

工商舖成交報告｜荃灣

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（397 宗，總計 28.23 億元） 6

四 租賃成交（754 宗，月租總計 3,858 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

1,151	397	754	28.23 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 1,151 宗成交，較上年度同期（1,279 宗）減少 10.0%；買賣 397 宗（-20.9%）、租賃 754 宗（-3.0%）。
2. **寫字樓買賣「量價齊跌」**：成交 112 宗（上年 134 宗，-16.4%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,000 元，-7.1%）；國際企業中心一期一棟錄得 46 宗、佔該類 41%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 274 宗（上年 352 宗，-22.2%），中位數呎價 2,396 元（上年 3,053 元，-21.5%）；匯力工業中心一棟錄得 19 宗、佔該類 7%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 465 宗、寫字樓 147 宗、商舖 142 宗；中位數呎租分別為 12.5、23.0、85.3 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（-31.2%），中位數呎價 11,091 元（-27.0%）；租賃 142 宗（-22.4%），中位數呎租 85.3 元（-1.9%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 28.23 億元（上年 40.11 億元，-29.6%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.42 億元、佔總額 9%；最大宗為樂怡街5號 52,122 呎 @1.22 億元（2,341 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 3,858 萬元（上年 4,139 萬元，-6.8%）；主要來自嘉民國際訊通中心、嘉民荃灣中心等大額租務。

02 二、市場總覽

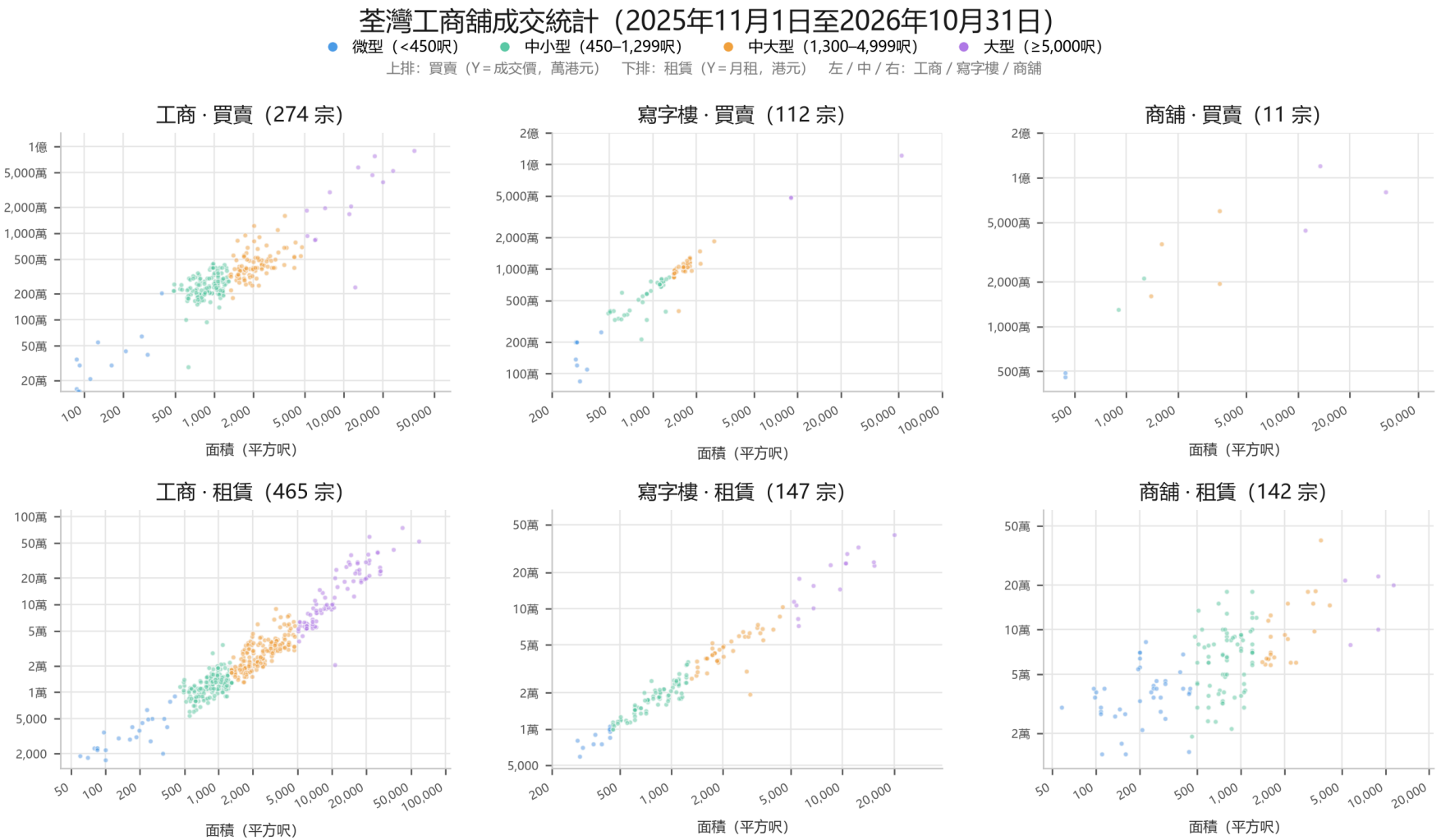


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-11-01 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	274	1,116	295 萬	2,396 元/呎	13.35 億
工商	租賃	465	1,640	19,000 元/月	12.5 元/呎·月	2,182 萬/月
寫字樓	買賣	112	1,196	785 萬	6,500 元/呎	10.69 億
寫字樓	租賃	147	1,064	23,058 元/月	23.0 元/呎·月	667 萬/月
商舖	買賣	11	1,600	2,100 萬	11,091 元/呎	4.19 億
商舖	租賃	142	768	60,182 元/月	85.3 元/呎·月	1,009 萬/月
合計	買賣	**397**	1,163	—	—	**28.23 億**
合計	租賃	**754**	1,198	—	—	**3,858 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 66%，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（1,163 呎）明顯小於租賃（1,198 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,091） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,396） 元 / 呎；租賃則為 商舖（85） > 寫字樓（23） > 工商（12） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（397 宗，總計 28.23 億元）

