

工商舖成交報告｜新蒲崗

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（104 宗，總計 8.32 億元） 6

四 租賃成交（412 宗，月租總計 1,134 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 29

九 附錄 30

01 一、執行摘要

516	104	412	8.32 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 516 宗成交，較上年度同期（753 宗）減少 31.5%；買賣 104 宗（-25.7%）、租賃 412 宗（-32.8%）。
2. **寫字樓買賣「量升價穩」**：成交 14 宗（上年 4 宗，+250.0%），中位數呎價 6,311 元（上年 6,613 元，-4.6%）；萬廸廣場一棟錄得 14 宗、佔該類 100%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 79 宗（上年 129 宗，-38.8%），中位數呎價 3,771 元（上年 4,300 元，-12.3%）；新時代工貿商業中心一棟錄得 9 宗、佔該類 11%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 344 宗、寫字樓 37 宗、商舖 31 宗；中位數呎租分別為 16.6、20.0、49.6 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（+57.1%），中位數呎價 9,714 元（+29.2%）；租賃 31 宗（-3.1%），中位數呎租 49.6 元（-21.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 8.32 億元（上年 10.84 億元，-23.3%）；最大宗為勤達中心 10,212 呎 @3,800 萬元（3,721 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 1,134 萬元（上年 1,373 萬元，-17.4%）；主要來自萬廸廣場、華興工業大廈 (新蒲崗)等大額租務。

02 二、市場總覽

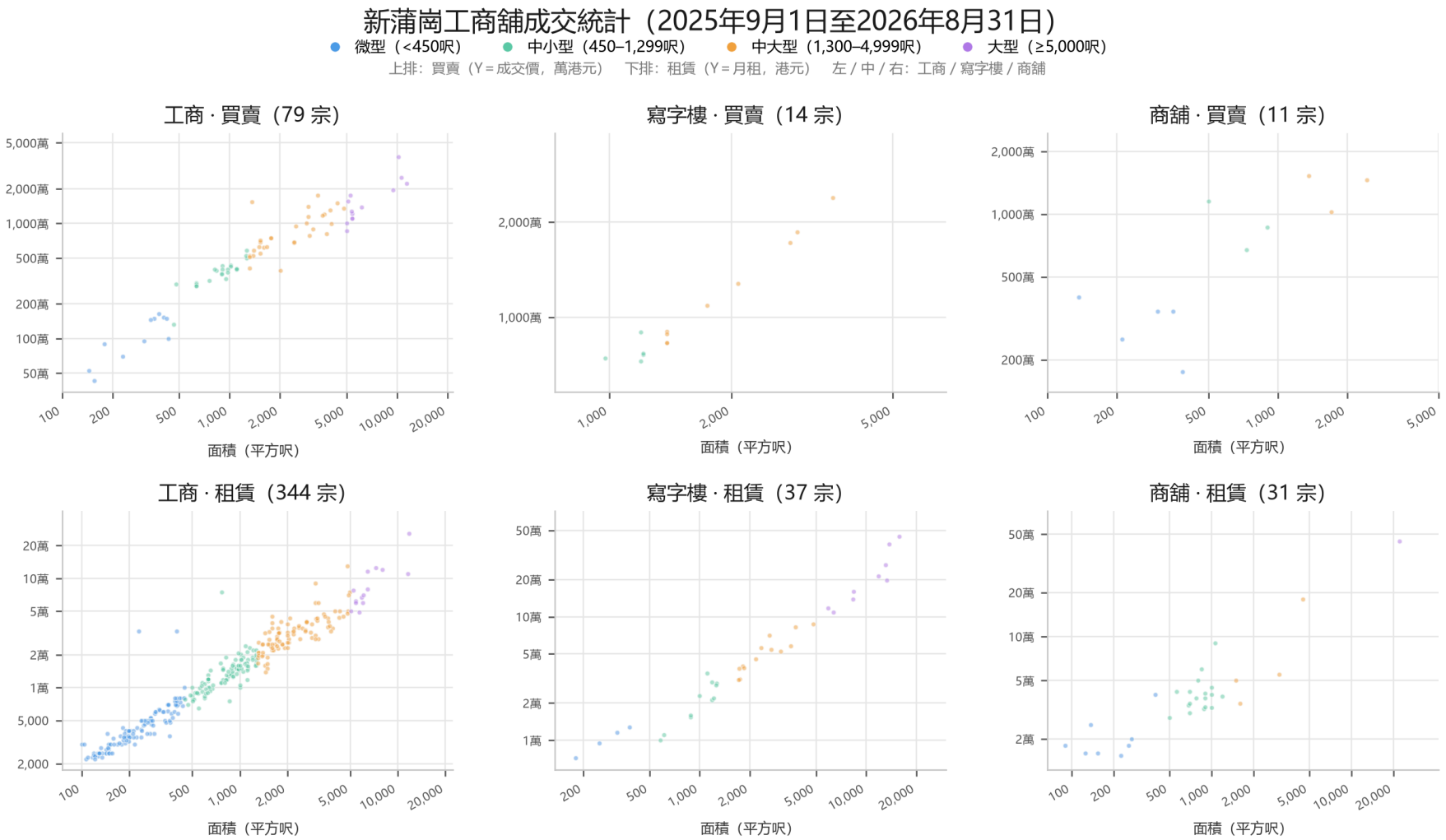


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	79	1,385	550 萬	3,771 元/呎	5.93 億
工商	租賃	344	784	12,000 元/月	16.6 元/呎·月	666 萬/月
寫字樓	買賣	14	1,385	891 萬	6,311 元/呎	1.57 億
寫字樓	租賃	37	1,806	38,598 元/月	20.0 元/呎·月	300 萬/月
商舖	買賣	11	500	672 萬	9,714 元/呎	0.82 億
商舖	租賃	31	800	38,000 元/月	49.6 元/呎·月	169 萬/月
合計	買賣	**104**	1,362	—	—	**8.32 億**
合計	租賃	**412**	868	—	—	**1,134 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 80%，反映新蒲崗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（1,362 呎）明顯小於租賃（868 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,714） > 寫字樓（6,311） > 工商（3,771） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（20） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（104 宗，總計 8.32 億元）

