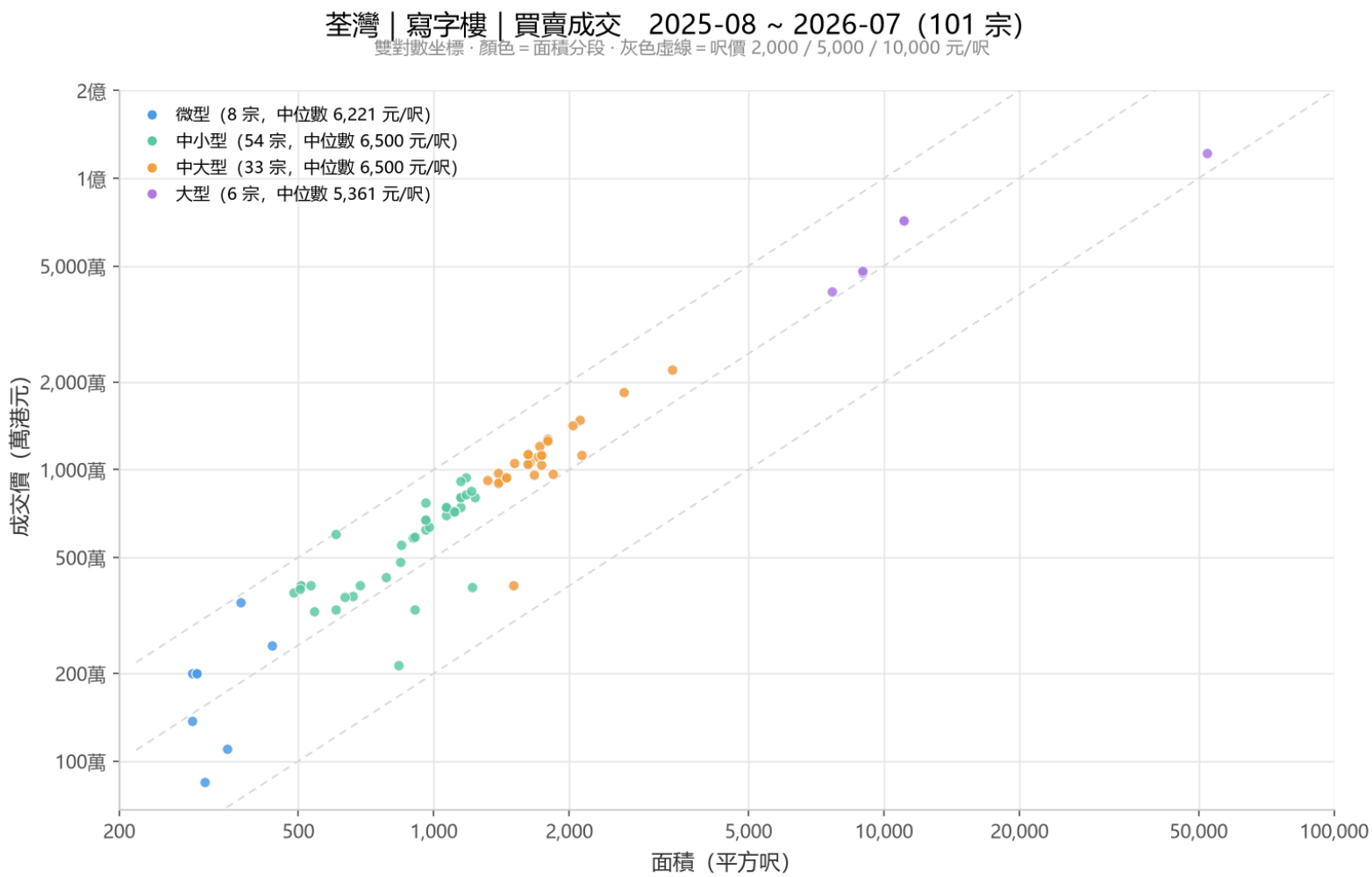


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,110 呎、中位數售價 746 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,438 元，-12.6%）。
- 面積段：中小型 54 宗（53%）、大型 6 宗、中大型 33 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,500 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,361 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 40 宗（40%）；前 5 棟合計 99 宗、佔 98%；全區僅 7 棟錄得成交。
- 指標成交：樂怡街5號 52,122 呎 @1.22 億元（2,341 元/呎）；國際企業中心一期 11,048 呎 @7,181 萬元（6,500 元/呎）。