3.1 工商（274 宗，13.35 億元）

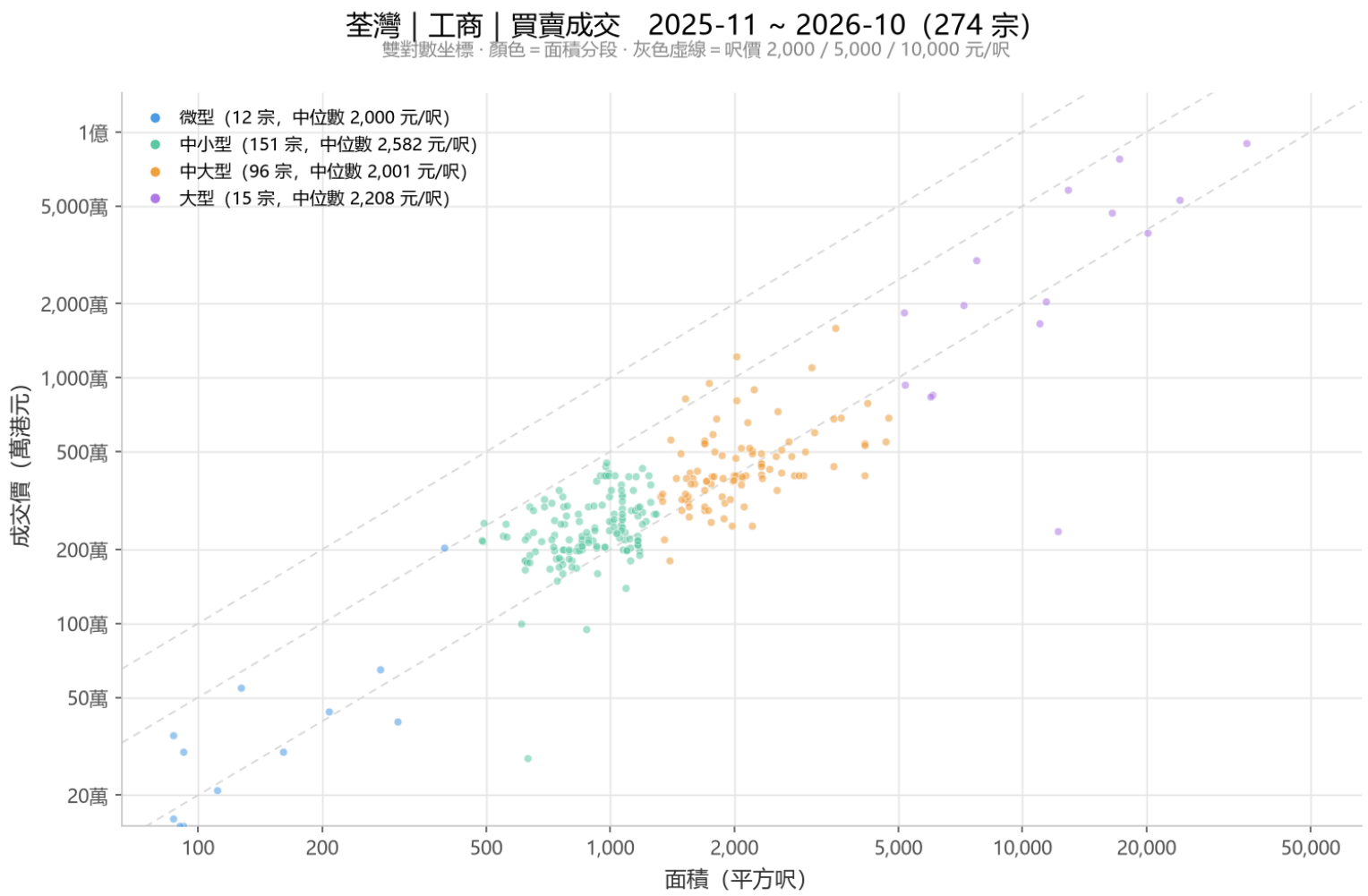


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,116 呎、中位數售價 295 萬元、中位數呎價 2,396 元（上年 3,053 元，-21.5%）。
- 面積段：中小型 151 宗（55%）、中大型 96 宗（35%）、微型 12 宗、大型 15 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,000 → 中小型 2,582 → 中大型 2,001 → 大型 2,208 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 14%。
- 最活躍：匯力工業中心（19 宗）、興盛工業大廈（17 宗）、嘉力工業中心 B 座（16 宗）。
- 最大宗：東南工業大廈 34,996 呎 @9,000 萬元（2,572 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（112 宗，10.69 億元）

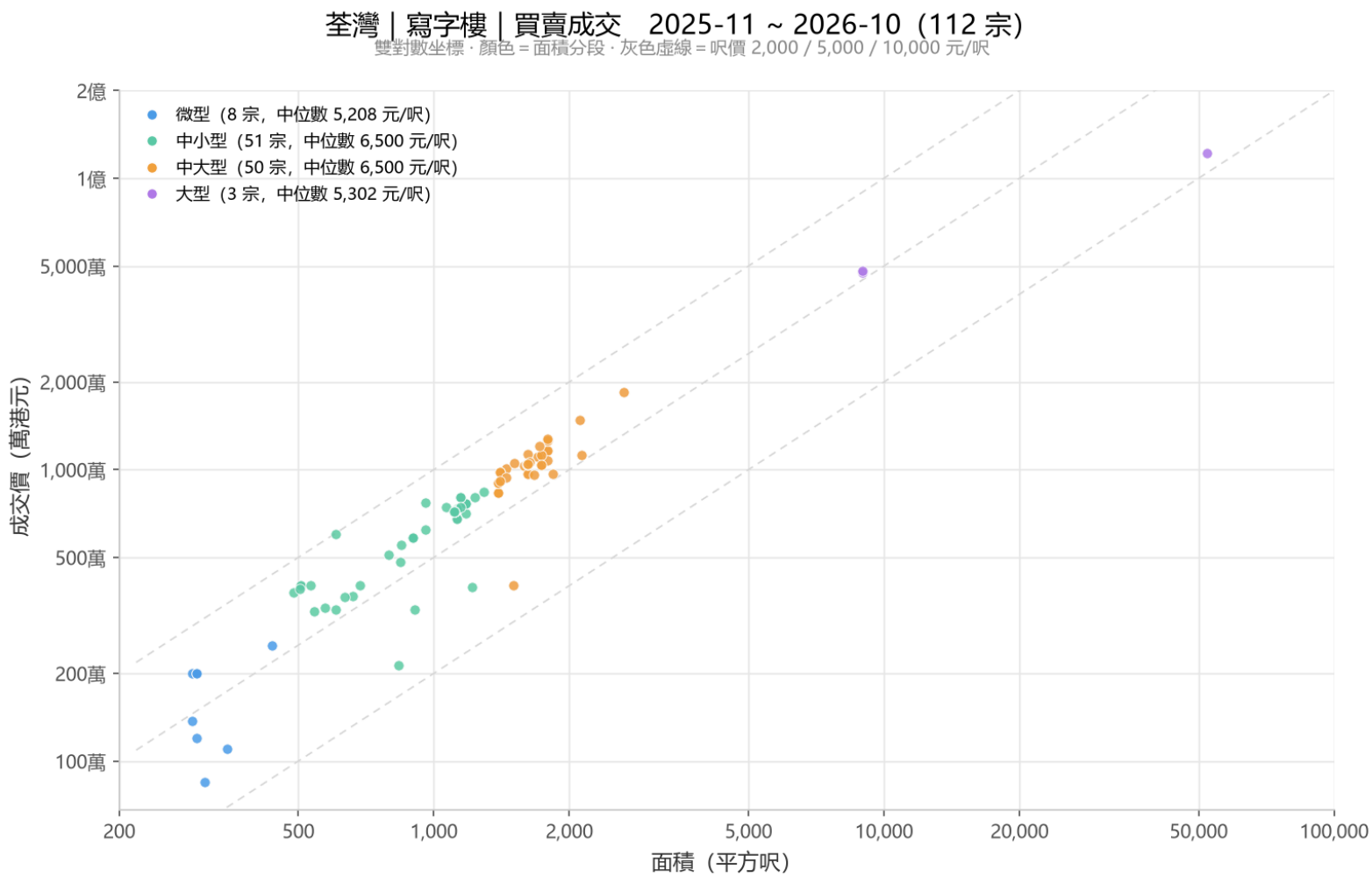


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,196 呎、中位數售價 785 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,000 元，-7.1%）。
- 面積段：中小型 51 宗（46%）、大型 3 宗、中大型 50 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,500 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,302 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 46 宗（41%）；前 5 棟合計 110 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）；環貿廣場 8,959 呎 @4,820 萬元（5,380 元/呎）。