3.1 工商（79 宗，5.93 億元）

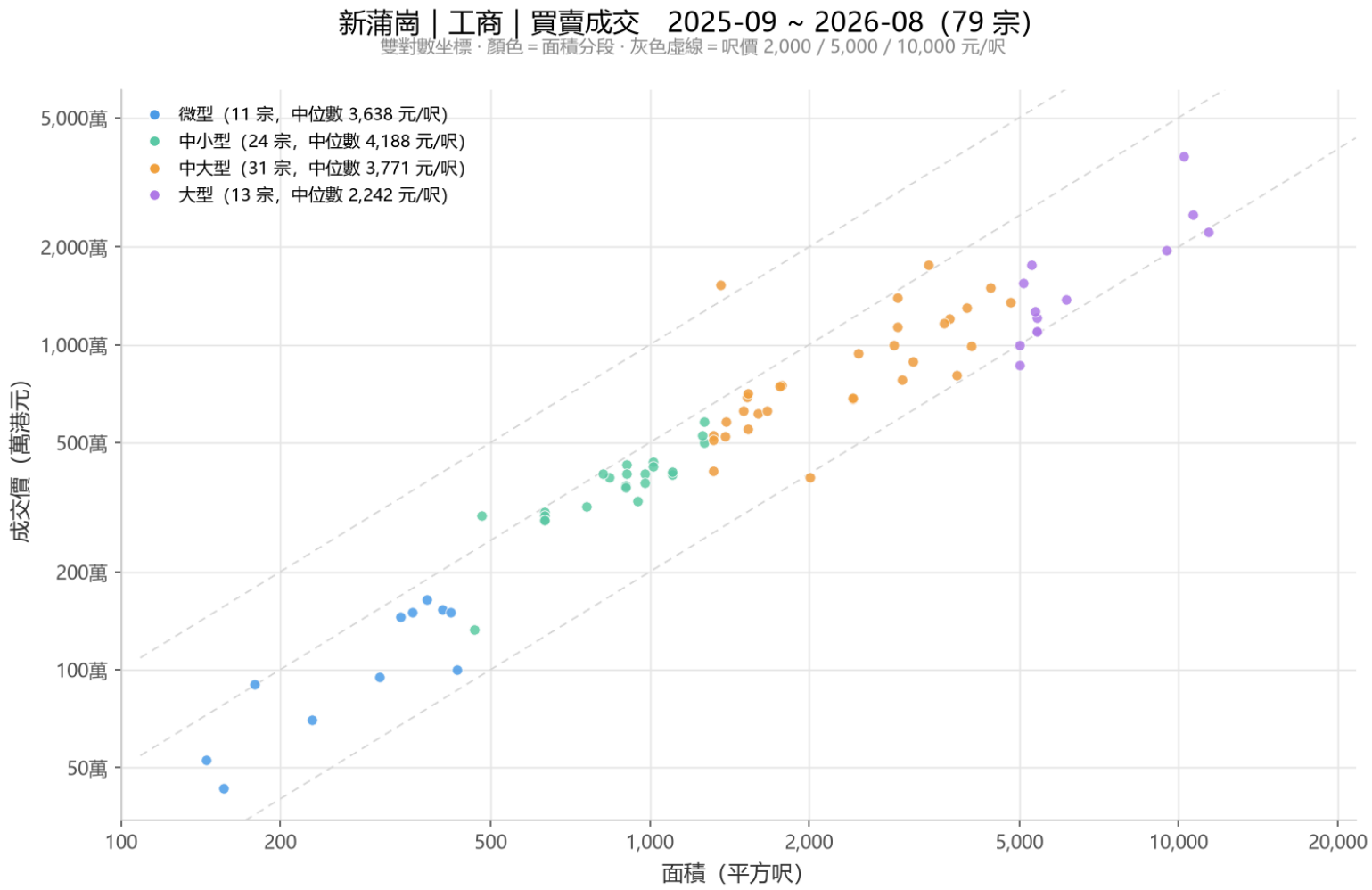


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 550 萬元、中位數呎價 3,771 元（上年 4,300 元，-12.3%）。
- 面積段：中小型 24 宗（30%）、中大型 31 宗（39%）、微型 11 宗、大型 13 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,638 → 中小型 4,188 → 中大型 3,771 → 大型 2,242 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 46%。
- 最活躍：旺景工業大廈（9 宗）、新時代工貿商業中心（9 宗）、東傲（8 宗）。
- 最大宗：勤達中心 10,212 呎 @3,800 萬元（3,721 元/呎）。

3.2 寫字樓（14 宗，1.57 億元）

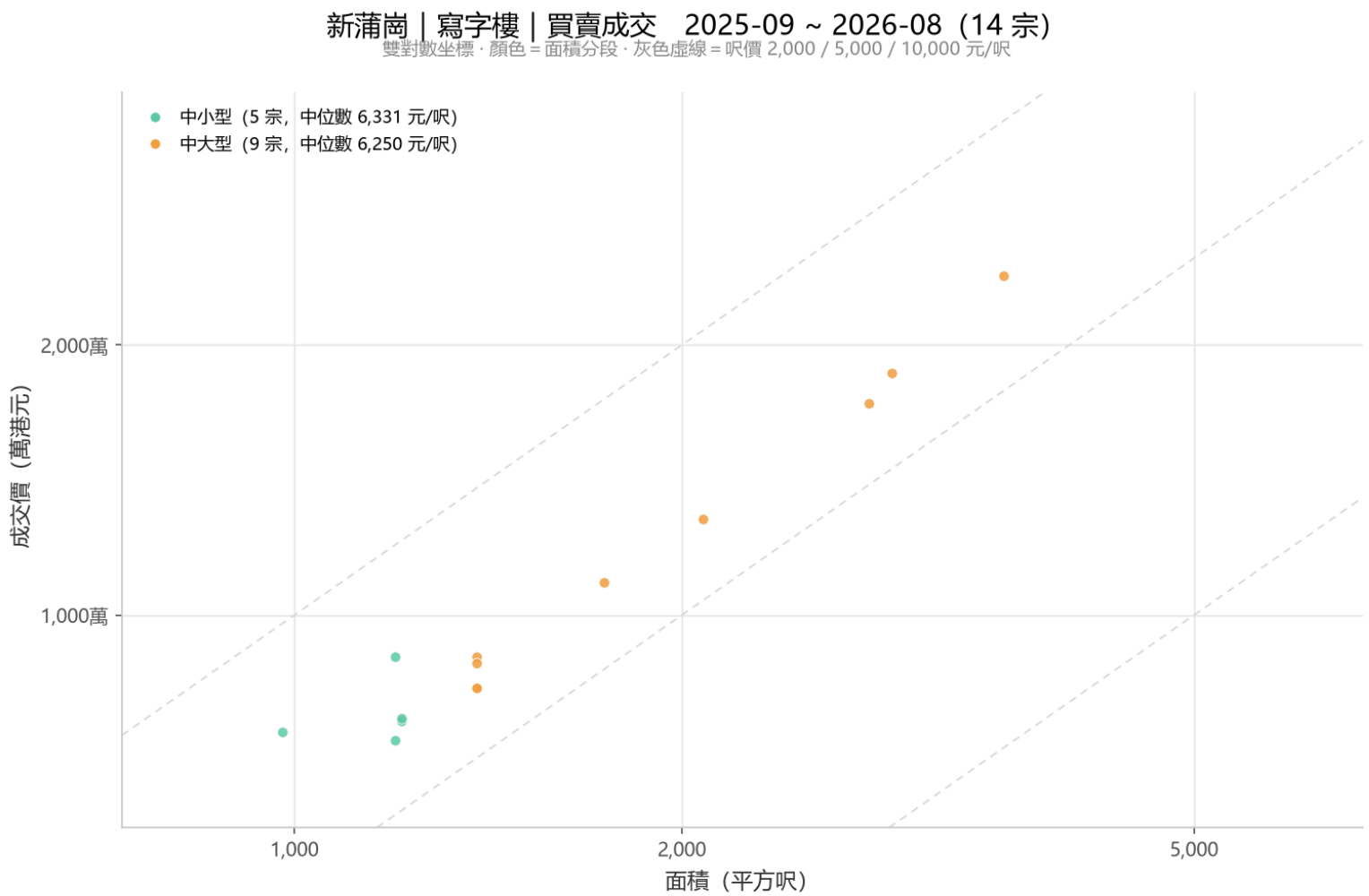


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 891 萬元、中位數呎價 6,311 元（上年 6,613 元，-4.6%）。
- 面積段：中小型 5 宗（36%）、大型 0 宗、中大型 9 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,250 元最高，中小型 6,331 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 14 宗（100%）；前 5 棟合計 14 宗、佔 100%；全區僅 1 棟錄得成交。
- 指標成交：萬廸廣場 3,558 呎 @2,391 萬元（6,720 元/呎）。

