

工商舖成交報告｜荃灣

2026年3月

資料範圍：2025年4月—2026年3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（389 宗，總計 32.53 億元） 6

四 租賃成交（716 宗，月租總計 3,623 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31） 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

1,105	389	716	32.53 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 1,105 宗成交，較上年度同期（1,407 宗）減少 21.5%；買賣 389 宗（-20.3%）、租賃 716 宗（-22.1%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 109 宗（上年 79 宗，+38.0%），中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）；國際企業中心一期一棟錄得 46 宗、佔該類 42%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 267 宗（上年 379 宗，-29.6%），中位數呎價 2,572 元（上年 3,508 元，-26.7%）；One Midtown一棟錄得 21 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 428 宗、寫字樓 148 宗、商舖 140 宗；中位數呎租分別為 13.0、23.6、85.2 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 13 宗（-56.7%），中位數呎價 17,051 元（+100.6%）；租賃 140 宗（-38.9%），中位數呎租 85.2 元（-13.3%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 32.53 億元（上年 41.83 億元，-22.2%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 5.98 億元、佔總額 18%；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 3,623 萬元（上年 4,818 萬元，-24.8%）；主要來自嘉民國際訊通中心、荃灣工業中心等大額租務。

02 二、市場總覽

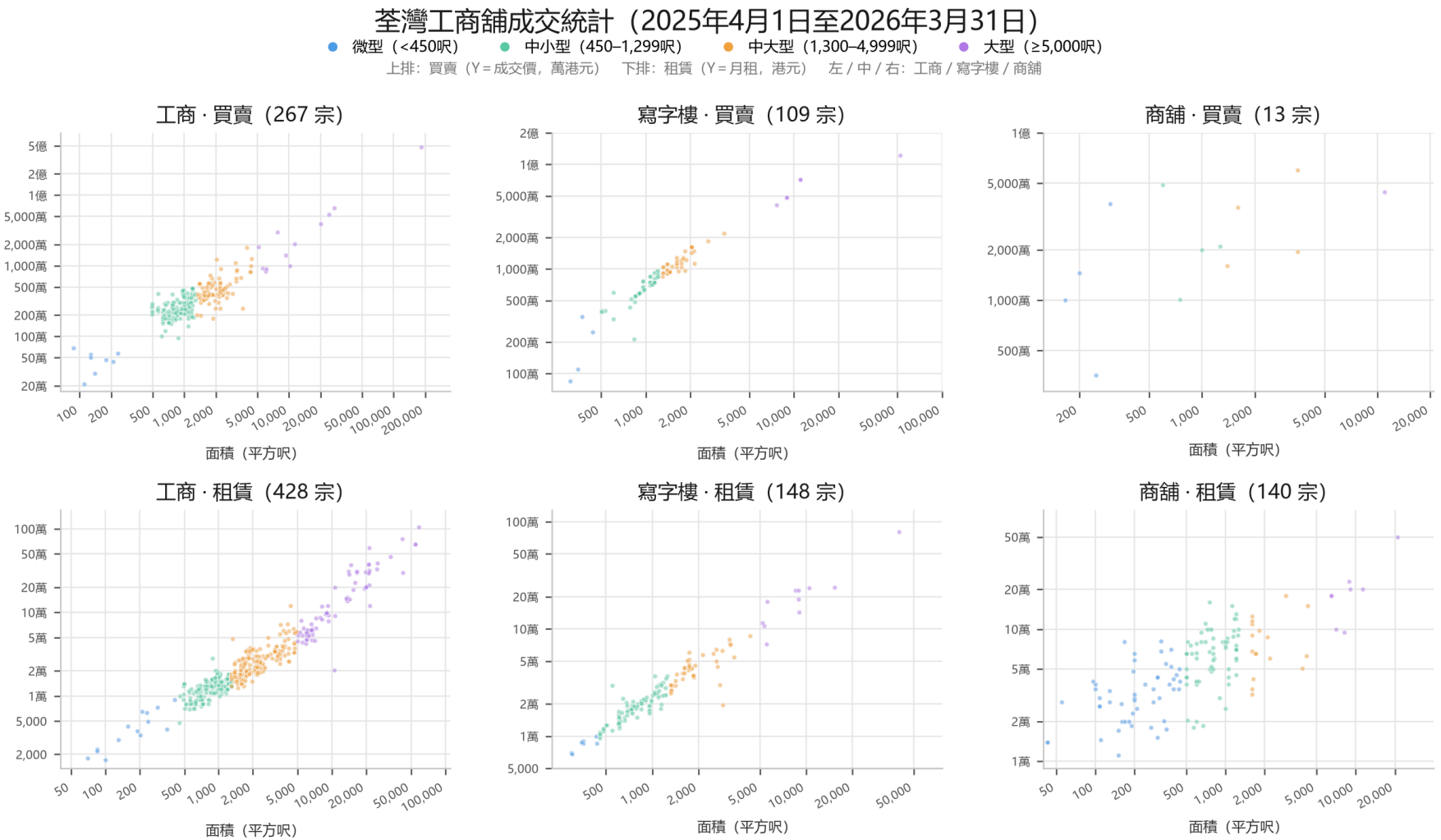


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-04-01 至 2026-03-31）

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	267	1,108	305 萬	2,572 元/呎	16.39 億
工商	租賃	428	1,537	18,376 元/月	13.0 元/呎·月	2,076 萬/月
寫字樓	買賣	109	1,145	802 萬	6,500 元/呎	12.72 億
寫字樓	租賃	148	1,030	23,091 元/月	23.6 元/呎·月	616 萬/月
商舖	買賣	13	1,000	2,000 萬	17,051 元/呎	3.41 億
商舖	租賃	140	652	53,500 元/月	85.2 元/呎·月	932 萬/月
合計	買賣	**389**	1,116	—	—	**32.53 億**
合計	租賃	**716**	1,145	—	—	**3,623 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（1,116 呎）明顯小於租賃（1,145 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（17,051） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,572） 元 / 呎；租賃則為 商舖（85） > 寫字樓（24） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（389 宗，總計 32.53 億元）

