

工商舖成交報告｜葵涌

2026年2月

資料範圍：2025年3月—2026年2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（393 宗，總計 18.94 億元） 6

四 租賃成交（658 宗，月租總計 4,319 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28） 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

1,051	393	658	18.94 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 1,051 宗成交，較上年度同期（1,198 宗）減少 12.3%；買賣 393 宗（+37.9%）、租賃 658 宗（-27.9%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 8 宗（上年 5 宗，+60.0%），中位數呎價 6,340 元（上年 8,123 元，-22.0%）；新都會廣場第二期一棟錄得 5 宗、佔該類 62%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 376 宗（上年 252 宗，+49.2%），中位數呎價 2,357 元（上年 2,747 元，-14.2%）；和豐工業中心一棟錄得 25 宗、佔該類 7%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 523 宗、寫字樓 83 宗、商舖 52 宗；中位數呎租分別為 11.2、22.8、58.6 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 9 宗（-67.9%），中位數呎價 11,170 元（-30.6%）；租賃 52 宗（+0.0%），中位數呎租 58.6 元（-21.9%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 18.94 億元（上年 16.42 億元，+15.4%）；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 4,319 萬元（上年 3,466 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

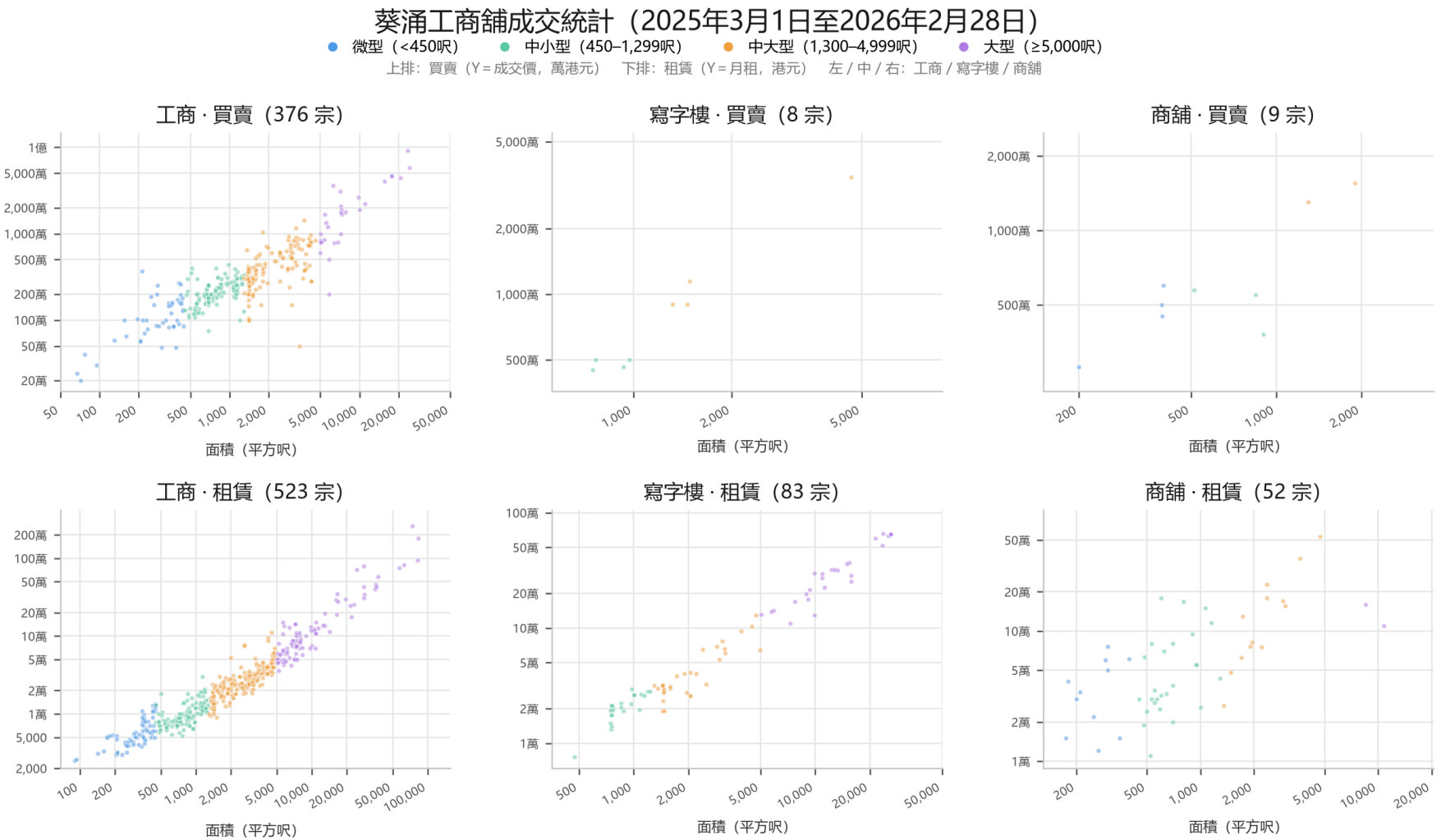


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-03-01 至 2026-02-28）

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	376	1,378	280 萬	2,357 元/呎	17.49 億
工商	租賃	523	1,598	18,000 元/月	11.2 元/呎·月	2,779 萬/月
寫字樓	買賣	8	1,146	700 萬	6,340 元/呎	0.83 億
寫字樓	租賃	83	2,045	32,591 元/月	22.8 元/呎·月	1,104 萬/月
商舖	買賣	9	513	550 萬	11,170 元/呎	0.62 億
商舖	租賃	52	670	55,000 元/月	58.6 元/呎·月	435 萬/月
合計	買賣	**393**	1,351	—	—	**18.94 億**
合計	租賃	**658**	1,478	—	—	**4,319 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 63%，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（1,351 呎）明顯小於租賃（1,478 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,170） > 寫字樓（6,340） > 工商（2,357） 元 / 呎；租賃則為 商舖（59） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（393 宗，總計 18.94 億元）