3.3 商舖（11 宗，8,200 萬元）

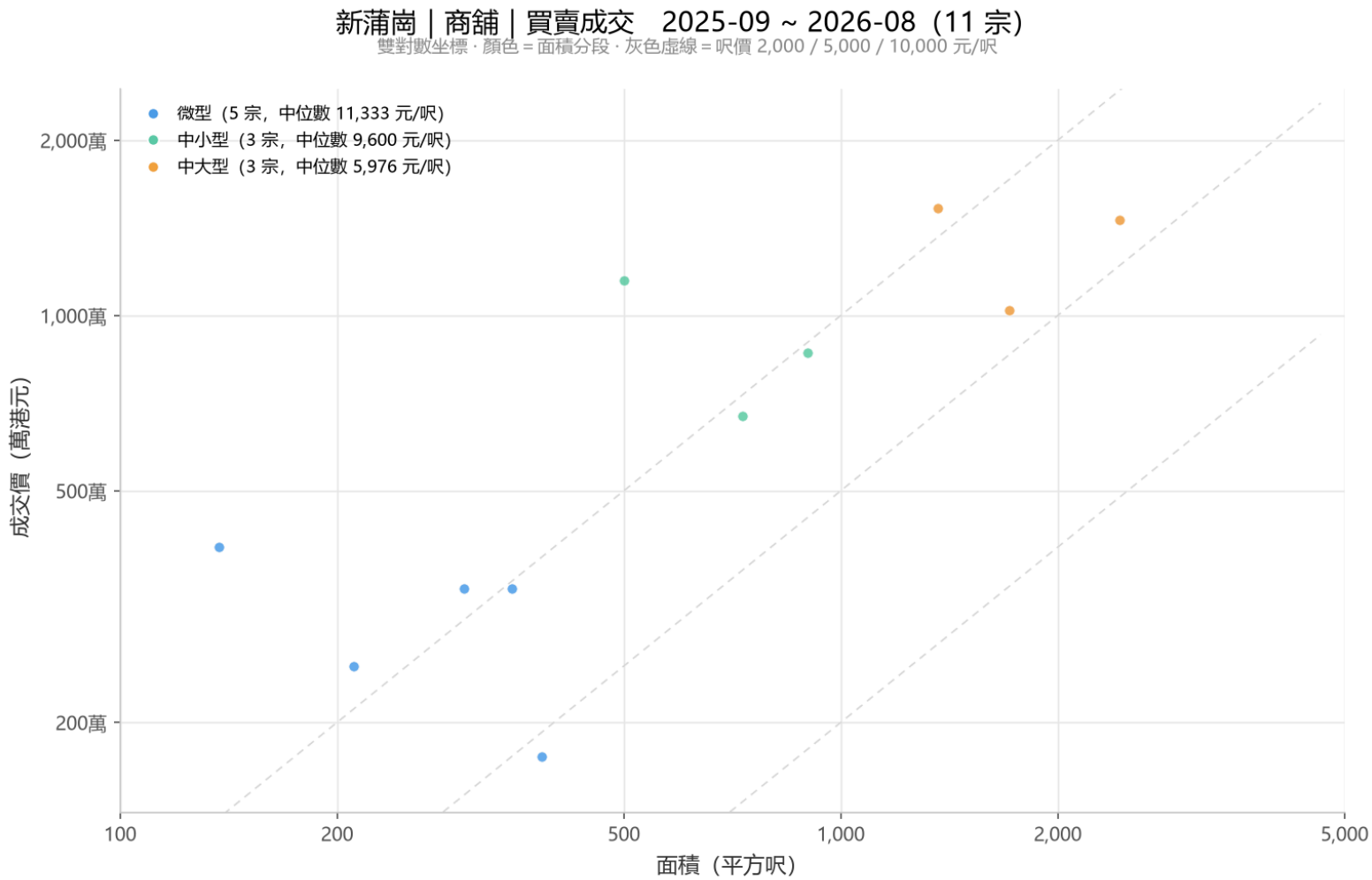


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 500 呎、中位數售價 672 萬元、中位數呎價 9,714 元（上年 7,516 元，+29.2%）。
- 面積段：中小型 3 宗、中大型 3 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價 5,976 元最高。
- 最貴：泰力工業大廈 1,364 呎 @1,530 萬元（11,217 元/呎）。
- 集中度：萬廸廣場 3 宗，佔 27%；前 5 棟佔 82%。

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	2026-07-10	工商	勤達中心	10,212	0.38	3,721
2	2026-04-02	工商	宏輝工業大廈	10,642	0.25	2,357
3	2025-09-09	寫字樓	萬廸廣場	3,558	0.24	6,720
4	2026-02-03	工商	盛景工業大廈	11,389	0.22	1,946
5	2026-06-03	工商	六合工業大廈	9,481	0.20	2,057
6	2025-09-04	寫字樓	萬廸廣場	2,910	0.19	6,389
7	2026-02-20	工商	東傲	3,366	0.18	5,223
8	2025-11-21	工商	華興工業大廈 (新蒲崗)	5,264	0.18	3,340
9	2026-06-09	寫字樓	萬廸廣場	2,795	0.17	6,168
10	2026-03-31	工商	旺景工業大廈	5,081	0.15	3,051