3.1 工商（267 宗，16.39 億元）

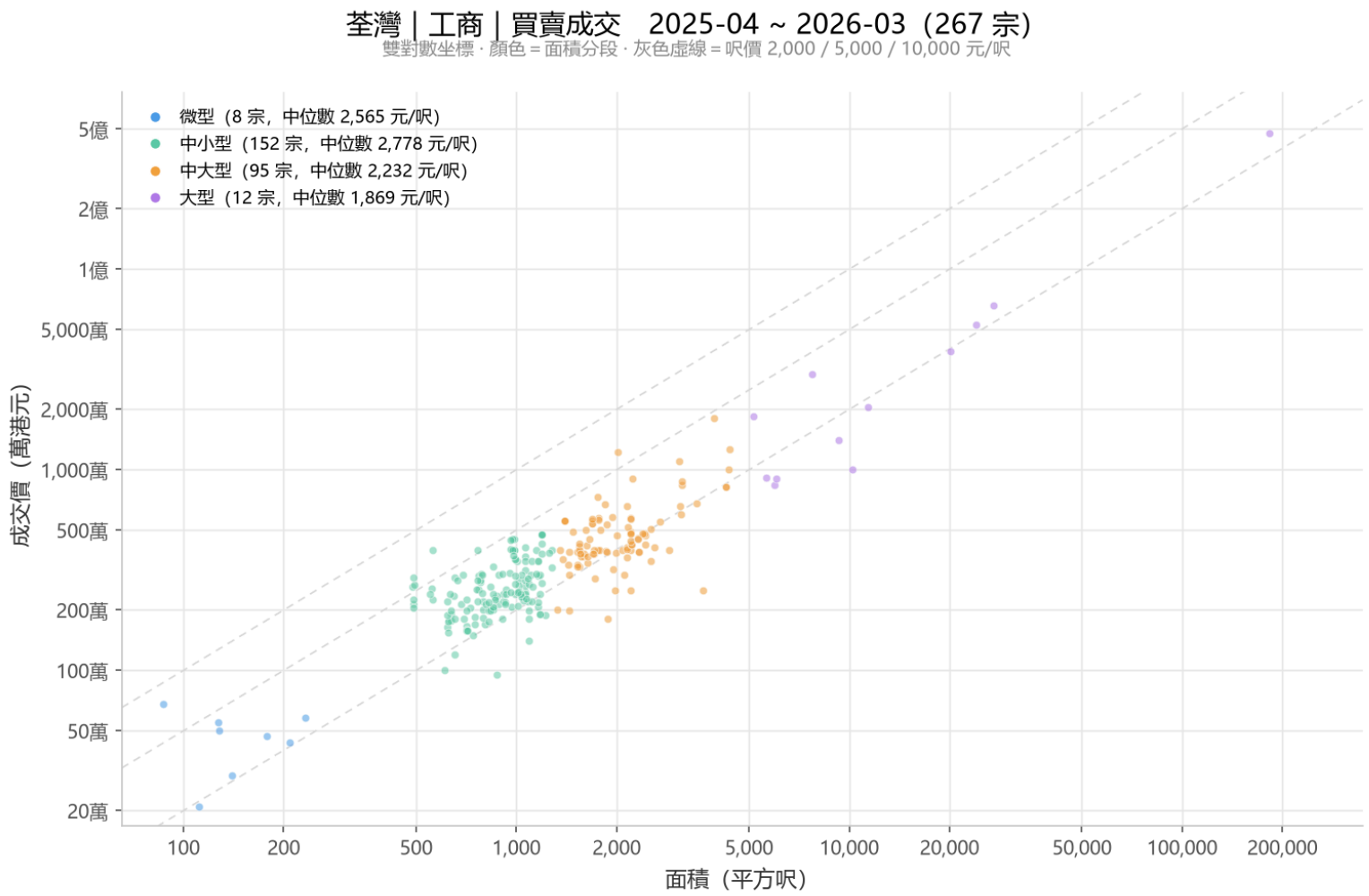


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,108 呎、中位數售價 305 萬元、中位數呎價 2,572 元（上年 3,508 元，-26.7%）。
- 面積段：中小型 152 宗（57%）、中大型 95 宗（36%）、微型 8 宗、大型 12 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,565 → 中小型 2,778 → 中大型 2,232 → 大型 1,869 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 33%。
- 最活躍：One Midtown（21 宗）、匯力工業中心（19 宗）、嘉力工業中心 A 座（13 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（109 宗，12.72 億元）

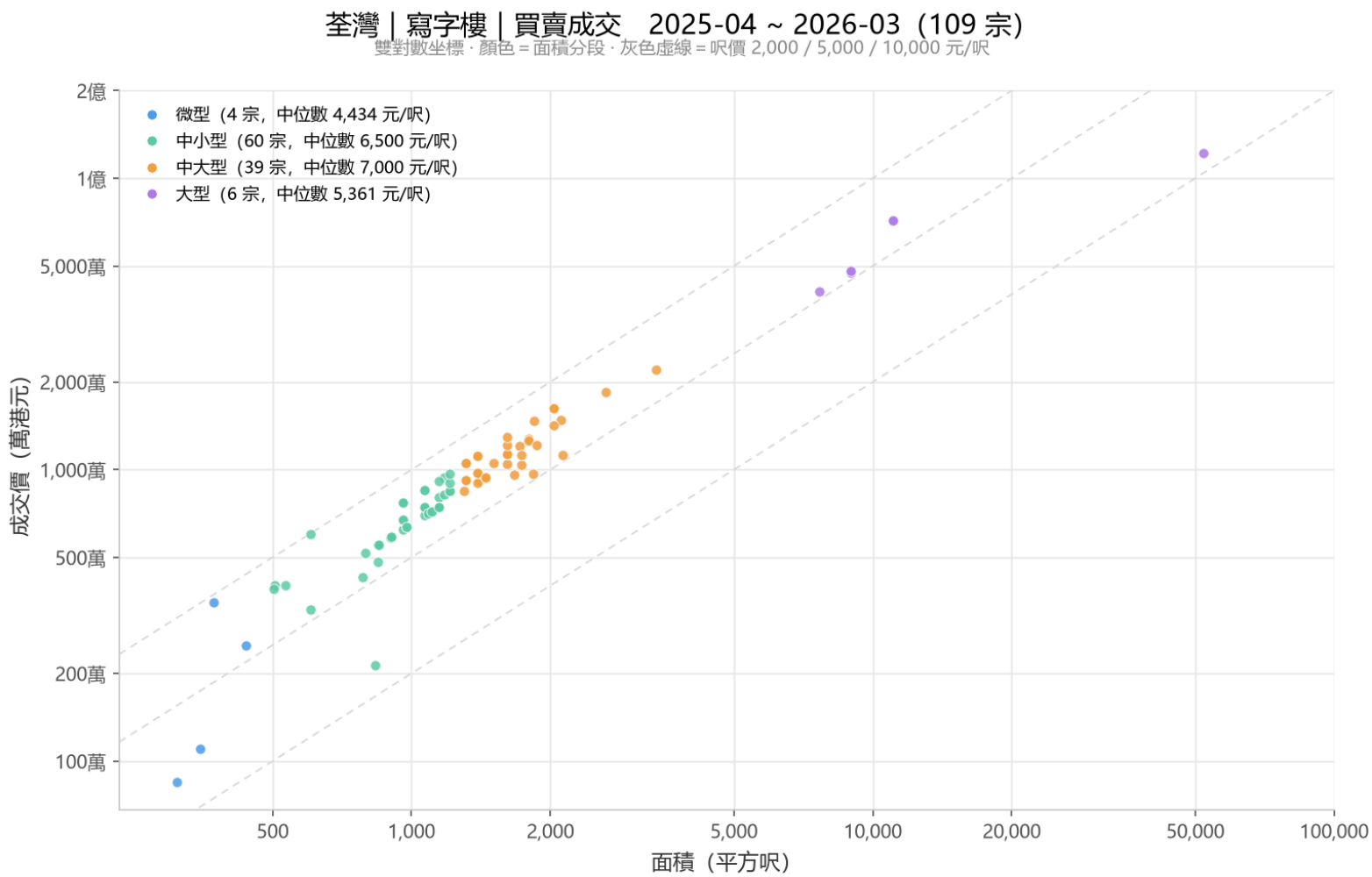


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,145 呎、中位數售價 802 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）。
- 面積段：中小型 60 宗（55%）、大型 6 宗、中大型 39 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 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 46 宗（42%）；前 5 棟合計 107 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（13 宗，3.41 億元）

