

工商舖成交報告｜新蒲崗

2026年5月

資料範圍：2025年6月—2026年5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（98 宗，總計 7.82 億元） 6

四 租賃成交（513 宗，月租總計 1,122 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-05-31） 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

611	98	513	7.82 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 611 宗成交，較上年度同期（713 宗）減少 14.3%；買賣 98 宗（-30.0%）、租賃 513 宗（-10.5%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 12 宗（上年 4 宗，+200.0%），中位數呎價 6,311 元（上年 6,802 元，-7.2%）；萬廸廣場一棟錄得 12 宗、佔該類 100%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 75 宗（上年 130 宗，-42.3%），中位數呎價 3,773 元（上年 4,326 元，-12.8%）；東傲一棟錄得 12 宗、佔該類 16%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 447 宗、寫字樓 35 宗、商舖 31 宗；中位數呎租分別為 17.2、19.0、49.6 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（+83.3%），中位數呎價 11,333 元（+62.7%）；租賃 31 宗（-16.2%），中位數呎租 49.6 元（-22.9%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 7.82 億元（上年 11.65 億元，-32.9%）；最大宗為旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 1,122 萬元（上年 1,610 萬元，-30.3%）；主要來自萬廸廣場、新時代工貿商業中心等大額租務。

02 二、市場總覽

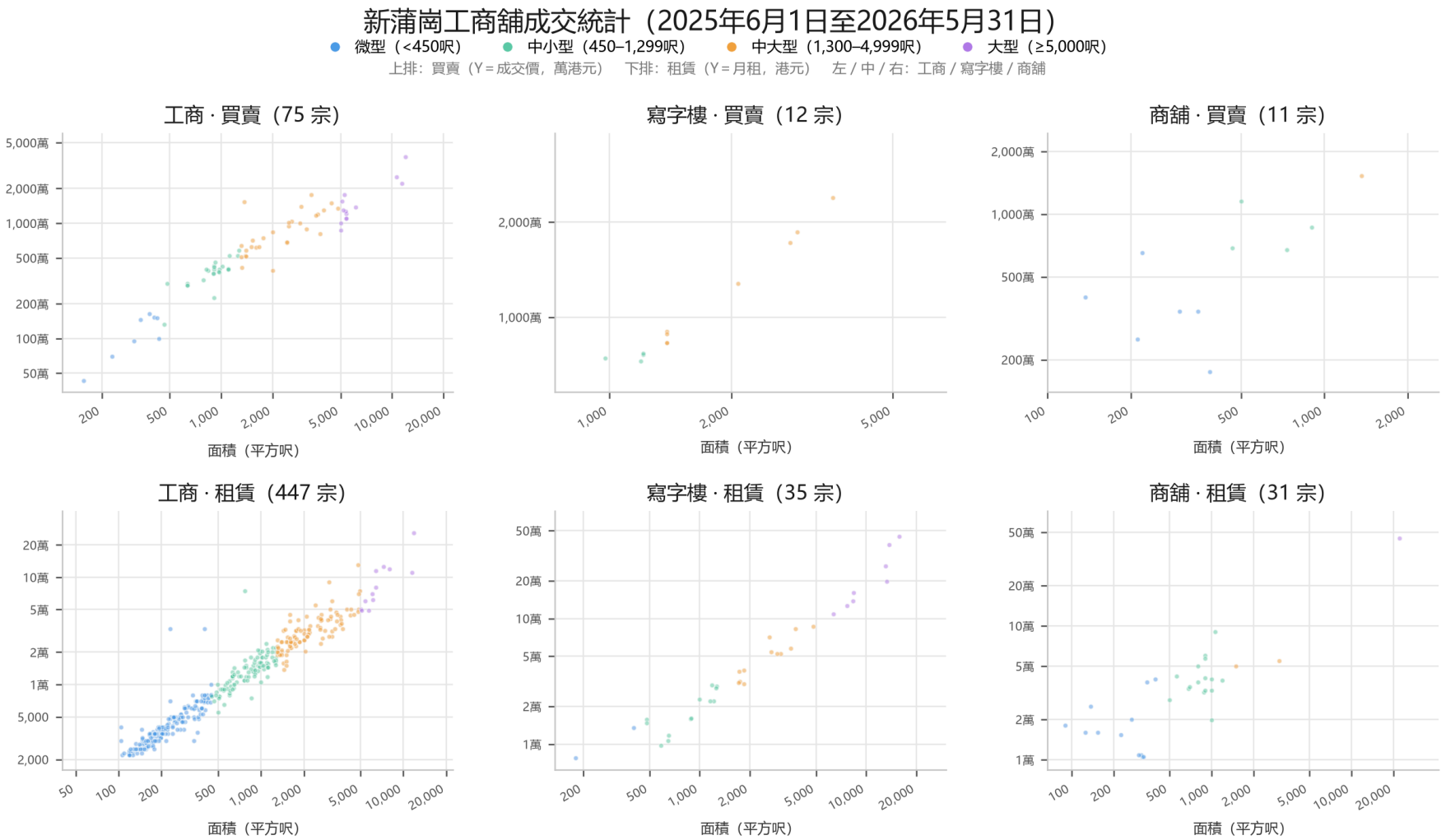


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-06-01 至 2026-05-31）

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	75	1,385	580 萬	3,773 元/呎	5.74 億
工商	租賃	447	445	8,000 元/月	17.2 元/呎·月	704 萬/月
寫字樓	買賣	12	1,385	857 萬	6,311 元/呎	1.37 億
寫字樓	租賃	35	1,741	31,338 元/月	19.0 元/呎·月	272 萬/月
商舖	買賣	11	385	650 萬	11,333 元/呎	0.71 億
商舖	租賃	31	700	34,000 元/月	49.6 元/呎·月	146 萬/月
合計	買賣	**98**	1,317	—	—	**7.82 億**
合計	租賃	**513**	544	—	—	**1,122 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 84%，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（1,317 呎）明顯小於租賃（544 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,333） > 寫字樓（6,311） > 工商（3,773） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（19） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（98 宗，總計 7.82 億元）