04 四、租賃成交（412 宗，月租總計 1,134 萬元）

4.1 工商（344 宗，月租 666 萬元）

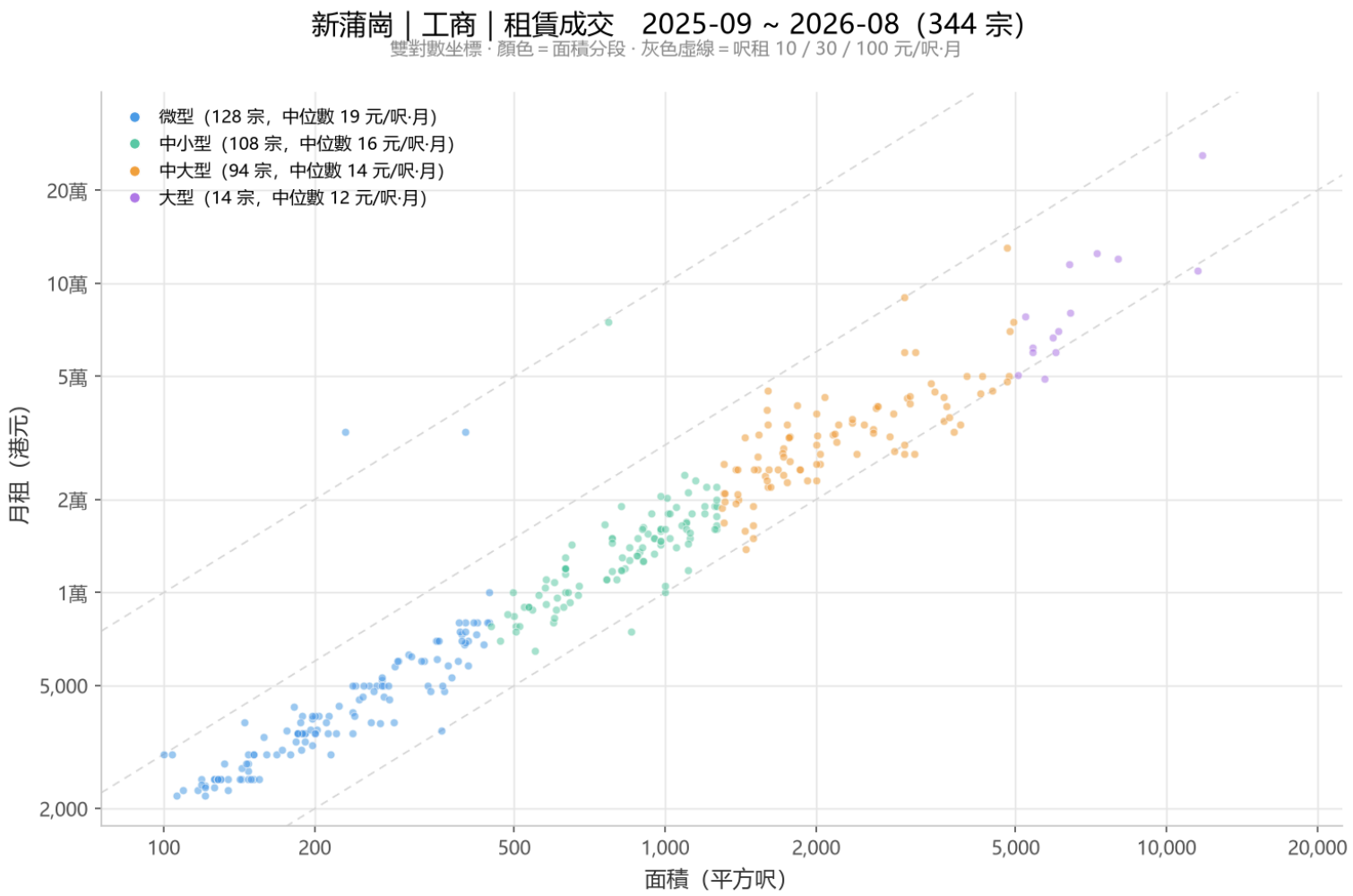


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 784 呎、月租 12,000 元、呎租 16.6 元/呎·月（上年 17.2 元，-3.4%）。
- 面積段：中大型 94 宗（27%）、中小型 108 宗（31%）、微型 128 宗、大型 14 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.7 → 中小型 15.8 → 中大型 14.3 → 大型 11.5 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：旺景工業大廈（49 宗）、新時代工貿商業中心（20 宗）、利景工業大廈（16 宗）；前 5 棟合計僅佔 34%，前 10 棟佔 54%，供應面分散。

4.2 寫字樓（37 宗，月租 300 萬元）

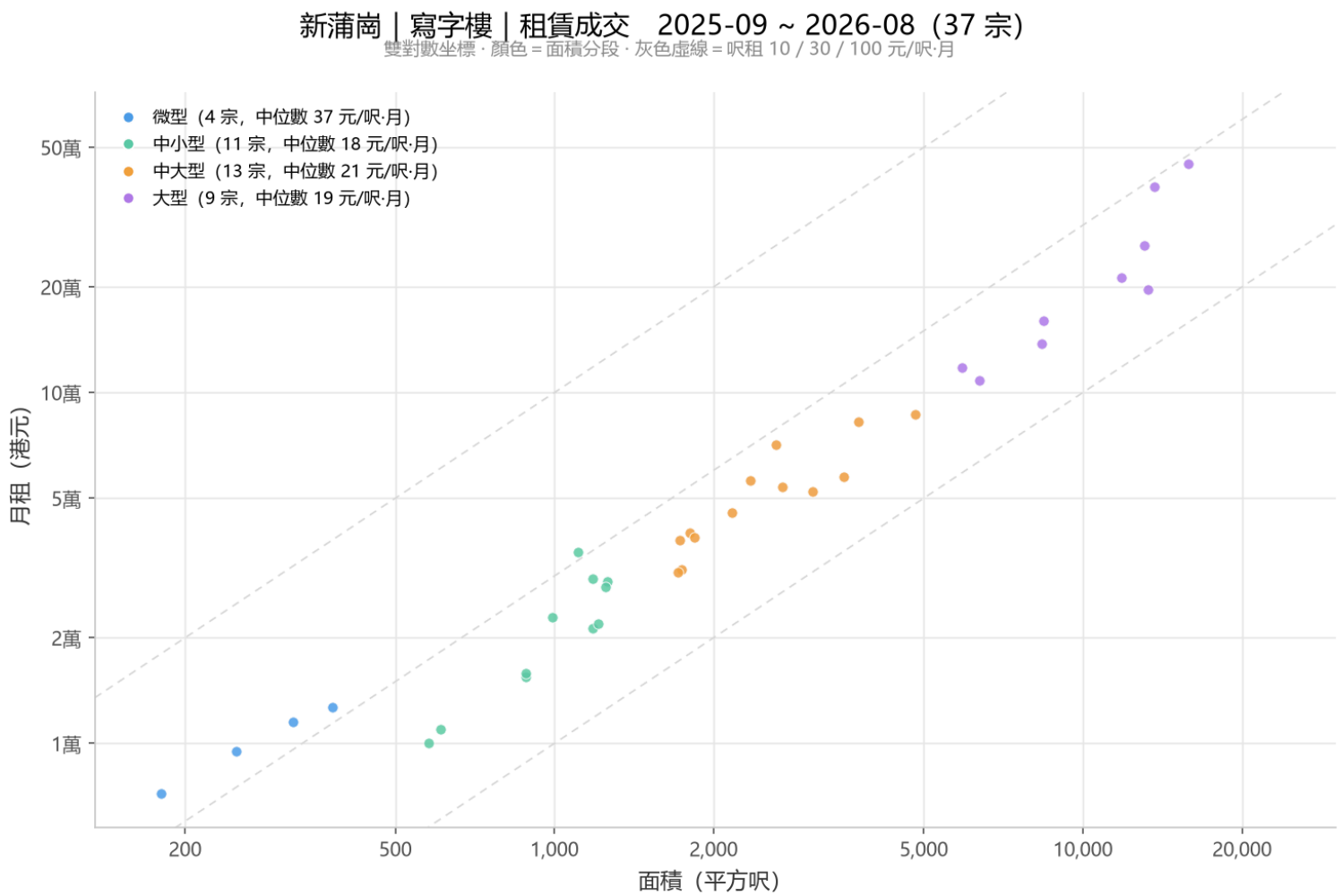


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,806 呎、月租 38,598 元、呎租 20.0 元/呎·月（上年 18.5 元，+8.1%）。
- 面積段：中大型 13 宗、中小型 11 宗、大型 9 宗、微型 4 宗。

- 呎租：大型 19.0 元最高，中小型 18.1 元、中大型 21.0 元相若；微型 37.0 元（樣本僅 4 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：萬廸廣場（15 宗）、Port 33（5 宗）、The Burrow（5 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（31 宗，月租 169 萬元）