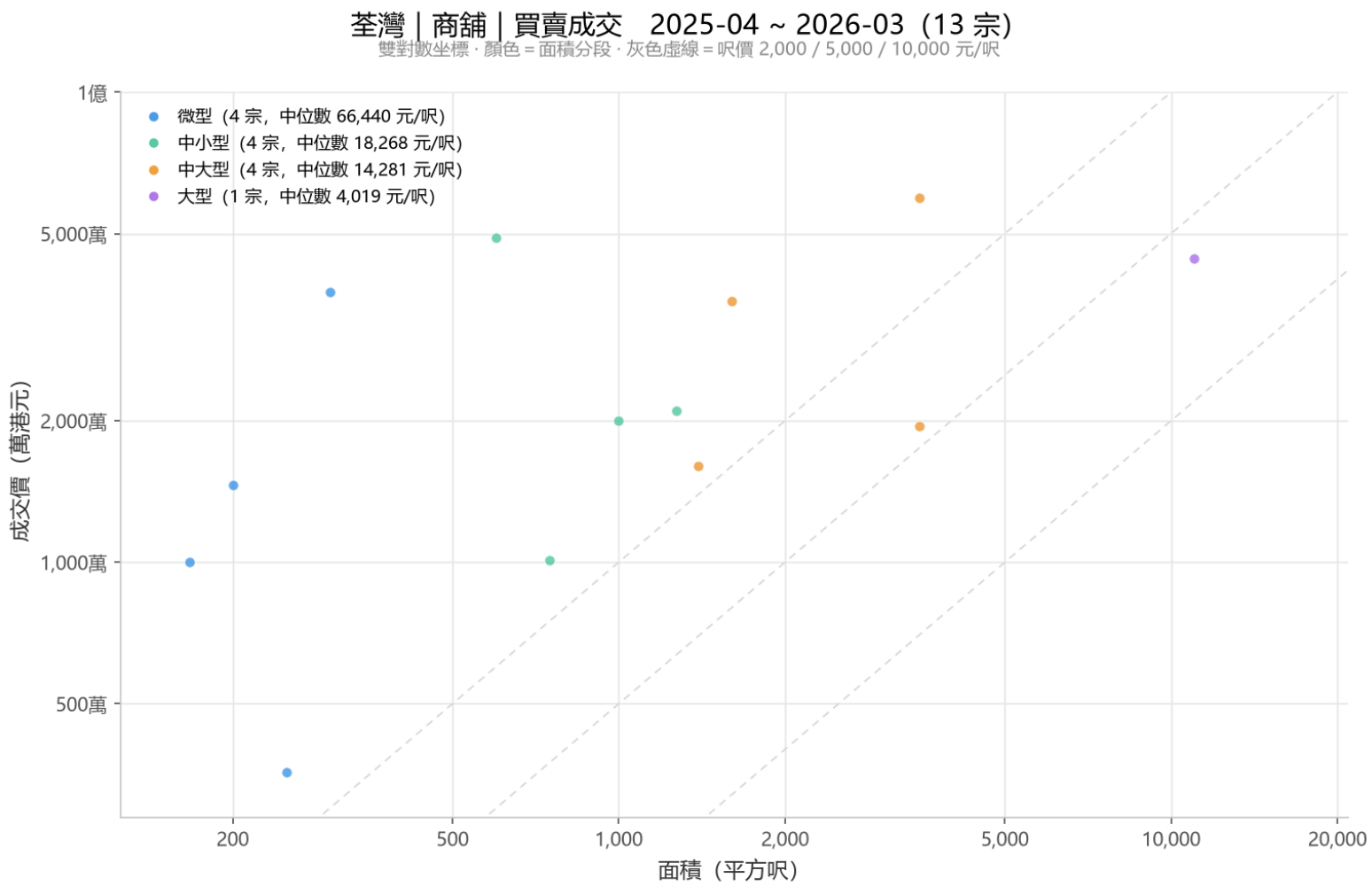


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 13 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,000 呎、中位數售價 2,000 萬元、中位數呎價 17,051 元（上年 8,499 元，+100.6%）。
- 面積段：中小型 4 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：登發大廈 3 宗，佔 23%；前 5 棟佔 62%。

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	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
4	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
5	2025-07-16	工商	東南工業大廈	27,187	0.66	2,428
6	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
7	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
8	2025-07-15	商舖	登發大廈	600	0.49	81,667
9	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380
10	2025-12-19	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.47	5,302

