

工商舖成交報告｜葵涌

2026年1月

資料範圍：2025年2月—2026年1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（359 宗，總計 17.87 億元） 6

四 租賃成交（700 宗，月租總計 4,105 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31） 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

1,059	359	700	17.87 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 1,059 宗成交，較上年度同期（1,197 宗）減少 11.5%；買賣 359 宗（+20.9%）、租賃 700 宗（-22.2%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 8 宗（上年 6 宗，+33.3%），中位數呎價 6,340 元（上年 8,214 元，-22.8%）；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 341 宗（上年 265 宗，+28.7%），中位數呎價 2,397 元（上年 2,828 元，-15.2%）；和豐工業中心一棟錄得 21 宗、佔該類 6%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 557 宗、寫字樓 87 宗、商舖 56 宗；中位數呎租分別為 11.4、22.7、58.3 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 10 宗（-61.5%），中位數呎價 9,079 元（-44.6%）；租賃 56 宗（+14.3%），中位數呎租 58.3 元（-28.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 17.87 億元（上年 17.66 億元，+1.2%）；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 4,105 萬元（上年 3,303 萬元，+24.3%）；主要來自和黃物流中心、新都會廣場第一期等大額租務。

02 二、市場總覽

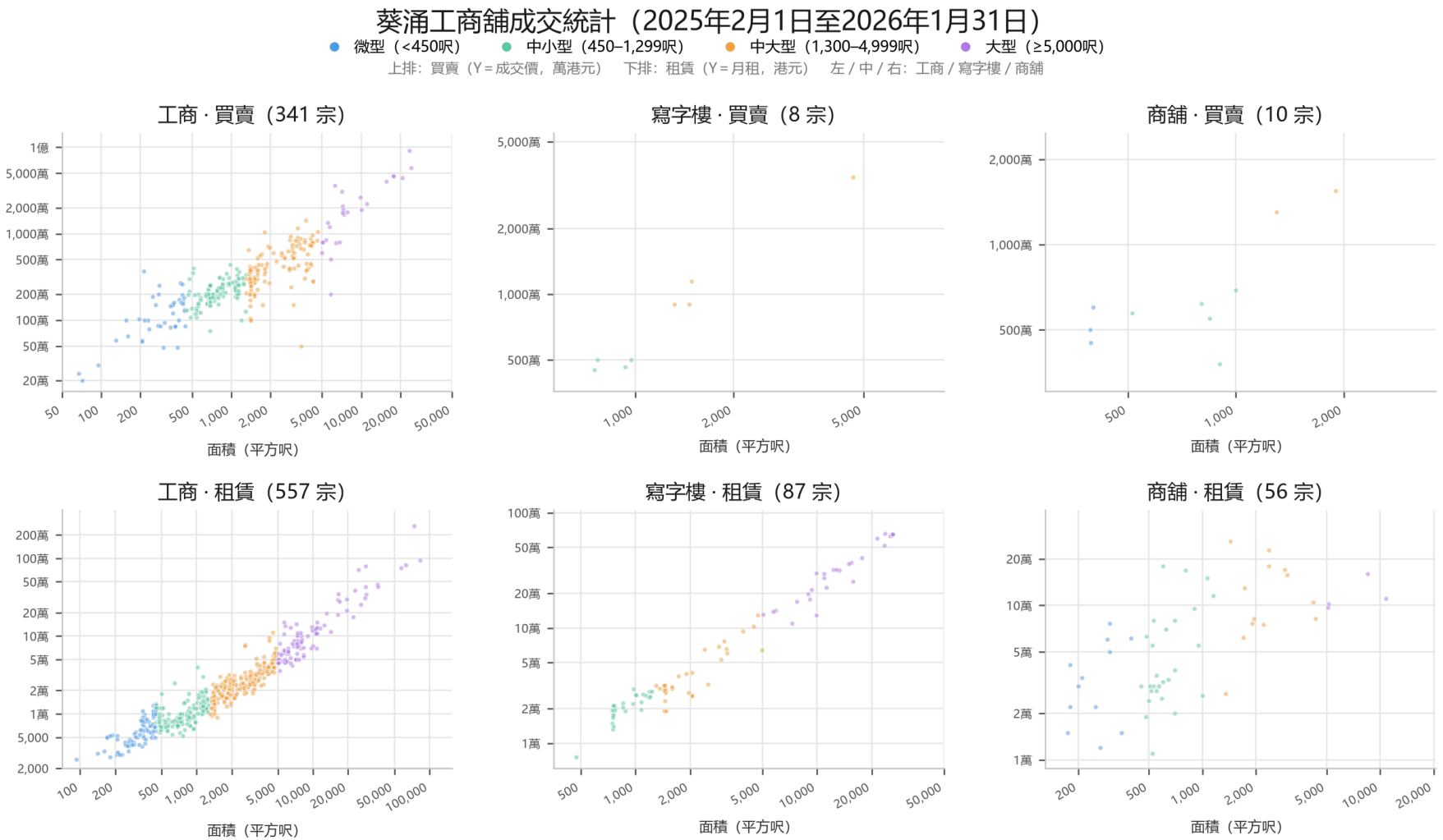


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-02-01 至 2026-01-31）

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	341	1,393	280 萬	2,397 元/呎	16.32 億
工商	租賃	557	1,437	17,000 元/月	11.4 元/呎·月	2,571 萬/月
寫字樓	買賣	8	1,146	700 萬	6,340 元/呎	0.83 億
寫字樓	租賃	87	1,733	31,790 元/月	22.7 元/呎·月	1,124 萬/月
商舖	買賣	10	822	586 萬	9,079 元/呎	0.72 億
商舖	租賃	56	612	57,500 元/月	58.3 元/呎·月	409 萬/月
合計	買賣	**359**	1,354	—	—	**17.87 億**
合計	租賃	**700**	1,438	—	—	**4,105 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 66%，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（1,354 呎）明顯小於租賃（1,438 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,079） > 寫字樓（6,340） > 工商（2,397） 元 / 呎；租賃則為 商舖（58） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（359 宗，總計 17.87 億元）