3.1 工商（376 宗，17.49 億元）

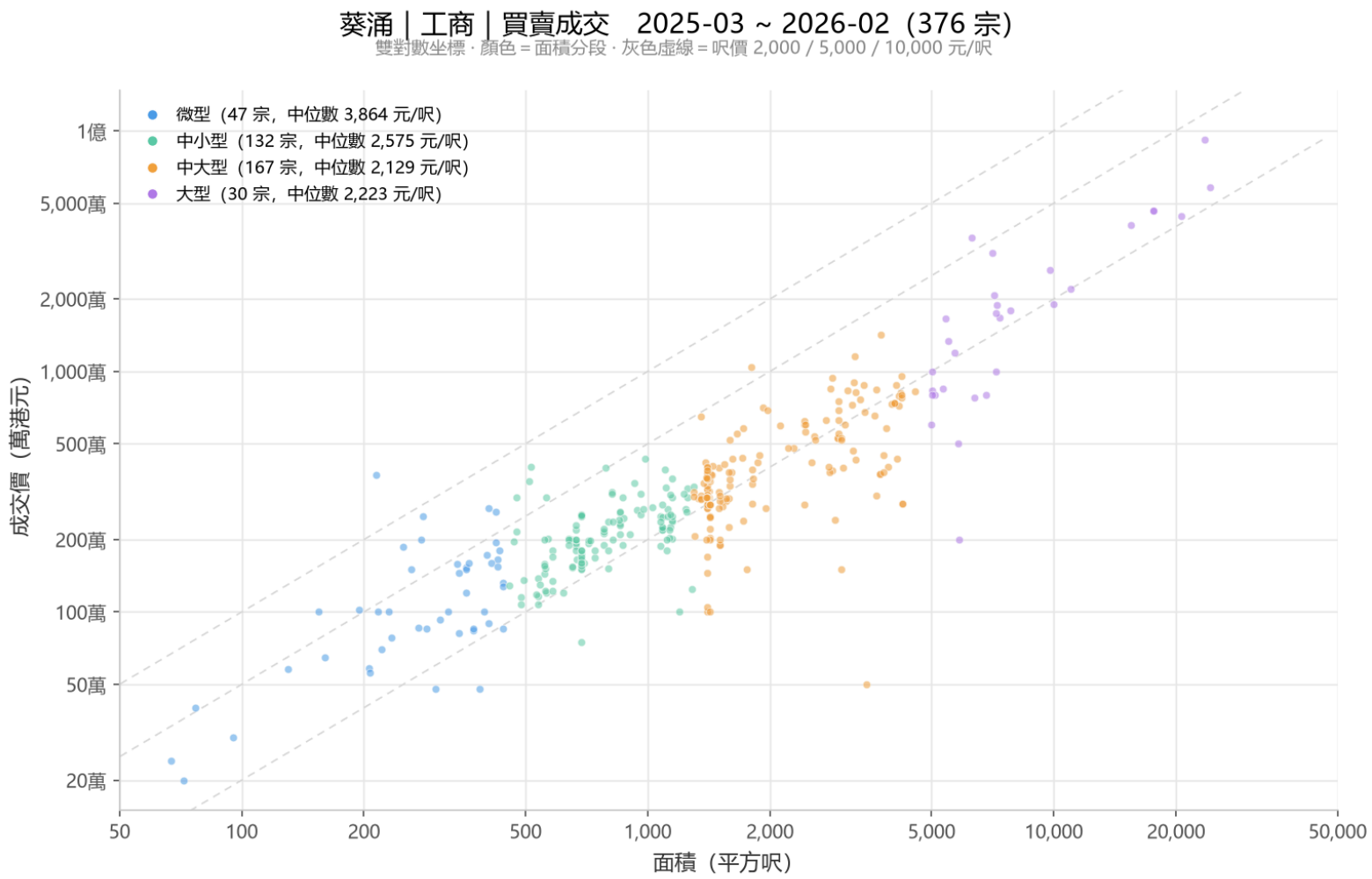


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,378 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,357 元（上年 2,747 元，-14.2%）。
- 面積段：中小型 132 宗（35%）、中大型 167 宗（44%）、微型 47 宗、大型 30 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,864 → 中小型 2,575 → 中大型 2,129 → 大型 2,223 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 14%。
- 最活躍：和豐工業中心（25 宗）、金運工業大廈 1 座（15 宗）、金龍工業中心 1 座（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（8 宗，8,300 萬元）

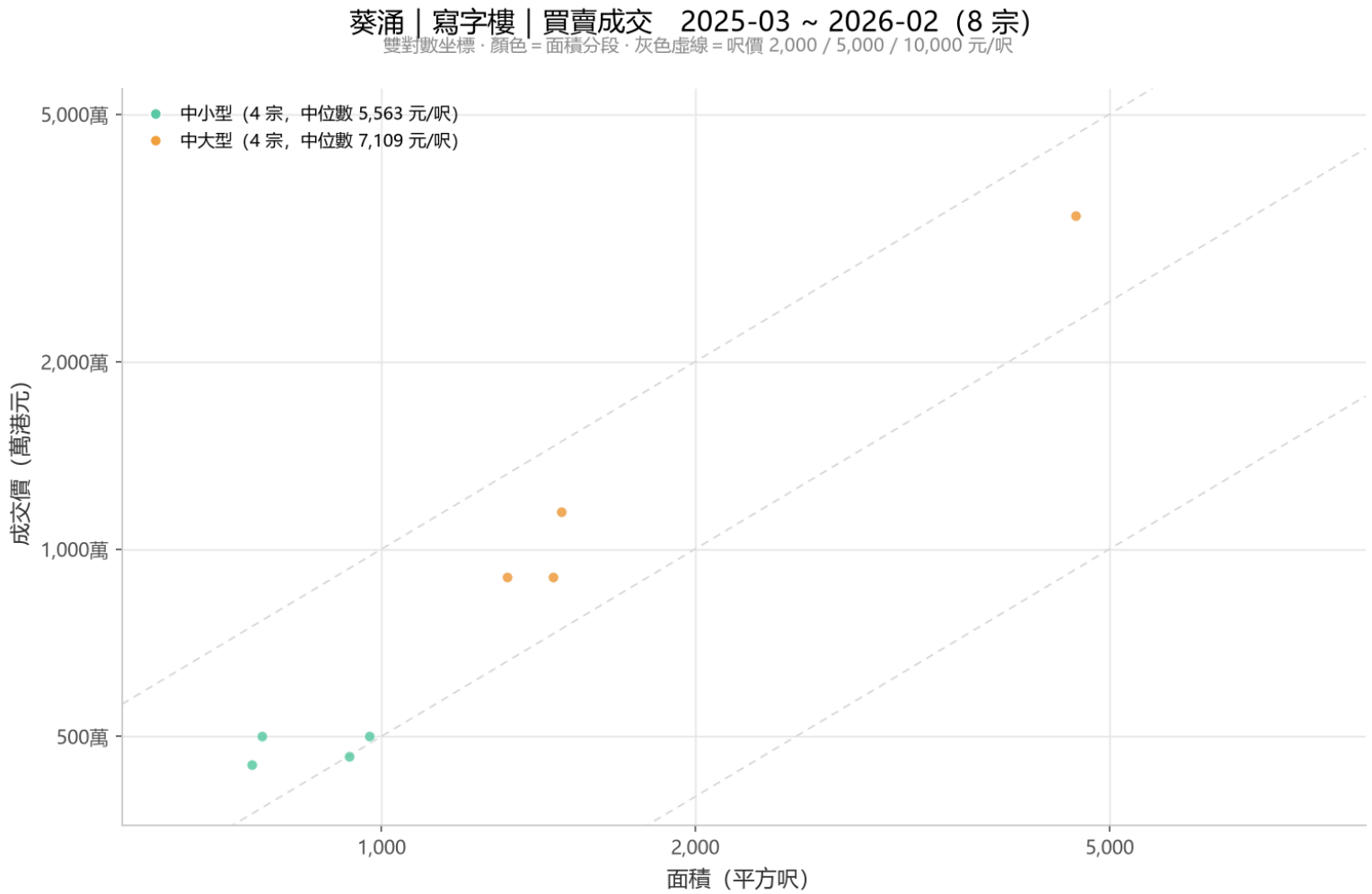


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,146 呎、中位數售價 700 萬元、中位數呎價 6,340 元（上年 8,123 元，-22.0%）。
- 面積段：中小型 4 宗（50%）、大型 0 宗、中大型 4 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,109 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 5 宗（62%）；前 5 棟合計 8 宗、佔 100%；全區僅 2 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 4,634 呎 @3,429 萬元（7,400 元/呎）；K83 1,320 呎 @900 萬元（6,818 元/呎）。

