

工商舖成交報告｜葵涌

2026年10月

資料範圍：2025年11月—2026年10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（624 宗，總計 25.65 億元） 6

四 租賃成交（666 宗，月租總計 4,403 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31） 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

1,290	624	666	25.65 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 1,290 宗成交，較上年度同期（1,028 宗）增加 25.5%；買賣 624 宗（+87.4%）、租賃 666 宗（-4.2%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 9 宗（上年 8 宗，+12.5%），中位數呎價 5,699 元（上年 6,073 元，-6.2%）；新都會廣場第二期一棟錄得 5 宗、佔該類 56%。
3. **工商買賣「量價齊升」**：成交 604 宗（上年 313 宗，+93.0%），中位數呎價 2,733 元（上年 2,516 元，+8.6%）；iCITY一棟錄得 217 宗、佔該類 36%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 530 宗、寫字樓 93 宗、商舖 43 宗；中位數呎租分別為 11.0、23.3、66.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（-8.3%），中位數呎價 11,421 元（+43.6%）；租賃 43 宗（-18.9%），中位數呎租 66.7 元（+22.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 25.65 億元（上年 15.78 億元，+62.6%）；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 4,403 萬元（上年 3,682 萬元，+19.6%）；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

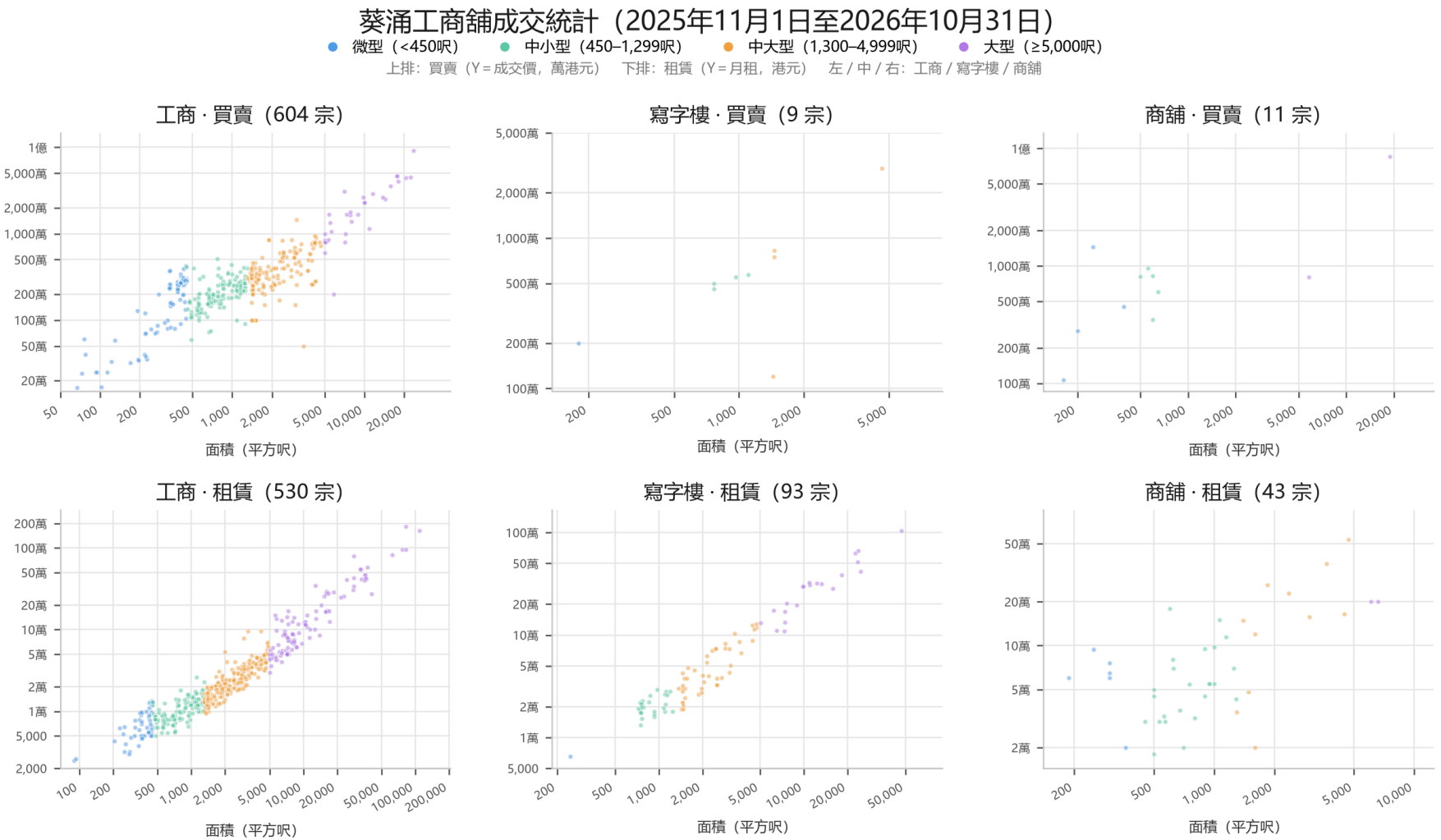


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-11-01 至 2026-10-31）

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	604	650	278 萬	2,733 元/呎	23.45 億
工商	租賃	530	1,705	18,000 元/月	11.0 元/呎·月	2,979 萬/月
寫字樓	買賣	9	1,106	550 萬	5,699 元/呎	0.69 億
寫字樓	租賃	93	1,966	37,600 元/月	23.3 元/呎·月	990 萬/月
商舖	買賣	11	557	800 萬	11,421 元/呎	1.51 億
商舖	租賃	43	900	60,000 元/月	66.7 元/呎·月	434 萬/月
合計	買賣	**624**	650	—	—	**25.65 億**
合計	租賃	**666**	1,606	—	—	**4,403 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 52%，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（650 呎）明顯小於租賃（1,606 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,421） > 寫字樓（5,699） > 工商（2,733） 元 / 呎；租賃則為 商舖（67） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（624 宗，總計 25.65 億元）