3.1 工商（341 宗，16.32 億元）

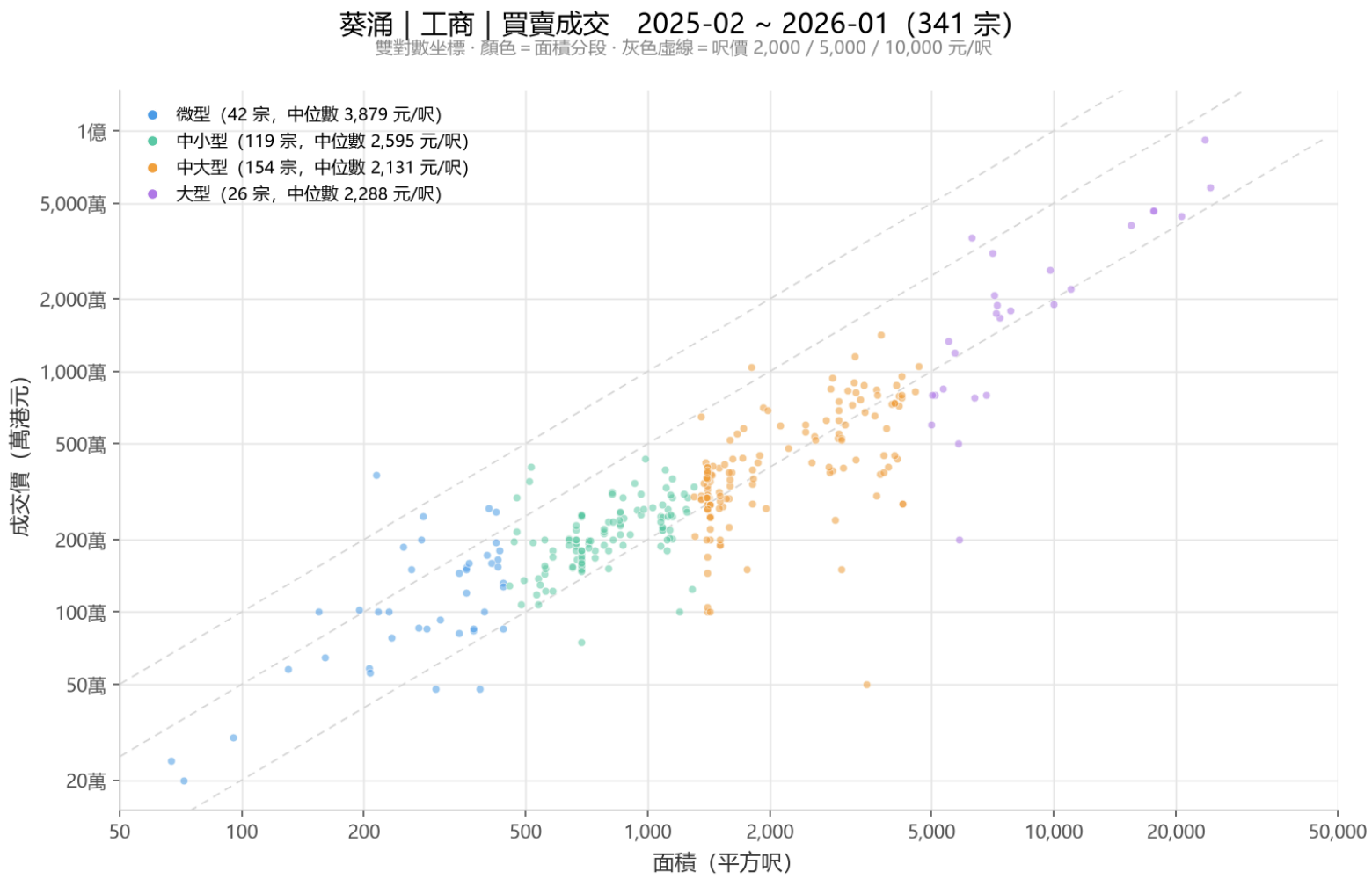


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,393 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,397 元（上年 2,828 元，-15.2%）。
- 面積段：中小型 119 宗（35%）、中大型 154 宗（45%）、微型 42 宗、大型 26 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,879 → 中小型 2,595 → 中大型 2,131 → 大型 2,288 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 12%。
- 最活躍：和豐工業中心（21 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）

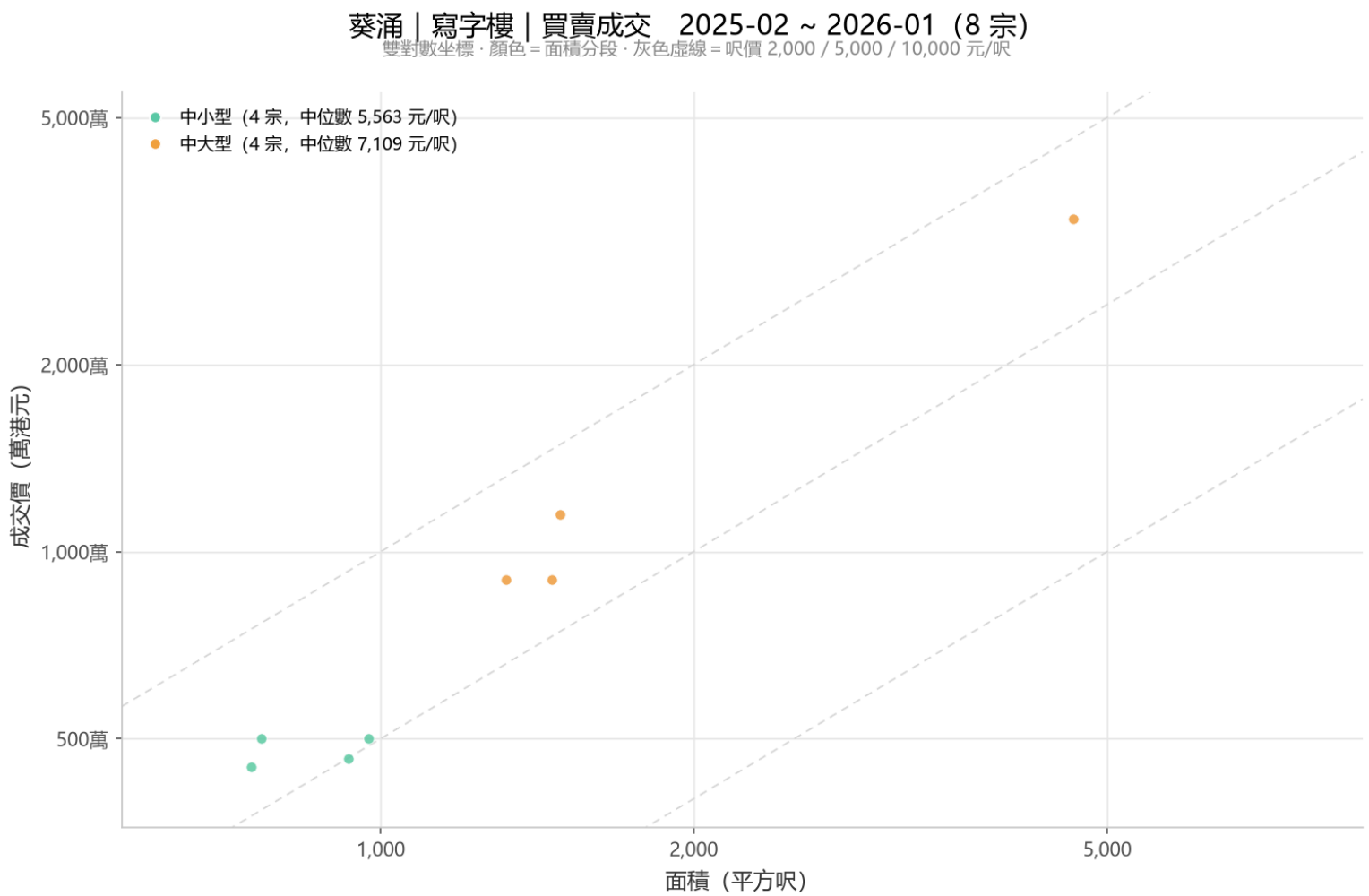


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 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 8,214 元，-22.8%）。
- 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（10 宗，7,200 萬元）