3.3 商舖（11 宗，4.19 億元）

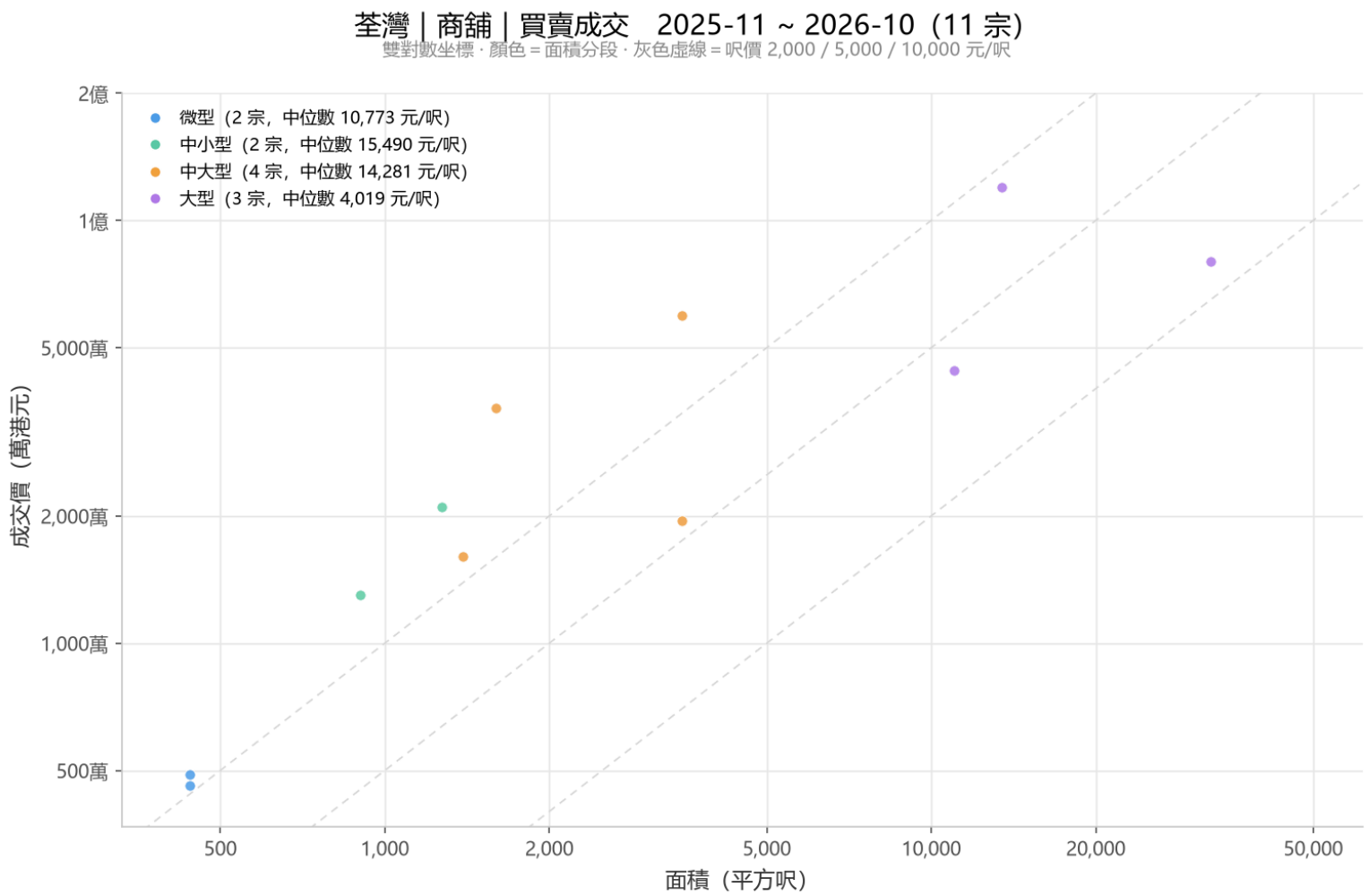


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,600 呎、中位數售價 2,100 萬元、中位數呎價 11,091 元（上年 15,190 元，-27.0%）。
- 面積段：中小型 2 宗、中大型 4 宗、大型 3 宗，無微型成交；中大型呎價 14,281 元最高。
- 最貴：卓明樓 13,435 呎 @1.2 億元（8,932 元/呎）。
- 集中度：荃豐中心 2 宗，佔 18%；前 5 棟佔 64%。

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	2026-03-30	寫字樓	樂怡街5號	52,122	1.22	2,341
2	2026-09-30	商舖	卓明樓	13,435	1.20	8,932
3	2026-05-19	工商	東南工業大廈	34,996	0.90	2,572
4	2026-10-12	商舖	楊屋道 137-143 號	32,410	0.80	2,468
5	2026-07-08	工商	One Midtown	17,181	0.78	4,540
6	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
7	2026-04-09	工商	TML 廣場	12,883	0.58	4,500
8	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
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（754 宗，月租總計 3,858 萬元）