3.1 工商（604 宗，23.45 億元）

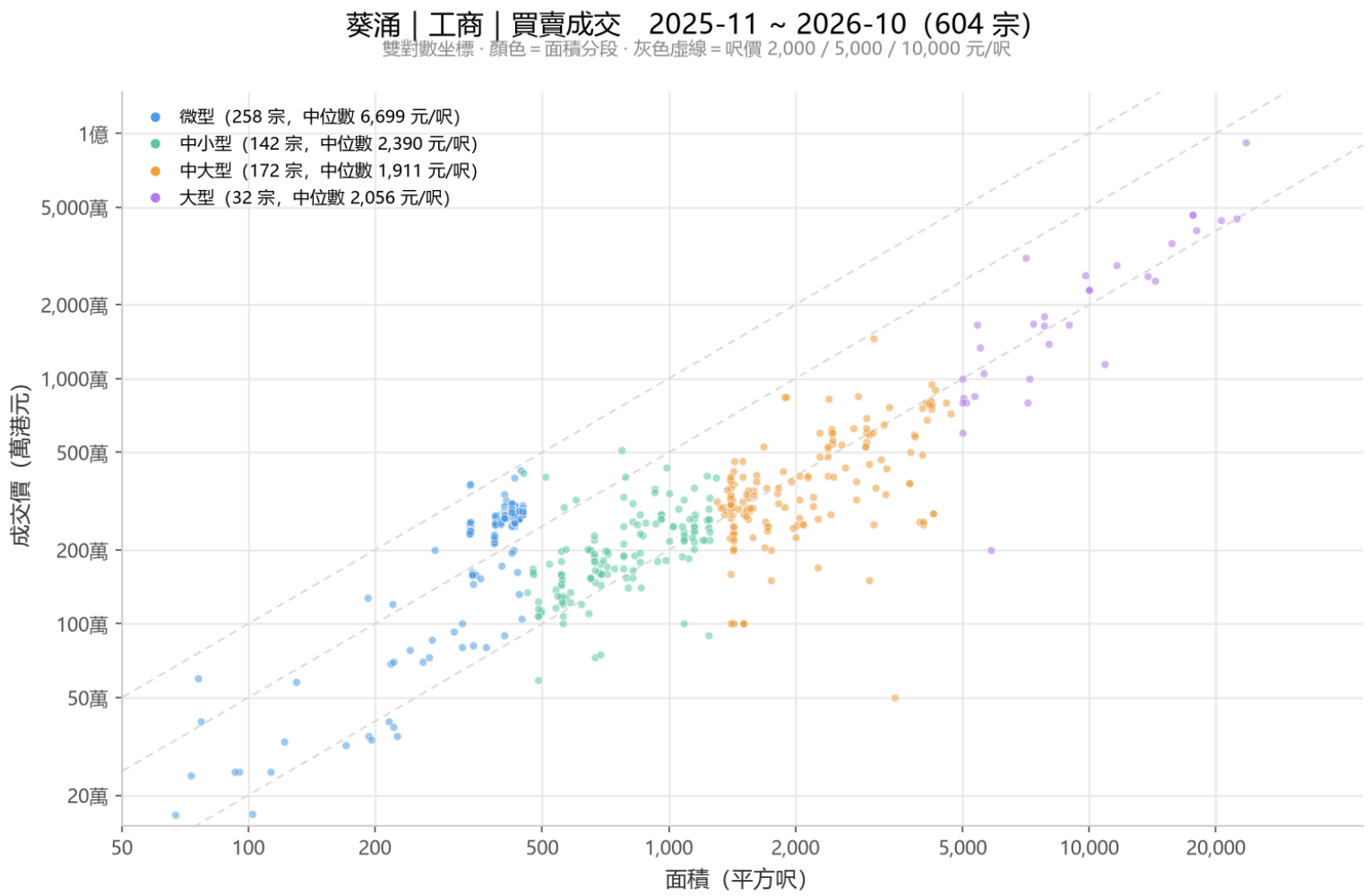


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 650 呎、中位數售價 278 萬元、中位數呎價 2,733 元（上年 2,516 元，+8.6%）。
- 面積段：中小型 142 宗（24%）、中大型 172 宗（28%）、微型 258 宗、大型 32 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 6,699 → 中小型 2,390 → 中大型 1,911 → 大型 2,056 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 14%。
- 最活躍：iCITY（217 宗）、和豐工業中心（26 宗）、亞洲貿易中心（22 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（9 宗，6,900 萬元）

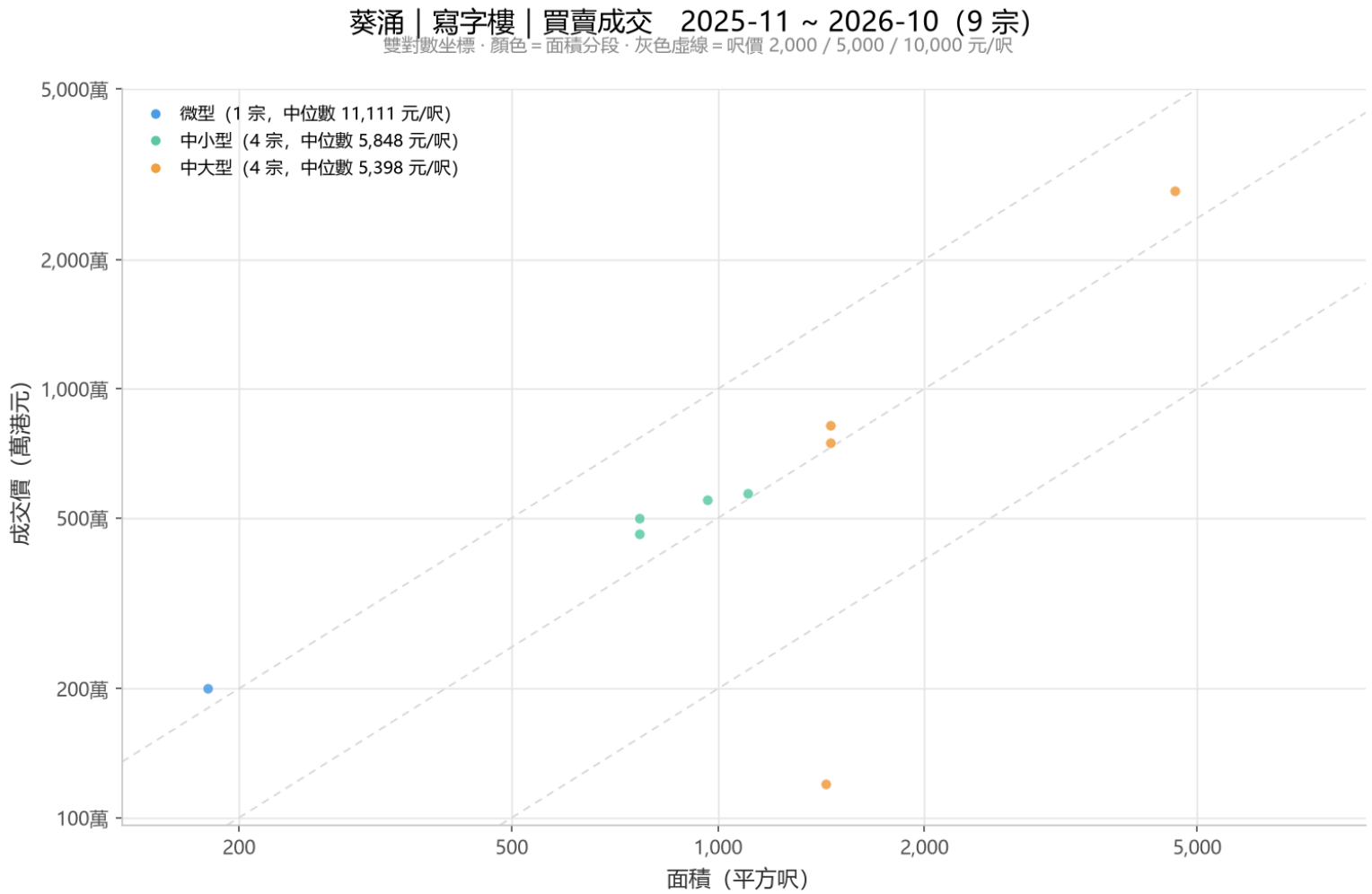


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,106 呎、中位數售價 550 萬元、中位數呎價 5,699 元（上年 6,073 元，-6.2%）。
- 面積段：中小型 4 宗（44%）、大型 0 宗、中大型 4 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 5,398 元最高，中小型 5,848 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 5 宗（56%）；前 5 棟合計 9 宗、佔 100%；全區僅 3 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 4,634 呎 @2,900 萬元（6,258 元/呎）；K83 1,106 呎 @570 萬元（5,154 元/呎）。