3.3 商舖（9 宗，6,200 萬元）

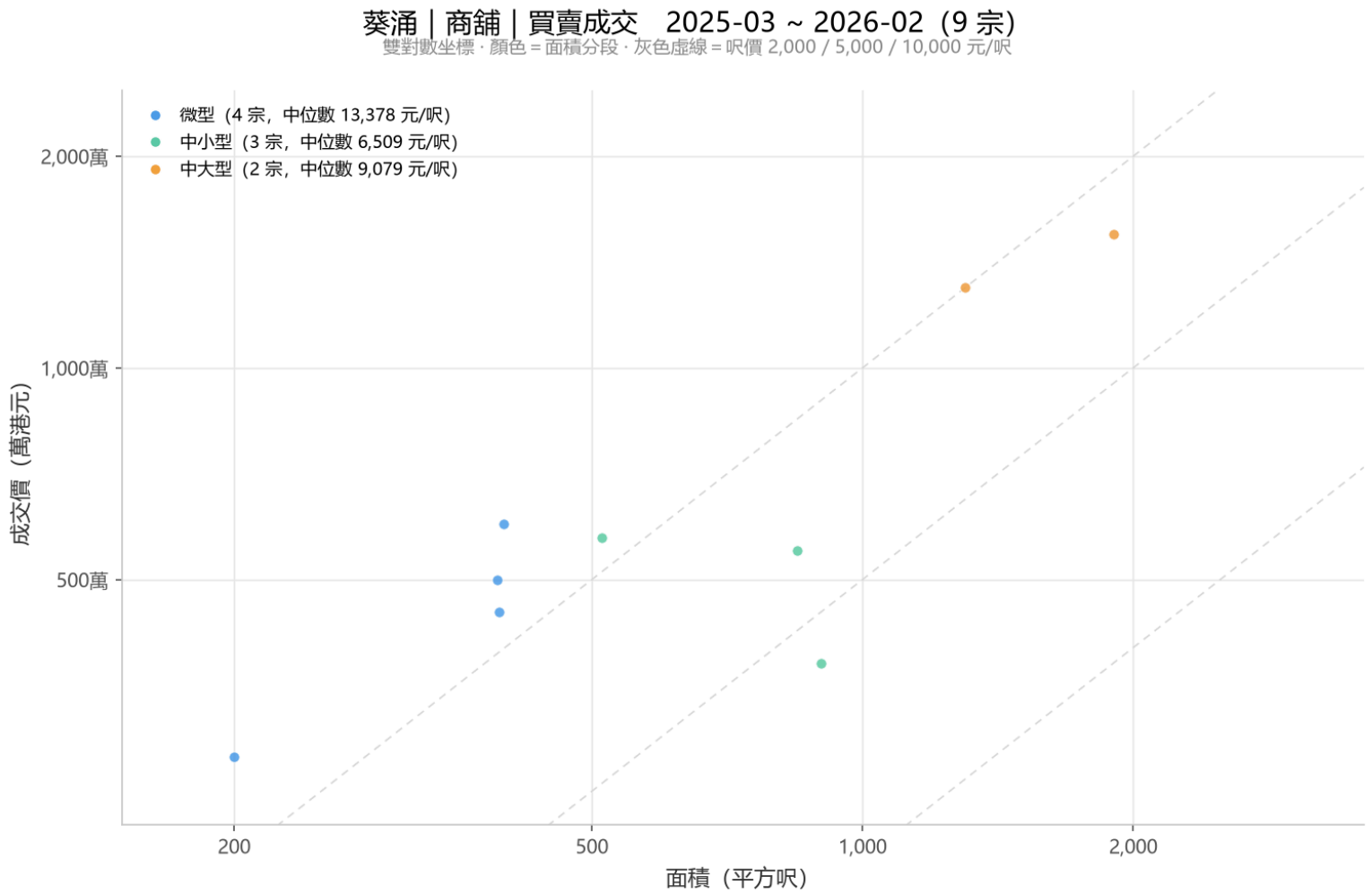


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 9 宗，統計穩定性有限；中位數面積 513 呎、中位數售價 550 萬元、中位數呎價 11,170 元（上年 16,085 元，-30.6%）。
- 面積段：中小型 3 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 33%；前 5 棟佔 78%。

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	2025-03-18	寫字樓	新都會廣場第二期	4,634	0.34	7,400
8	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
9	2025-11-27	工商	金威工業大廈 2 期	9,776	0.26	2,706
10	2025-04-02	工商	長榮工業大廈	11,000	0.22	2,000