4.1 工商（465 宗，月租 2,182 萬元）

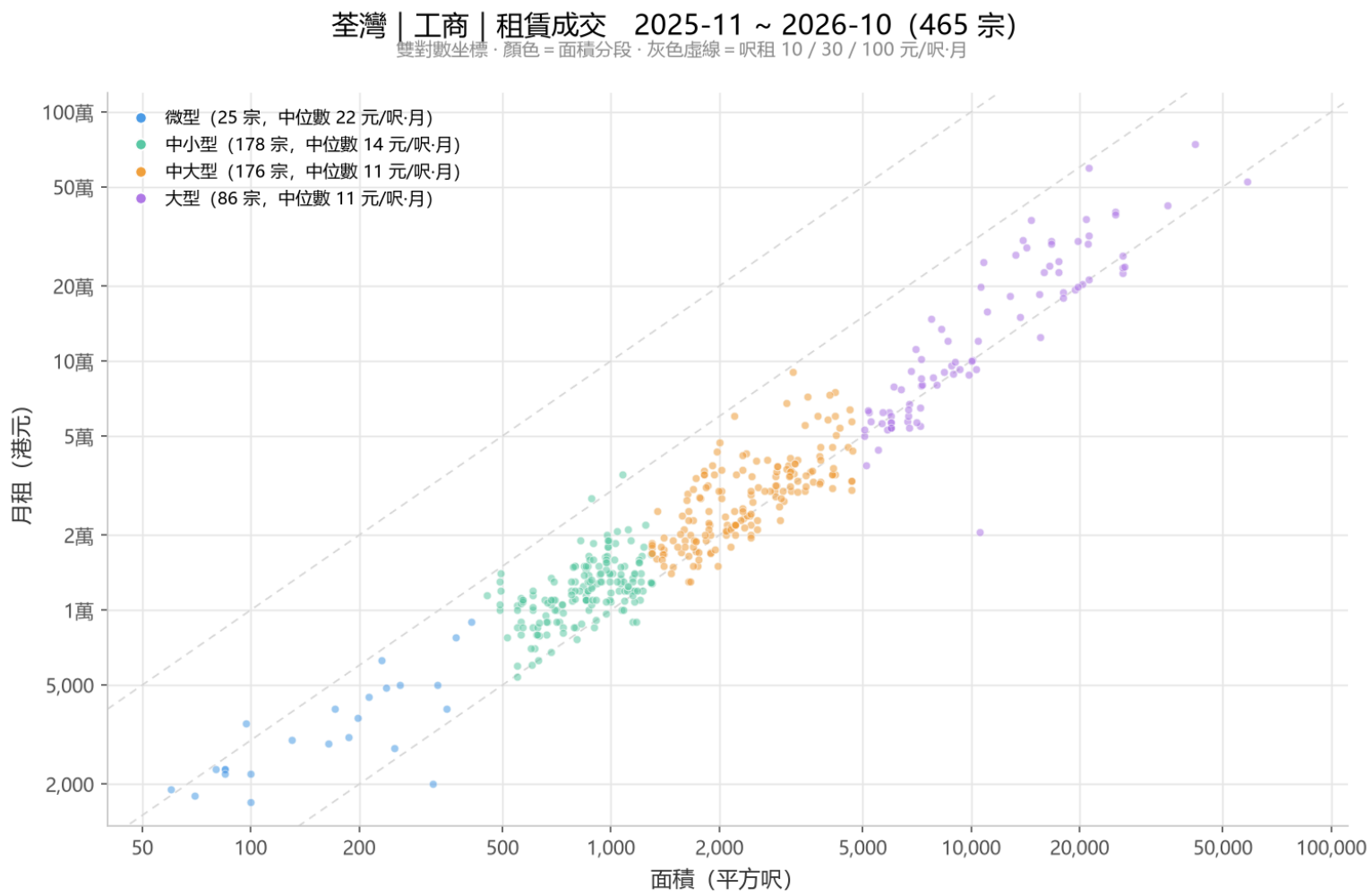


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,640 呎、月租 19,000 元、呎租 12.5 元/呎·月（上年 13.1 元，-4.8%）。
- 面積段：中大型 176 宗（38%）、中小型 178 宗（38%）、微型 25 宗、大型 86 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 22.0 → 中小型 14.0 → 中大型 11.2 → 大型 10.9 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（37 宗）、TML 廣場（24 宗）、W212（21 宗）；前 5 棟合計僅佔 24%，前 10 棟佔 37%，供應面分散。

4.2 寫字樓（147 宗，月租 667 萬元）

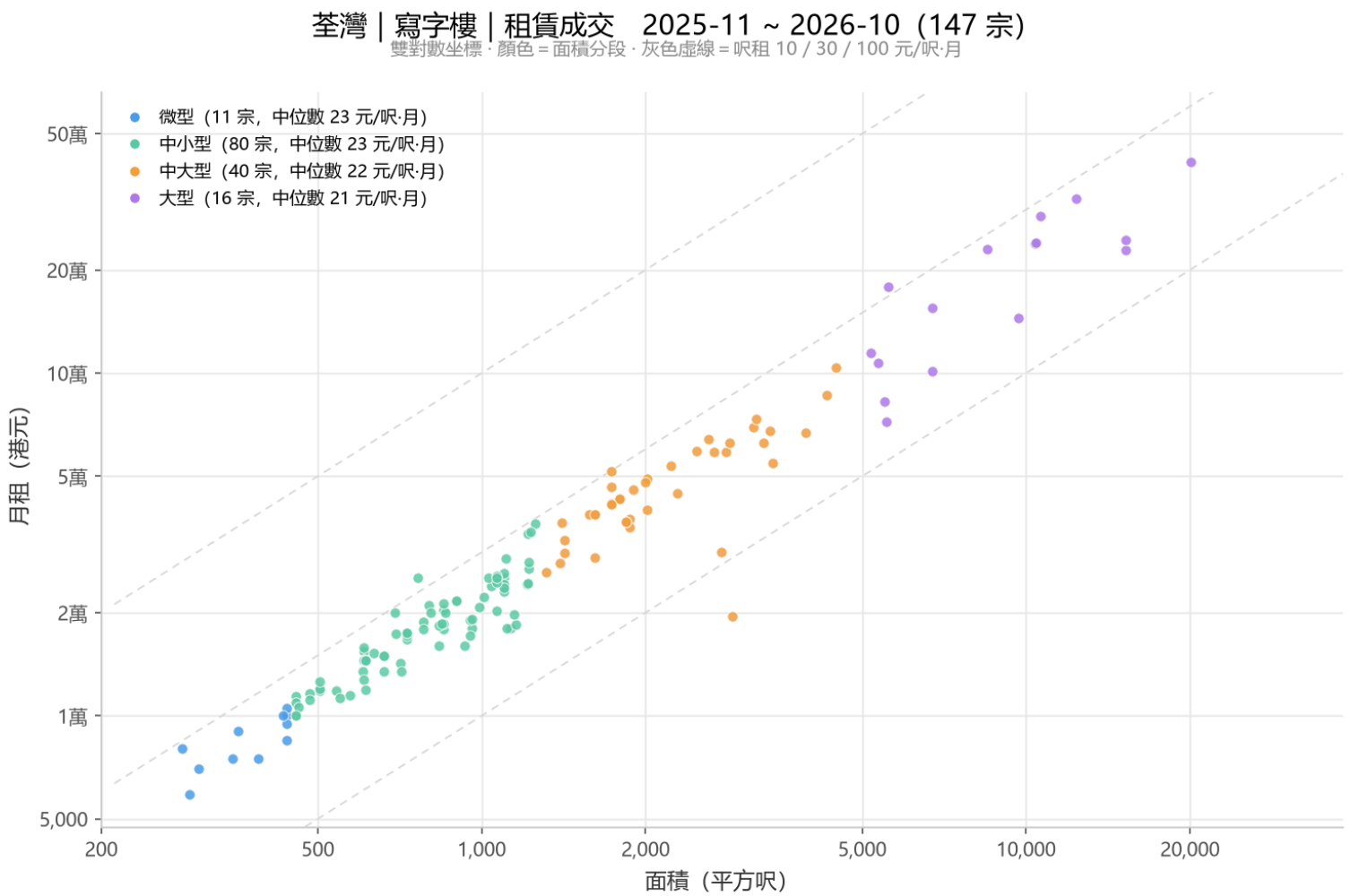


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,064 呎、月租 23,058 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 40 宗、中小型 80 宗、大型 16 宗、微型 11 宗。

- 呎租：大型 21.2 元最高，中小型 23.0 元、中大型 22.0 元相若；微型 22.8 元（樣本僅 11 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（47 宗）、南豐中心（21 宗）、國際企業中心三期（14 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（142 宗，月租 1,009 萬元）