3.3 商舖（11 宗，1.51 億元）

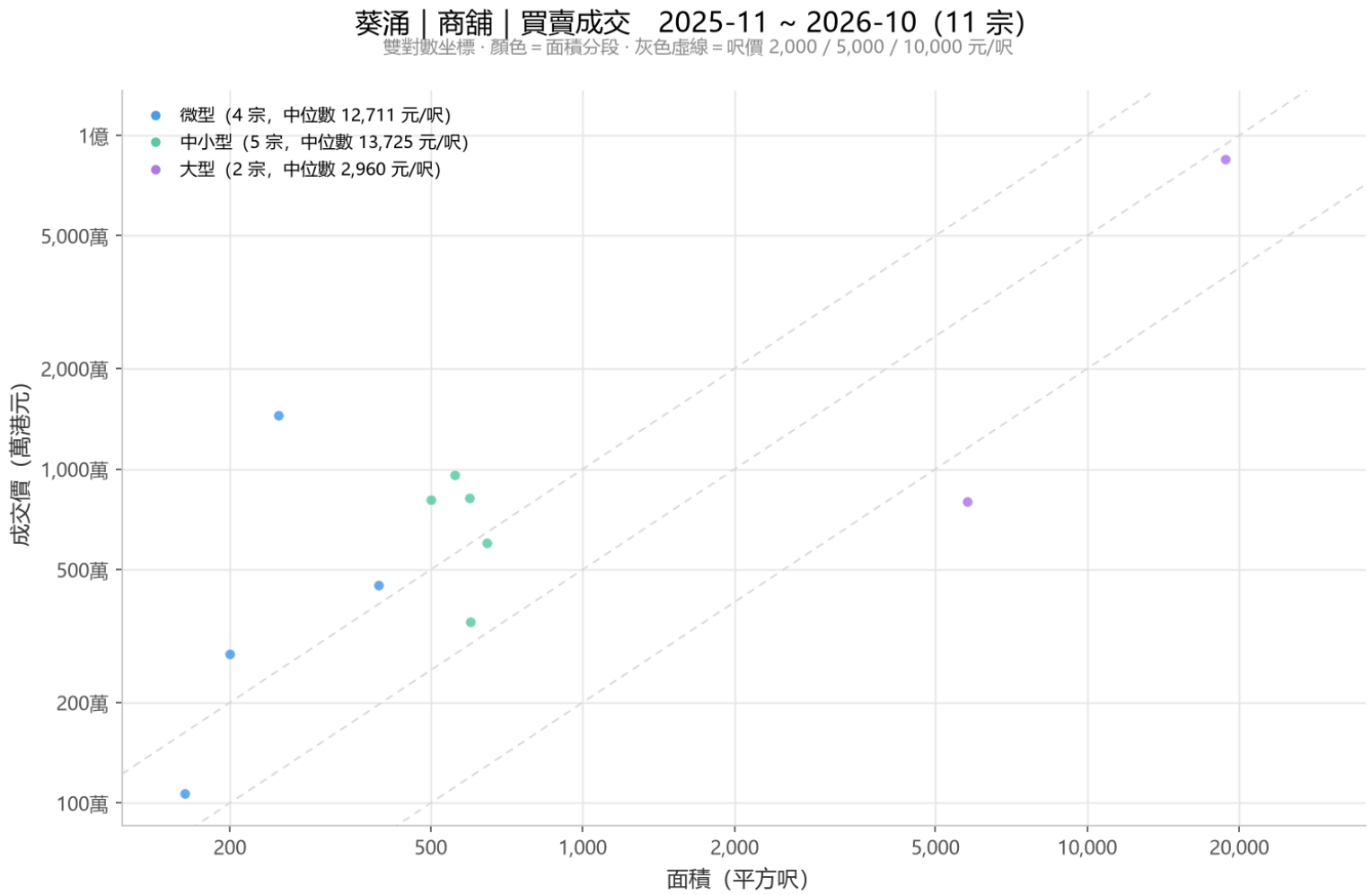


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 557 呎、中位數售價 800 萬元、中位數呎價 11,421 元（上年 7,954 元，+43.6%）。
- 面積段：中小型 5 宗、中大型 0 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價樣本不足，未作比較。
- 最貴：獅子樓 18,740 呎 @8,500 萬元（4,536 元/呎）。
- 集中度：葵涌廣場B場 3 宗，佔 27%；前 5 棟佔 73%。

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	2026-05-07	商舖	獅子樓	18,740	0.85	4,536
3	2026-01-09	工商	葵德工業中心 1 期	17,576	0.47	2,646
4	2026-05-20	工商	永得利廣場 2 座	22,432	0.45	2,000
5	2025-12-10	工商	東海工業大廈	20,563	0.44	2,158
6	2026-04-20	工商	華發工業大廈	18,000	0.40	2,243
7	2026-07-23	工商	樂聲工業中心	15,724	0.36	2,277
8	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
9	2026-06-03	工商	華業工業大廈 A 座	11,582	0.29	2,513
10	2026-06-30	寫字樓	新都會廣場第二期	4,634	0.29	6,258