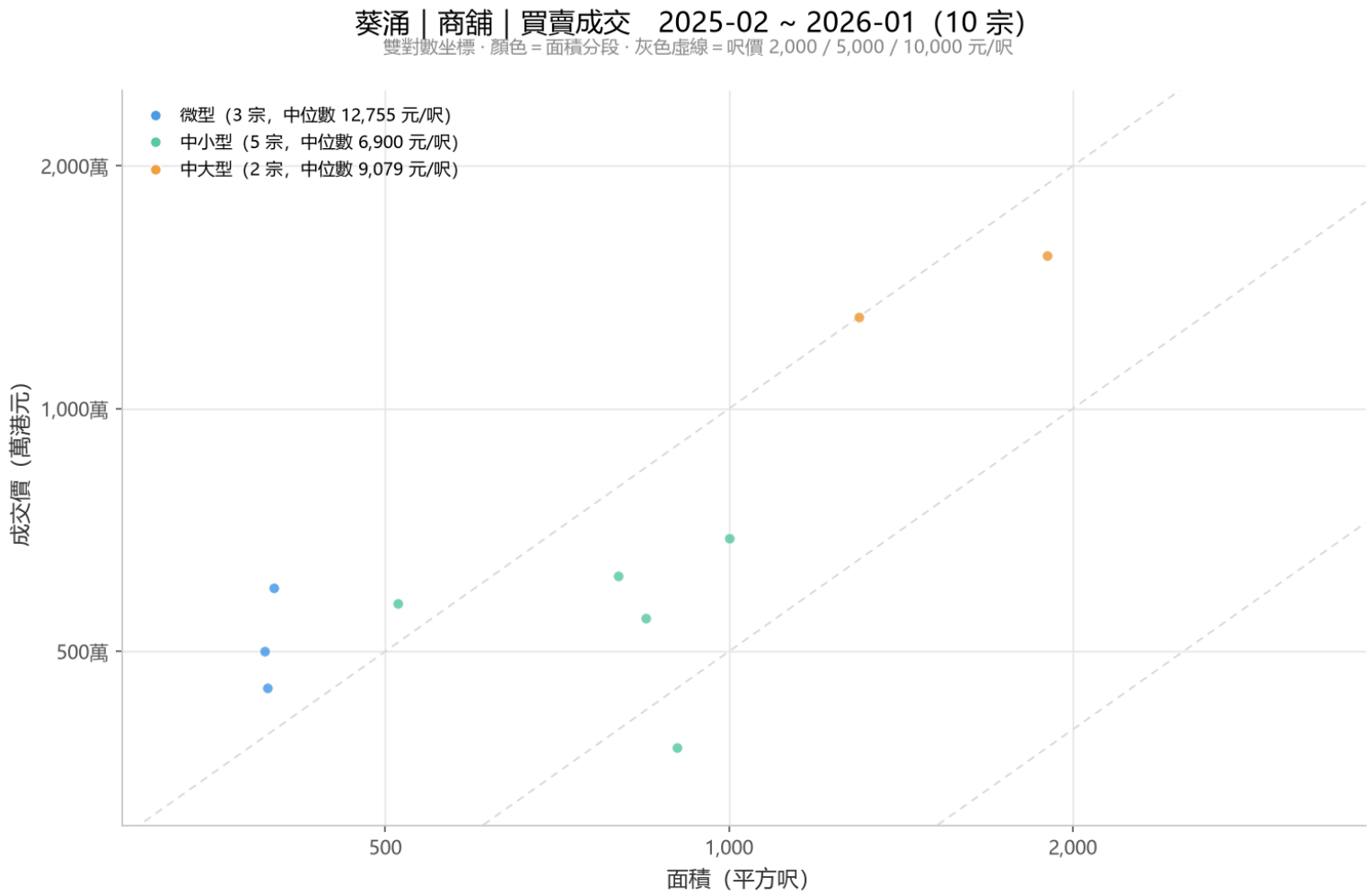


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 10 宗，統計穩定性有限；中位數面積 822 呎、中位數售價 586 萬元、中位數呎價 9,079 元（上年 16,375 元，-44.6%）。
- 面積段：中小型 5 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 30%；前 5 棟佔 80%。