3.3 商舖（9 宗，2.31 億元）

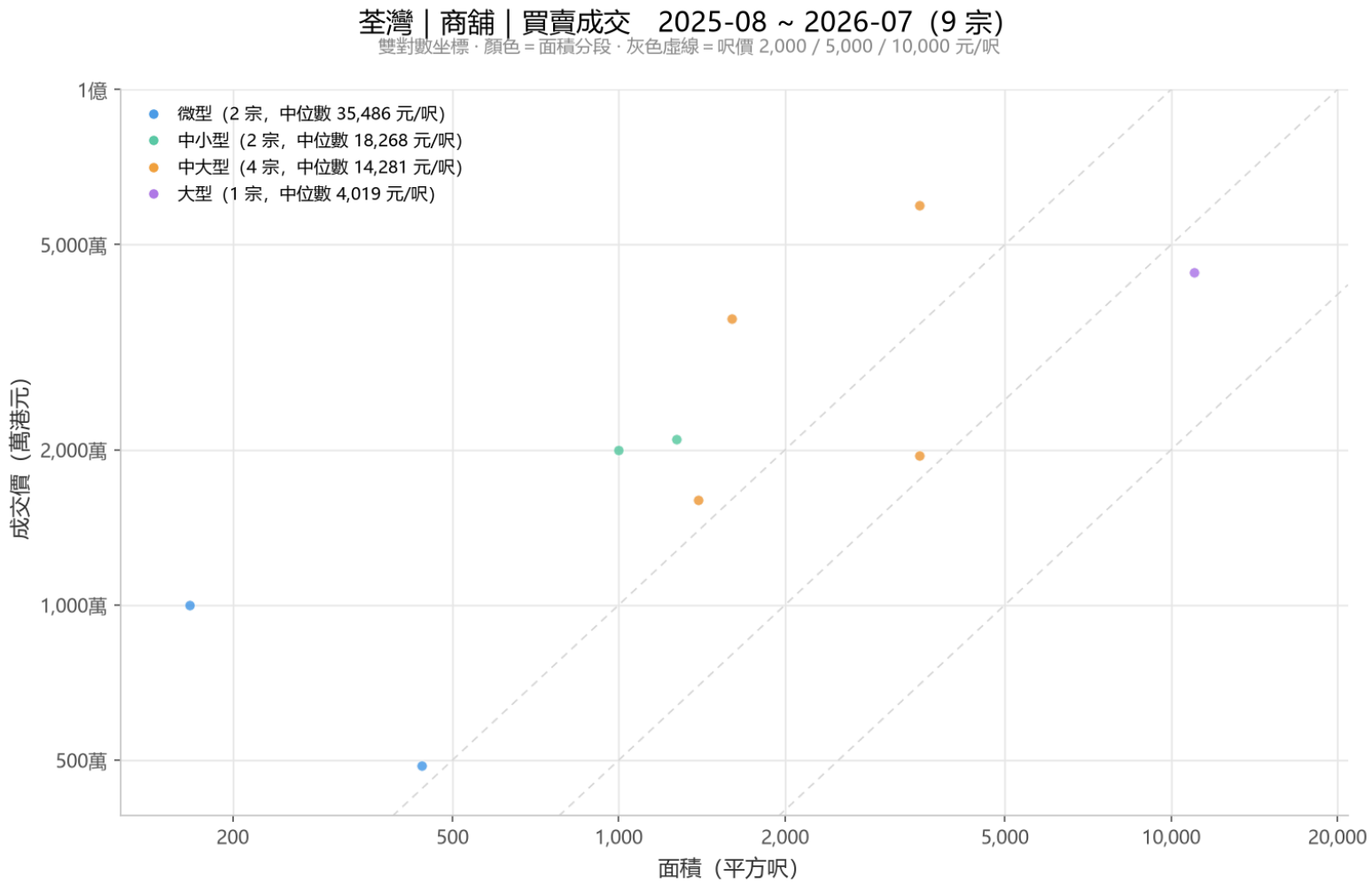


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 9 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,390 呎、中位數售價 2,000 萬元、中位數呎價 16,535 元（上年 11,733 元，+40.9%）。
- 面積段：中小型 2 宗、中大型 4 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 14,281 元最高。
- 最貴：眾安大廈 3,500 呎 @5,968 萬元（17,051 元/呎）。
- 集中度：眾安大廈 2 宗，佔 22%；前 5 棟佔 67%。

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	2025-09-26	工商	美港貨倉	183,405	4.76	2,595
2	2026-03-30	寫字樓	樂怡街5號	52,122	1.22	2,341
3	2026-05-19	工商	東南工業大廈	34,996	0.90	2,572
4	2026-07-08	工商	One Midtown	17,181	0.78	4,540
5	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
6	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
7	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
8	2026-04-09	工商	TML 廣場	12,883	0.58	4,500
9	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
10	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380