04 四、租賃成交（716 宗，月租總計 3,623 萬元）

4.1 工商（428 宗，月租 2,076 萬元）

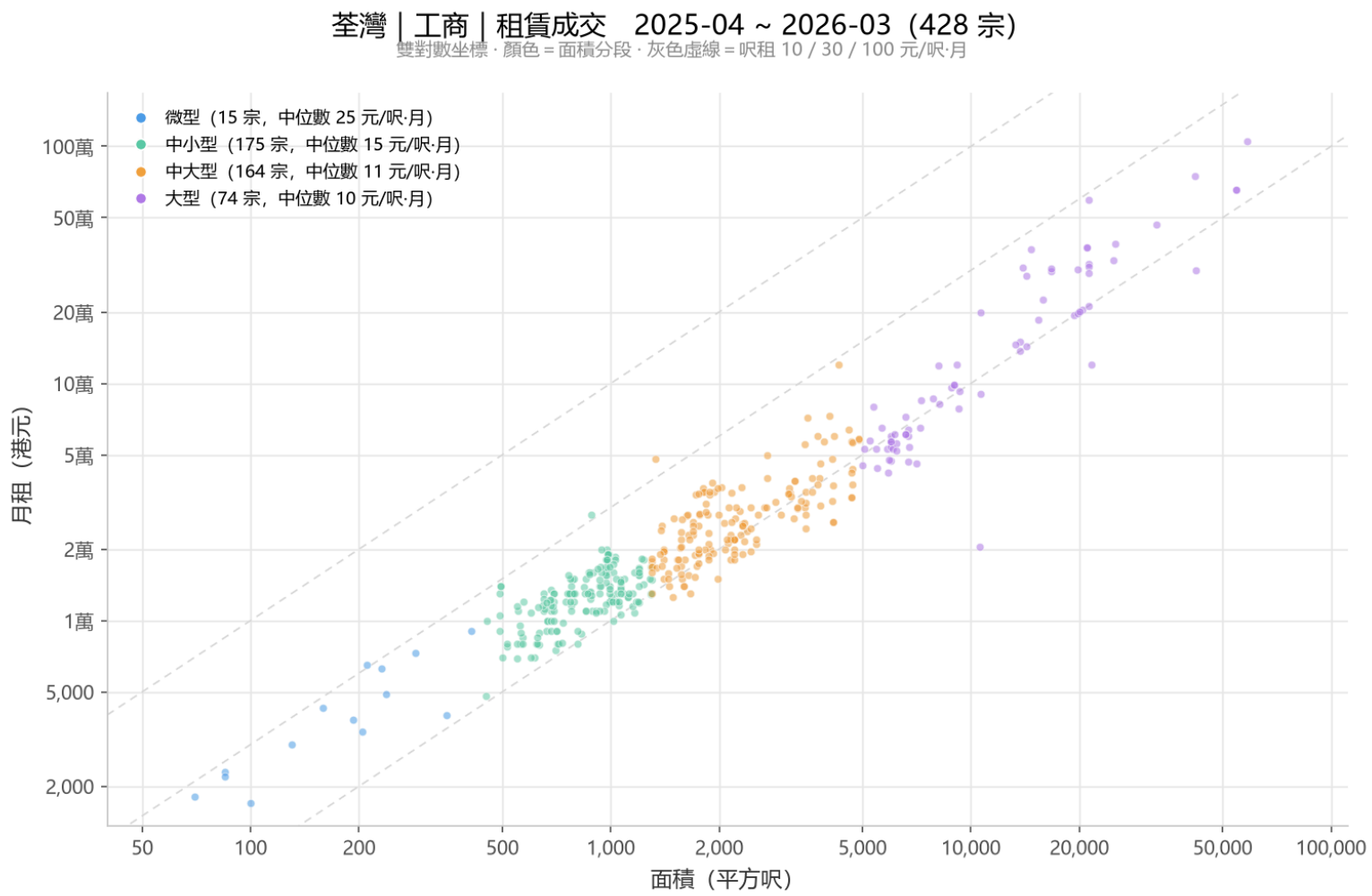


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,537 呎、月租 18,376 元、呎租 13.0 元/呎·月（上年 13.7 元，-5.4%）。
- 面積段：中大型 164 宗（38%）、中小型 175 宗（41%）、微型 15 宗、大型 74 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 25.4 → 中小型 15.0 → 中大型 11.2 → 大型 10.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（39 宗）、TML 廣場（32 宗）、金岸科技中心（22 宗）；前 5 棟合計僅佔 30%，前 10 棟佔 44%，供應面分散。

4.2 寫字樓（148 宗，月租 616 萬元）

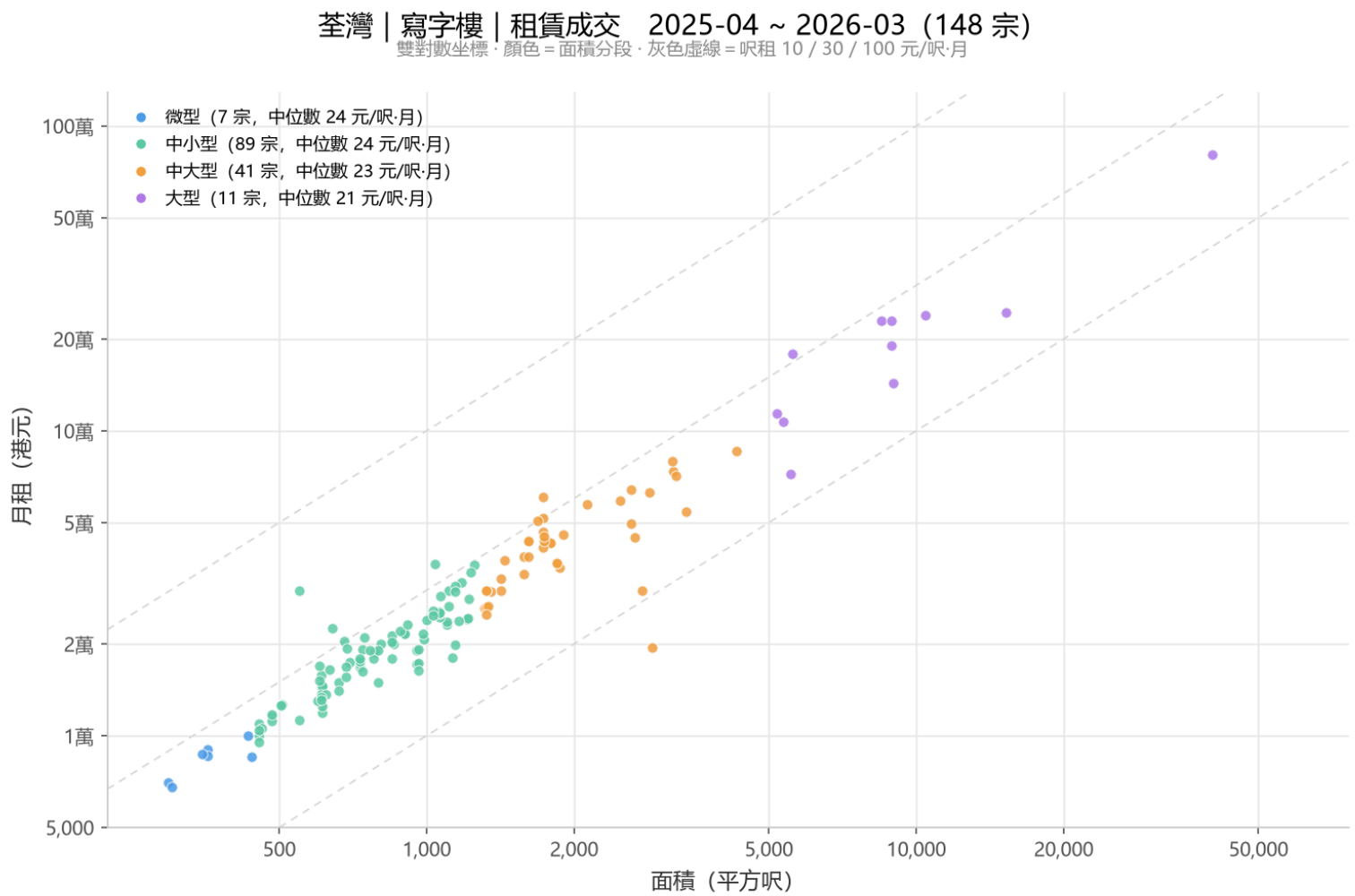


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,030 呎、月租 23,091 元、呎租 23.6 元/呎·月（上年 24.0 元，-1.5%）。
- 面積段：中大型 41 宗、中小型 89 宗、大型 11 宗、微型 7 宗。

- 呎租：大型 21.3 元最高，中小型 23.8 元、中大型 23.0 元相若；微型 23.6 元（樣本僅 7 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（44 宗）、南豐中心（24 宗）、國際企業中心三期（18 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（140 宗，月租 932 萬元）