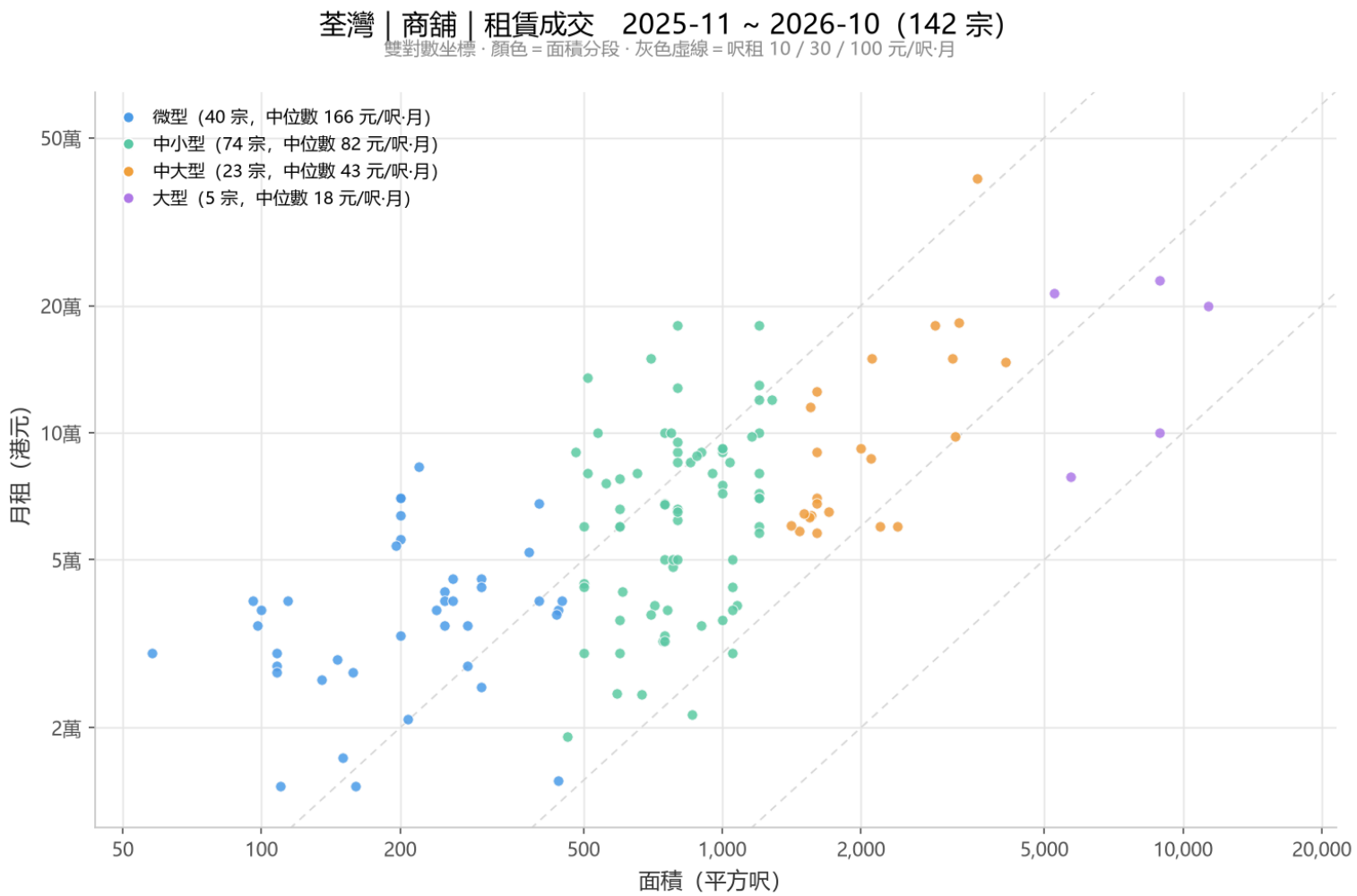


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 768 呎、月租 60,182 元、呎租 85.3 元/呎·月（上年 87.0 元，-1.9%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 166.5 元（街舖細位）→ 中小型 82.3 → 中大型 42.8 → 大型 17.7 元。
- 最活躍：南豐中心（15 宗）、平愛大廈（7 宗）、沙咀道 1 號（7 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	2026-08-24	工商	嘉民國際訊通中心	41,909	743,885	17.8
2	2026-03-20	工商	嘉民荃灣中心	21,264	595,392	28.0
3	2026-08-01	工商	慶豐印染廠有限公司	58,446	526,014	9.0
4	2026-04-17	工商	東南工業大廈	34,996	419,952	12.0
5	2026-10-16	寫字樓	中染大廈	20,100	412,050	20.5
6	2026-09-24	商舖	大鴻輝(荃灣)中心	3,575	400,000	111.9
7	2026-05-13	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	397,607	15.8
8	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
9	2026-08-17	工商	嘉民國際訊通中心	20,849	371,112	17.8
10	2025-11-14	工商	城市工業中心	14,680	367,000	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