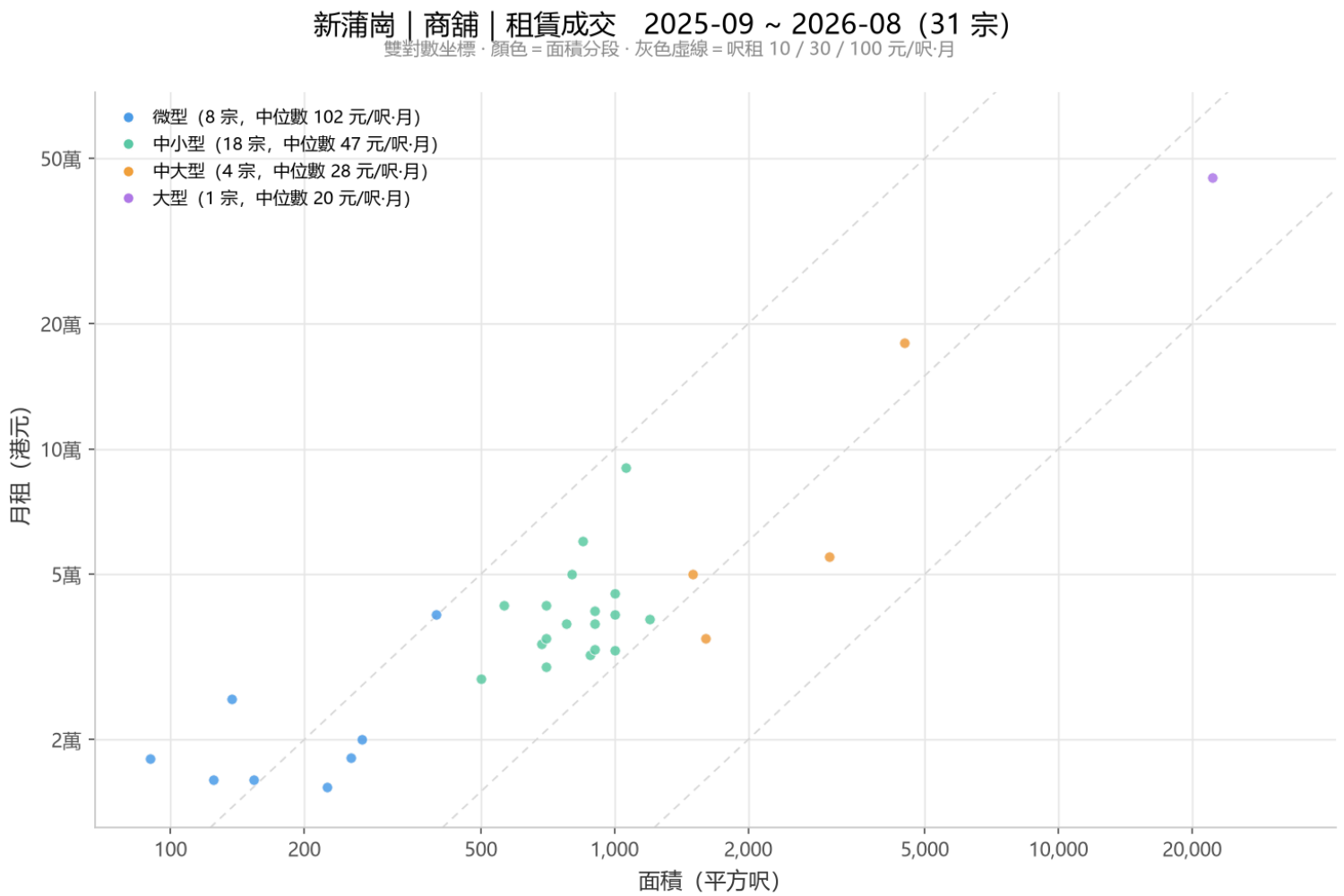


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 38,000 元、呎租 49.6 元/呎·月（上年 62.9 元，-21.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 102.5 元（街舖細位）→ 中小型 47.0 → 中大型 27.6 → 大型 20.3 元。
- 最活躍：采頤花園（6 宗）、萬廸廣場（3 宗）、越秀廣場（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 52%，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	2026-02-05	商舖	越秀廣場	22,188	450,000	20.3
2	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	15,831	448,017	28.3
3	2026-01-02	寫字樓	萬廸廣場	13,677	387,059	28.3
4	2025-10-23	寫字樓	Port 33	13,096	261,920	20.0
5	2026-01-16	工商	六合工業大廈	11,788	259,336	22.0
6	2026-07-02	寫字樓	友邦九龍金融中心	11,849	213,282	18.0
7	2026-02-16	寫字樓	寶光商業中心	13,300	196,848	14.8
8	2026-07-08	商舖	華興工業大廈	4,500	180,000	40.0
9	2025-09-16	寫字樓	The Burrow	8,409	159,771	19.0
10	2025-12-30	寫字樓	The Burrow	8,350	137,775	16.5