04 四、租賃成交（658 宗，月租總計 4,319 萬元）

4.1 工商（523 宗，月租 2,779 萬元）

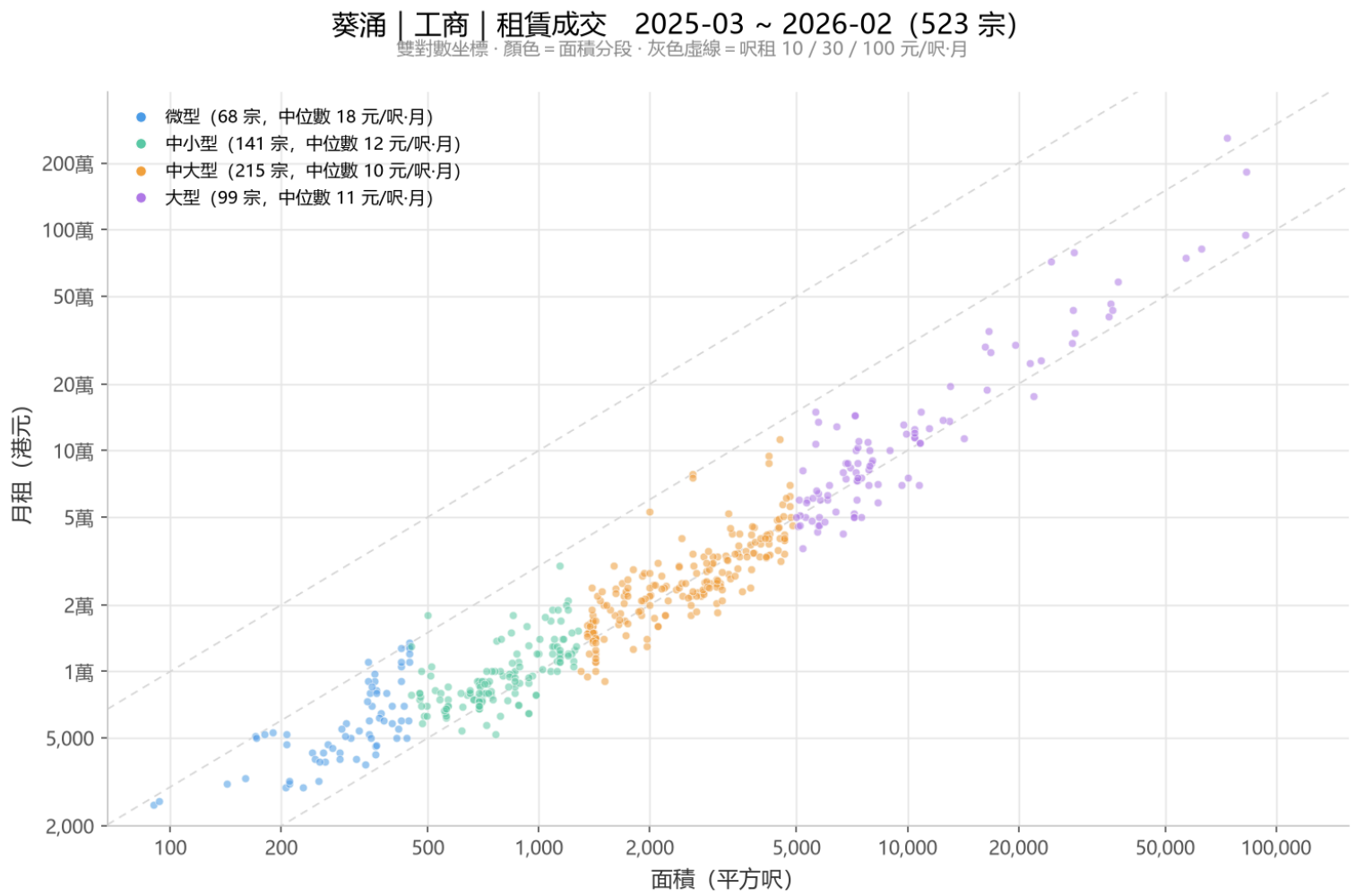


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,598 呎、月租 18,000 元、呎租 11.2 元/呎·月（上年 13.2 元，-14.9%）。
- 面積段：中大型 215 宗（41%）、中小型 141 宗（27%）、微型 68 宗、大型 99 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.6 → 中小型 12.0 → 中大型 10.0 → 大型 11.1 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：華發工業大廈（29 宗）、宏達工業中心（22 宗）、和豐工業中心（22 宗）；前 5 棟合計僅佔 20%，前 10 棟佔 31%，供應面分散。

4.2 寫字樓（83 宗，月租 1,104 萬元）

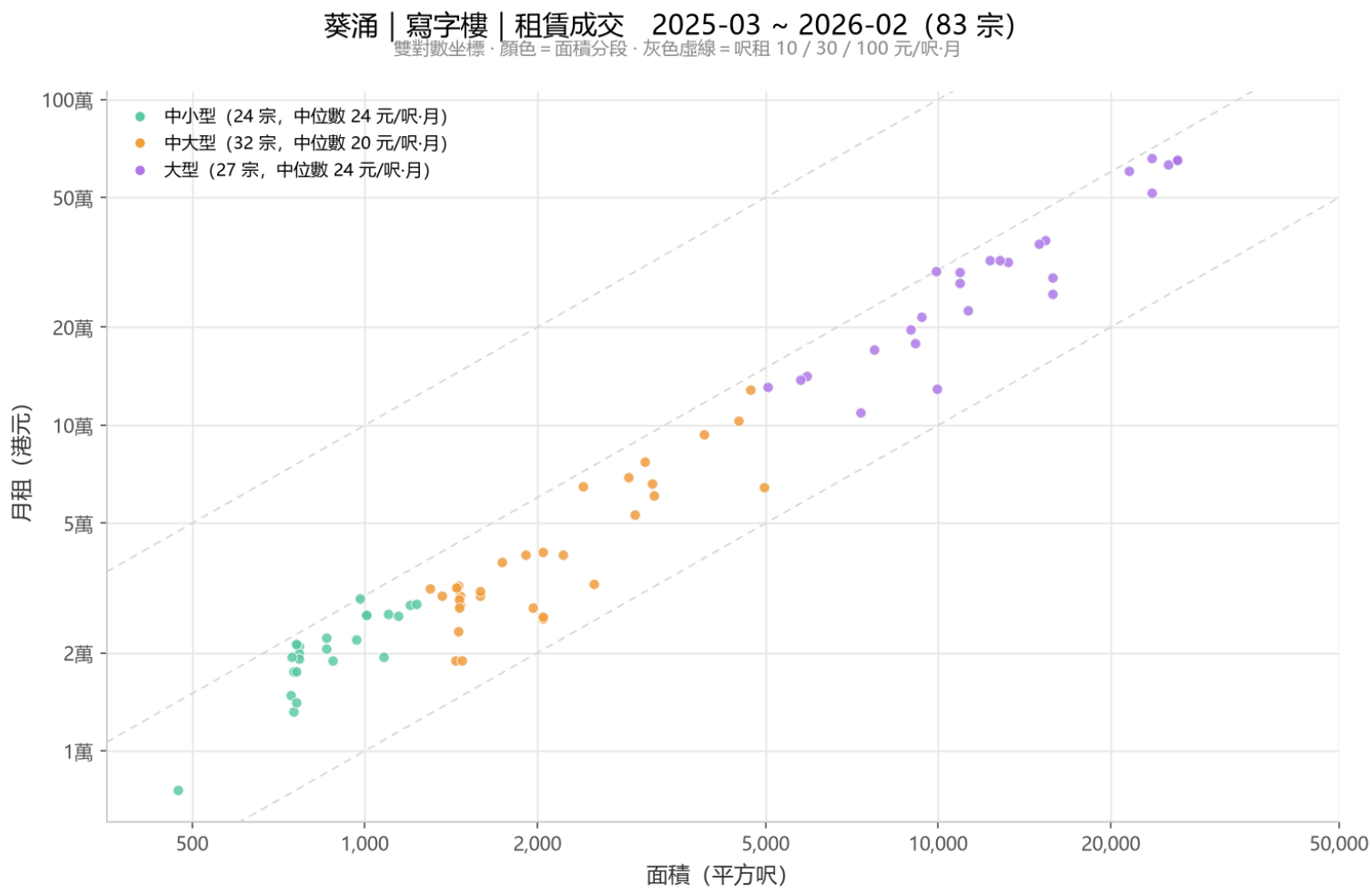


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,045 呎、月租 32,591 元、呎租 22.8 元/呎·月（上年 23.0 元，-1.0%）。
- 面積段：中大型 32 宗、中小型 24 宗、大型 27 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 23.7 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（34 宗）、新都會廣場第一期（20 宗）、九龍貿易中心B座（6 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（52 宗，月租 435 萬元）