04 四、租賃成交（717 宗，月租總計 3,746 萬元）

4.1 工商（447 宗，月租 2,240 萬元）

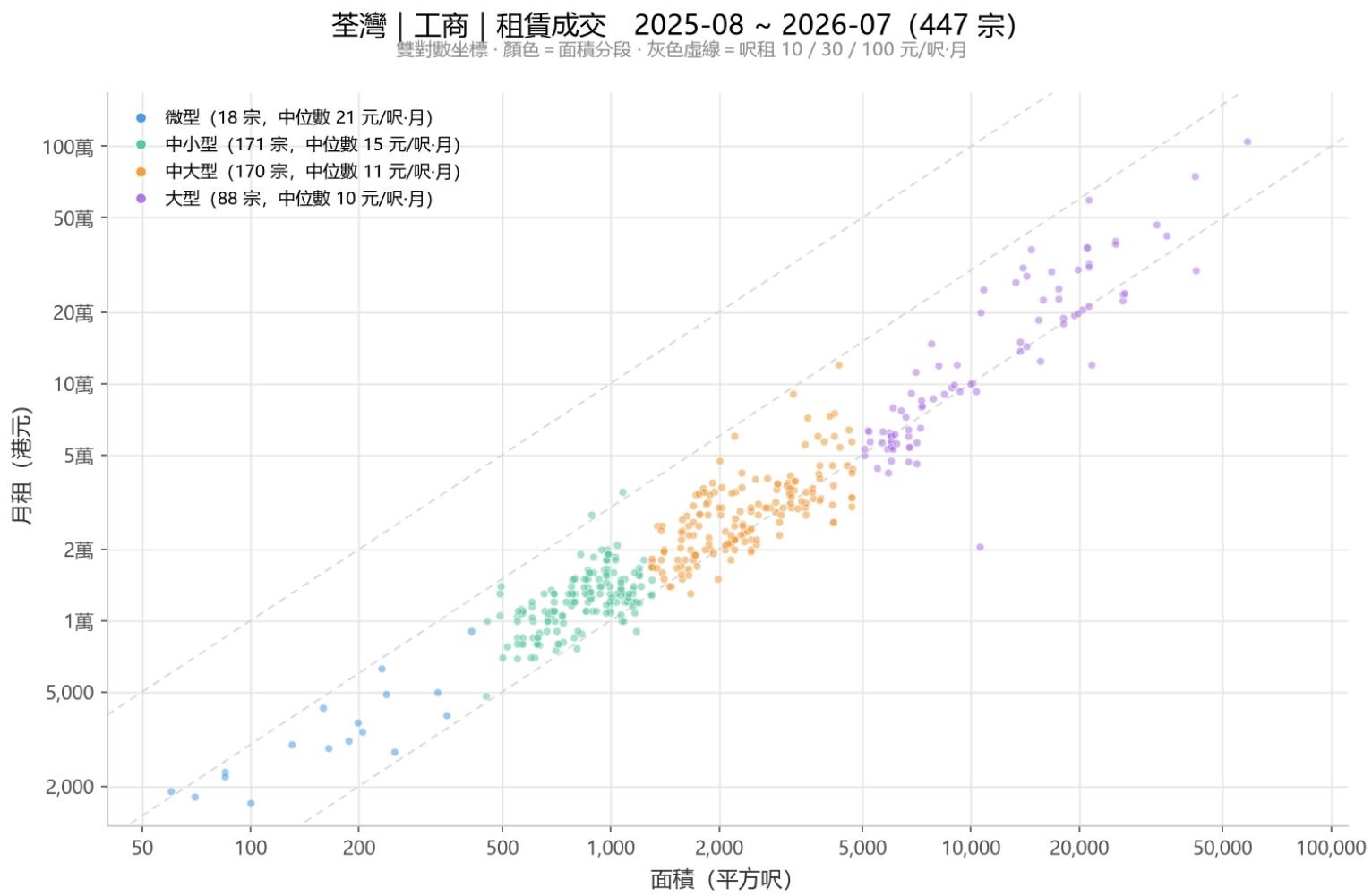


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,690 呎、月租 20,202 元、呎租 12.8 元/呎·月（上年 13.2 元，-3.3%）。
- 面積段：中大型 170 宗（38%）、中小型 171 宗（38%）、微型 18 宗、大型 88 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.3 → 中小型 14.6 → 中大型 11.2 → 大型 10.5 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（42 宗）、TML 廣場（31 宗）、有線電視大樓（19 宗）；前 5 棟合計僅佔 28%，前 10 棟佔 43%，供應面分散。

4.2 寫字樓（131 宗，月租 549 萬元）

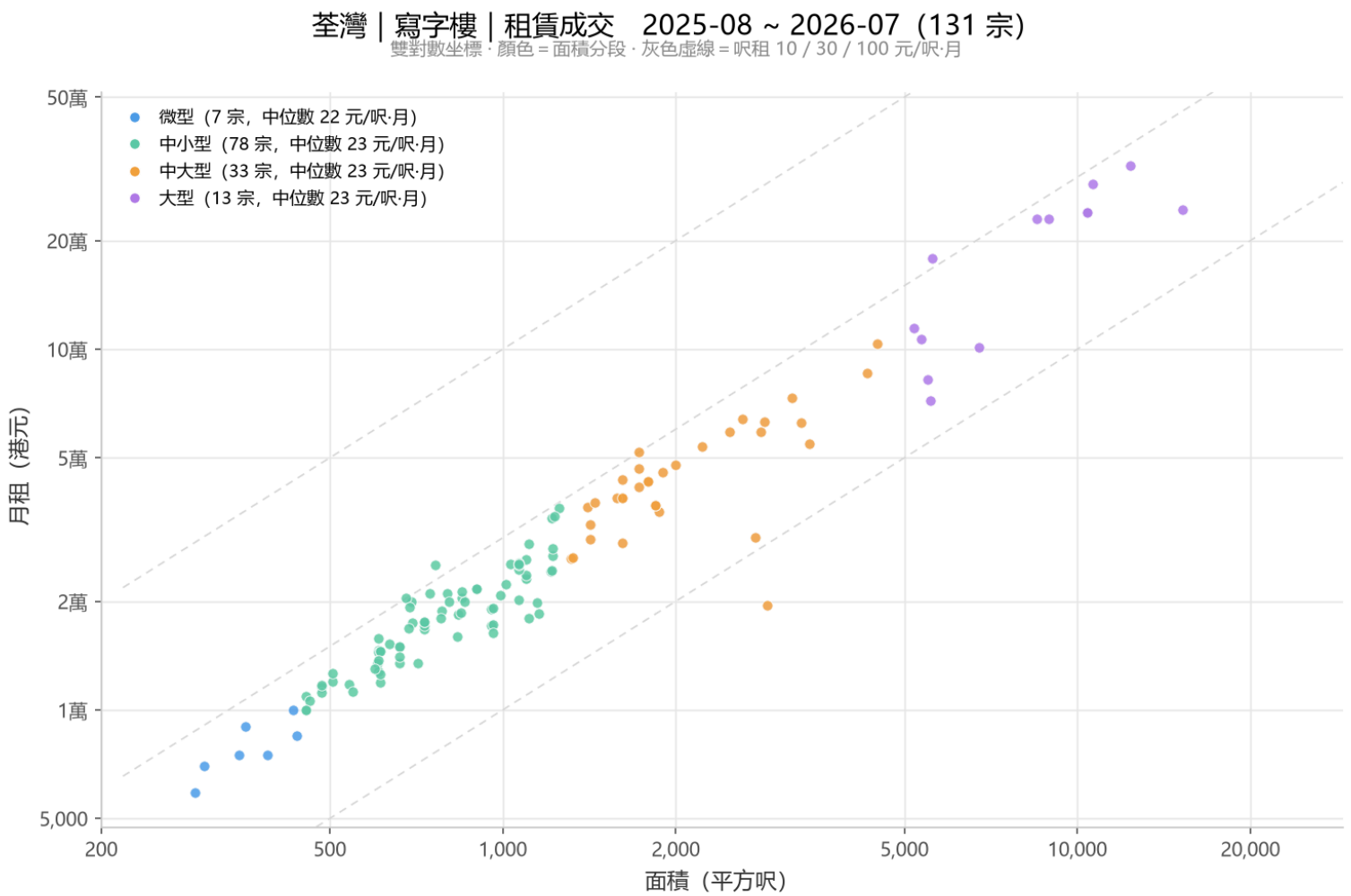


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,030 呎、月租 21,250 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 33 宗、中小型 78 宗、大型 13 宗、微型 7 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 23.0 元、中大型 23.2 元相若；微型 21.6 元（樣本僅 7 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（43 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 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（139 宗，月租 958 萬元）