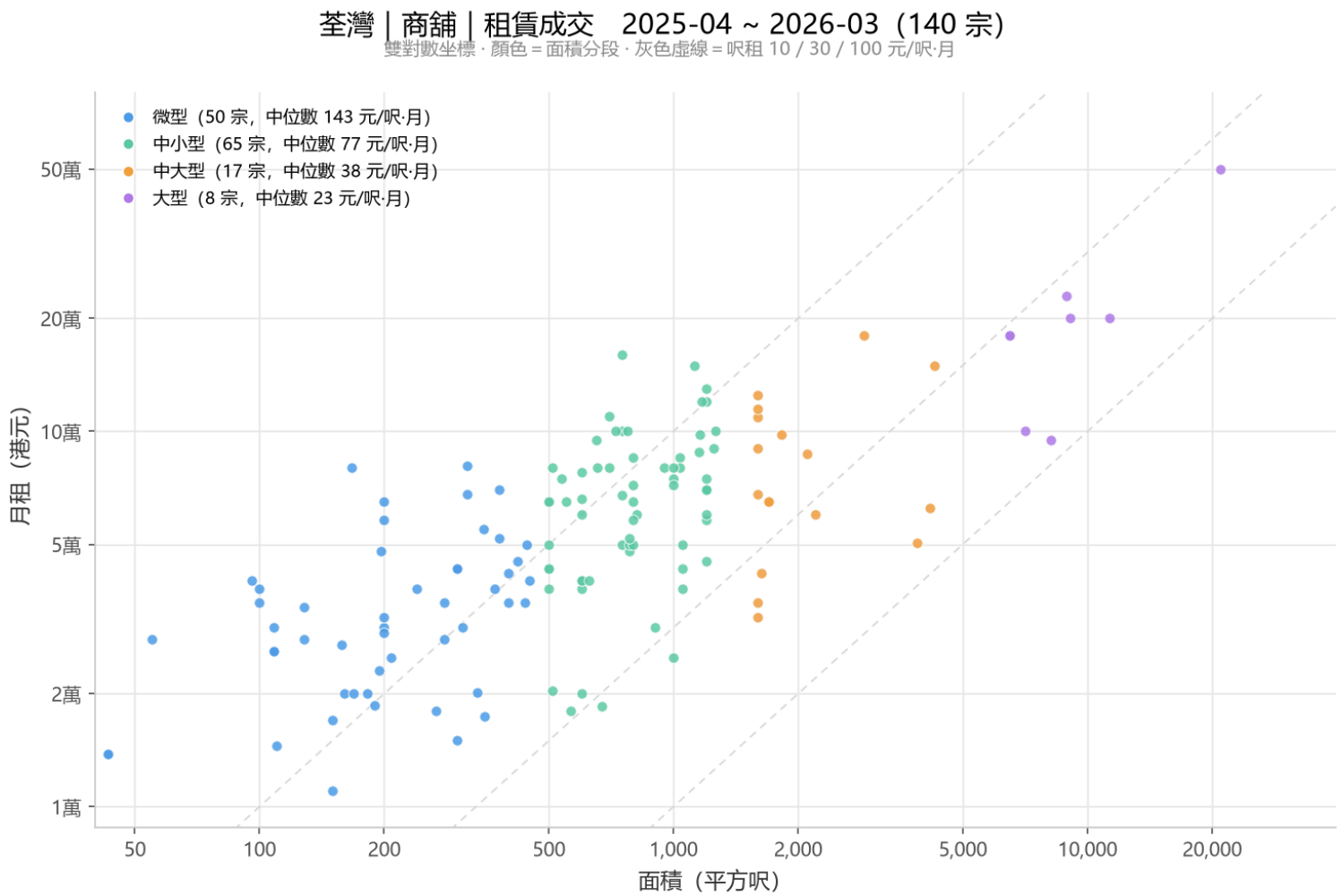


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 652 呎、月租 53,500 元、呎租 85.2 元/呎·月（上年 98.3 元，-13.3%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 143.3 元（街舖細位）→ 中小型 77.3 → 中大型 38.2 → 大型 23.0 元。
- 最活躍：南豐中心（16 宗）、安富大廈（6 宗）、聯薈（6 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	2025-04-01	寫字樓	中染大廈	40,200	804,000	20.0
3	2025-09-25	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	750,171	17.9
4	2025-06-24	工商	荃灣工業中心	54,425	653,100	12.0
5	2025-06-17	工商	荃灣工業中心	54,425	653,100	12.0
6	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
7	2025-08-13	商舖	麗城花園3期	20,916	500,000	23.9
8	2025-08-27	工商	嘉民達力中心	32,776	467,058	14.2
9	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
10	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8