04 四、租賃成交（666 宗，月租總計 4,403 萬元）

4.1 工商（530 宗，月租 2,979 萬元）

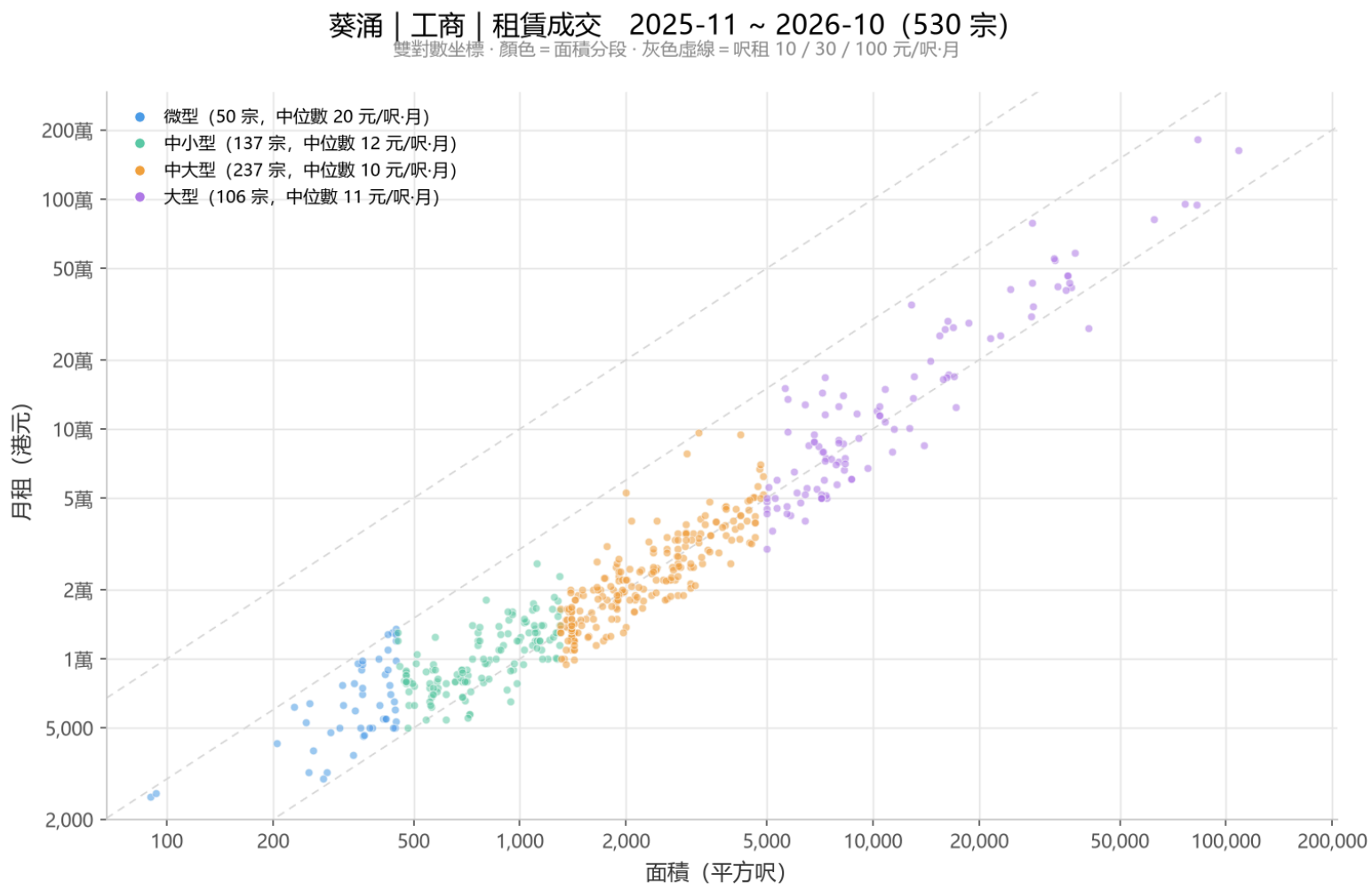


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,705 呎、月租 18,000 元、呎租 11.0 元/呎·月（上年 12.0 元，-8.3%）。
- 面積段：中大型 237 宗（45%）、中小型 137 宗（26%）、微型 50 宗、大型 106 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 19.8 → 中小型 12.5 → 中大型 10.0 → 大型 11.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：亞洲貿易中心（19 宗）、宏達工業中心（19 宗）、和黃物流中心（13 宗）；前 5 棟合計僅佔 15%，前 10 棟佔 25%，供應面分散。

4.2 寫字樓（93 宗，月租 990 萬元）

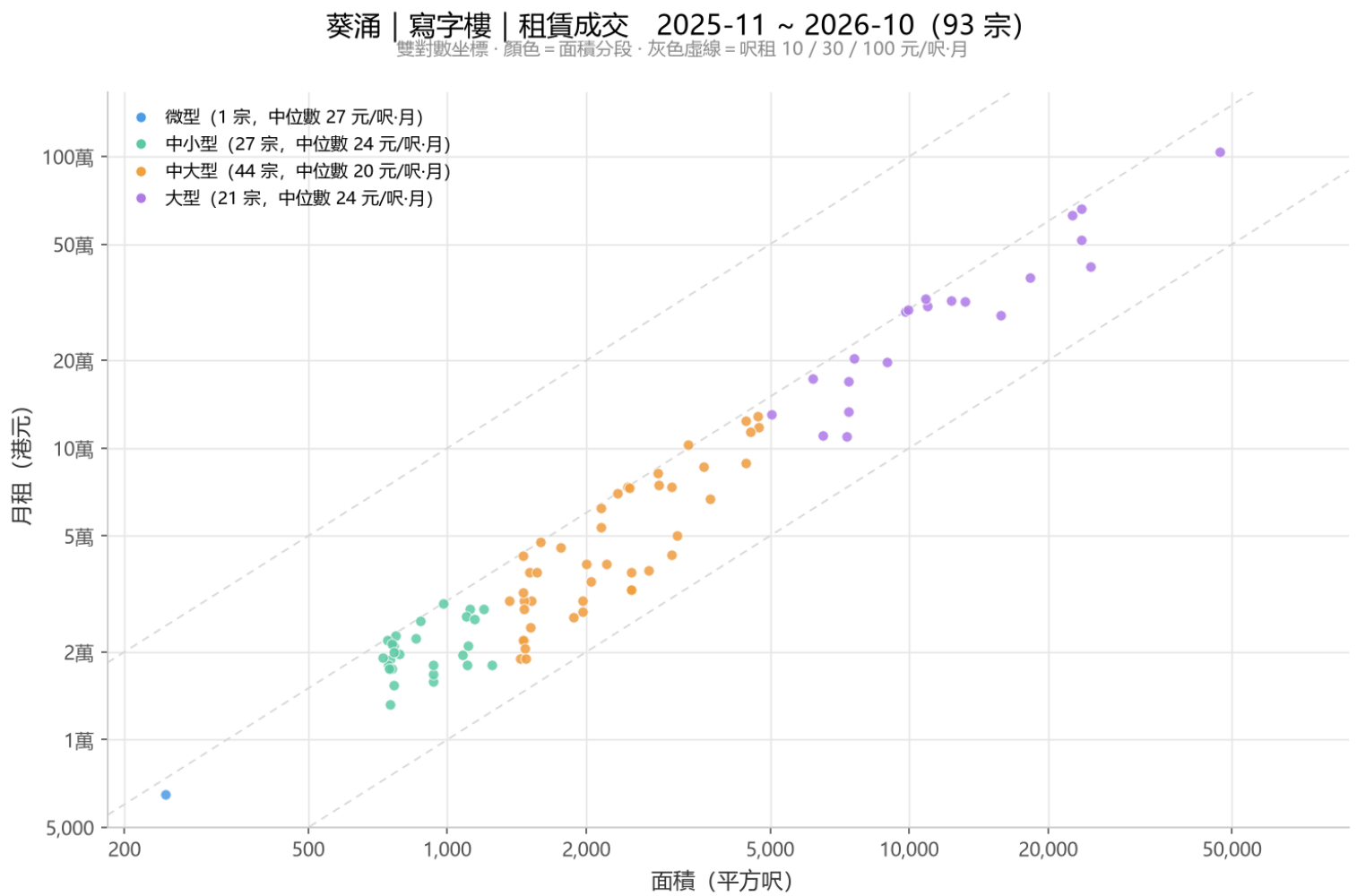


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,966 呎、月租 37,600 元、呎租 23.3 元/呎·月（上年 23.0 元，+1.4%）。
- 面積段：中大型 44 宗、中小型 27 宗、大型 21 宗、微型 1 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 24.0 元、中大型 20.2 元相若；微型 26.5 元（樣本僅 1 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新都會廣場第二期（32 宗）、新都會廣場第一期（28 宗）、九龍貿易中心A座（8 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（43 宗，月租 434 萬元）