05 五、過去 12 個月趨勢

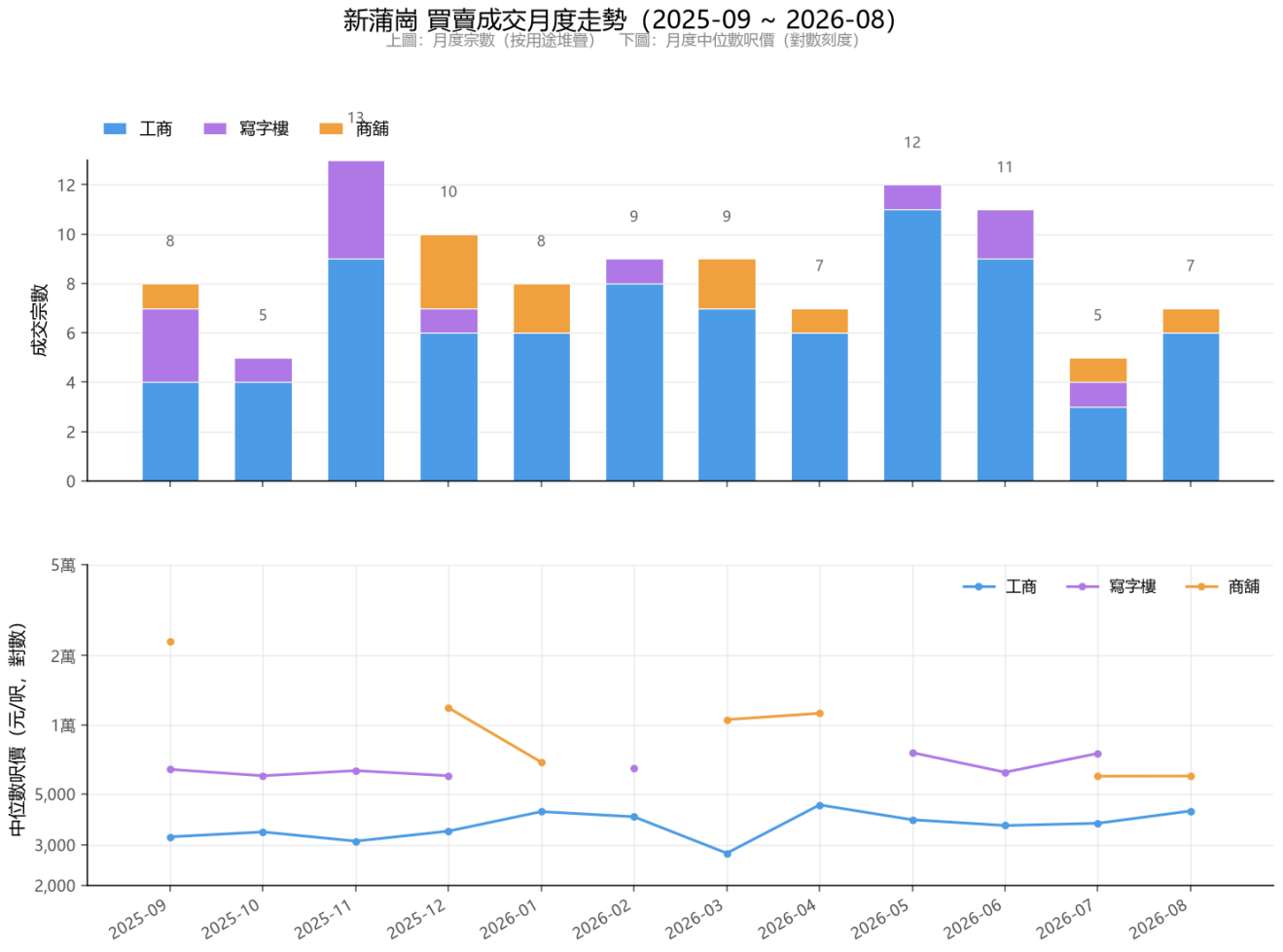


圖 8　買賣月度走勢

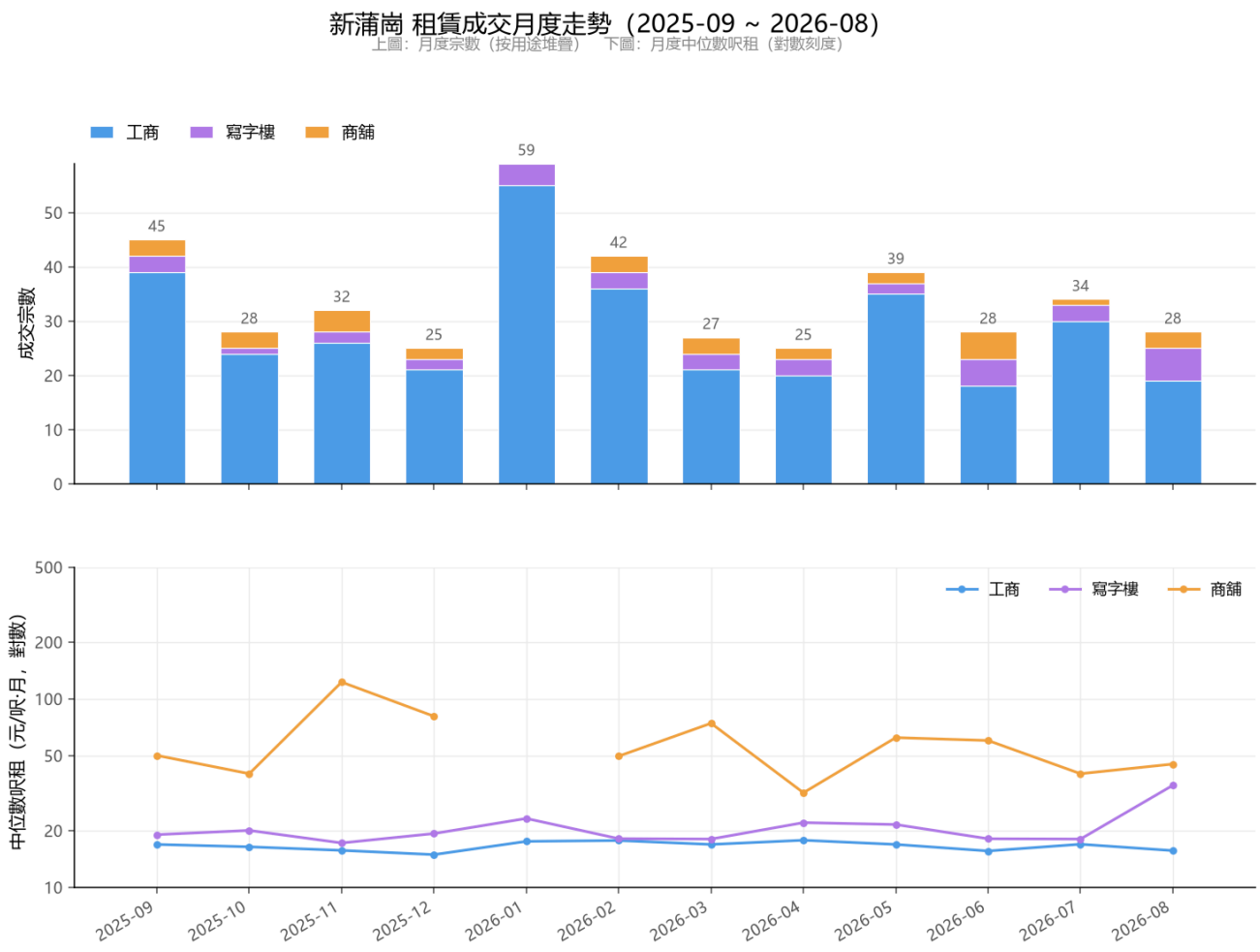


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 32–67 宗，月均 43 宗；買賣月均 8.7 宗、租賃月均 34.3 宗。
- 高點為 2026-01（67 宗），低點為 2026-04（32 宗）；近三個月月均 38 宗，較期初三個月（44 宗）回落。

- 季度合計：2025Q3 53 宗 → 2025Q4 113 宗 → 2026Q1 154 宗 → 2026Q2 122 宗 → 2026Q3（僅8月）74 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,249 元升至 4,190 元（區間 3,249–4,190 元）；路徑 2025Q3 3,249 → 2025Q4 3,270 → 2026Q1 3,778 → 2026Q2 3,861 → 2026Q3(部分) 4,190。
- **工商租賃**：季度中位數由 17 元降至 16 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q3 17 → 2025Q4 16 → 2026Q1 18 → 2026Q2 17 → 2026Q3(部分) 16。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,389 元升至 7,500 元（區間 6,173–7,500 元）；路徑 2025Q3 6,389 → 2025Q4 6,173 → 2026Q1 6,490 → 2026Q2 6,250 → 2026Q3(部分) 7,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 19 元升至 24 元（區間 18–24 元）；路徑 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1 18 → 2026Q2 21 → 2026Q3(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 23,000 元降至 5,972 元（區間 5,972–23,000 元）；路徑 2025Q3 23,000 → 2025Q4 11,848 → 2026Q1 9,454 → 2026Q2 11,217 → 2026Q3(部分) 5,972。
- **商舖租賃**：季度中位數由 50 元降至 44 元（區間 44–62 元）；路徑 2025Q3 50 → 2025Q4 62 → 2026Q1 62 → 2026Q2 56 → 2026Q3(部分) 44。

> 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 30% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 36% 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 59%，工商 27% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（58%）及 <450 呎（26%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,119 呎變為 1,362 呎，租賃由 650 呎變為 868 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：萬廸廣場 14 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：萬廸廣場（15 宗）、Port 33（5 宗）、The Burrow（5 宗），前 5 棟合計佔 86%。
- 工商買賣：旺景工業大廈 9 宗，前 5 棟佔 48%；工商租賃：旺景工業大廈 49 宗，前 5 棟僅佔 34%，分布最分散。
- 含義：新蒲崗寫字樓買賣已高度「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	79	129	-38.8%	3,771 元/呎	4,300 元/呎	-12.3%	5.93 億	9.09 億
工商	租賃	344	527	-34.7%	16.6 元/呎·月	17.2 元/呎·月	-3.4%	666 萬/月	930 萬/月
寫字樓	買賣	14	4	+250.0%	6,311 元/呎	6,613 元/呎	-4.6%	1.57 億	0.53 億
寫字樓	租賃	37	54	-31.5%	20.0 元/呎·月	18.5 元/呎·月	+8.1%	300 萬/月	282 萬/月
商舖	買賣	11	7	+57.1%	9,714 元/呎	7,516 元/呎	+29.2%	0.82 億	1.23 億
商舖	租賃	31	32	-3.1%	49.6 元/呎·月	62.9 元/呎·月	-21.2%	169 萬/月	162 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」。