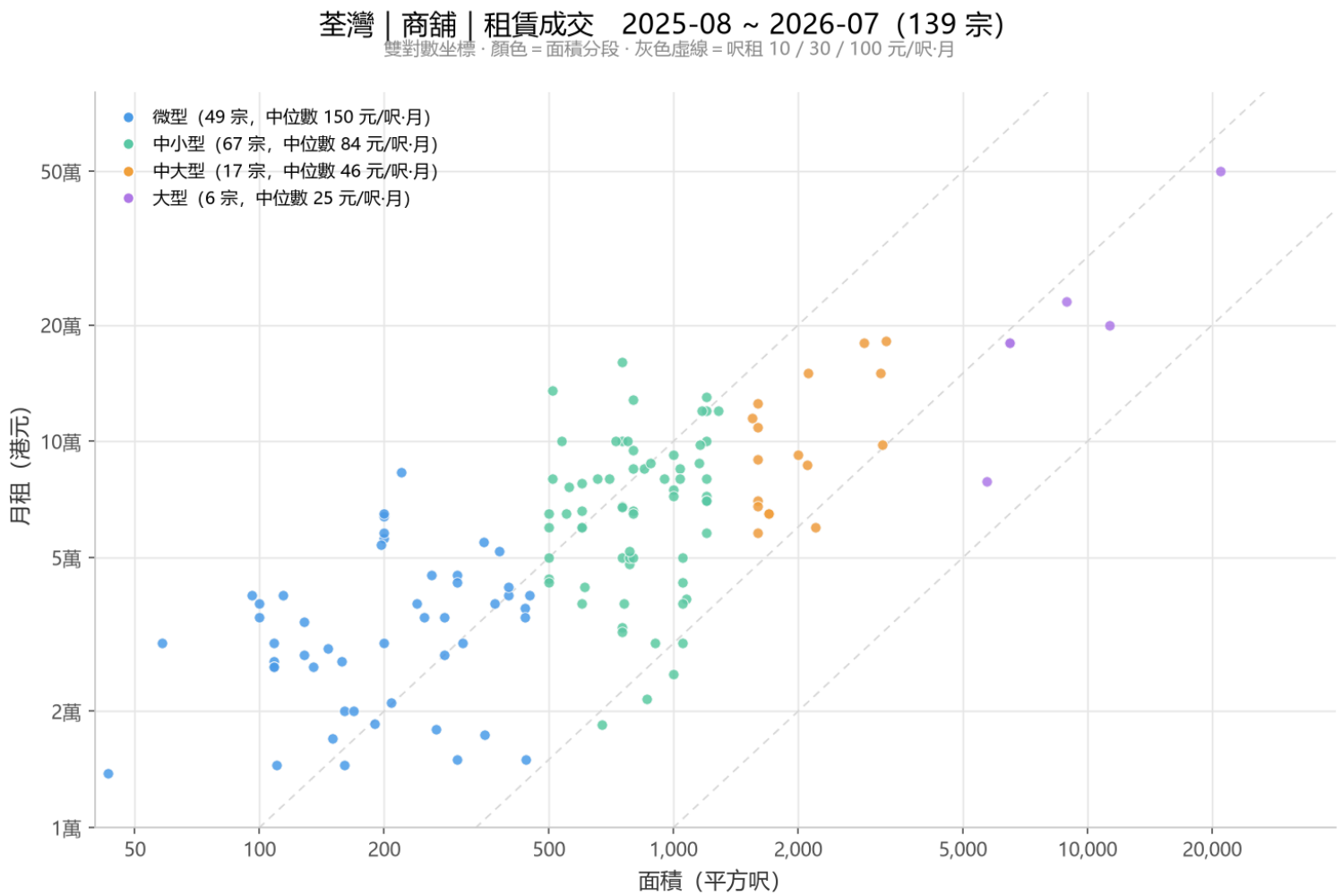


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 58,000 元、呎租 90.7 元/呎·月（上年 88.2 元，+2.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 150.0 元（街舖細位）→ 中小型 84.2 → 中大型 46.0 → 大型 24.9 元。
- 最活躍：南豐中心（19 宗）、平愛大廈（6 宗）、三和樓（5 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 28%，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	2025-09-25	工商	嘉民國際訊通中心	58,569	1,048,385	17.9
2	2025-09-25	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	750,171	17.9
3	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
4	2025-08-13	商舖	麗城花園3期	20,916	500,000	23.9
5	2025-08-27	工商	嘉民達力中心	32,776	467,058	14.2
6	2026-04-17	工商	東南工業大廈	34,996	419,952	12.0
7	2026-05-13	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	397,607	15.8
8	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
9	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8
10	2025-09-16	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	373,194	17.8