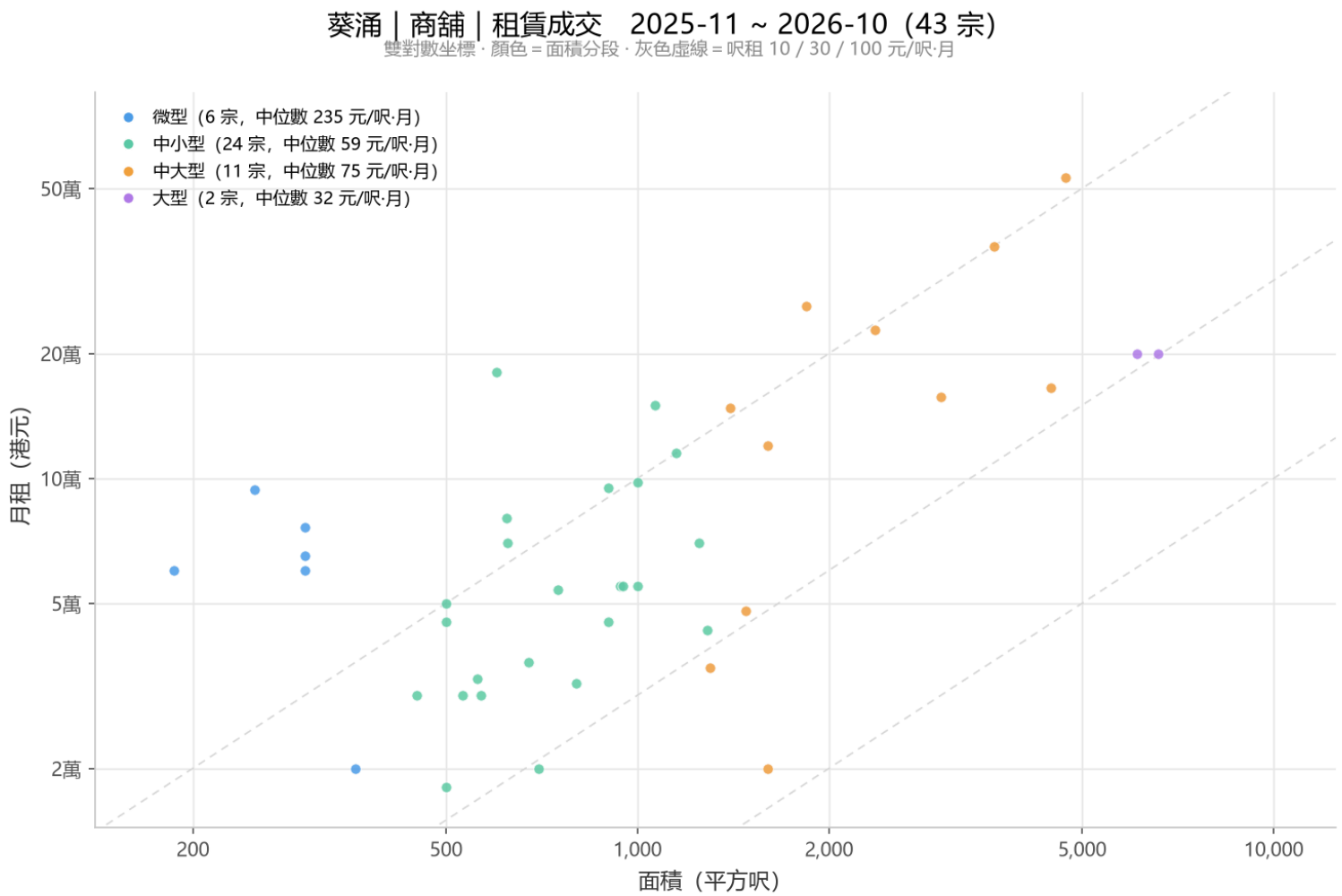


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 900 呎、月租 60,000 元、呎租 66.7 元/呎·月（上年 54.6 元，+22.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 235.0 元（街舖細位）→ 中小型 58.5 → 中大型 75.0 → 大型 31.6 元。
- 最活躍：葵涌廣場C場（5 宗）、葵涌廣場A場（3 宗）、勝華大廈（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 33%，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	2026-02-16	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	82,800	1,821,600	22.0
2	2026-09-17	工商	華潤國際物流中心	108,658	1,629,870	15.0
3	2026-09-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	47,122	1,036,684	22.0
4	2026-09-16	工商	和黃物流中心	76,256	957,013	12.6
5	2025-11-10	工商	和黃物流中心	82,492	948,658	11.5
6	2025-11-03	工商	和黃物流中心	62,615	819,143	13.1
7	2025-11-27	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	28,245	791,498	28.0
8	2025-12-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	23,572	660,016	28.0
9	2026-09-11	寫字樓	九龍貿易中心A座	22,492	629,776	28.0
10	2026-02-23	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	37,299	582,736	15.6