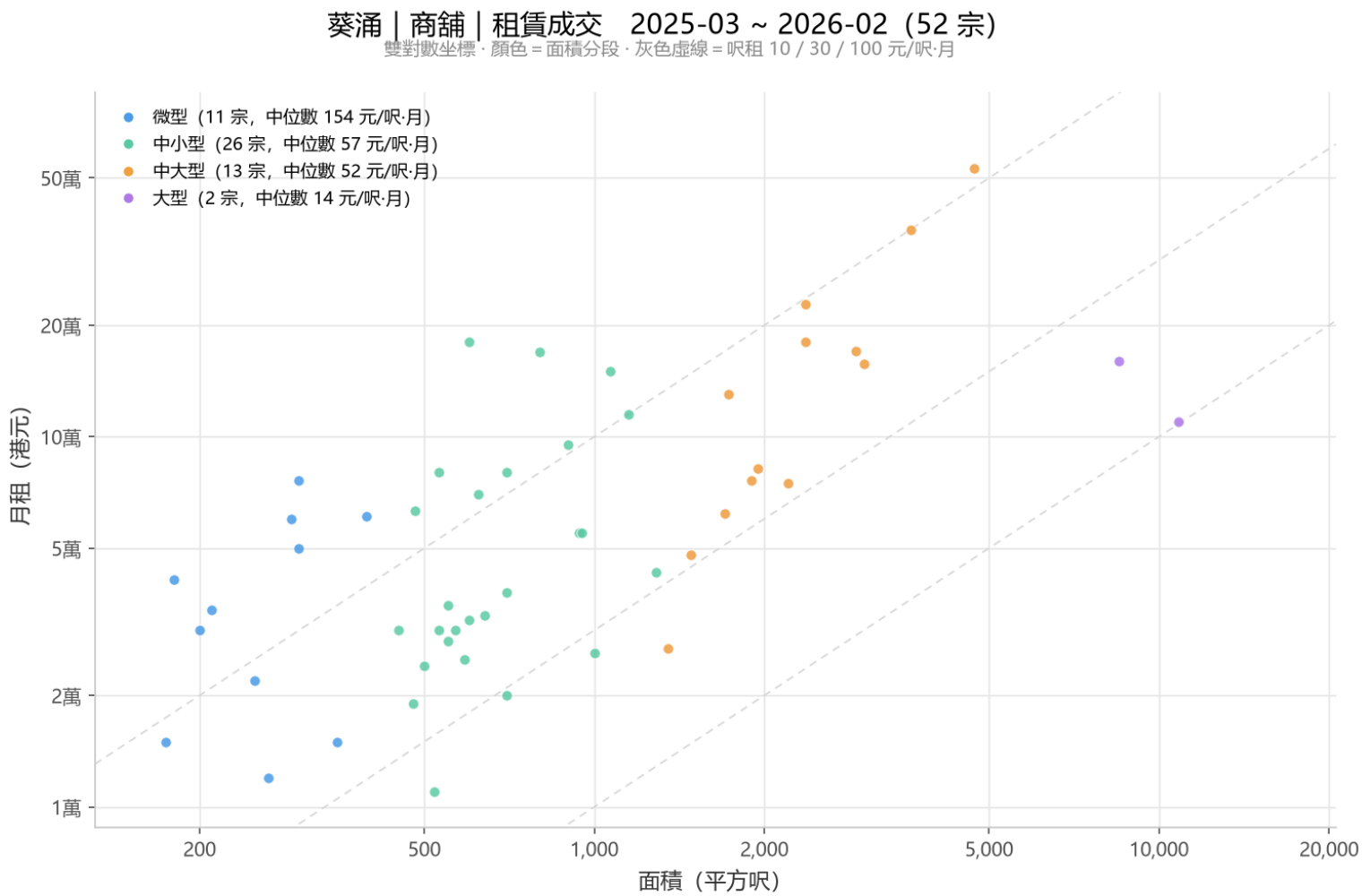


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 670 呎、月租 55,000 元、呎租 58.6 元/呎·月（上年 75.0 元，-21.9%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 154.4 元（街舖細位）→ 中小型 57.2 → 中大型 52.3 → 大型 14.5 元。
- 最活躍：葵涌廣場C場（7 宗）、葵涌廣場A場（6 宗）、京寶大廈（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 40%，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