05 五、過去 12 個月趨勢

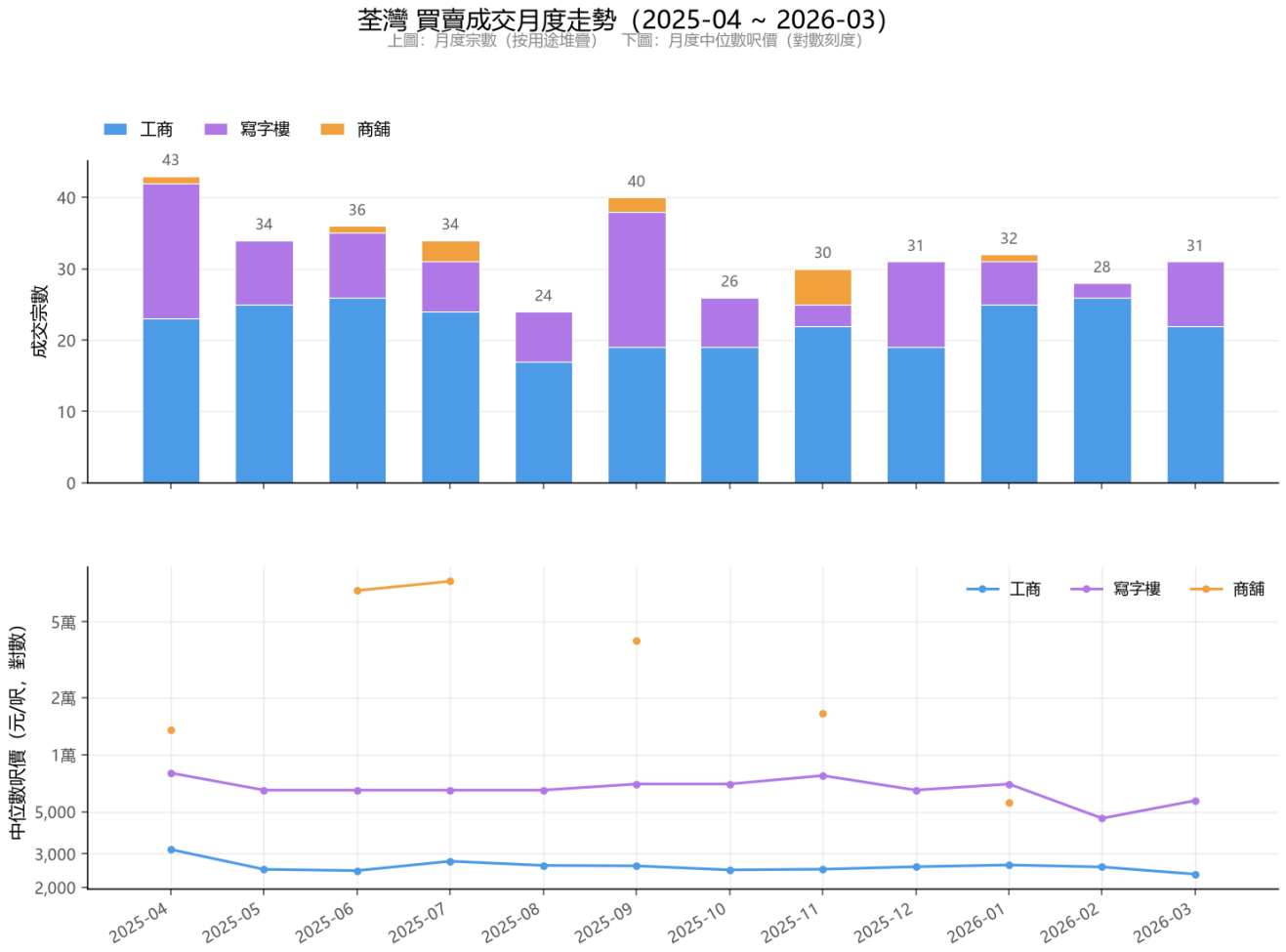


圖 8　買賣月度走勢

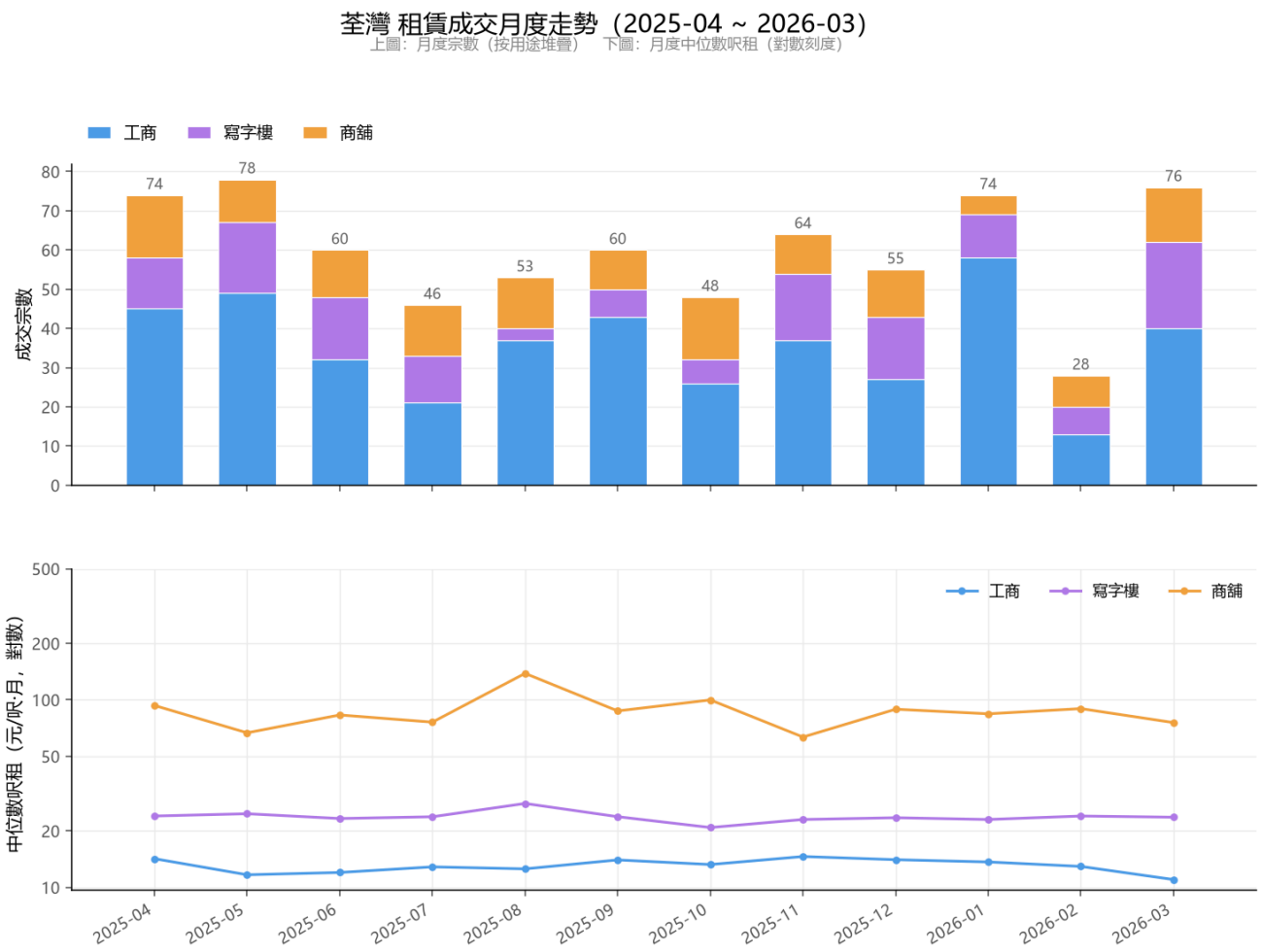


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–117 宗，月均 92 宗；買賣月均 32.4 宗、租賃月均 59.7 宗。
- 高點為 2025-04（117 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 90 宗，較期初三個月（108 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 325 宗 → 2025Q3 257 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1（僅3月）269 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,639 元降至 2,429 元（區間 2,429–2,639 元）；路徑 2025Q2 2,639 → 2025Q3 2,626 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1(部分) 2,429。
- **工商租賃**：季度中位數由 12 元升至 13 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q2 12 → 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1(部分) 13。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,500 元升至 6,500 元（區間 6,500–6,500 元）；路徑 2025Q2 6,500 → 2025Q3 6,500 → 2025Q4 6,500 → 2026Q1(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 23 元（區間 23–24 元）；路徑 2025Q2 24 → 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 43,233 元降至 5,571 元（區間 5,571–59,880 元）；路徑 2025Q2 43,233 → 2025Q3 59,880 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1(部分) 5,571。
- **商舖租賃**：季度中位數由 79 元升至 84 元（區間 79–99 元）；路徑 2025Q2 79 → 2025Q3 99 → 2025Q4 89 → 2026Q1(部分) 84。

> 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 57% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 55% 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（46%）及 <450 呎（36%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,118 呎變為 1,116 呎，租賃由 1,100 呎變為 1,145 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 46 宗，佔 42%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（44 宗）、南豐中心（24 宗）、國際企業中心三期（18 宗），前 5 棟合計佔 72%。
- 工商買賣：One Midtown 21 宗，前 5 棟佔 29%；工商租賃：One Midtown 39 宗，前 5 棟僅佔 30%，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	267	379	-29.6%	2,572 元/呎	3,508 元/呎	-26.7%	16.39 億	27.61 億
工商	租賃	428	545	-21.5%	13.0 元/呎·月	13.7 元/呎·月	-5.4%	2,076 萬/月	2,059 萬/月
寫字樓	買賣	109	79	+38.0%	6,500 元/呎	8,000 元/呎	-18.8%	12.72 億	7.12 億
寫字樓	租賃	148	145	+2.1%	23.6 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-1.5%	616 萬/月	477 萬/月
商舖	買賣	13	30	-56.7%	17,051 元/呎	8,499 元/呎	+100.6%	3.41 億	7.11 億
商舖	租賃	140	229	-38.9%	85.2 元/呎·月	98.3 元/呎·月	-13.3%	932 萬/月	2,282 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31）