05 五、過去 12 個月趨勢

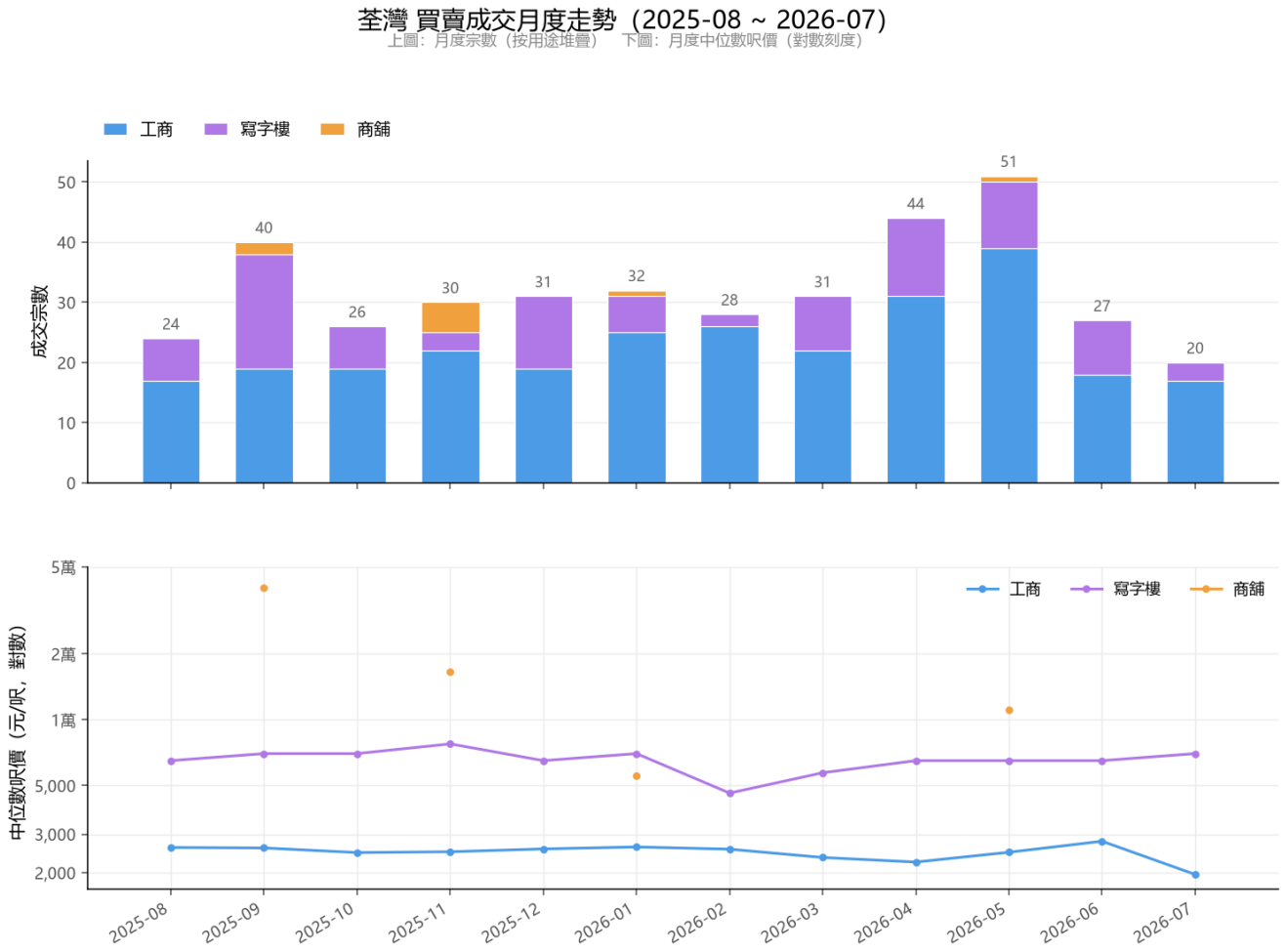


圖 8　買賣月度走勢

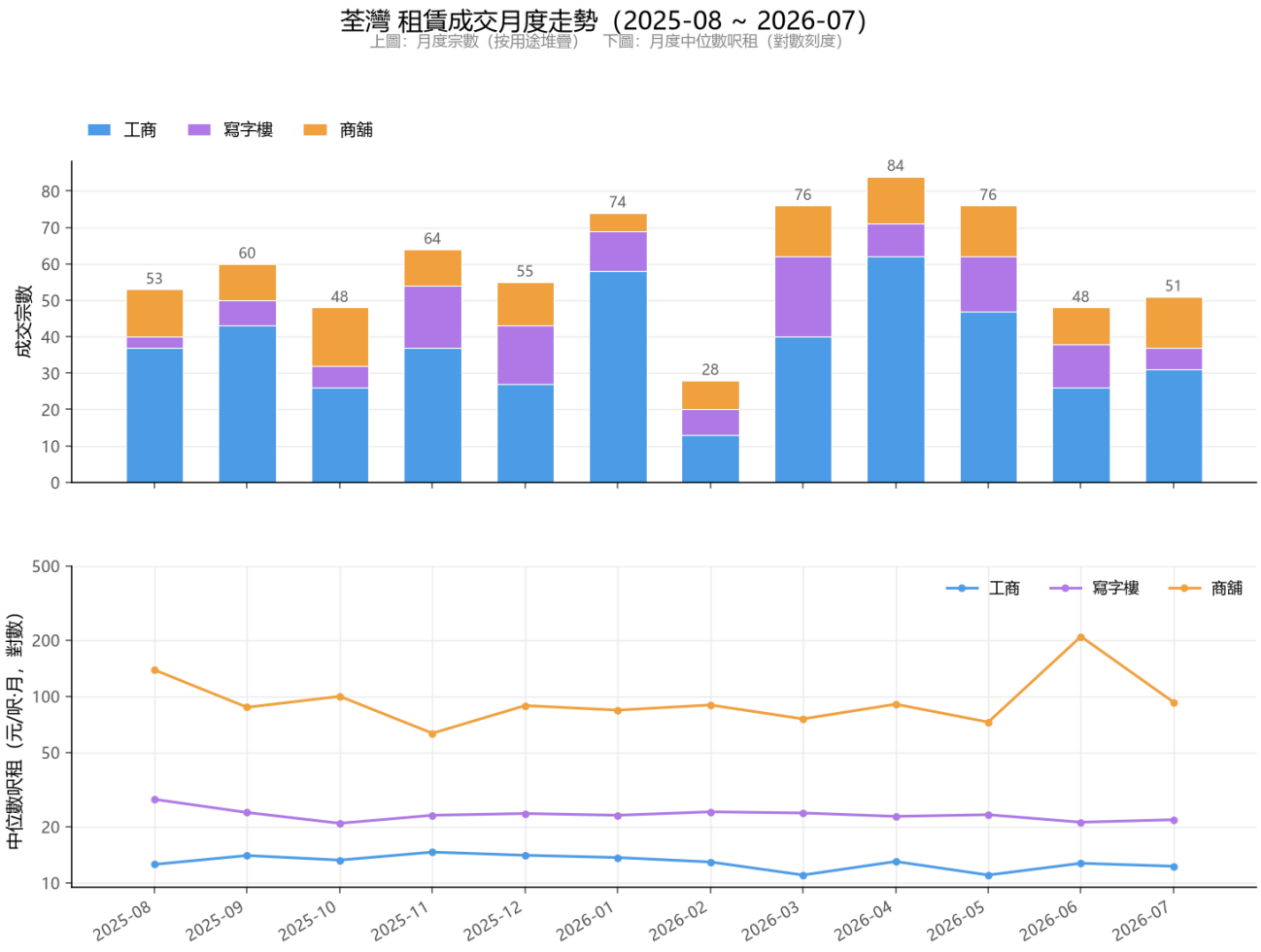


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–128 宗，月均 92 宗；買賣月均 32.0 宗、租賃月均 59.8 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 91 宗，較期初三個月（84 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 177 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2 330 宗 → 2026Q3（僅7月）71 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,602 元降至 1,964 元（區間 1,964–2,602 元）；路徑 2025Q3 2,602 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2 2,484 → 2026Q3(部分) 1,964。
- **工商租賃**：季度中位數由 13 元降至 12 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2 12 → 2026Q3(部分) 12。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,536 元升至 7,000 元（區間 6,500–7,000 元）；路徑 2025Q3 6,536 → 2025Q4 6,500 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,500 → 2026Q3(部分) 7,000。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 22 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1 23 → 2026Q2 23 → 2026Q3(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 39,940 元降至 11,091 元（區間 5,571–39,940 元）；路徑 2025Q3 39,940 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571 → 2026Q2 11,091。
- **商舖租賃**：季度中位數由 114 元降至 93 元（區間 84–114 元）；路徑 2025Q3 114 → 2025Q4 89 → 2026Q1 84 → 2026Q2 91 → 2026Q3(部分) 93。