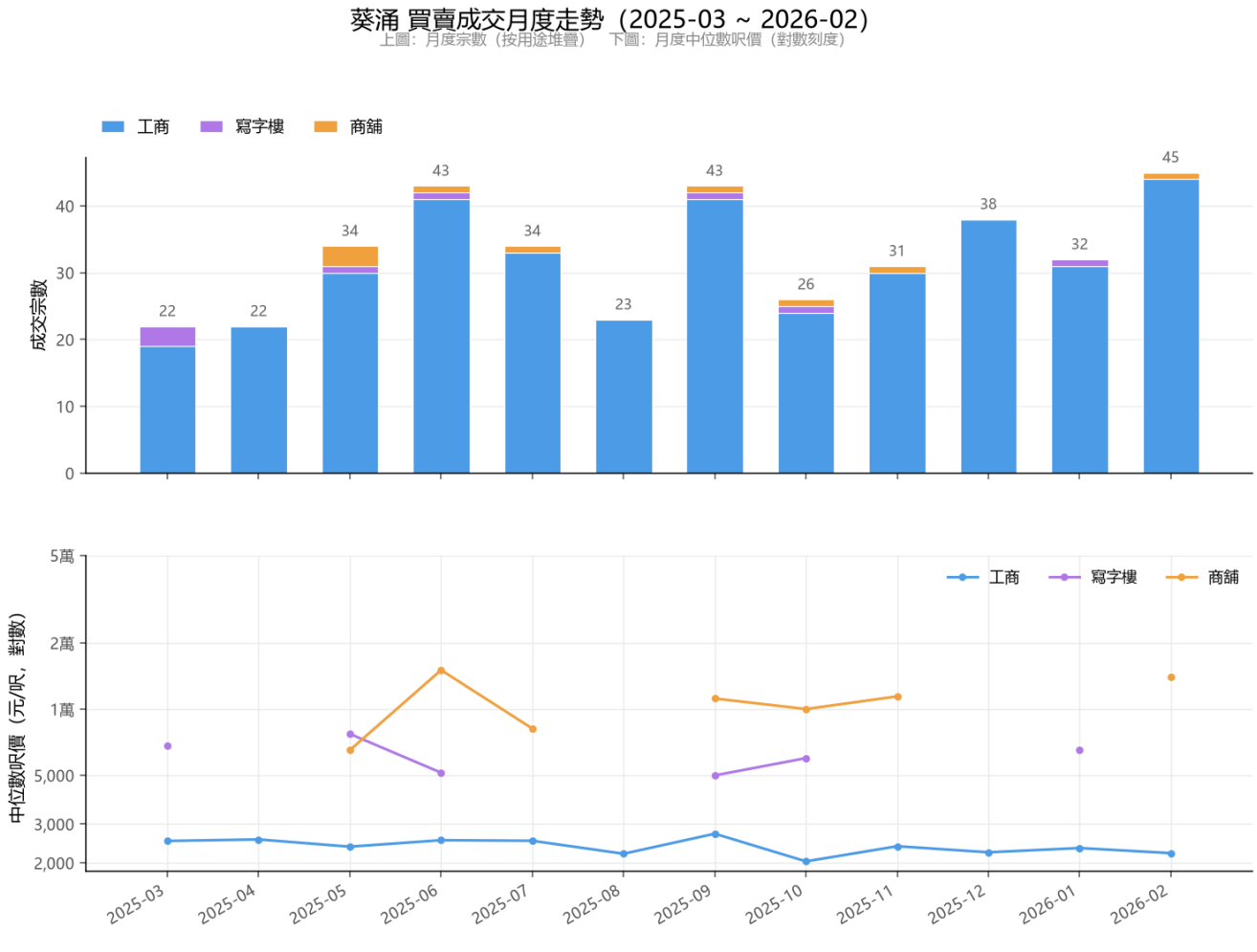


圖 8　買賣月度走勢

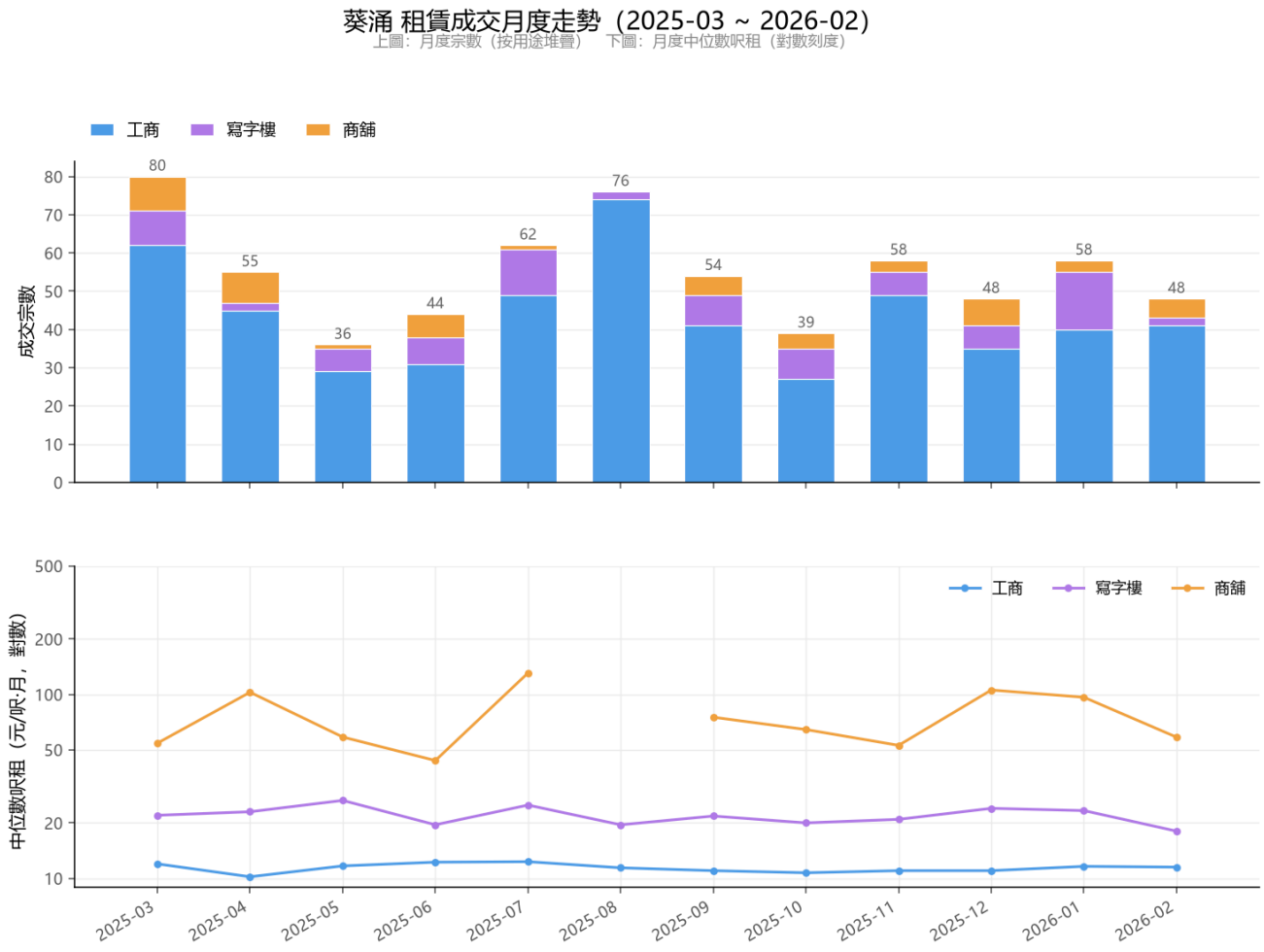


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–102 宗，月均 88 宗；買賣月均 32.8 宗、租賃月均 54.8 宗。
- 高點為 2025-03（102 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 90 宗，較期初三個月（83 宗）上升。

- 季度合計：2025Q1 102 宗 → 2025Q2 234 宗 → 2025Q3 292 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1（僅2月）183 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,516 元降至 2,217 元（區間 2,217–2,530 元）；路徑 2025Q1 2,516 → 2025Q2 2,530 → 2025Q3 2,521 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1(部分) 2,217。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元降至 12 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q1 12 → 2025Q2 11 → 2025Q3 12 → 2025Q4 11 → 2026Q1(部分) 12。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,818 元降至 6,519 元（區間 4,995–6,818 元）；路徑 2025Q1 6,818 → 2025Q2 6,424 → 2025Q3 4,995 → 2025Q4 5,987 → 2026Q1(部分) 6,519。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元升至 22 元（區間 21–24 元）；路徑 2025Q1 22 → 2025Q2 24 → 2025Q3 23 → 2025Q4 21 → 2026Q1(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 9,632 元升至 14,000 元（區間 9,632–14,000 元）；路徑 2025Q2 9,632 → 2025Q3 9,664 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1(部分) 14,000。
- **商舖租賃**：季度中位數由 54 元升至 77 元（區間 51–103 元）；路徑 2025Q1 54 → 2025Q2 51 → 2025Q3 103 → 2025Q4 76 → 2026Q1(部分) 77。

> 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 35% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 50% 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 71%，工商 41% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（50%）及 <450 呎（21%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,084 呎變為 1,351 呎，租賃由 1,066 呎變為 1,478 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 5 宗，佔 62%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：新都會廣場第二期（34 宗）、新都會廣場第一期（20 宗）、九龍貿易中心B座（6 宗），前 5 棟合計佔 84%。
- 工商買賣：和豐工業中心 25 宗，前 5 棟佔 21%；工商租賃：華發工業大廈 29 宗，前 5 棟僅佔 20%，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	376	252	+49.2%	2,357 元/呎	2,747 元/呎	-14.2%	17.49 億	14.12 億
工商	租賃	523	783	-33.2%	11.2 元/呎·月	13.2 元/呎·月	-14.9%	2,779 萬/月	2,284 萬/月
寫字樓	買賣	8	5	+60.0%	6,340 元/呎	8,123 元/呎	-22.0%	0.83 億	0.54 億
寫字樓	租賃	83	78	+6.4%	22.8 元/呎·月	23.0 元/呎·月	-1.0%	1,104 萬/月	714 萬/月
商舖	買賣	9	28	-67.9%	11,170 元/呎	16,085 元/呎	-30.6%	0.62 億	1.76 億
商舖	租賃	52	52	+0.0%	58.6 元/呎·月	75.0 元/呎·月	-21.9%	435 萬/月	468 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28）