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（700 宗，月租總計 4,105 萬元）

4.1 工商（557 宗，月租 2,571 萬元）

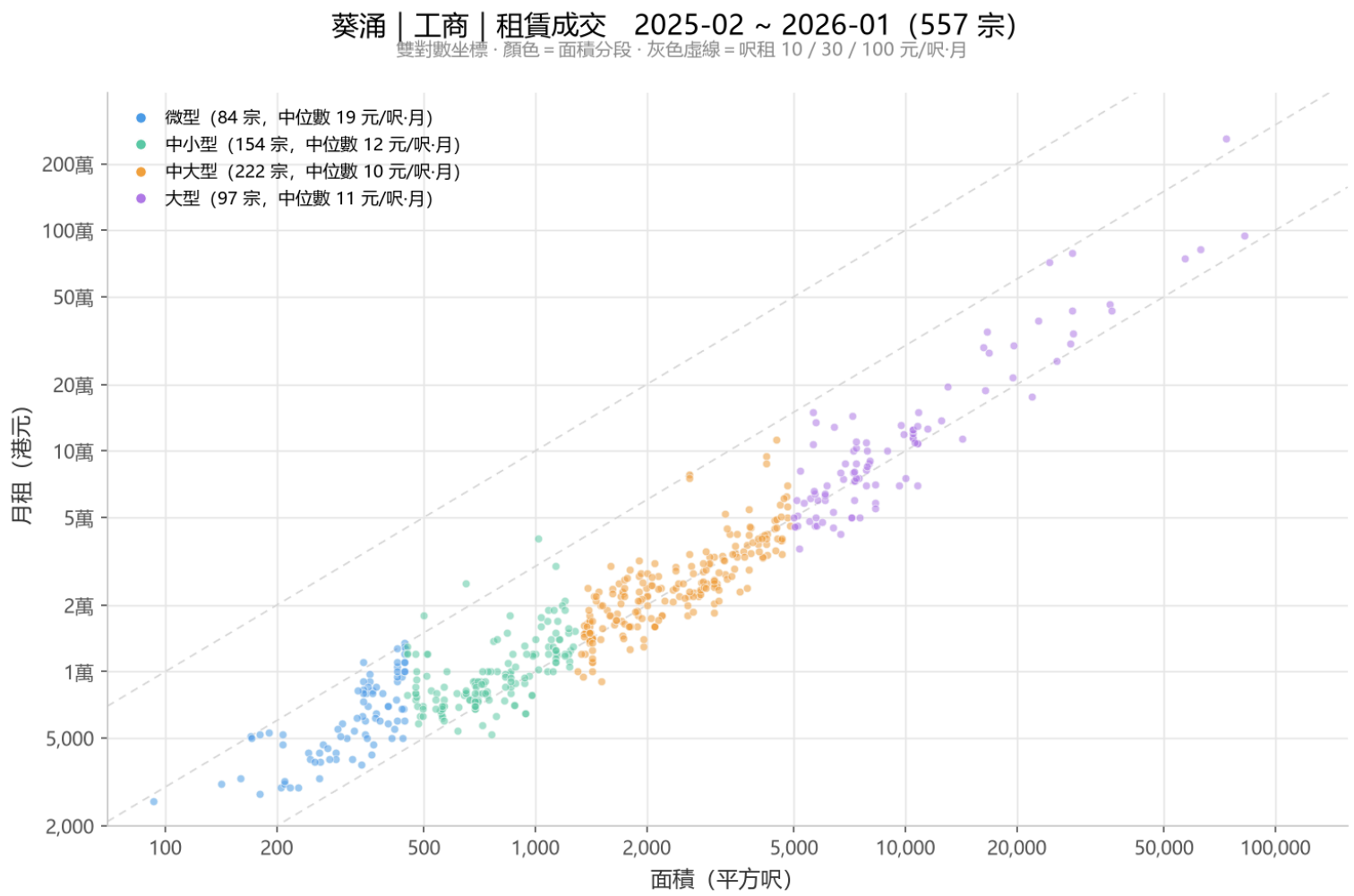


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,437 呎、月租 17,000 元、呎租 11.4 元/呎·月（上年 13.3 元，-14.3%）。
- 面積段：中大型 222 宗（40%）、中小型 154 宗（28%）、微型 84 宗、大型 97 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.7 → 中小型 12.1 → 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：華發工業大廈（28 宗）、華基工業大廈 1 座（23 宗）、和豐工業中心（23 宗）；前 5 棟合計僅佔 20%，前 10 棟佔 32%，供應面分散。

4.2 寫字樓（87 宗，月租 1,124 萬元）

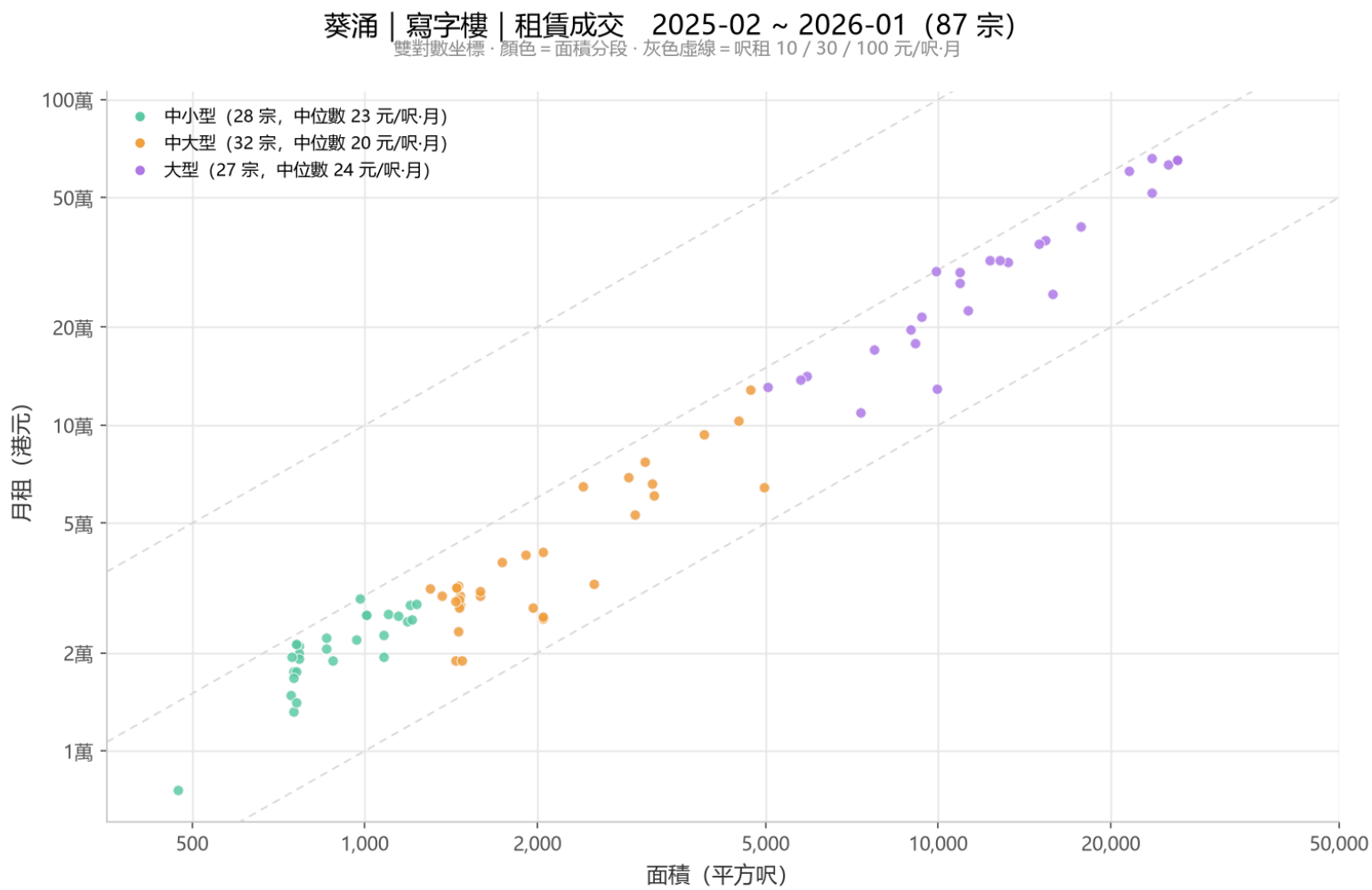


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,733 呎、月租 31,790 元、呎租 22.7 元/呎·月（上年 23.2 元，-2.0%）。
- 面積段：中大型 32 宗、中小型 28 宗、大型 27 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 23.2 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（21 宗）、K83（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（56 宗，月租 409 萬元）