> 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 55% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 53% 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 35%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（48%）及 <450 呎（35%）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 1,139 呎，租賃由 1,130 呎變為 1,160 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：國際企業中心一期 40 宗，佔 40%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（43 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 宗），前 5 棟合計佔 73%。
- 工商買賣：匯力工業中心 22 宗，前 5 棟佔 29%；工商租賃：One Midtown 42 宗，前 5 棟僅佔 28%，分布最分散。
- 含義：荃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	274	370	-25.9%	2,464 元/呎	3,195 元/呎	-22.9%	18.59 億	20.82 億
工商	租賃	447	474	-5.7%	12.8 元/呎·月	13.2 元/呎·月	-3.3%	2,240 萬/月	1,906 萬/月
寫字樓	買賣	101	107	-5.6%	6,500 元/呎	7,438 元/呎	-12.6%	11.25 億	9.33 億
寫字樓	租賃	131	151	-13.2%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	549 萬/月	581 萬/月
商舖	買賣	9	20	-55.0%	16,535 元/呎	11,733 元/呎	+40.9%	2.31 億	2.39 億
商舖	租賃	139	192	-27.6%	90.7 元/呎·月	88.2 元/呎·月	+2.8%	958 萬/月	1,763 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-07-31）

以 2026-07-31 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」。

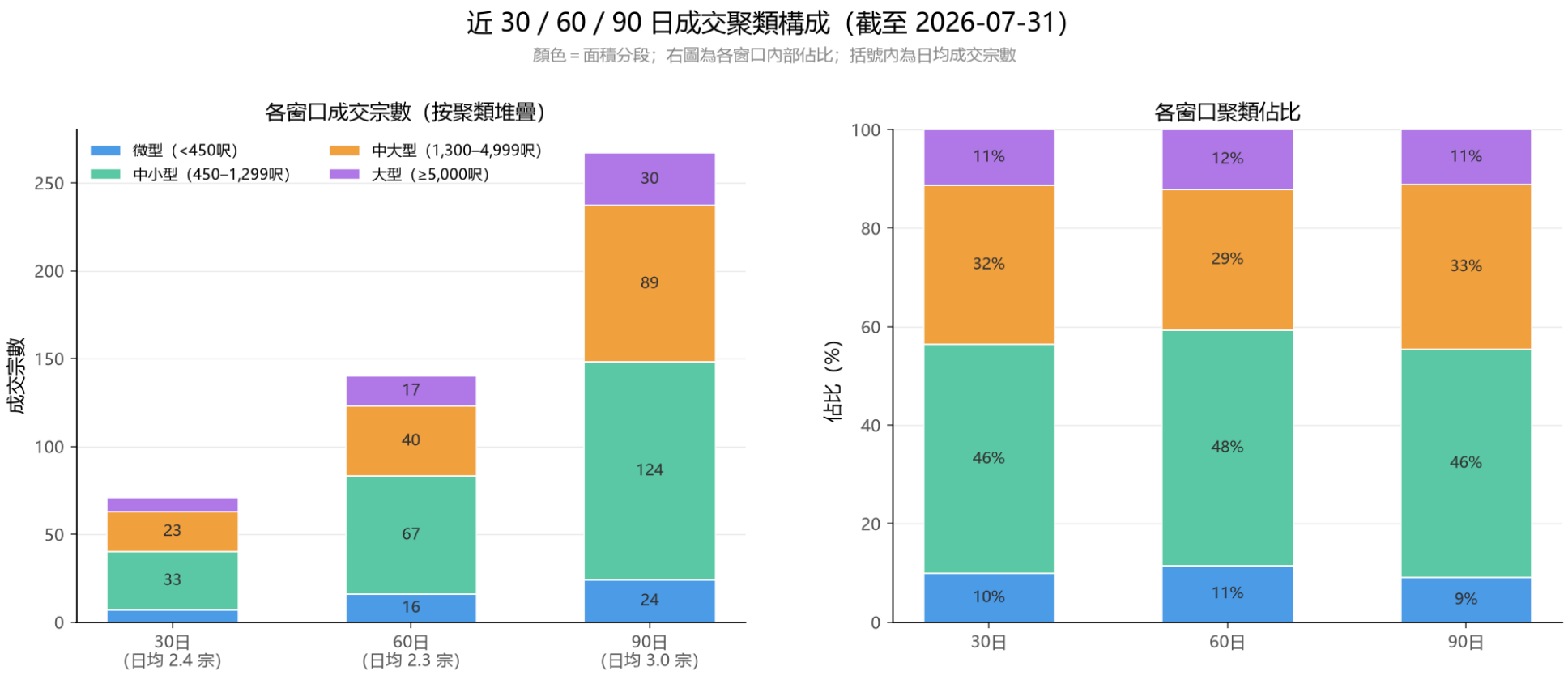


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	71	2.4	20	51
60 日	140	2.3	43	97
90 日	267	3.0	98	169