3.1 工商（75 宗，5.74 億元）

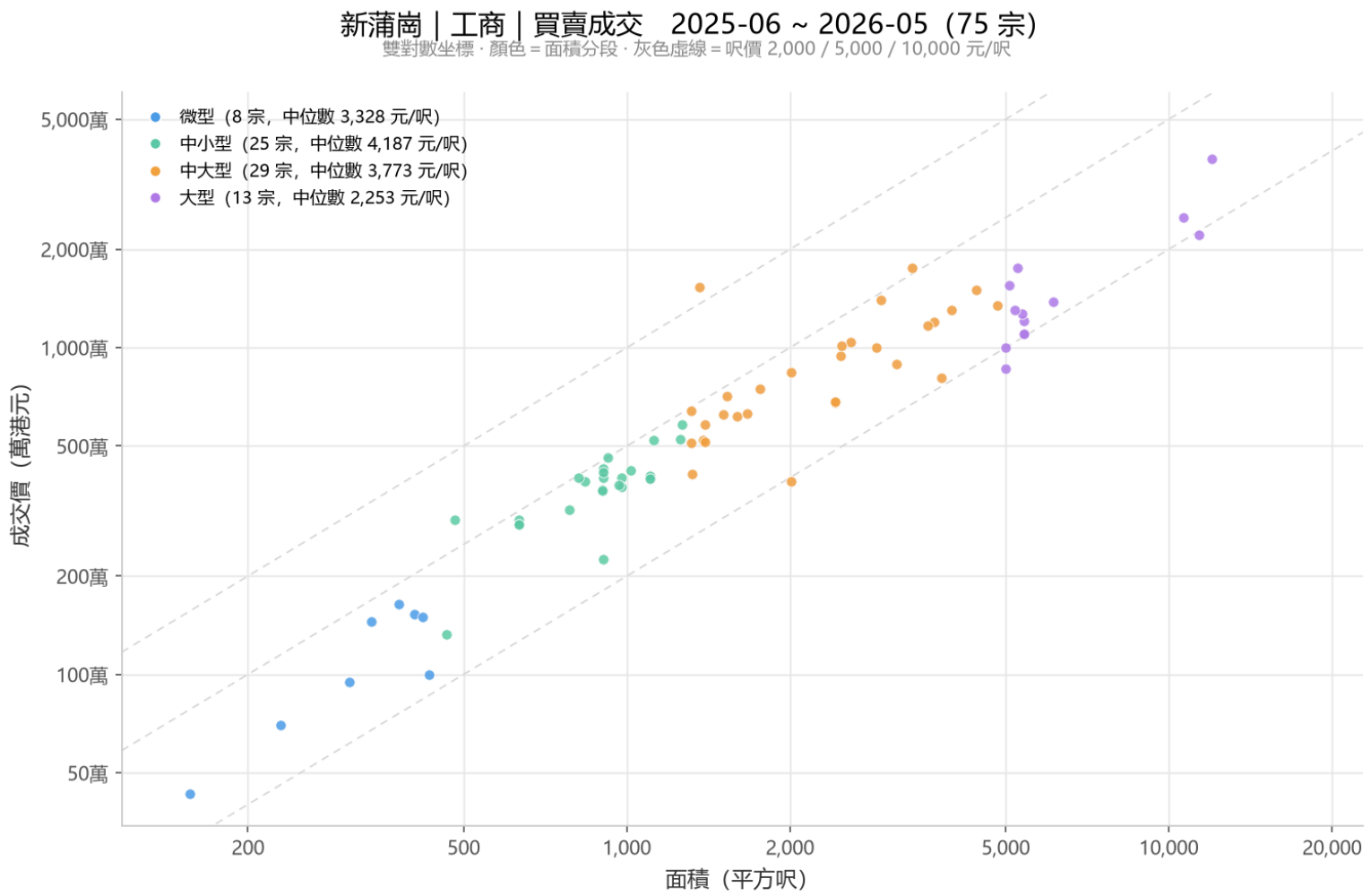


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 580 萬元、中位數呎價 3,773 元（上年 4,326 元，-12.8%）。
- 面積段：中小型 25 宗（33%）、中大型 29 宗（39%）、微型 8 宗、大型 13 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,328 → 中小型 4,187 → 中大型 3,773 → 大型 2,253 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 46%。
- 最活躍：東傲（12 宗）、旺景工業大廈（10 宗）、泰力工業中心（8 宗）。
- 最大宗：旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。