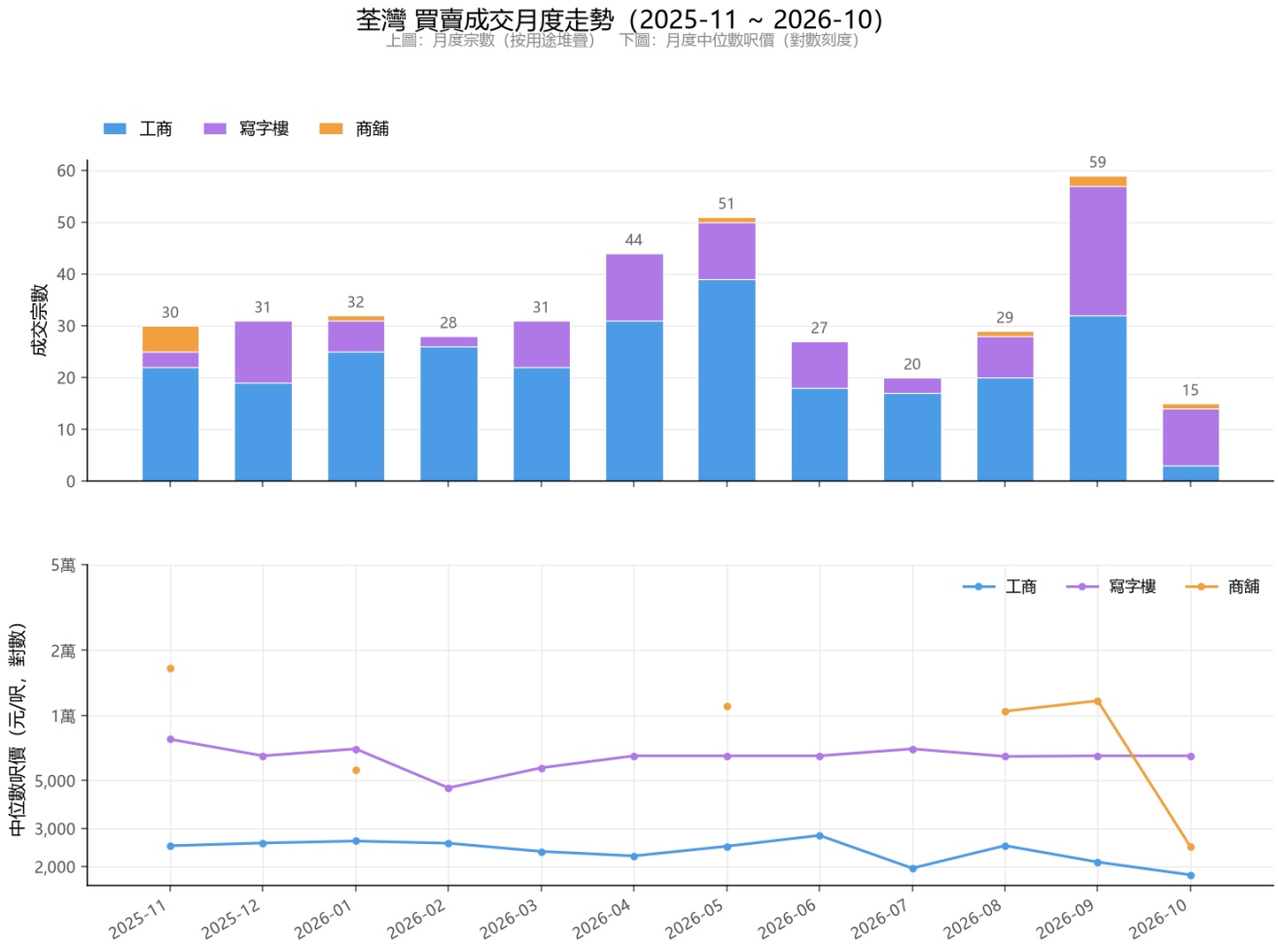


圖 8　買賣月度走勢

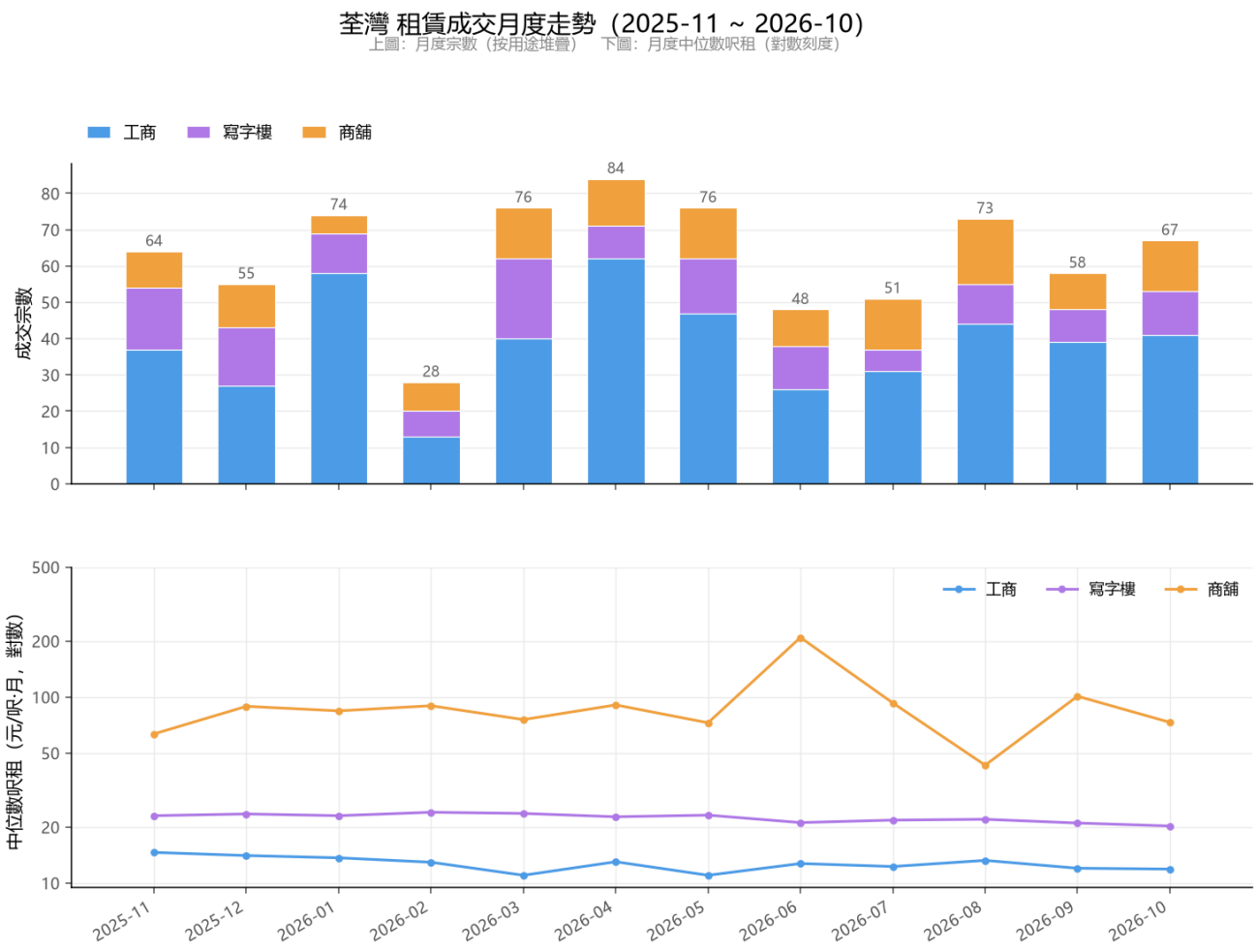


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–128 宗，月均 96 宗；買賣月均 33.1 宗、租賃月均 62.8 宗。
- 高點為 2026-04（128 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 100 宗，較期初三個月（95 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 180 宗 → 2026Q1 269 宗 → 2026Q2 330 宗 → 2026Q3 290 宗 → 2026Q4（僅10月）82 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,549 元降至 1,830 元（區間 1,830–2,549 元）；路徑 2025Q4 2,549 → 2026Q1 2,429 → 2026Q2 2,484 → 2026Q3 2,120 → 2026Q4(部分) 1,830。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 12 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q4 14 → 2026Q1 13 → 2026Q2 12 → 2026Q3 12 → 2026Q4(部分) 12。
- **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 2025Q4 6,500 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,500 → 2026Q3 6,500 → 2026Q4(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 23 元降至 20 元（區間 20–23 元）；路徑 2025Q4 23 → 2026Q1 23 → 2026Q2 23 → 2026Q3 22 → 2026Q4(部分) 20。
- **商舖買賣**：季度中位數由 16,535 元降至 2,468 元（區間 2,468–16,535 元）；路徑 2025Q4 16,535 → 2026Q1 5,571 → 2026Q2 11,091 → 2026Q3 10,455 → 2026Q4(部分) 2,468。
- **商舖租賃**：季度中位數由 77 元降至 73 元（區間 73–91 元）；路徑 2025Q4 77 → 2026Q1 84 → 2026Q2 91 → 2026Q3 84 → 2026Q4(部分) 73。

> 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 55% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 46% 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 38%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（52%）及 <450 呎（28%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,152 呎變為 1,163 呎，租賃由 1,111 呎變為 1,198 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 41%；前 5 棟佔 98%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（47 宗）、南豐中心（21 宗）、國際企業中心三期（14 宗），前 5 棟合計佔 71%。
- 工商買賣：匯力工業中心 19 宗，前 5 棟佔 30%；工商租賃：One Midtown 37 宗，前 5 棟僅佔 24%，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	274	352	-22.2%	2,396 元/呎	3,053 元/呎	-21.5%	13.35 億	24.64 億
工商	租賃	465	473	-1.7%	12.5 元/呎·月	13.1 元/呎·月	-4.8%	2,182 萬/月	2,159 萬/月
寫字樓	買賣	112	134	-16.4%	6,500 元/呎	7,000 元/呎	-7.1%	10.69 億	13.23 億
寫字樓	租賃	147	121	+21.5%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	667 萬/月	487 萬/月
商舖	買賣	11	16	-31.2%	11,091 元/呎	15,190 元/呎	-27.0%	4.19 億	2.24 億
商舖	租賃	142	183	-22.4%	85.3 元/呎·月	87.0 元/呎·月	-1.9%	1,009 萬/月	1,494 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」。