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	—	7	84.7	7	9.9%
30 日	中小型	11	2,465	22	19.5	33	46.5%
30 日	中大型	8	1,947	15	11.0	23	32.4%
30 日	大型	1	4,540	7	13.8	8	11.3%
60 日	微型	3	5,139	13	140.0	16	11.4%
60 日	中小型	23	2,678	44	19.0	67	47.9%
60 日	中大型	15	2,294	25	11.0	40	28.6%
60 日	大型	2	3,695	15	13.0	17	12.1%
90 日	微型	6	5,937	18	195.6	24	9.0%
90 日	中小型	58	2,929	66	19.0	124	46.4%
90 日	中大型	30	2,128	59	11.4	89	33.3%
90 日	大型	4	2,711	26	11.5	30	11.2%

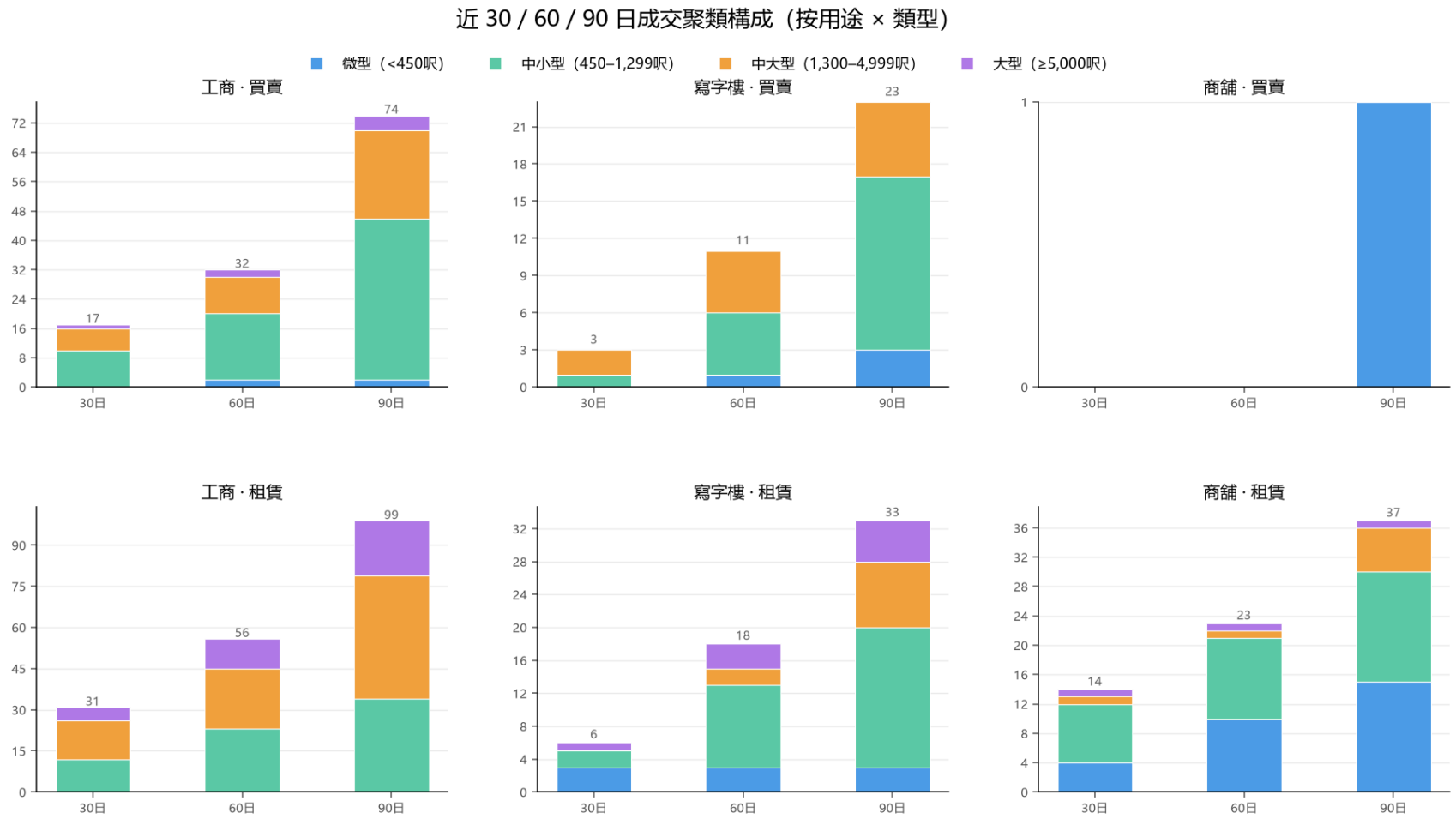


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	17	中小型 10（59%）	32	中小型 18（56%）	74	中小型 44（59%）
工商	租賃	31	中大型 14（45%）	56	中小型 23（41%）	99	中大型 45（45%）

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	中小型 5（45%）	23	中小型 14（61%）
寫字樓	租賃	6	微型 3（50%）	18	中小型 10（56%）	33	中小型 17（52%）
商舖	買賣	0	—	0	—	1	微型 1（100%）
商舖	租賃	14	中小型 8（57%）	23	中小型 11（48%）	37	微型 15（41%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 71 宗（日均 2.4 宗），低於 90 日的日均 3.0 宗；60 日 140 宗、日均 2.3 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 9.9%（7 宗），高於 90 日的 9.0%；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「中小型」為最大宗（30 日 33 宗、佔 46%；90 日 124 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 3 宗（南豐中心、國際企業中心三期），低於 90 日的月均水平（90 日合共 23 宗）；同期工商買賣 30 日 17 宗、90 日 74 宗，仍是買賣主力。
- **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 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	國際企業中心一期	40	1,110	722	6,500	4.70
2	國際企業中心三期	30	1,193	908	7,000	2.87
3	南豐中心	11	532	396	7,753	0.43
4	環貿廣場	11	1,667	959	5,486	1.87
5	全發商業大廈	7	297	200	5,708	0.12
6	京匯廣場	1	604	331	5,482	0.03
7	樂怡街5號	1	52,122	12,200	2,341	1.22