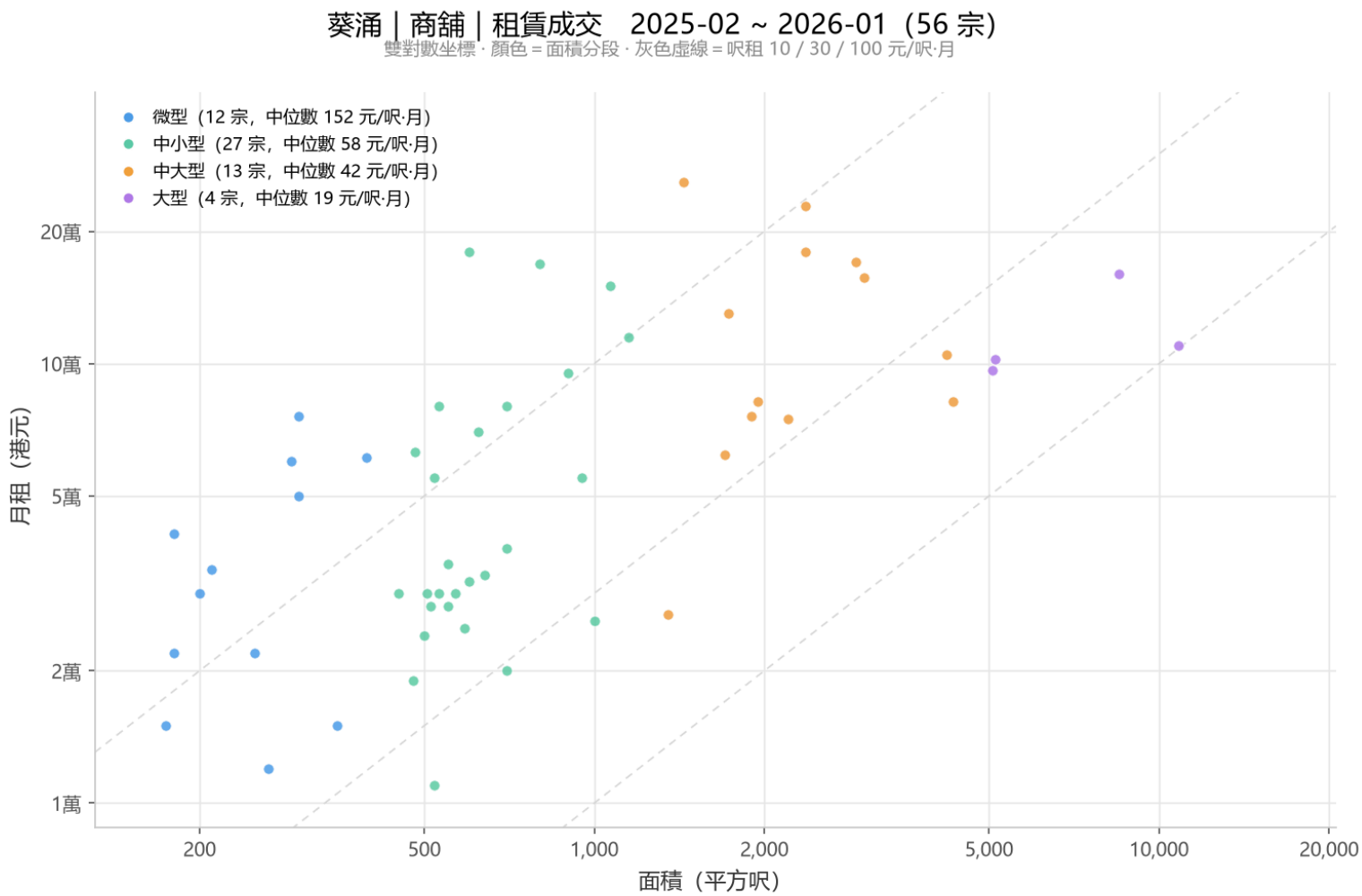


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 612 呎、月租 57,500 元、呎租 58.3 元/呎·月（上年 81.0 元，-28.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 152.2 元（街舖細位）→ 中小型 57.9 → 中大型 42.1 → 大型 18.9 元。
- 最活躍：葵涌廣場C場（7 宗）、葵涌廣場A場（4 宗）、達利國際中心（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 38%，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	2025-11-10	工商	和黃物流中心	82,492	948,658	11.5
3	2025-11-03	工商	和黃物流中心	62,615	819,143	13.1
4	2025-11-27	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	28,245	791,498	28.0
5	2025-09-15	工商	和黃物流中心	57,000	747,916	13.1
6	2025-10-24	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	24,533	717,162	29.2
7	2025-12-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	23,572	660,016	28.0
8	2025-07-15	寫字樓	九龍貿易中心B座	26,126	653,150	25.0
9	2025-07-15	寫字樓	九龍貿易中心B座	25,218	630,450	25.0
10	2025-06-05	寫字樓	九龍貿易中心A座	21,533	602,924	28.0