以 2026-02-28 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」。

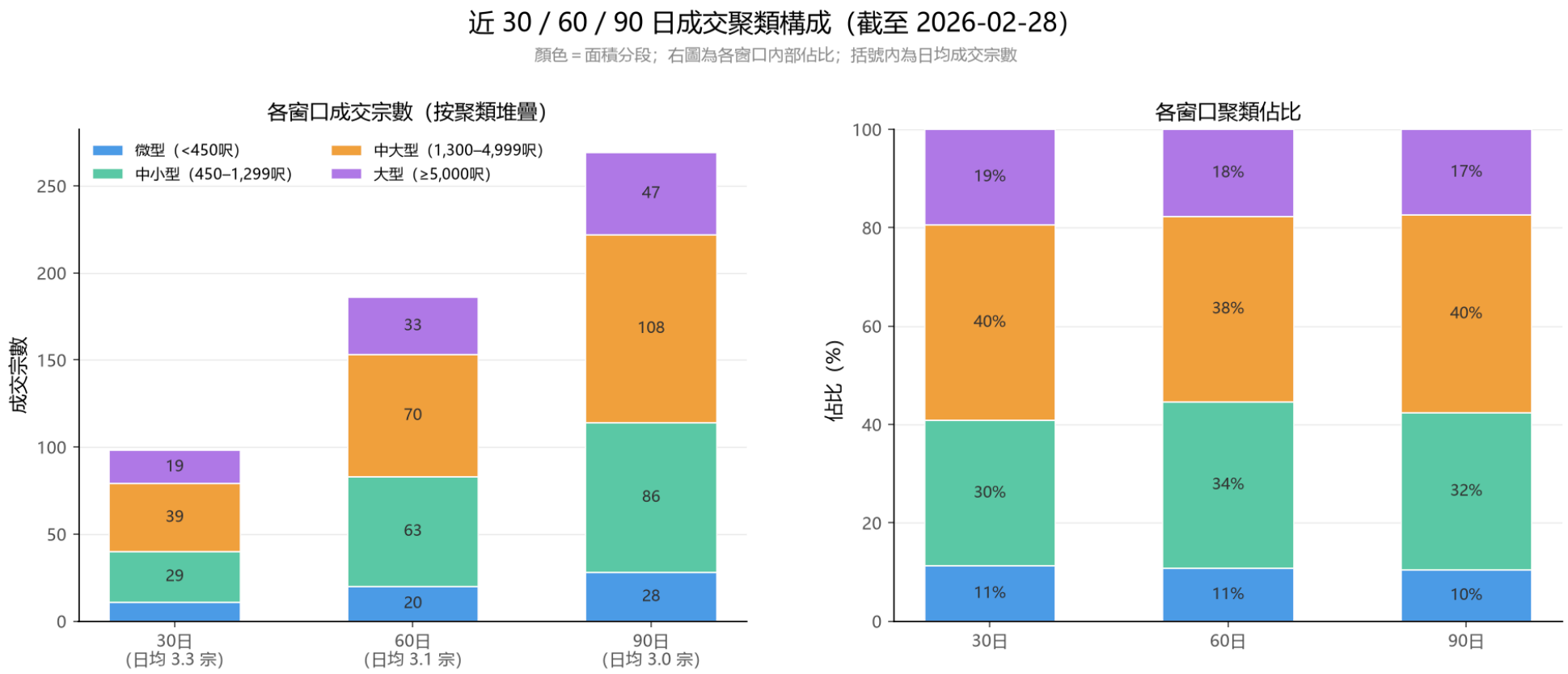


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	98	3.3	48	50
60 日	186	3.1	78	108
90 日	269	3.0	115	154

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	6	3,907	5	12.8	11	11.2%
30 日	中小型	19	2,357	10	12.2	29	29.6%
30 日	中大型	19	1,929	20	10.9	39	39.8%
30 日	大型	4	1,828	15	11.5	19	19.4%
60 日	微型	9	4,462	11	16.3	20	10.8%
60 日	中小型	32	2,418	31	17.6	63	33.9%
60 日	中大型	31	1,889	39	10.2	70	37.6%
60 日	大型	6	2,322	27	12.0	33	17.7%
90 日	微型	13	3,167	15	21.3	28	10.4%
90 日	中小型	41	2,399	45	17.3	86	32.0%
90 日	中大型	48	1,912	60	10.4	108	40.1%
90 日	大型	13	2,158	34	12.5	47	17.5%

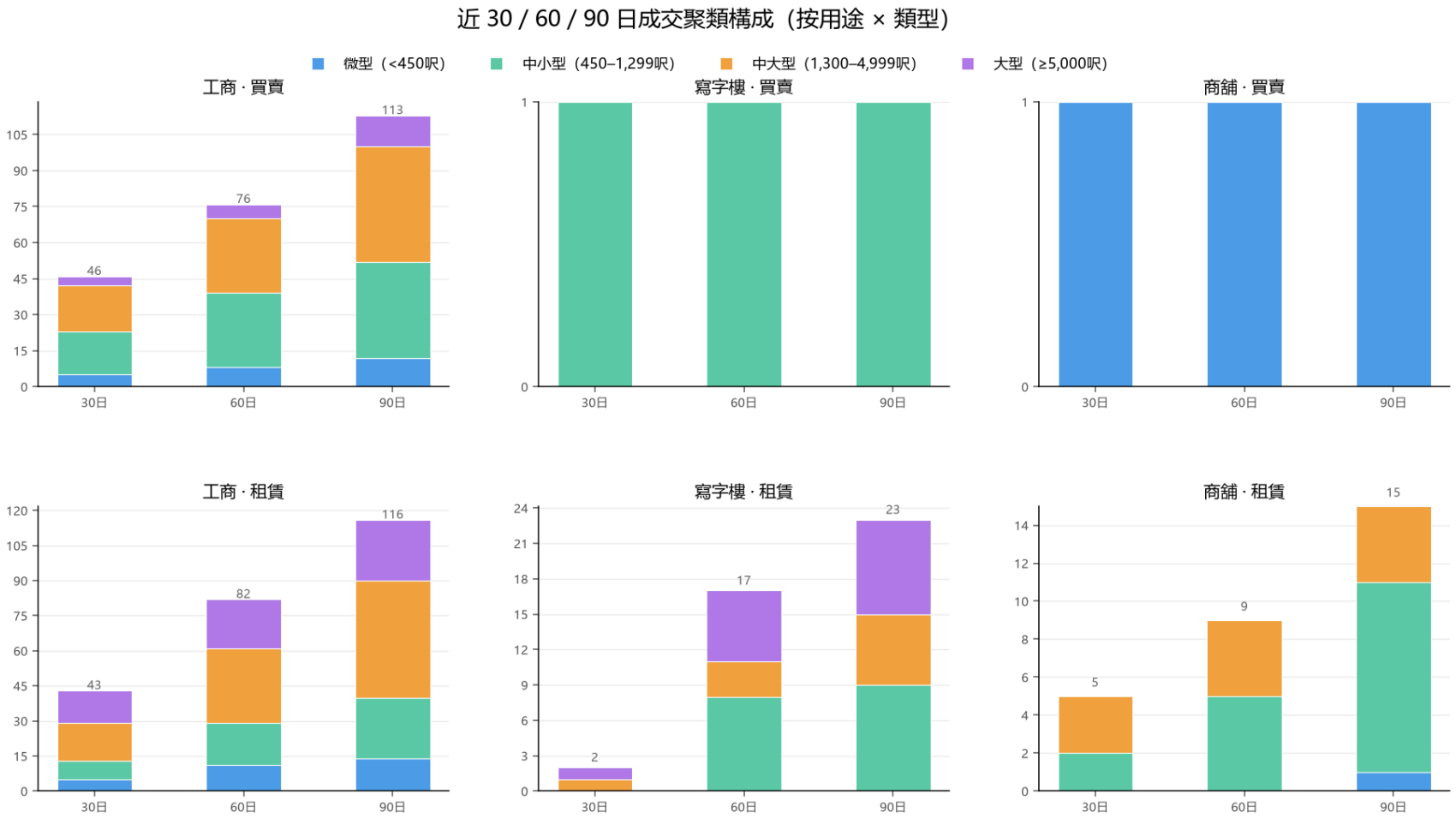


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	46	中大型 19（41%）	76	中小型 31（41%）	113	中大型 48（42%）
工商	租賃	43	中大型 16（37%）	82	中大型 32（39%）	116	中大型 50（43%）