7.2 寫字樓 • 租賃

全區僅 15 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	新領域廣場	43	729	17,496	23.5	97
2	南豐中心	22	755	18,970	22.8	45
3	國際企業中心三期	15	1,313	26,260	20.0	43

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	國際企業中心一期	8	1,258	32,669	24.0	24
5	全發商業大廈	7	357	7,500	21.6	6
6	如心廣場	6	4,191	93,797	23.0	78
7	中染大廈	5	4,300	82,425	19.0	37
8	荃灣千色匯 I	5	1,229	34,412	28.0	17
9	Plaza 88	4	2,096	51,352	26.8	32
10	有線電視大樓	4	3,150	42,344	11.9	18
11	環貿廣場	4	739	17,984	24.0	7
12	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	26.0	78
13	華懋荃灣廣場	3	6,732	100,980	16.0	41
14	99廣場	1	989	20,769	21.0	2
15	嘉達環球中心	1	15,251	244,016	16.0	24

7.3 工商・買賣

全區共 57 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 274 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	匯力工業中心	22	828	210	2,534	0.51
2	One Midtown	16	970	375	3,956	1.49
3	嘉力工業中心 B 座	15	915	245	2,606	0.39
4	興盛工業大廈	14	1,178	212	1,791	0.48
5	TML 廣場	13	1,767	670	3,595	1.75
6	嘉力工業中心 A 座	12	1,034	250	2,616	0.36
7	荃運工業中心 1 期	11	1,163	218	1,874	0.28
8	榮興工業大廈	10	916	206	2,587	0.25
9	龍力工業大廈	10	1,062	256	2,447	0.28
10	德豐工業中心一座	9	827	180	2,109	0.17

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）
11	華偉工業大廈	9	768	200	2,522	0.19
12	新豐中心	6	1,832	440	2,324	0.26
13	時貿中心	6	720	335	4,401	0.20
14	榮豐工業大廈	6	2,204	300	1,562	0.19
15	豪力中心	6	885	219	2,484	0.14
16	城市工業中心	5	3,627	400	1,394	0.30
17	宏龍工業大廈	5	2,206	480	2,175	0.23
18	華俊工業中心	5	1,710	380	2,222	0.18
19	華力工業中心	5	1,440	390	2,308	0.23
20	達貿中心	5	681	227	3,600	0.11

7.4 工商・租賃

全區共 77 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 447 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	One Midtown	42	970	16,418	17.4	102
2	TML 廣場	31	1,809	33,858	16.0	120
3	有線電視大樓	19	2,899	34,760	12.3	99
4	W212	18	588	11,110	18.6	21
5	金熊工業中心	16	5,268	45,243	9.0	60
6	時貿中心	15	700	13,000	17.3	23
7	金岸科技中心	15	1,195	15,535	13.0	23
8	嘉民國際訊通中心	12	20,401	337,891	17.8	435
9	順豐工業中心	12	2,478	29,491	11.1	59
10	匯力工業中心	11	697	10,000	13.4	12
11	城市工業中心	11	3,627	35,000	10.8	103
12	嘉力工業中心 B 座	10	963	14,462	14.0	21

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）
13	**龍力工業大廈**	10	1,062	12,000	11.5	12
14	**宏龍工業大廈**	9	2,206	22,060	10.0	24
15	**德士古道工業中心B座**	9	2,443	21,500	9.8	21
16	**明華工業大廈**	9	5,049	50,000	10.0	68
17	**榮興工業大廈**	8	940	11,850	13.2	10
18	**美德大廈**	8	1,065	11,220	13.2	20
19	**W Mega 第一座**	7	880	13,065	15.0	8
20	**嘉民荃灣中心**	7	8,128	118,669	14.6	141

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心一期（40 宗、中位數 6,500 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 新領域廣場（43 宗）、南豐中心（22 宗）、國際企業中心三期（15 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 匯力工業中心（22 宗，中位數 828 呎）與 One Midtown（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 42 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 101 宗（上年 107 宗，-5.6%），中位數呎價 6,500 元（-12.6%）；分層單位主流成交集中於 6,500–7,000 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 55%、工商租賃 38%；中小型單位成交價中位數 234 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 21.3 元、較大型（10.5 元）高 103%；商舖微型（150.0 元）與大型（24.9 元）相差 503%。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 9 宗（-55.0%），中位數呎價 16,535 元（+40.9%）；租賃 139 宗（-27.6%），中位數呎租 90.7 元（+2.8%）。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 2,464 元/呎、租 12.8 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 16,535 元/呎、租 90.7 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	11	111	35 萬	2,143 元/呎
工商	買賣	中小型	150	924	234 萬	2,605 元/呎
工商	買賣	中大型	96	1,999	442 萬	2,198 元/呎
工商	買賣	大型	17	11,370	2,050 萬	2,208 元/呎
工商	租賃	微型	18	176	3,050 元	21.3 元/呎·月
工商	租賃	中小型	171	865	12,320 元	14.6 元/呎·月
工商	租賃	中大型	170	2,218	28,000 元	11.2 元/呎·月
工商	租賃	大型	88	9,080	99,500 元	10.5 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	8	304	200 萬	6,221 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	54	1,065	710 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	33	1,631	1,060 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	大型	6	10,004	6,001 萬	5,361 元/呎
寫字樓	租賃	微型	7	357	7,500 元	21.6 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	78	772	17,970 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	33	1,844	42,984 元	23.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	13	8,496	230,000 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	304	744 萬	35,486 元/呎
商舖	買賣	中小型	2	1,135	2,050 萬	18,268 元/呎
商舖	買賣	中大型	4	2,550	2,775 萬	14,281 元/呎
商舖	買賣	大型	1	11,000	4,420 萬	4,019 元/呎
商舖	租賃	微型	49	200	34,000 元	150.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	67	800	70,000 元	84.2 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	17	1,700	92,000 元	46.0 元/呎·月
商舖	租賃	大型	6	7,699	190,000 元	24.9 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。