以 2026-03-31 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」。

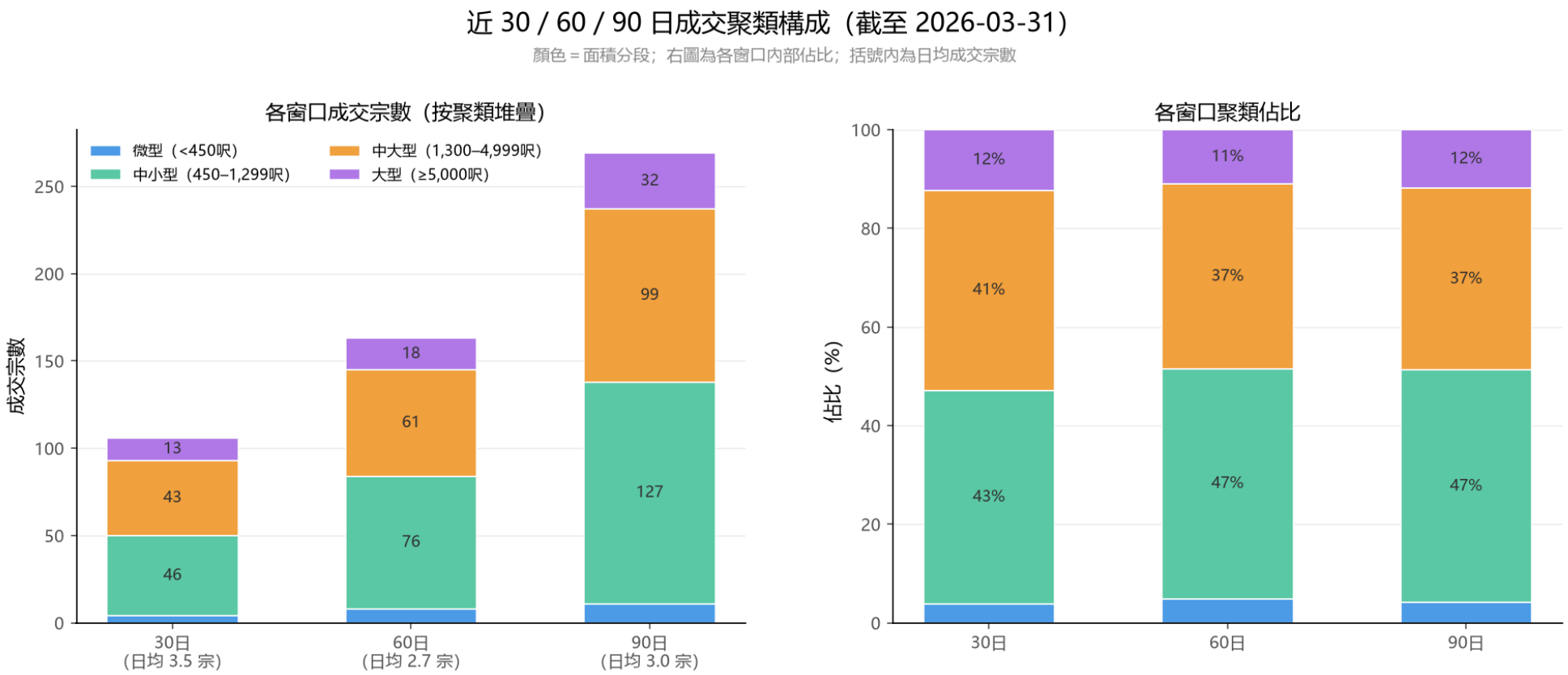


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	106	3.5	31	75
60 日	163	2.7	59	104
90 日	269	3.0	91	178

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	2,108	3	131.8	4	3.8%
30 日	中小型	16	2,503	30	23.8	46	43.4%
30 日	中大型	10	2,875	33	11.0	43	40.6%
30 日	大型	4	2,072	9	10.9	13	12.3%
60 日	微型	2	2,425	6	110.6	8	4.9%
60 日	中小型	31	2,606	45	24.0	76	46.6%
60 日	中大型	21	2,397	40	12.0	61	37.4%
60 日	大型	5	2,341	13	11.0	18	11.0%
90 日	微型	3	2,742	8	110.6	11	4.1%
90 日	中小型	46	2,644	81	20.0	127	47.2%
90 日	中大型	37	2,556	62	13.3	99	36.8%
90 日	大型	5	2,341	27	10.5	32	11.9%

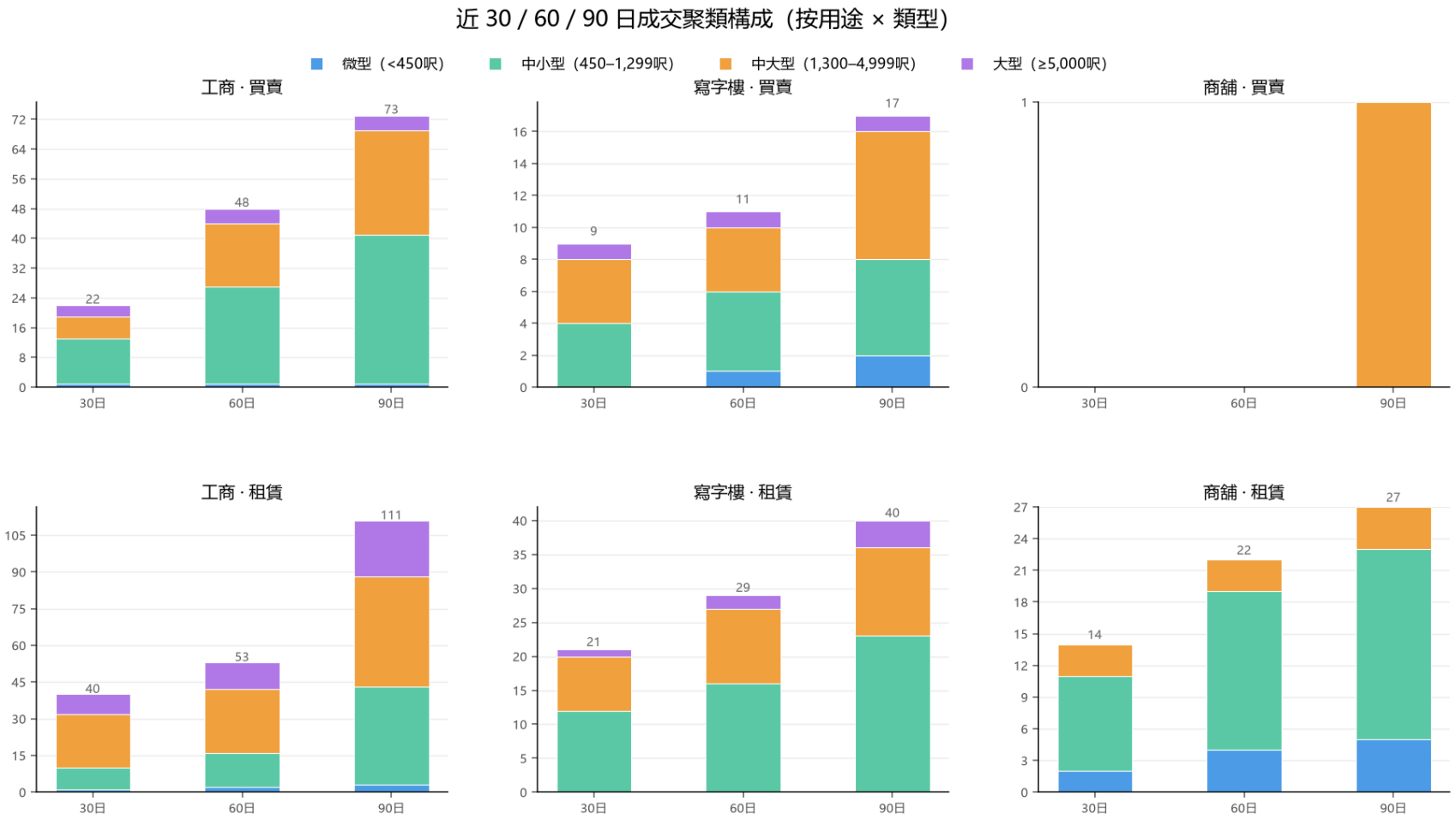


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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 12（55%）	48	中小型 26（54%）	73	中小型 40（55%）
工商	租賃	40	中大型 22（55%）	53	中大型 26（49%）	111	中大型 45（41%）