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	中小型 1（100%）	1	中小型 1（100%）	1	中小型 1（100%）
寫字樓	租賃	2	中大型 1（50%）	17	中小型 8（47%）	23	中小型 9（39%）
商舖	買賣	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）	1	微型 1（100%）
商舖	租賃	5	中大型 3（60%）	9	中小型 5（56%）	15	中小型 10（67%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 98 宗（日均 3.3 宗），高於 90 日的日均 3.0 宗；60 日 186 宗、日均 3.1 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 11.2%（11 宗），高於 90 日的 10.4%；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 39 宗、佔 40%；90 日 108 宗、佔 40%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 1 宗（新都會廣場第二期），與 90 日的 1 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 46 宗、90 日 113 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 12.8 元，較 90 日的 18.8 元回落 32%，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 2 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**	5	1,461	900	6,519	0.64
2	**K83**	3	973	500	5,139	0.19

7.2 寫字樓・租賃

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）	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**	34	1,445	26,950	20.6	94
2	**新都會廣場第一期**	20	4,873	129,744	25.0	299
3	**九龍貿易中心B座**	6	25,672	641,800	25.0	323
4	**K83**	5	1,229	26,000	22.7	13
5	**九龍貿易中心A座**	5	21,533	518,342	28.0	211
6	**KC100**	2	7,106	139,155	19.0	28
7	**Magnet Place Tower 2**	2	7,456	96,928	13.0	19
8	**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）
9	萬泰中心	2	15,815	268,855	17.0	54
10	貿易之都	2	2,552	50,394	20.0	10
11	輝固大廈-KCC2	2	9,030	187,739	20.8	38
12	Magnet Place Tower 1	1	2,507	32,591	13.0	3

7.3 工商・買賣

全區共 94 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 376 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	25	1,137	240	2,326	0.84
2	金運工業大廈 1 座	15	687	165	2,285	0.28
3	金龍工業中心 1 座	15	1,400	308	2,200	0.48
4	亞洲貿易中心	12	546	129	2,461	0.16
5	金龍工業中心 4 座	12	1,400	300	2,143	0.36
6	美聯工業大廈	11	1,525	290	1,889	0.43
7	金豐工業大廈 2 期	11	664	200	3,313	0.23
8	華達工業中心 A 座	10	1,422	265	1,864	0.63
9	飛亞工業中心	10	1,084	236	2,091	0.27
10	金運工業大廈 2 座	9	687	164	2,362	0.14
11	華發工業大廈	8	1,698	299	1,847	0.26
12	金德工業大廈	8	1,273	329	2,585	0.33
13	金豐工業大廈 1 期	8	664	201	3,069	0.17
14	金龍工業中心 3 座	8	1,400	330	2,354	0.26
15	宏達工業中心	7	3,338	764	2,288	0.76
16	星星中心	7	357	158	4,420	0.14
17	永康工業大廈	7	853	245	2,835	0.18
18	美華工業大廈	7	406	370	2,433	0.39

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	高威工業中心 A 座	7	440	129	2,823	0.09
20	瑞森工業大廈	6	1,132	202	1,793	0.12

7.4 工商・租賃

全區共 113 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 523 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	華發工業大廈	29	343	5,200	14.6	36
2	和豐工業中心	22	1,010	10,750	11.0	37
3	宏達工業中心	22	4,588	50,311	11.6	118
4	華基工業大廈 1 座	21	3,136	23,512	8.0	56
5	亞洲貿易中心	13	558	6,636	12.2	9
6	宏貿中心	13	978	7,824	8.0	17
7	樂聲工業中心	11	7,964	107,000	12.0	104
8	美安工業大廈	11	2,358	23,000	12.3	29
9	華基工業大廈 2 座	11	3,032	25,000	8.0	30
10	葵昌中心	11	1,198	17,000	15.9	23
11	和黃物流中心	10	35,357	432,432	12.0	485
12	金基工業大廈	10	1,407	16,250	12.8	18
13	匯城集團大廈	9	1,501	23,000	14.4	20
14	盈業大廈	9	935	13,090	11.0	13
15	華達工業中心 A 座	9	1,422	11,500	9.5	13
16	金龍工業中心 4 座	9	1,400	15,000	10.7	27
17	楨昌工業大廈	8	466	7,550	15.3	6
18	葵順工業中心	8	3,706	43,000	11.7	33
19	iCITY 第一座	7	444	12,800	28.8	8
20	永得利廣場 2 座	7	3,774	41,514	12.0	35

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（5 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（34 宗）、新都會廣場第一期（20 宗）、九龍貿易中心B座（6 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（25 宗，中位數 1,137 呎）與 金運工業大廈 1 座（15 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 華發工業大廈 29 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 8 宗（上年 5 宗，+60.0%），中位數呎價 6,340 元（-22.0%）；分層單位主流成交集中於 5,775–6,964 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 35%、工商租賃 27%；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（11.1 元）高 58%；商舖微型（154.4 元）與大型（14.5 元）相差 966%。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（-67.9%），中位數呎價 11,170 元（-30.6%）；租賃 52 宗（+0.0%），中位數呎租 58.6 元（-21.9%）。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 2,357 元/呎、租 11.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,340 元/呎、租 22.8 元/呎·月；商舖買賣 11,170 元/呎、租 58.6 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	47	323	100 萬	3,864 元/呎
工商	買賣	中小型	132	718	202 萬	2,575 元/呎
工商	買賣	中大型	167	1,591	374 萬	2,129 元/呎
工商	買賣	大型	30	7,104	1,714 萬	2,223 元/呎
工商	租賃	微型	68	344	5,250 元	17.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	141	768	9,000 元	12.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	215	2,450	24,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	99	7,503	88,000 元	11.1 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	4	849	482 萬	5,563 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	4	1,475	1,024 萬	7,109 元/呎
寫字樓	租賃	中小型	24	812	20,772 元	23.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	32	1,936	31,922 元	20.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	27	12,310	294,462 元	24.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	393	475 萬	13,378 元/呎
商舖	買賣	中小型	3	845	550 萬	6,509 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	34,000 元	154.4 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	26	612	36,500 元	57.2 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	13	2,200	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。