05 五、過去 12 個月趨勢

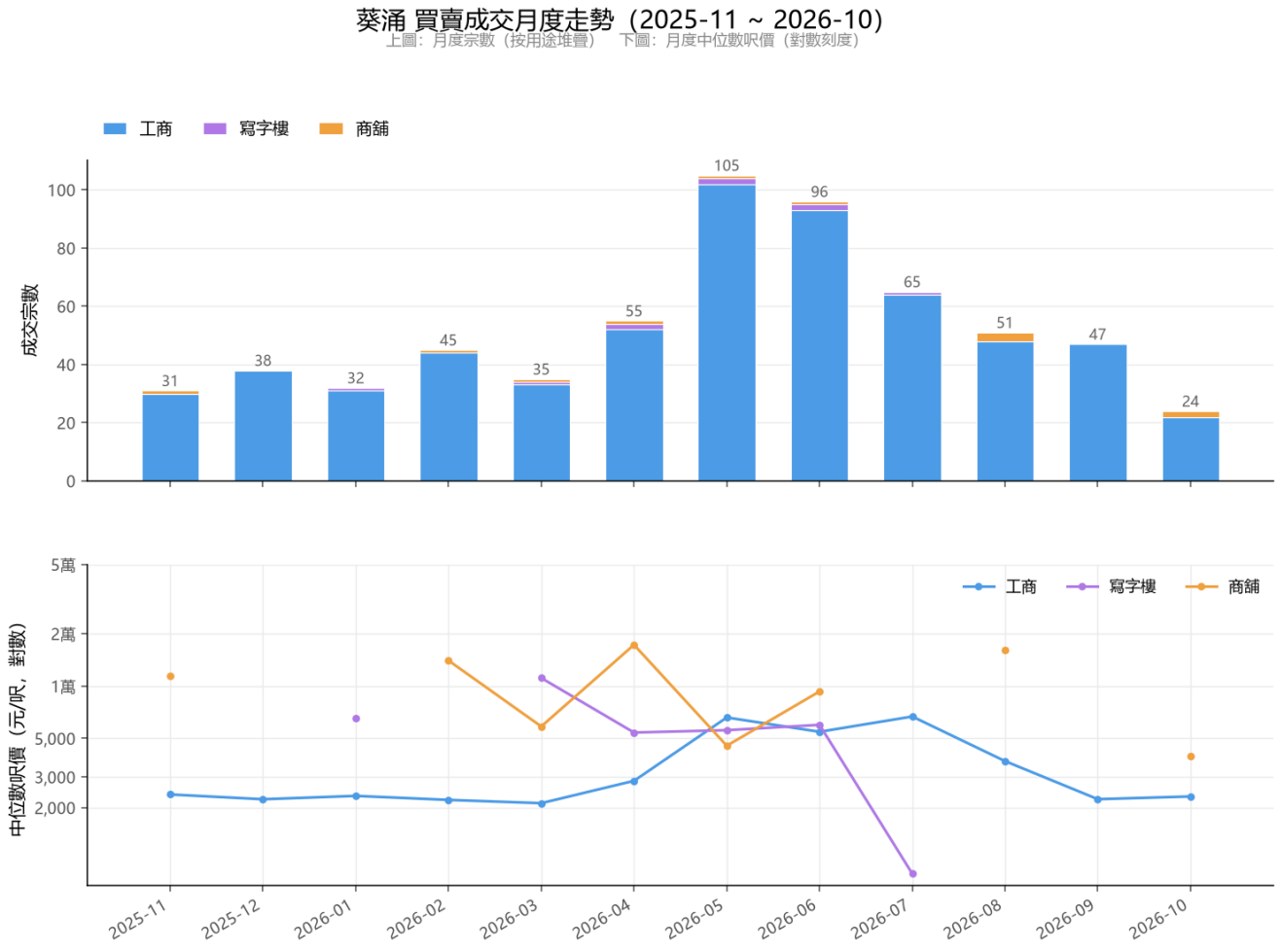


圖 8　買賣月度走勢

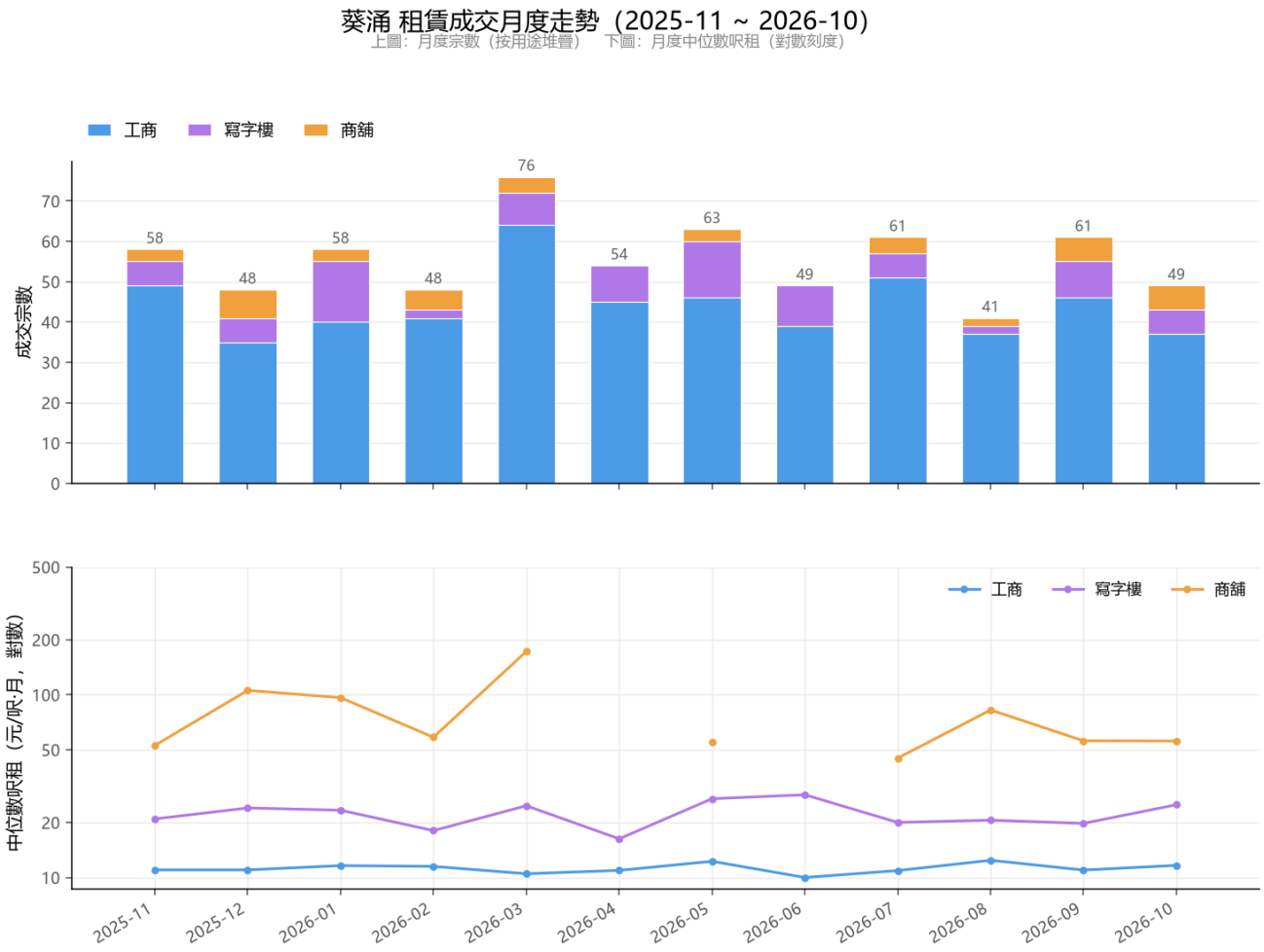


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 73–168 宗，月均 108 宗；買賣月均 52.0 宗、租賃月均 55.5 宗。
- 高點為 2026-05（168 宗），低點為 2026-10（73 宗）；近三個月月均 91 宗，較期初三個月（88 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 175 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2 422 宗 → 2026Q3 326 宗 → 2026Q4（僅10月）73 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,288 元升至 2,319 元（區間 2,207–6,226 元）；路徑 2025Q4 2,288 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2 6,226 → 2026Q3 3,834 → 2026Q4(部分) 2,319。
- **工商租賃**：季度中位數由 11 元升至 12 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2 11 → 2026Q3 11 → 2026Q4(部分) 12。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 8,815 元降至 834 元（區間 834–8,815 元）；路徑 2026Q1 8,815 → 2026Q2 5,674 → 2026Q3 834。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元升至 25 元（區間 20–25 元）；路徑 2025Q4 22 → 2026Q1 23 → 2026Q2 25 → 2026Q3 20 → 2026Q4(部分) 25。
- **商舖買賣**：季度中位數由 11,421 元降至 3,975 元（區間 3,975–16,160 元）；路徑 2025Q4 11,421 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2 9,302 → 2026Q3 16,160 → 2026Q4(部分) 3,975。
- **商舖租賃**：季度中位數由 83 元降至 56 元（區間 55–103 元）；路徑 2025Q4 83 → 2026Q1 103 → 2026Q2 55 → 2026Q3 56 → 2026Q4(部分) 56。

> 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 24% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 44% 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 70%，工商 45% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（56%）及 <450 呎（14%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,303 呎變為 650 呎，租賃由 1,390 呎變為 1,606 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 56%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：新都會廣場第二期（32 宗）、新都會廣場第一期（28 宗）、九龍貿易中心A座（8 宗），前 5 棟合計佔 87%。
- 工商買賣：iCITY 217 宗，前 5 棟佔 49%；工商租賃：亞洲貿易中心 19 宗，前 5 棟僅佔 15%，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	604	313	+93.0%	2,733 元/呎	2,516 元/呎	+8.6%	23.45 億	14.23 億
工商	租賃	530	563	-5.9%	11.0 元/呎·月	12.0 元/呎·月	-8.3%	2,979 萬/月	2,297 萬/月
寫字樓	買賣	9	8	+12.5%	5,699 元/呎	6,073 元/呎	-6.2%	0.69 億	0.80 億
寫字樓	租賃	93	79	+17.7%	23.3 元/呎·月	23.0 元/呎·月	+1.4%	990 萬/月	1,012 萬/月
商舖	買賣	11	12	-8.3%	11,421 元/呎	7,954 元/呎	+43.6%	1.51 億	0.75 億
商舖	租賃	43	53	-18.9%	66.7 元/呎·月	54.6 元/呎·月	+22.1%	434 萬/月	373 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31）