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	9	中小型 4（44%）	11	中小型 5（45%）	17	中大型 8（47%）
寫字樓	租賃	21	中小型 12（57%）	29	中小型 16（55%）	40	中小型 23（57%）
商舖	買賣	0	—	0	—	1	中大型 1（100%）
商舖	租賃	14	中小型 9（64%）	22	中小型 15（68%）	27	中小型 18（67%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 106 宗（日均 3.5 宗），高於 90 日的日均 3.0 宗；60 日 163 宗、日均 2.7 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比持平**：30 日微型佔 3.8%（4 宗），與 90 日的 4.1% 相若。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 46 宗、佔 43%；90 日 127 宗、佔 47%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 9 宗（樂怡街5號、國際企業中心三期、南豐中心、國際企業中心一期、環貿廣場），高於 90 日的月均水平（90 日合共 17 宗）；同期工商買賣 30 日 22 宗、90 日 73 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 27.1 元，較 90 日的 23.1 元上升 17%，小型工作室需求仍具韌性。

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	46	1,108	720	6,500	4.89
2	國際企業中心三期	44	1,313	954	7,000	4.54
3	環貿廣場	8	1,982	1,044	5,361	1.76
4	南豐中心	6	518	395	7,837	0.24
5	全發商業大廈	3	348	110	3,161	0.04
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 16 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	44	707	16,992	23.6	86
2	南豐中心	24	831	21,512	23.7	54
3	國際企業中心三期	18	1,193	29,835	20.0	58

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	13	1,108	29,770	24.0	39
5	全發商業大廈	7	357	8,568	23.6	6
6	Plaza 88	6	2,096	44,166	24.5	40
7	荃灣千色匯 I	6	1,478	40,534	29.0	23
8	中染大廈	4	4,822	96,450	20.0	103
9	嘉達環球中心	4	6,174	98,776	16.0	46
10	如心廣場	4	4,191	93,797	22.5	49
11	恆生荃灣大廈	4	862	20,433	22.0	13
12	環貿廣場	4	739	18,084	25.5	11
13	99廣場	3	989	20,769	22.0	6
14	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	25.8	65
15	有線電視大樓	3	2,883	30,000	10.9	12
16	華懋荃灣廣場	1	2,660	44,560	16.8	4

7.3 工商・買賣

全區共 53 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 267 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	One Midtown	21	975	400	4,041	0.94
2	匯力工業中心	19	794	188	2,607	0.40
3	嘉力工業中心 A 座	13	1,017	248	2,572	0.37
4	金岸科技中心	13	1,195	478	4,000	0.60
5	德豐工業中心一座	12	1,011	219	2,121	0.27
6	榮興工業大廈	12	816	210	2,820	0.30
7	TML 廣場	11	1,765	574	3,350	1.08
8	嘉力工業中心 B 座	10	915	230	2,469	0.27
9	龍力工業大廈	9	1,062	298	2,688	0.27

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）
10	DAN6	8	491	250	4,901	0.21
11	德豐工業中心二座	8	711	173	2,551	0.14
12	榮豐工業大廈	8	2,204	360	1,907	0.28
13	興盛工業大廈	8	1,178	219	1,779	0.28
14	華力工業中心	8	1,440	390	2,441	0.34
15	城市工業中心	7	3,627	422	1,901	0.44
16	荃運工業中心 1 期	6	1,170	319	2,406	0.18
17	宏龍工業大廈	5	2,203	480	2,175	0.24
18	新豐中心	5	1,942	390	1,674	0.21
19	華俊工業中心	5	1,710	385	2,222	0.19
20	華偉工業大廈	5	838	213	2,633	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 76 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 428 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	39	969	16,000	17.5	67
2	TML 廣場	32	1,766	32,510	17.0	109
3	金岸科技中心	22	1,195	16,246	13.5	35
4	W Mega 第一座	19	681	12,258	17.0	24
5	有線電視大樓	16	2,144	28,000	12.0	86
6	時貿中心	14	693	12,650	17.0	18
7	金熊工業中心	14	5,894	47,220	8.9	63
8	嘉力工業中心 B 座	13	993	14,000	14.0	31
9	匯力工業中心	10	744	10,250	12.9	11
10	嘉民國際訊通中心	10	20,401	339,869	17.8	411
11	順豐工業中心	9	2,216	27,000	11.0	49

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）
12	**龍力工業大廈**	9	1,062	13,000	12.1	12
13	**DAN6**	8	492	12,000	21.7	9
14	**城市工業中心**	8	5,440	37,448	11.0	90
15	**宏龍工業大廈**	8	2,206	21,530	10.0	17
16	**荃運工業中心 2 期**	8	2,321	25,000	10.7	24
17	**W212**	7	561	9,500	16.4	7
18	**美德大廈**	7	970	10,800	13.8	18
19	**豪力中心**	7	737	9,800	12.7	7
20	**和富大廈**	6	2,929	31,702	11.1	20

解讀

- 寫字樓買賣由 國際企業中心一期（46 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（44 宗）、南豐中心（24 宗）、國際企業中心三期（18 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 One Midtown（21 宗，中位數 975 呎）與 匯力工業中心（19 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 39 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 109 宗（上年 79 宗，+38.0%），中位數呎價 6,500 元（-18.8%）；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 57%、工商租賃 41%；中小型單位成交價中位數 240 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 25.4 元、較大型（10.0 元）高 154%；商舖微型（143.3 元）與大型（23.0 元）相差 523%。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 13 宗（-56.7%），中位數呎價 17,051 元（+100.6%）；租賃 140 宗（-38.9%），中位數呎租 85.2 元（-13.3%）。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 2,572 元/呎、租 13.0 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.6 元/呎·月；商舖買賣 17,051 元/呎、租 85.2 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	8	134	48 萬	2,565 元/呎
工商	買賣	中小型	152	920	240 萬	2,778 元/呎
工商	買賣	中大型	95	1,956	425 萬	2,232 元/呎
工商	買賣	大型	12	9,752	1,950 萬	1,869 元/呎
工商	租賃	微型	15	192	3,800 元	25.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	175	871	13,000 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	164	2,110	25,852 元	11.2 元/呎·月
工商	租賃	大型	74	9,206	97,500 元	10.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	4	360	180 萬	4,434 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	60	968	686 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	39	1,613	1,113 萬	7,000 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	8,568 元	23.6 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	89	780	18,768 元	23.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	41	1,733	42,984 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	11	8,903	190,000 元	21.3 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	225	1,230 萬	66,440 元/呎
商舖	買賣	中小型	4	875	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	50	200	31,000 元	143.3 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	65	780	66,000 元	77.3 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	68,000 元	38.2 元/呎·月
商舖	租賃	大型	8	8,522	190,000 元	23.0 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。