3.2 寫字樓（12 宗，1.37 億元）

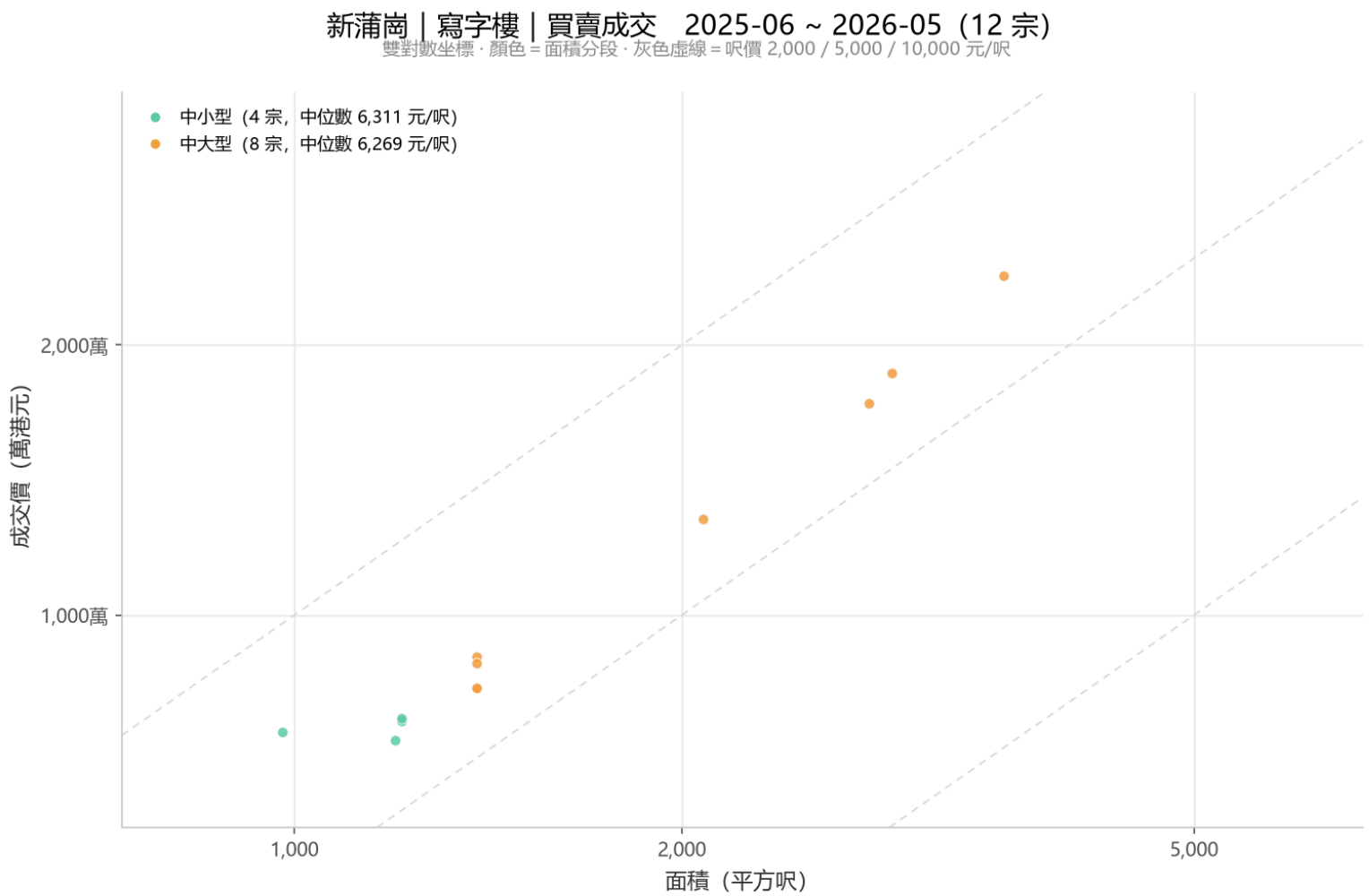


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 857 萬元、中位數呎價 6,311 元（上年 6,802 元，-7.2%）。
- 面積段：中小型 4 宗（33%）、大型 0 宗、中大型 8 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,269 元最高，中小型 6,311 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 12 宗（100%）；前 5 棟合計 12 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，7,100 萬元）