以 2026-10-31 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」。

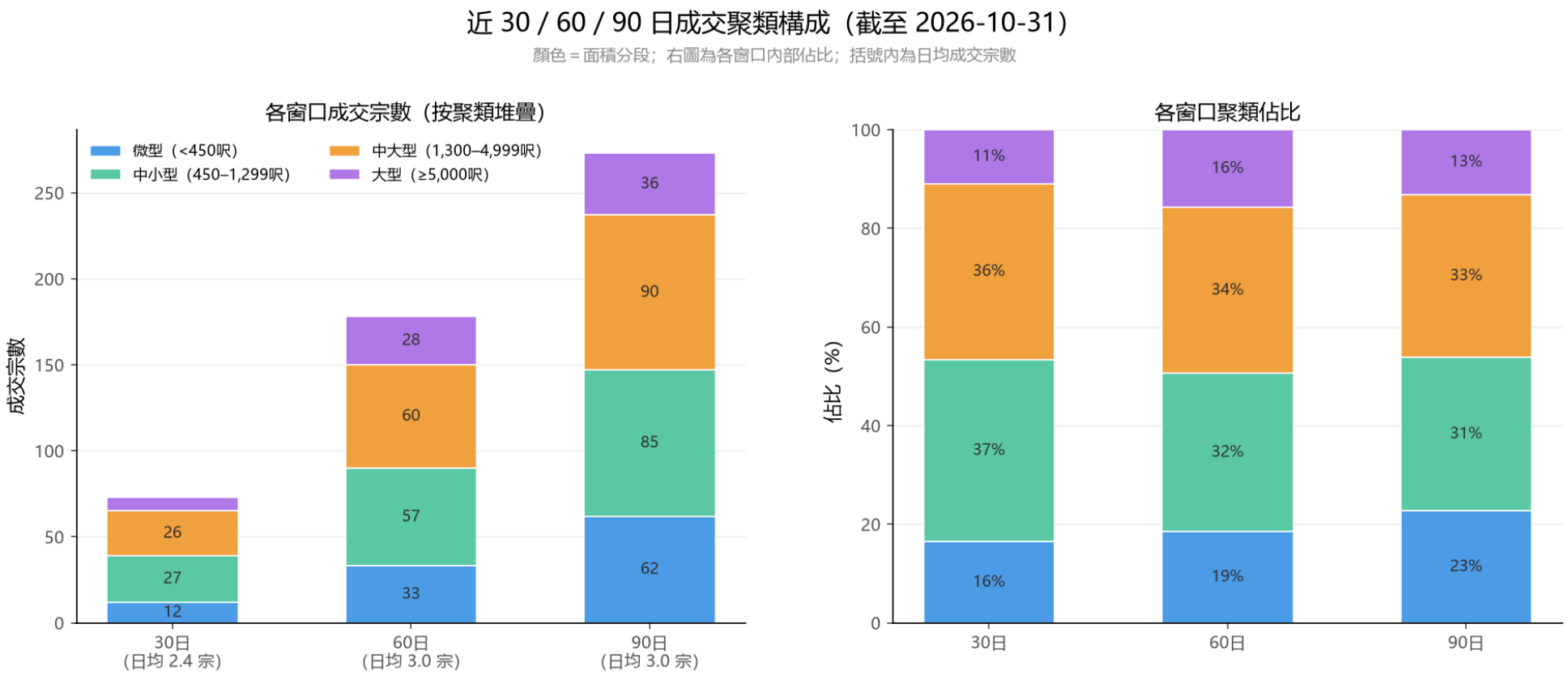


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	73	2.4	24	49
60 日	178	3.0	71	107
90 日	273	3.0	122	151

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	8	6,483	4	13.3	12	16.4%
30 日	中小型	9	2,100	18	16.2	27	37.0%
30 日	中大型	6	1,675	20	10.6	26	35.6%
30 日	大型	1	1,385	7	17.0	8	11.0%
60 日	微型	25	6,401	8	25.8	33	18.5%
60 日	中小型	24	2,258	33	15.9	57	32.0%
60 日	中大型	19	1,533	41	11.0	60	33.7%
60 日	大型	3	1,385	25	10.5	28	15.7%
90 日	微型	48	6,553	14	25.9	62	22.7%
90 日	中小型	37	2,377	48	15.5	85	31.1%
90 日	中大型	34	1,634	56	11.0	90	33.0%
90 日	大型	3	1,385	33	10.5	36	13.2%

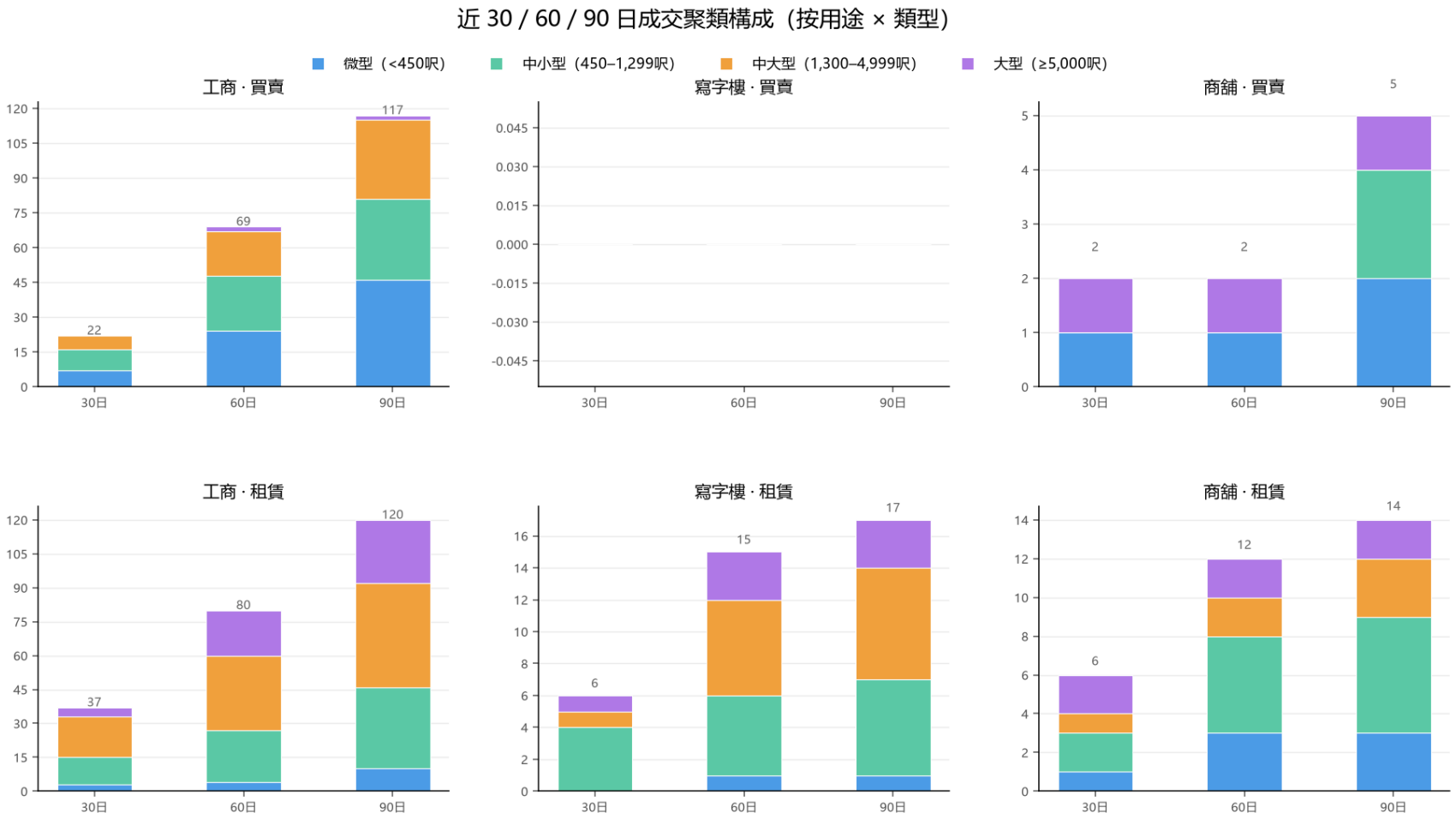


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	22	中小型 9（41%）	69	微型 24（35%）	117	微型 46（39%）
工商	租賃	37	中大型 18（49%）	80	中大型 33（41%）	120	中大型 46（38%）