05 五、過去 12 個月趨勢

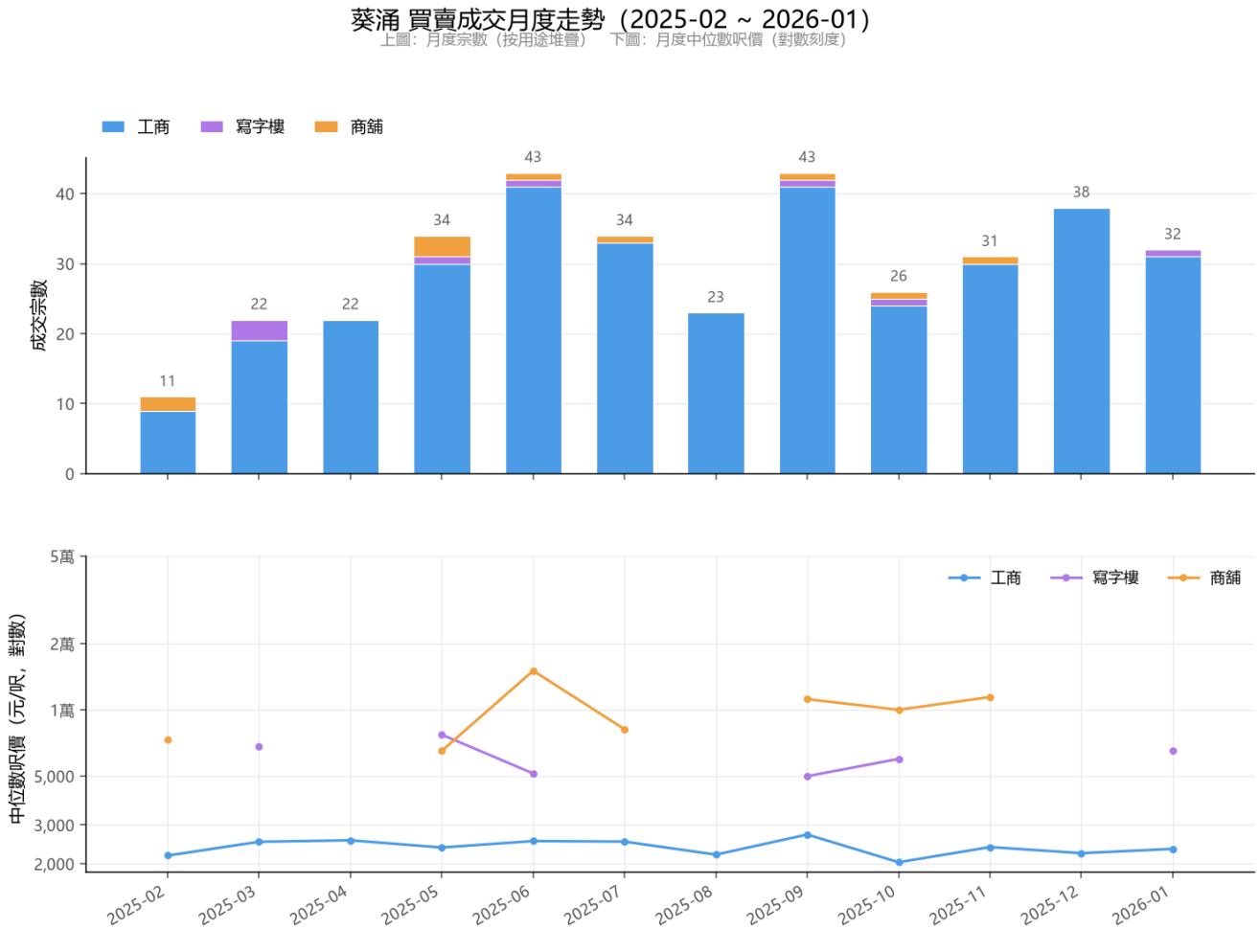


圖 8　買賣月度走勢

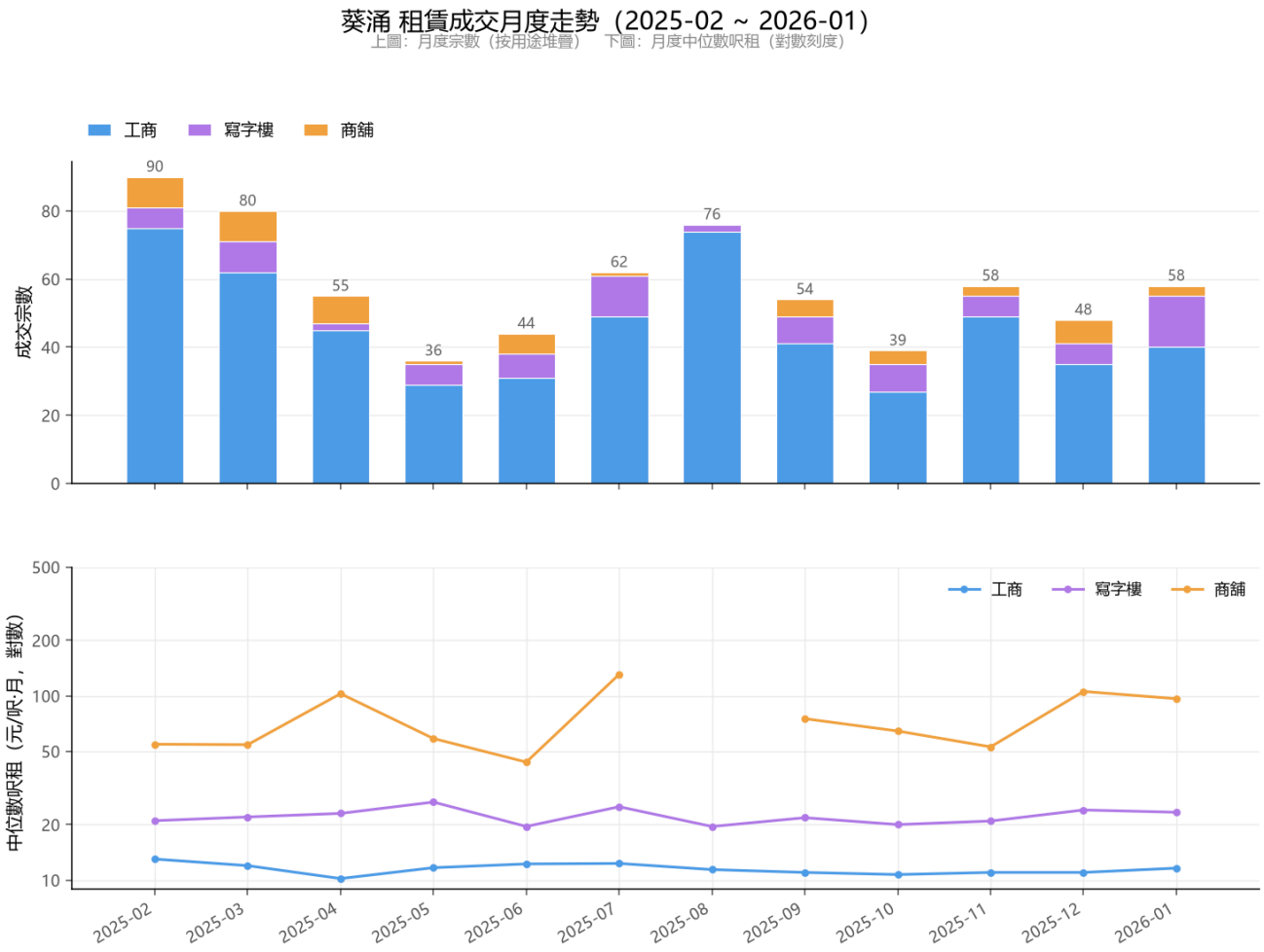


圖 9　租賃月度走勢

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 29.9 宗、租賃月均 58.3 宗。
- 高點為 2025-03（102 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 88 宗，較期初三個月（93 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 203 宗 → 2025Q2 234 宗 → 2025Q3 292 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1（僅1月）90 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,282 元升至 2,337 元（區間 2,267–2,530 元）；路徑 2025Q1 2,282 → 2025Q2 2,530 → 2025Q3 2,521 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1(部分) 2,337。
- **工商租賃**：季度中位數由 13 元降至 12 元（區間 11–13 元）；路徑 2025Q1 13 → 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 21 元升至 23 元（區間 21–24 元）；路徑 2025Q1 21 → 2025Q2 24 → 2025Q3 23 → 2025Q4 21 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 7,325 元升至 10,711 元（區間 7,325–10,711 元）；路徑 2025Q1 7,325 → 2025Q2 9,632 → 2025Q3 9,664 → 2025Q4 10,711。
- **商舖租賃**：季度中位數由 54 元升至 96 元（區間 51–103 元）；路徑 2025Q1 54 → 2025Q2 51 → 2025Q3 103 → 2025Q4 76 → 2026Q1(部分) 96。

> 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 68%，工商 40% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（48%）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 1,354 呎，租賃由 1,027 呎變為 1,438 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（21 宗）、K83（6 宗），前 5 棟合計佔 83%。
- 工商買賣：和豐工業中心 21 宗，前 5 棟佔 21%；工商租賃：華發工業大廈 28 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	341	265	+28.7%	2,397 元/呎	2,828 元/呎	-15.2%	16.32 億	15.36 億
工商	租賃	557	778	-28.4%	11.4 元/呎·月	13.3 元/呎·月	-14.3%	2,571 萬/月	2,219 萬/月
寫字樓	買賣	8	6	+33.3%	6,340 元/呎	8,214 元/呎	-22.8%	0.83 億	0.67 億
寫字樓	租賃	87	73	+19.2%	22.7 元/呎·月	23.2 元/呎·月	-2.0%	1,124 萬/月	663 萬/月
商舖	買賣	10	26	-61.5%	9,079 元/呎	16,375 元/呎	-44.6%	0.72 億	1.63 億
商舖	租賃	56	49	+14.3%	58.3 元/呎·月	81.0 元/呎·月	-28.1%	409 萬/月	421 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31）