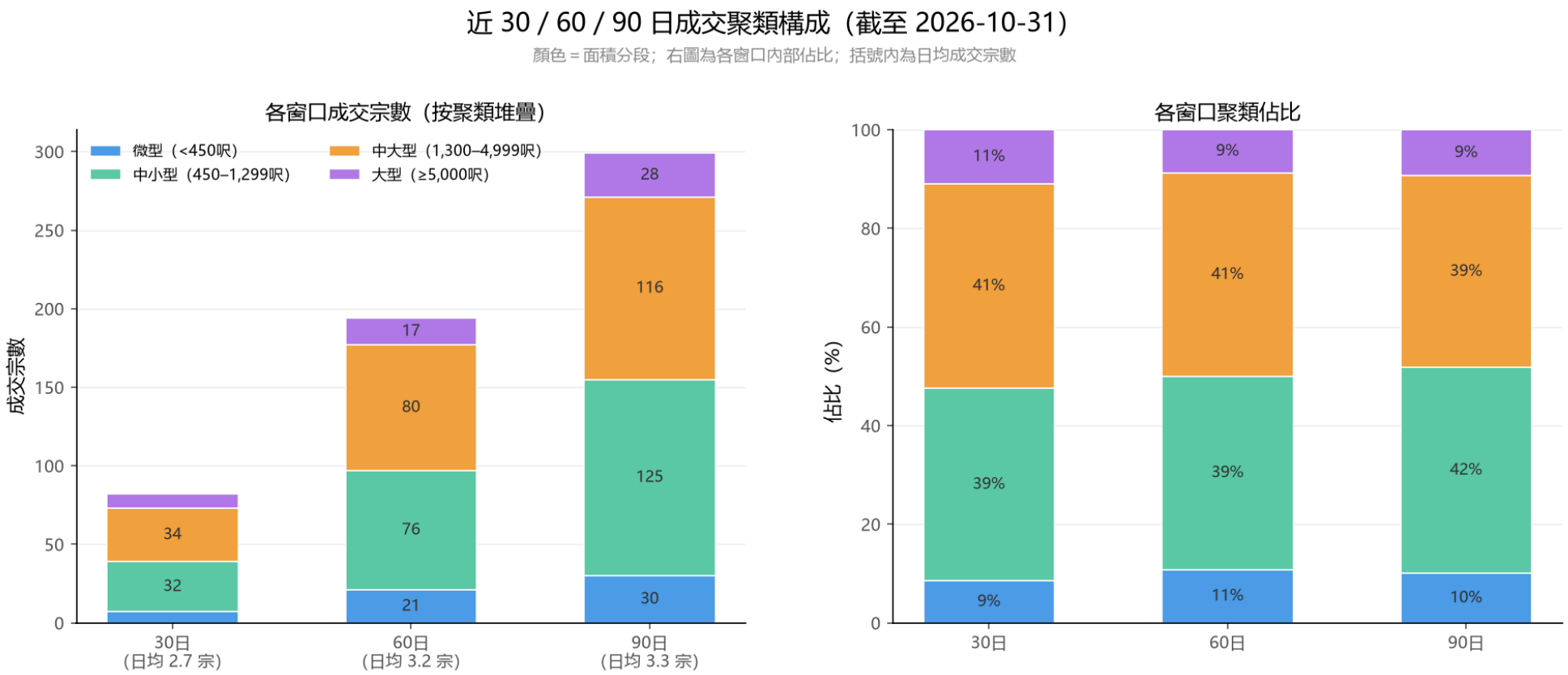


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	82	2.7	15	67
60 日	194	3.2	70	124
90 日	299	3.3	103	196

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	0	—	7	168.0	7	8.5%
30 日	中小型	2	4,165	30	15.3	32	39.0%
30 日	中大型	12	6,500	22	13.8	34	41.5%
30 日	大型	1	2,468	8	11.4	9	11.0%
60 日	微型	5	2,355	16	32.4	21	10.8%
60 日	中小型	22	4,954	54	17.1	76	39.2%
60 日	中大型	40	6,000	40	12.0	80	41.2%
60 日	大型	3	2,468	14	11.4	17	8.8%
90 日	微型	6	2,808	24	32.4	30	10.0%
90 日	中小型	38	4,230	87	16.8	125	41.8%
90 日	中大型	55	6,000	61	12.0	116	38.8%
90 日	大型	4	1,990	24	14.0	28	9.4%