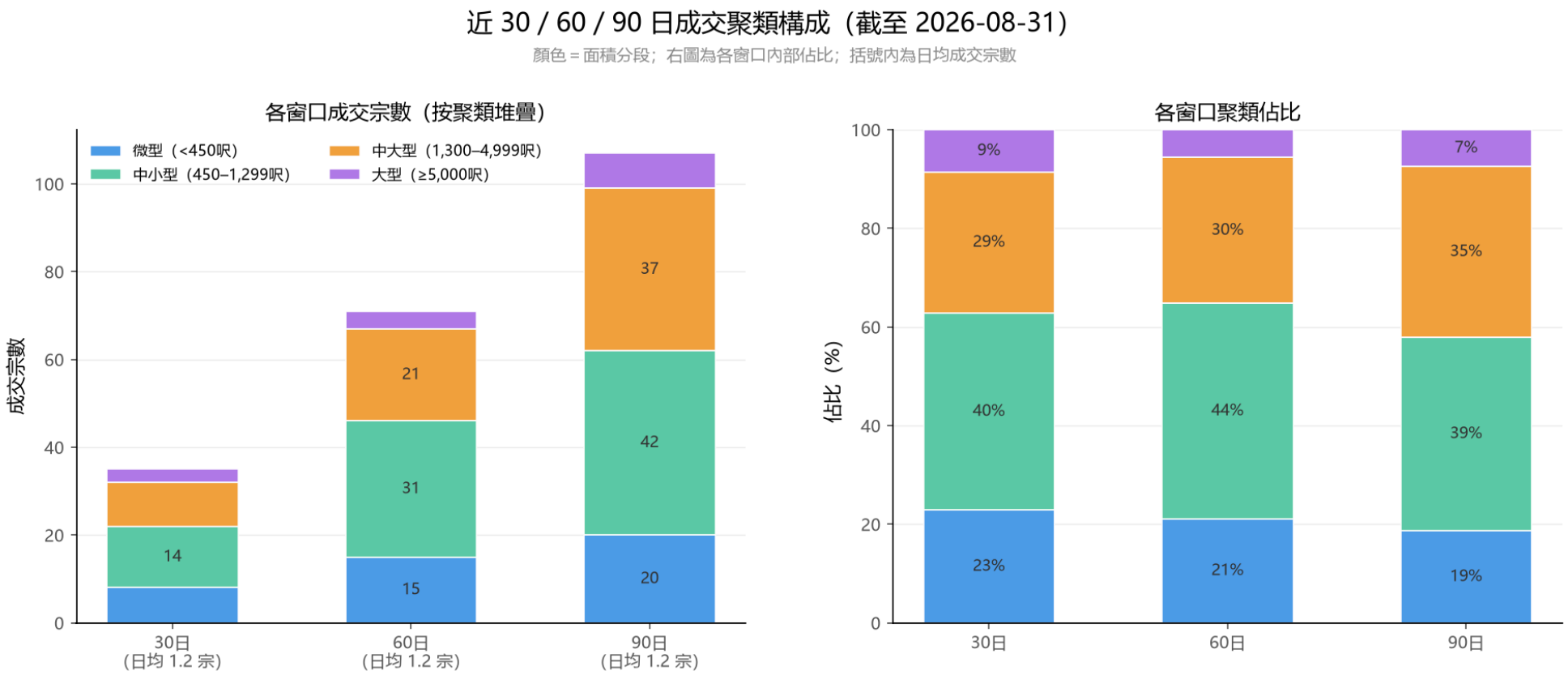


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	35	1.2	7	28
60 日	71	1.2	12	59
90 日	107	1.2	22	85

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	1	5,028	7	33.4	8	22.9%
30 日	中小型	2	4,068	12	15.9	14	40.0%
30 日	中大型	4	4,373	6	18.0	10	28.6%
30 日	大型	0	—	3	11.5	3	8.6%
60 日	微型	2	4,621	13	21.5	15	21.1%
60 日	中小型	4	4,068	27	16.0	31	43.7%
60 日	中大型	5	4,514	16	17.5	21	29.6%
60 日	大型	1	3,721	3	11.5	4	5.6%
90 日	微型	3	4,213	17	21.0	20	18.7%
90 日	中小型	6	4,068	36	16.8	42	39.3%
90 日	中大型	11	4,233	26	15.8	37	34.6%
90 日	大型	2	2,889	6	13.2	8	7.5%