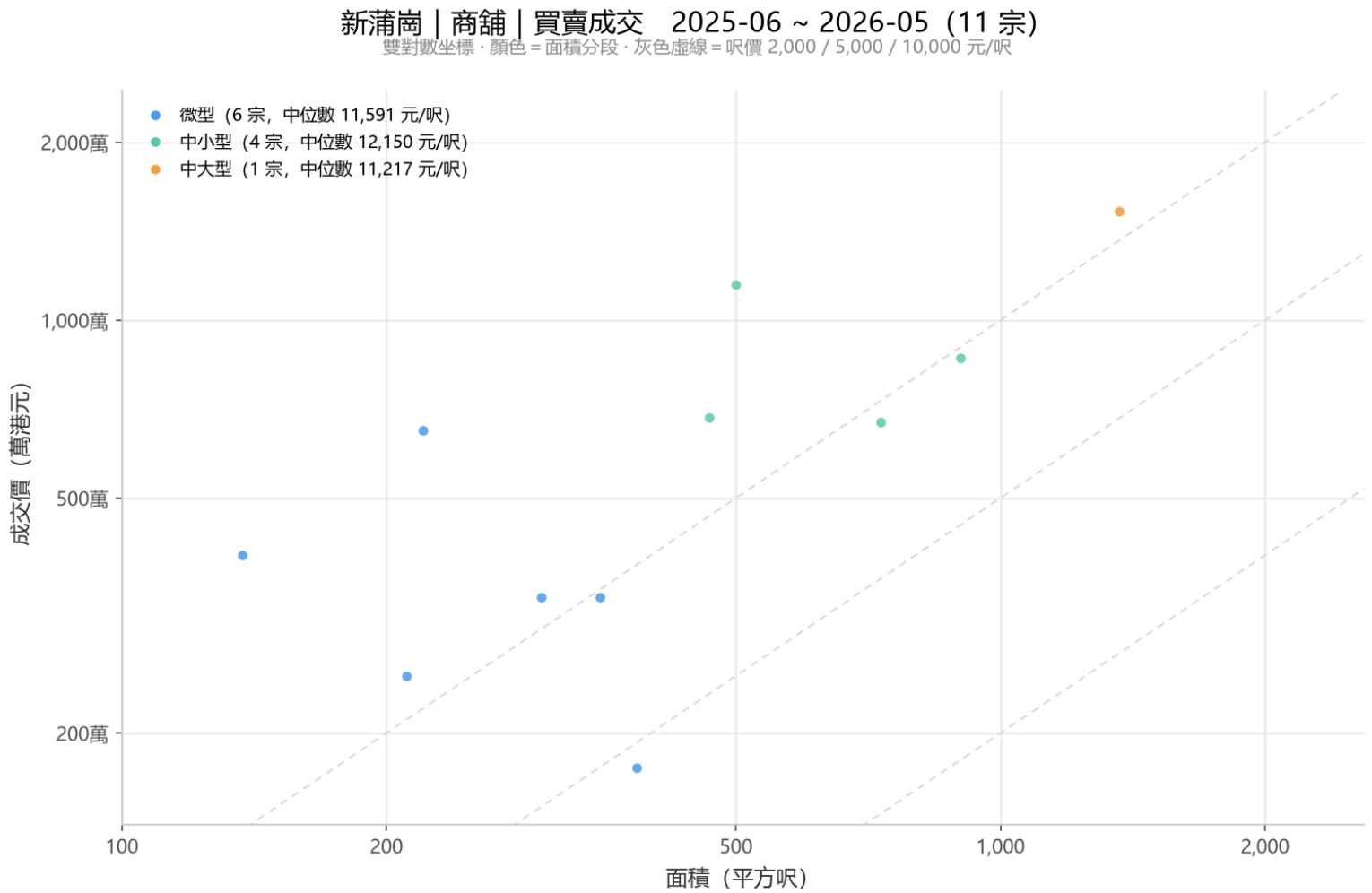


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 385 呎、中位數售價 650 萬元、中位數呎價 11,333 元（上年 6,966 元，+62.7%）。
- 面積段：中小型 4 宗、中大型 1 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價 11,217 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：新蒲崗廣場 2 宗，佔 18%；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	2025-07-18	工商	旺景工業大廈	12,000	0.38	3,150
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	2025-09-04	寫字樓	萬廸廣場	2,910	0.19	6,389
6	2026-02-20	工商	東傲	3,366	0.18	5,223
7	2025-11-21	工商	華興工業大廈 (新蒲崗)	5,264	0.18	3,340
8	2025-08-20	寫字樓	萬廸廣場	2,795	0.17	6,159
9	2026-03-31	工商	旺景工業大廈	5,081	0.15	3,051
10	2026-03-30	工商	泰力工業中心	1,361	0.15	11,242