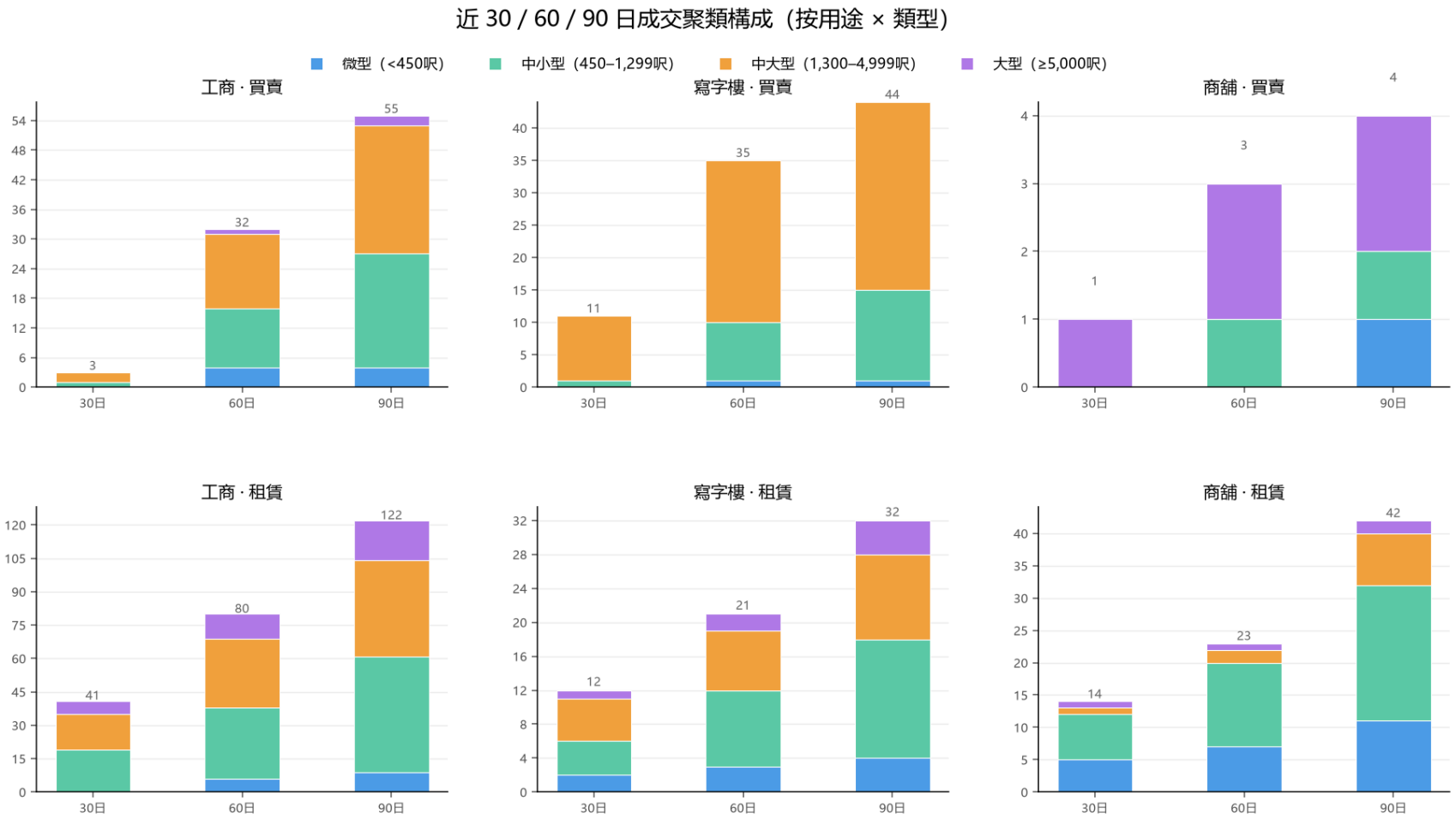


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	3	中大型 2（67%）	32	中大型 15（47%）	55	中大型 26（47%）
工商	租賃	41	中小型 19（46%）	80	中小型 32（40%）	122	中小型 52（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	11	中大型 10（91%）	35	中大型 25（71%）	44	中大型 29（66%）
寫字樓	租賃	12	中大型 5（42%）	21	中小型 9（43%）	32	中小型 14（44%）
商舖	買賣	1	大型 1（100%）	3	大型 2（67%）	4	大型 2（50%）
商舖	租賃	14	中小型 7（50%）	23	中小型 13（57%）	42	中小型 21（50%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 82 宗（日均 2.7 宗），低於 90 日的日均 3.3 宗；60 日 194 宗、日均 3.2 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 8.5%（7 宗），低於 90 日的 10.0%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 34 宗、佔 41%；90 日 125 宗、佔 42%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 11 宗（國際企業中心一期），低於 90 日的月均水平（90 日合共 44 宗）；同期工商買賣 30 日 3 宗、90 日 55 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

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	1,425	968	6,500	4.17
2	**國際企業中心三期**	36	1,391	835	6,500	3.29
3	**南豐中心**	10	568	397	7,636	0.39
4	**環貿廣場**	10	1,256	721	5,737	1.45
5	**全發商業大廈**	8	297	168	5,208	0.13
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 15 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**	47	850	18,530	23.1	128
2	**南豐中心**	21	764	17,940	23.0	42
3	**國際企業中心三期**	14	1,352	27,040	20.0	40

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	全發商業大廈	13	432	9,000	22.8	12
5	中染大廈	10	3,345	65,250	19.9	98
6	國際企業中心一期	8	1,258	32,669	24.0	25
7	如心廣場	7	3,190	73,370	23.0	84
8	嘉達環球中心	5	9,684	145,260	15.9	70
9	環貿廣場	5	696	17,400	24.0	8
10	Plaza 88	4	2,096	51,352	26.8	32
11	有線電視大樓	4	3,150	42,344	11.9	18
12	荃灣千色匯 I	3	1,728	46,656	28.0	13
13	華懋荃灣廣場	3	6,732	100,980	16.0	41
14	大鴻輝(荃灣)中心	2	10,439	275,966	26.5	55
15	99廣場	1	989	20,769	21.0	2

7.3 工商・買賣

全區共 53 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 274 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	匯力工業中心	19	794	200	2,481	0.44
2	興盛工業大廈	17	1,178	204	1,805	0.56
3	One Midtown	16	975	400	4,047	1.36
4	嘉力工業中心 B 座	16	966	255	2,584	0.42
5	嘉力工業中心 A 座	14	1,058	280	2,428	0.44
6	TML 廣場	11	1,810	808	3,773	1.65
7	榮興工業大廈	11	730	207	2,837	0.28
8	荃運工業中心 1 期	11	1,163	218	1,874	0.27
9	華偉工業大廈	9	768	198	2,414	0.19
10	龍力工業大廈	9	1,062	253	2,382	0.25

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）
11	德豐工業中心一座	8	827	189	2,071	0.15
12	華俊工業中心	7	1,710	380	2,222	0.24
13	金熊工業中心	7	4,135	543	1,403	0.49
14	時貿中心	6	720	335	4,401	0.20
15	裕豐工業大廈 (荃灣)	6	946	205	2,156	0.14
16	豪力中心	6	885	219	2,484	0.14
17	達貿中心	6	706	231	3,419	0.15
18	DAN6	5	493	256	4,458	0.13
19	新豐中心	5	1,722	390	2,145	0.20
20	榮豐工業大廈	5	2,204	268	1,424	0.16

7.4 工商・租賃

全區共 79 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 465 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	37	973	18,000	17.0	95
2	TML 廣場	24	1,810	34,500	16.5	101
3	W212	21	570	11,000	18.9	24
4	有線電視大樓	15	3,099	35,800	11.0	83
5	興盛工業大廈	15	1,292	14,000	11.2	32
6	金熊工業中心	14	4,406	40,351	9.0	52
7	金岸科技中心	13	1,300	16,900	13.0	21
8	匯力工業中心	12	798	10,750	13.1	14
9	嘉力工業中心 B 座	11	852	13,062	14.0	15
10	嘉民國際訊通中心	11	16,660	302,588	17.8	323
11	時貿中心	11	700	13,000	16.4	17
12	嘉民荃灣中心	10	9,156	129,560	14.0	176

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）
13	**城市工業中心**	10	5,440	35,355	11.0	100
14	**富源工業大廈 (荃灣)**	10	85	2,250	25.8	6
15	**新豐中心**	10	3,805	44,438	11.5	101
16	**宏龍工業大廈**	9	2,206	22,060	10.0	24
17	**德士古道工業中心B座**	9	2,443	21,500	9.8	21
18	**榮興工業大廈**	9	1,150	13,000	12.0	12
19	**W Mega 第一座**	8	880	12,692	14.5	9
20	**德豐工業中心一座**	8	1,082	11,000	10.5	9

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（47 宗）、南豐中心（21 宗）、國際企業中心三期（14 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 匯力工業中心（19 宗，中位數 794 呎）與 興盛工業大廈（17 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 37 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：成交量下降、呎價下降。**成交 112 宗（上年 134 宗，-16.4%），中位數呎價 6,500 元（-7.1%）；分層單位主流成交集中於 6,000–6,500 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 55%、工商租賃 38%；中小型單位成交價中位數 229 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 22.0 元、較大型（10.9 元）高 102%；商舖微型（166.5 元）與大型（17.7 元）相差 842%。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（-31.2%），中位數呎價 11,091 元（-27.0%）；租賃 142 宗（-22.4%），中位數呎租 85.3 元（-1.9%）。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 2,396 元/呎、租 12.5 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 11,091 元/呎、租 85.3 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	12	119	32 萬	2,000 元/呎
工商	買賣	中小型	151	924	229 萬	2,582 元/呎
工商	買賣	中大型	96	1,983	400 萬	2,001 元/呎
工商	買賣	大型	15	11,370	2,050 萬	2,208 元/呎
工商	租賃	微型	25	171	3,000 元	22.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	178	865	12,000 元	14.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	176	2,300	28,470 元	11.2 元/呎·月
工商	租賃	大型	86	9,552	101,155 元	10.9 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	8	297	168 萬	5,208 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	51	1,108	720 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	50	1,622	1,048 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	大型	3	8,959	4,820 萬	5,302 元/呎
寫字樓	租賃	微型	11	389	8,500 元	22.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	80	819	18,000 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	40	1,948	43,820 元	22.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	16	9,090	203,880 元	21.2 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	440	474 萬	10,773 元/呎
商舖	買賣	中小型	2	1,085	1,700 萬	15,490 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	3	13,435	8,000 萬	4,019 元/呎
商舖	租賃	微型	40	204	38,000 元	166.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	74	800	67,800 元	82.3 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	23	1,700	87,000 元	42.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	5	8,903	200,000 元	17.7 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。