以 2026-01-31 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」。

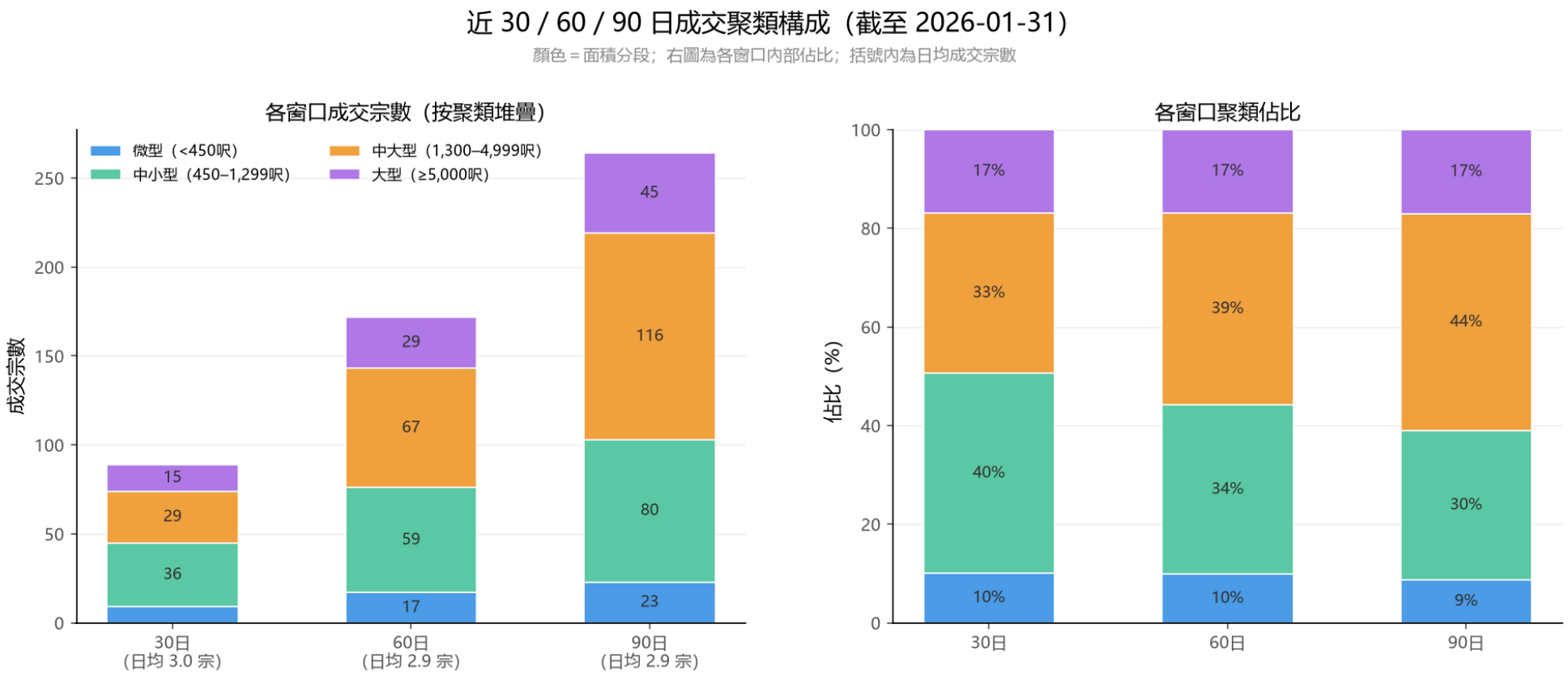


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	89	3.0	32	57
60 日	172	2.9	70	102
90 日	264	2.9	100	164

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	3	4,462	6	24.4	9	10.1%
30 日	中小型	16	2,580	20	17.8	36	40.4%
30 日	中大型	11	1,879	18	9.8	29	32.6%
30 日	大型	2	2,646	13	15.0	15	16.9%
60 日	微型	7	3,150	10	28.1	17	9.9%
60 日	中小型	25	2,470	34	15.4	59	34.3%
60 日	中大型	29	1,896	38	10.0	67	39.0%
60 日	大型	9	2,288	20	15.7	29	16.9%
90 日	微型	11	4,314	12	27.7	23	8.7%
90 日	中小型	34	2,518	46	17.8	80	30.3%
90 日	中大型	42	2,097	74	10.0	116	43.9%
90 日	大型	13	2,288	32	13.0	45	17.0%