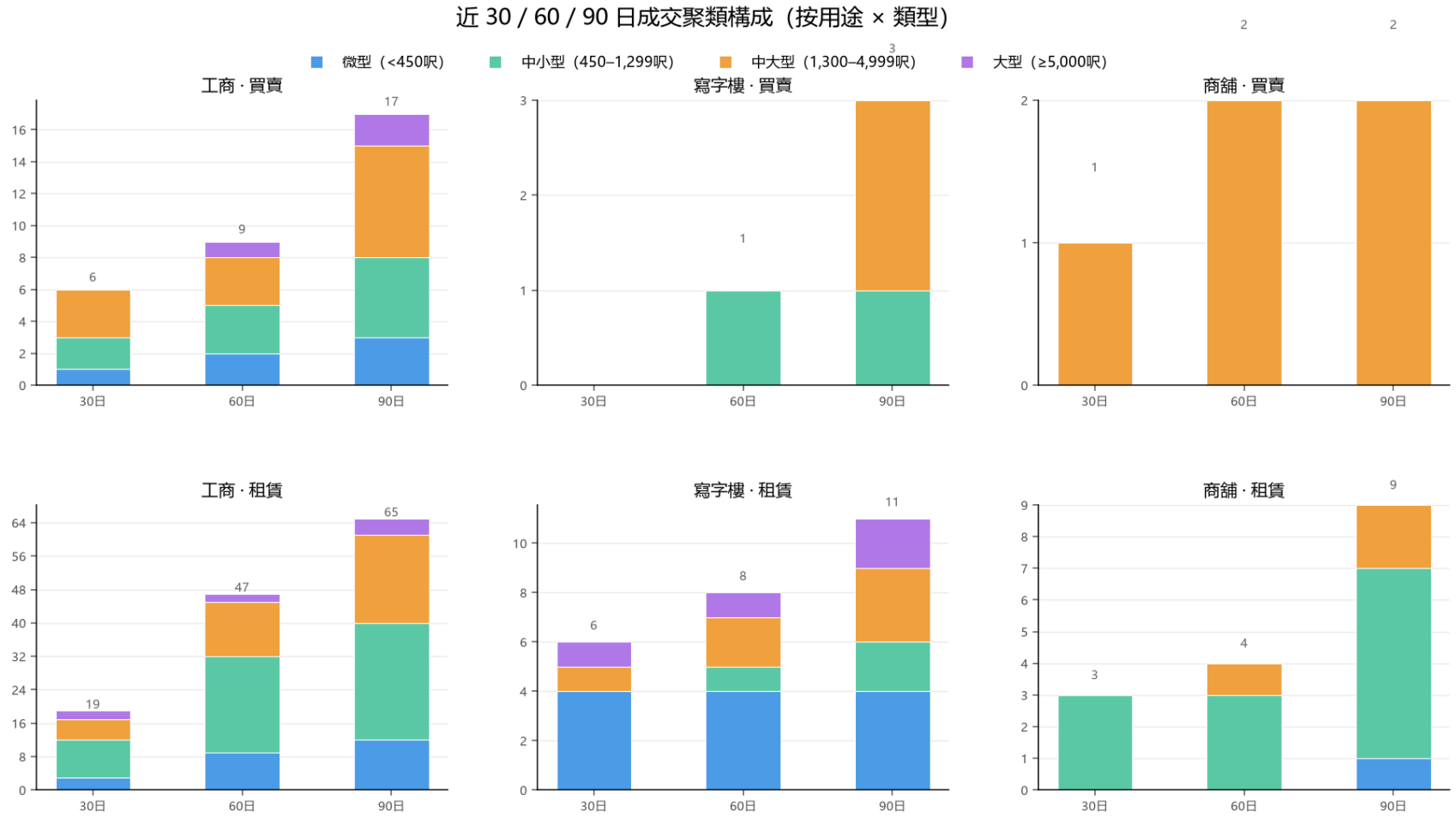


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	6	中大型 3（50%）	9	中小型 3（33%）	17	中大型 7（41%）
工商	租賃	19	中小型 9（47%）	47	中小型 23（49%）	65	中小型 28（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	0	—	1	中小型 1（100%）	3	中大型 2（67%）
寫字樓	租賃	6	微型 4（67%）	8	微型 4（50%）	11	微型 4（36%）
商舖	買賣	1	中大型 1（100%）	2	中大型 2（100%）	2	中大型 2（100%）
商舖	租賃	3	中小型 3（100%）	4	中小型 3（75%）	9	中小型 6（67%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 35 宗（日均 1.2 宗），與 90 日的日均 1.2 宗；60 日 71 宗、日均 1.2 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 22.9%（8 宗），高於 90 日的 18.7%；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 14 宗、佔 40%；90 日 42 宗、佔 39%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 0 宗（—），與 90 日的 3 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 6 宗、90 日 17 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 17.8 元，較 90 日的 20.2 元回落 12%，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 1 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	萬廸廣場	14	1,385	891	6,311	1.57

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 8 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	萬廸廣場	15	1,211	28,000	25.0	119
2	Port 33	5	2,171	45,591	21.0	44
3	The Burrow	5	4,817	86,706	18.0	52
4	宏基中心二期	4	1,298	23,355	17.8	17
5	友邦九龍金融中心	3	5,900	118,000	18.0	38
6	匯達商業中心	2	1,458	37,366	26.8	7
7	宏基中心一期	2	594	10,500	17.7	2
8	寶光商業中心	1	13,300	196,848	14.8	20

7.3 工商・買賣

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 79 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	新時代工貿商業中心	9	837	330	4,557	0.34
2	旺景工業大廈	9	2,424	685	2,805	0.68
3	東傲	8	2,242	847	4,233	0.76
4	泰力工業中心	7	1,316	526	4,000	0.45
5	佳力工業大廈	5	1,103	405	3,626	0.21
6	新科技廣場	5	905	400	4,190	0.23
7	業豐工業大廈	5	420	153	3,778	0.09
8	捷景工業大廈	4	5,398	1,100	2,140	0.35
9	太子工業大廈	3	465	150	2,860	0.17
10	富德工業大廈	3	900	368	4,056	0.13
11	新寶中心	3	1,267	580	4,585	0.18
12	華興工業大廈 (新蒲崗)	3	3,975	1,300	3,270	0.43
13	六合工業大廈	2	6,766	1,469	2,248	0.29
14	勤達中心	2	5,868	2,244	4,118	0.45
15	萬星工業大廈	2	188	61	3,341	0.01
16	啟業工廠大廈	1	5,000	864	1,728	0.09
17	善美工業大廈	1	4,414	1,500	3,398	0.15
18	宏發工廠大廈	1	3,150	888	2,819	0.09
19	宏輝工業大廈	1	10,642	2,508	2,357	0.25
20	榮盛工業大廈	1	2,890	1,000	3,460	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 48 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 344 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	**旺景工業大廈**	49	151	3,000	19.2	38
2	**新時代工貿商業中心**	20	848	13,500	17.0	47
3	**利景工業大廈**	16	486	7,400	14.8	21
4	**嘉時工廠大廈**	16	534	8,900	16.2	19
5	**太子工業大廈**	15	358	6,300	15.6	25
6	**新科技廣場**	15	1,385	19,390	14.5	32
7	**萬昌中心**	15	881	14,500	15.2	21
8	**東傲**	14	1,718	25,500	17.4	36
9	**新寶中心**	13	1,265	17,710	14.0	25
10	**利嘉工業大廈**	12	260	5,000	18.9	6
11	**泰力工業中心**	12	1,312	21,000	16.0	27
12	**利中工業大廈**	11	326	6,000	17.6	8
13	**同德工業大廈**	9	204	4,000	19.6	13
14	**捷景工業大廈**	9	1,050	13,804	17.1	15
15	**宏輝工業大廈**	8	315	5,500	15.6	5
16	**永顯工廠大廈**	8	192	3,850	16.9	14
17	**勤達中心**	7	1,538	32,500	20.7	24
18	**安隆工廠大廈**	7	400	8,000	19.8	8
19	**華興工業大廈 (新蒲崗)**	7	4,800	48,000	17.2	54
20	**中興工業大廈**	6	244	4,300	16.8	4

解讀

- 寫字樓買賣由 萬迪廣場（14 宗、中位數 6,311 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 萬迪廣場（15 宗）、Port 33（5 宗）、The Burrow（5 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 旺景工業大廈（9 宗，中位數 2,424 呎）與 新時代工貿商業中心（9 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 旺景工業大廈 49 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 14 宗（上年 4 宗，+250.0%），中位數呎價 6,311 元（-4.6%）；分層單位主流成交集中於 6,161–6,465 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 30%、工商租賃 31%；中小型單位成交價中位數 394 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 18.7 元、較大型（11.5 元）高 62%；商舖微型（102.5 元）與大型（20.3 元）相差 405%。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 11 宗（+57.1%），中位數呎價 9,714 元（+29.2%）；租賃 31 宗（-3.1%），中位數呎租 49.6 元（-21.2%）。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 3,771 元/呎、租 16.6 元/呎·月；寫字樓買賣 6,311 元/呎、租 20.0 元/呎·月；商舖買賣 9,714 元/呎、租 49.6 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	11	338	100 萬	3,638 元/呎
工商	買賣	中小型	24	905	394 萬	4,188 元/呎
工商	買賣	中大型	31	2,424	750 萬	3,771 元/呎
工商	買賣	大型	13	5,398	1,380 萬	2,242 元/呎
工商	租賃	微型	128	212	3,800 元	18.7 元/呎·月
工商	租賃	中小型	108	852	13,272 元	15.8 元/呎·月
工商	租賃	中大型	94	2,000	31,743 元	14.3 元/呎·月
工商	租賃	大型	14	6,036	74,120 元	11.5 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	5	1,197	762 萬	6,331 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	9	1,741	1,088 萬	6,250 元/呎
寫字樓	租賃	微型	4	285	10,510 元	37.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	11	1,110	21,900 元	18.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	13	2,347	52,275 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	9	11,849	196,848 元	19.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	5	300	340 萬	11,333 元/呎
商舖	買賣	中小型	3	731	864 萬	9,600 元/呎
商舖	買賣	中大型	3	1,713	1,458 萬	5,976 元/呎
商舖	租賃	微型	8	190	18,055 元	102.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	18	864	38,500 元	47.0 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	4	2,325	52,500 元	27.6 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	22,188	450,000 元	20.3 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。