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	—	0	—	0	—
寫字樓	租賃	6	中小型 4（67%）	15	中大型 6（40%）	17	中大型 7（41%）
商舖	買賣	2	微型 1（50%）	2	微型 1（50%）	5	微型 2（40%）
商舖	租賃	6	中小型 2（33%）	12	中小型 5（42%）	14	中小型 6（43%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 73 宗（日均 2.4 宗），低於 90 日的日均 3.0 宗；60 日 178 宗、日均 3.0 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 16.4%（12 宗），低於 90 日的 22.7%；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 37%；90 日 90 宗、佔 33%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 0 宗（—），與 90 日的 0 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 22 宗、90 日 117 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 13.3 元，較 90 日的 22.9 元回落 42%，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 3 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	1,457	750	5,997	0.54
2	**K83**	3	1,106	550	5,154	0.12
3	**葵樂大廈**	1	180	200	11,111	0.02

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 11 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**	32	1,459	24,200	20.0	109
2	**新都會廣場第一期**	28	2,668	73,686	26.8	294
3	**九龍貿易中心A座**	8	16,211	408,121	28.0	332
4	**K83**	7	1,106	18,000	18.0	13
5	**Magnet Place Tower 1**	6	2,507	35,098	14.0	21
6	**KC100**	4	7,384	151,372	17.5	83
7	**TLP132**	2	4,412	66,938	15.5	13

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）
8	九龍貿易中心B座	2	7,409	182,580	27.0	37
9	輝固大廈-KCC2	2	13,621	290,516	21.5	58
10	萬泰中心	1	15,815	284,670	18.0	28
11	葵芳商業中心	1	245	6,500	26.5	1

7.3 工商・買賣

全區共 88 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 604 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	iCITY	217	422	280	6,801	6.07
2	和豐工業中心	26	984	219	2,293	0.65
3	亞洲貿易中心	22	556	123	2,257	0.29
4	飛亞工業中心	16	1,312	294	2,115	0.65
5	華達工業中心 A 座	15	1,422	235	1,639	0.36
6	宏達工業中心	12	2,445	580	2,219	1.04
7	美聯工業大廈	11	1,562	338	1,889	0.53
8	華基工業大廈 1 座	11	2,010	270	1,305	0.33
9	華業工業大廈 B 座	11	2,090	255	1,846	0.32
10	金龍工業中心 4 座	10	1,400	293	2,171	0.30
11	星星中心	9	343	158	4,647	0.15
12	金豐工業大廈 2 期	9	664	180	2,847	0.17
13	金龍工業中心 1 座	8	1,400	307	2,196	0.25
14	盈業大廈	7	853	256	2,286	0.17
15	金德工業大廈	7	1,249	285	2,397	0.22
16	金運工業大廈 2 座	7	687	144	1,895	0.09
17	iPLACE	6	475	161	3,474	0.10
18	瑞森工業大廈	6	1,207	220	1,823	0.13

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	華基工業大廈 2 座	6	3,876	367	1,000	0.22
20	華發工業大廈	6	1,698	332	1,879	0.57

7.4 工商・租賃

全區共 126 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 530 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	亞洲貿易中心	19	616	7,800	11.9	17
2	宏達工業中心	19	3,338	37,400	11.0	82
3	和黃物流中心	13	35,636	432,432	12.0	635
4	華基工業大廈 1 座	13	2,752	21,000	8.0	33
5	華達工業中心 A 座	13	1,422	13,000	9.4	19
6	iPLACE	12	475	8,250	17.6	10
7	福業大廈	12	1,026	14,441	14.8	18
8	盈業大廈	11	1,457	13,000	11.7	16
9	華發工業大廈	11	2,671	30,000	9.0	26
10	金龍工業中心 2 座	11	1,400	14,000	10.0	14
11	金龍工業中心 4 座	11	1,400	16,800	11.8	35
12	宏貿中心	10	958	7,576	8.0	9
13	星星中心	10	357	9,250	22.4	10
14	美安工業大廈	10	902	9,250	11.1	16
15	金龍工業中心 1 座	10	1,400	14,000	10.0	33
16	金德工業大廈	9	1,297	16,210	12.4	17
17	和豐工業中心	8	782	10,000	10.6	8
18	華達工業中心 B 座	8	1,095	12,000	10.4	9
19	iCITY	7	444	11,000	26.1	7
20	iCITY 第一座	7	444	12,800	28.8	8

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（5 宗、中位數 5,997 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（32 宗）、新都會廣場第一期（28 宗）、九龍貿易中心A座（8 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 iCITY（217 宗，中位數 422 呎）與 和豐工業中心（26 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 亞洲貿易中心 19 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 9 宗（上年 8 宗，+12.5%），中位數呎價 5,699 元（-6.2%）；分層單位主流成交集中於 5,154–6,258 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 24%、工商租賃 26%；中小型單位成交價中位數 192 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 19.8 元、較大型（11.0 元）高 80%；商舖微型（235.0 元）與大型（31.6 元）相差 644%。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（-8.3%），中位數呎價 11,421 元（+43.6%）；租賃 43 宗（-18.9%），中位數呎租 66.7 元（+22.1%）。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 2,733 元/呎、租 11.0 元/呎·月；寫字樓買賣 5,699 元/呎、租 23.3 元/呎·月；商舖買賣 11,421 元/呎、租 66.7 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	258	411	277 萬	6,699 元/呎
工商	買賣	中小型	142	775	192 萬	2,390 元/呎
工商	買賣	中大型	172	1,750	323 萬	1,911 元/呎
工商	買賣	大型	32	7,908	1,672 萬	2,056 元/呎
工商	租賃	微型	50	361	6,250 元	19.8 元/呎·月
工商	租賃	中小型	137	768	9,600 元	12.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	237	2,072	20,720 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	106	8,292	98,739 元	11.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	1	180	200 萬	11,111 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	4	866	525 萬	5,848 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	4	1,457	786 萬	5,398 元/呎
寫字樓	租賃	微型	1	245	6,500 元	26.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	27	856	19,700 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	44	2,150	40,010 元	20.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	21	10,871	297,900 元	24.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	225	365 萬	12,711 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	596	808 萬	13,725 元/呎
商舖	買賣	大型	2	12,258	4,650 萬	2,960 元/呎
商舖	租賃	微型	6	300	62,500 元	235.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	24	725	52,000 元	58.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	1,840	157,000 元	75.0 元/呎·月
商舖	租賃	大型	2	6,340	200,000 元	31.6 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。