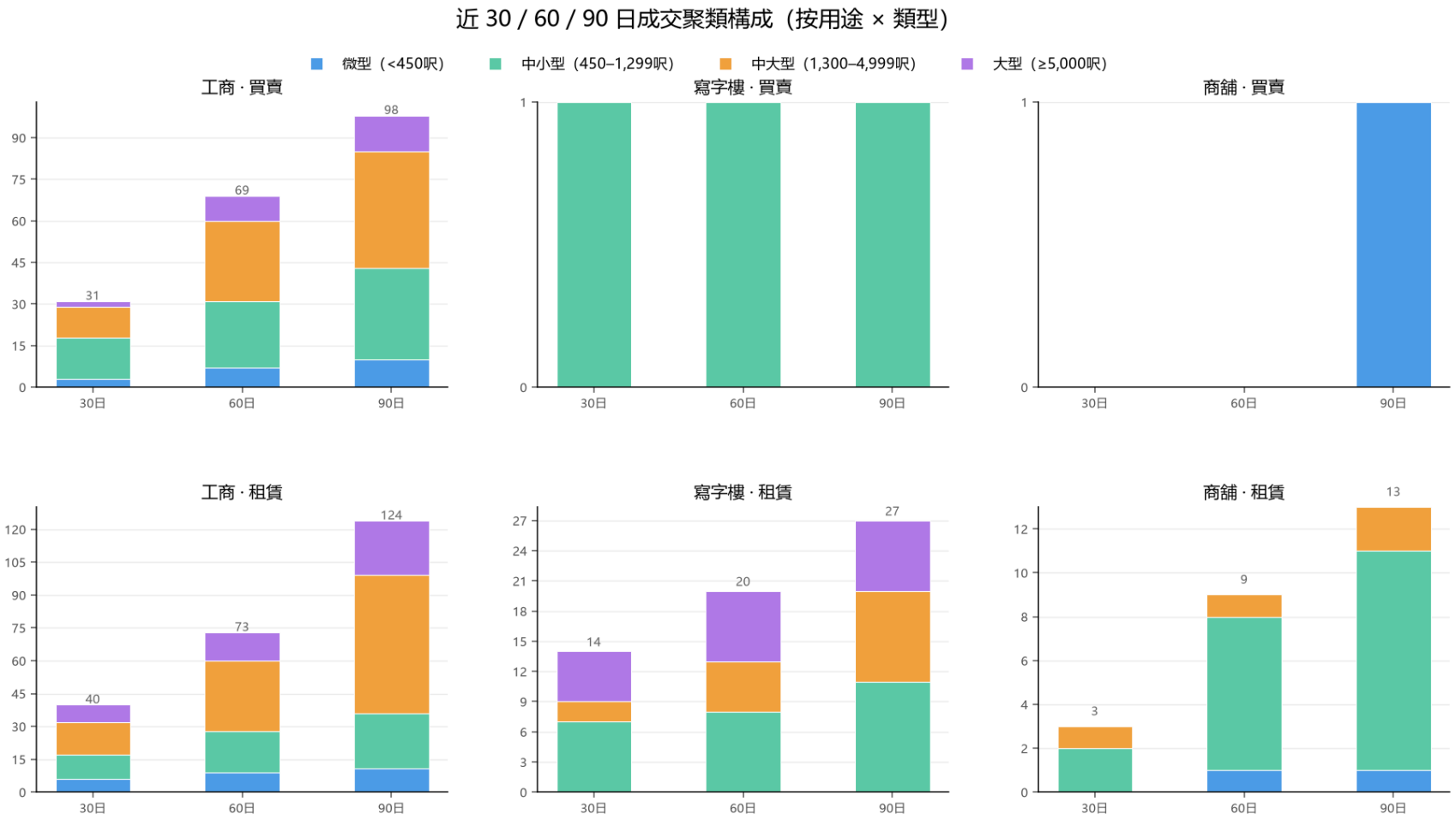


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	31	中小型 15（48%）	69	中大型 29（42%）	98	中大型 42（43%）
工商	租賃	40	中大型 15（38%）	73	中大型 32（44%）	124	中大型 63（51%）

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	14	中小型 7（50%）	20	中小型 8（40%）	27	中小型 11（41%）
商舖	買賣	0	—	0	—	1	微型 1（100%）
商舖	租賃	3	中小型 2（67%）	9	中小型 7（78%）	13	中小型 10（77%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 89 宗（日均 3.0 宗），與 90 日的日均 2.9 宗；60 日 172 宗、日均 2.9 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 10.1%（9 宗），高於 90 日的 8.7%；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 36 宗、佔 40%；90 日 116 宗、佔 44%），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 31 宗、90 日 98 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 24.4 元，較 90 日的 27.5 元回落 11%，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	1,404	26,100	21.2	92
2	**新都會廣場第一期**	21	5,038	130,988	25.0	340
3	**K83**	6	1,334	27,134	22.4	16
4	**九龍貿易中心B座**	6	25,672	641,800	25.0	323
5	**九龍貿易中心A座**	5	21,533	518,342	28.0	211
6	**貿易之都**	5	1,207	25,347	21.0	17
7	**KC100**	2	7,106	139,155	19.0	28
8	**Magnet Place Tower 2**	2	7,456	96,928	13.0	19

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	**TLP132**	2	3,890	58,594	15.5	12
10	**輝固大廈-KCC2**	2	9,030	187,739	20.8	38
11	**Magnet Place Tower 1**	1	2,507	32,591	13.0	3
12	**萬泰中心**	1	15,815	253,040	16.0	25

7.3 工商・買賣

全區共 94 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 341 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**	21	976	238	2,516	0.72
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	323	2,307	0.49
4	**金龍工業中心 4 座**	11	1,400	300	2,143	0.33
5	**華達工業中心 A 座**	10	1,422	265	1,864	0.63
6	**金豐工業大廈 2 期**	10	664	210	3,389	0.21
7	**飛亞工業中心**	10	1,084	236	2,091	0.27
8	**亞洲貿易中心**	9	555	138	2,595	0.13
9	**美聯工業大廈**	9	1,525	296	1,895	0.37
10	**華發工業大廈**	9	1,809	300	1,879	0.34
11	**金運工業大廈 2 座**	9	687	164	2,362	0.14
12	**金豐工業大廈 1 期**	8	664	201	3,069	0.17
13	**宏達工業中心**	7	3,338	764	2,288	0.76
14	**永康工業大廈**	7	853	245	2,835	0.18
15	**金德工業大廈**	7	1,297	333	2,567	0.30
16	**金龍工業中心 3 座**	7	1,400	336	2,400	0.23
17	**iPLACE**	6	451	180	4,052	0.12
18	**瑞森工業大廈**	6	1,132	202	1,793	0.12

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 1 座	6	2,036	390	1,430	0.23
20	高威工業中心 A 座	6	440	130	2,866	0.08

7.4 工商・租賃

全區共 115 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 557 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	28	316	5,200	14.6	30
2	和豐工業中心	23	1,136	11,000	11.0	39
3	華基工業大廈 1 座	23	3,135	23,000	8.0	59
4	美安工業大廈	21	420	6,800	15.2	34
5	宏達工業中心	18	4,588	50,311	11.1	98
6	亞洲貿易中心	17	558	6,800	12.3	11
7	iCITY	14	444	11,000	24.8	16
8	宏貿中心	13	978	7,824	8.0	17
9	樂聲工業中心	12	9,208	110,992	12.0	116
10	iPLACE	11	475	8,000	17.9	9
11	華基工業大廈 2 座	11	3,032	25,000	8.0	30
12	匯城集團大廈	10	1,490	22,500	14.5	23
13	華達工業中心 A 座	10	1,422	12,504	9.0	14
14	星星中心	9	357	8,500	24.1	8
15	盈業大廈	9	935	13,090	11.0	13
16	葵昌中心	9	1,198	17,000	14.8	17
17	金基工業大廈	9	1,407	16,500	12.9	17
18	金龍工業中心 4 座	9	1,400	15,000	10.7	25
19	和黃物流中心	8	35,836	447,850	12.5	420
20	楨昌工業大廈	8	466	7,550	15.3	6

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（21 宗）、K83（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（21 宗，中位數 976 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 28 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 6 宗，+33.3%），中位數呎價 6,340 元（-22.8%）；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 28%；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 18.7 元、較大型（11.0 元）高 70%；商舖微型（152.2 元）與大型（18.9 元）相差 705%。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 10 宗（-61.5%），中位數呎價 9,079 元（-44.6%）；租賃 56 宗（+14.3%），中位數呎租 58.3 元（-28.1%）。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 2,397 元/呎、租 11.4 元/呎·月；寫字樓買賣 6,340 元/呎、租 22.7 元/呎·月；商舖買賣 9,079 元/呎、租 58.3 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	42	325	101 萬	3,879 元/呎
工商	買賣	中小型	119	740	202 萬	2,595 元/呎
工商	買賣	中大型	154	1,591	380 萬	2,131 元/呎
工商	買賣	大型	26	7,168	1,834 萬	2,288 元/呎
工商	租賃	微型	84	346	6,000 元	18.7 元/呎·月
工商	租賃	中小型	154	742	9,000 元	12.1 元/呎·月
工商	租賃	中大型	222	2,220	23,625 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	97	7,843	88,000 元	11.0 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	28	856	21,126 元	23.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	32	1,820	31,790 元	20.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	27	12,310	297,900 元	24.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	394	500 萬	12,755 元/呎
商舖	買賣	中小型	5	845	573 萬	6,900 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	12	258	32,000 元	152.2 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	27	588	33,000 元	57.9 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	13	2,200	105,000 元	42.1 元/呎·月
商舖	租賃	大型	4	6,812	106,180 元	18.9 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。