04 四、租賃成交（513 宗，月租總計 1,122 萬元）

4.1 工商（447 宗，月租 704 萬元）

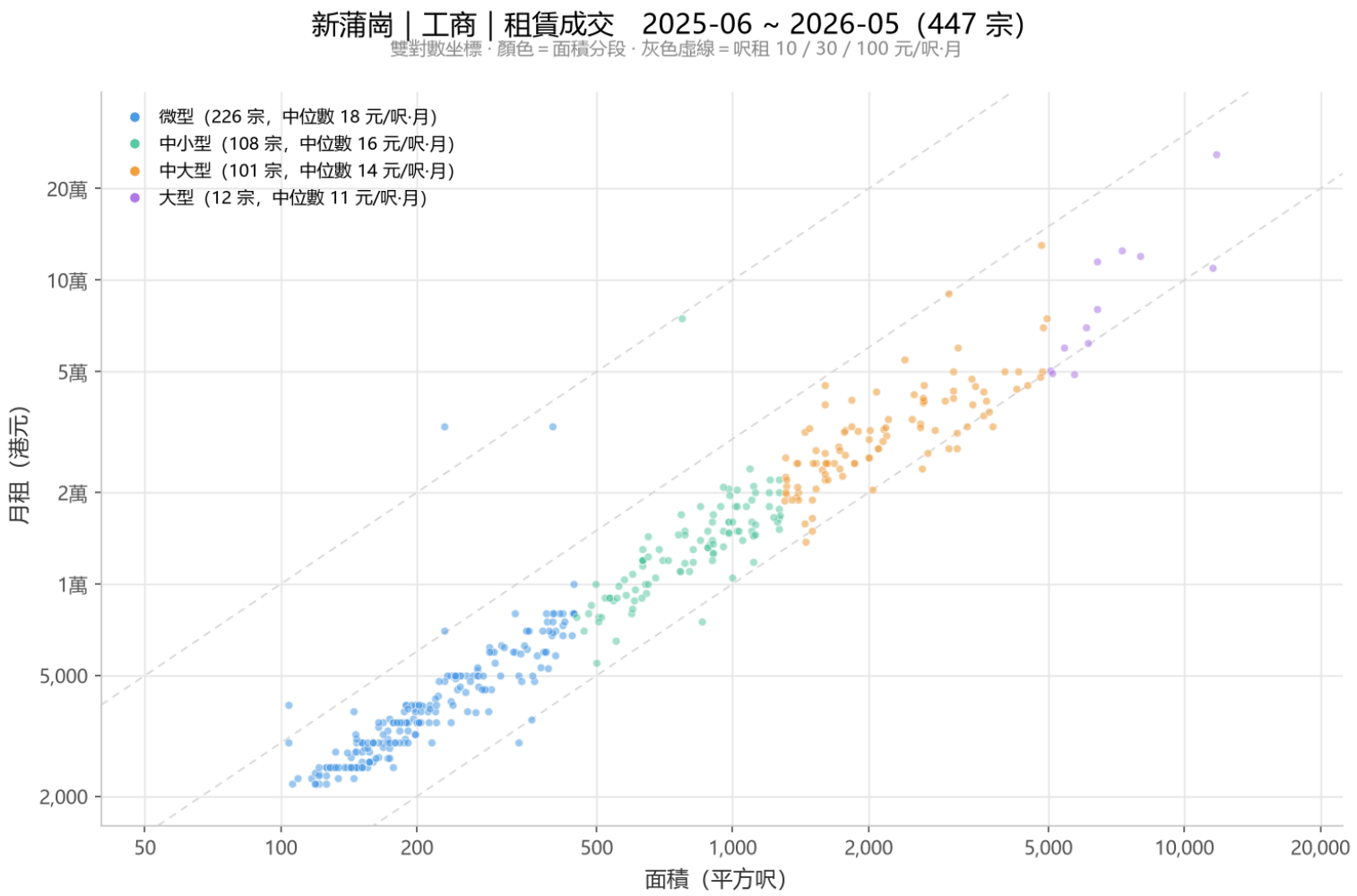


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 445 呎、月租 8,000 元、呎租 17.2 元/呎·月（上年 17.2 元，-0.1%）。
- 面積段：中大型 101 宗（23%）、中小型 108 宗（24%）、微型 226 宗、大型 12 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.4 → 中小型 16.0 → 中大型 14.4 → 大型 11.3 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：旺景工業大廈（61 宗）、新時代工貿商業中心（24 宗）、永顯工廠大廈（24 宗）；前 5 棟合計僅佔 34%，前 10 棟佔 54%，供應面分散。

4.2 寫字樓（35 宗，月租 272 萬元）

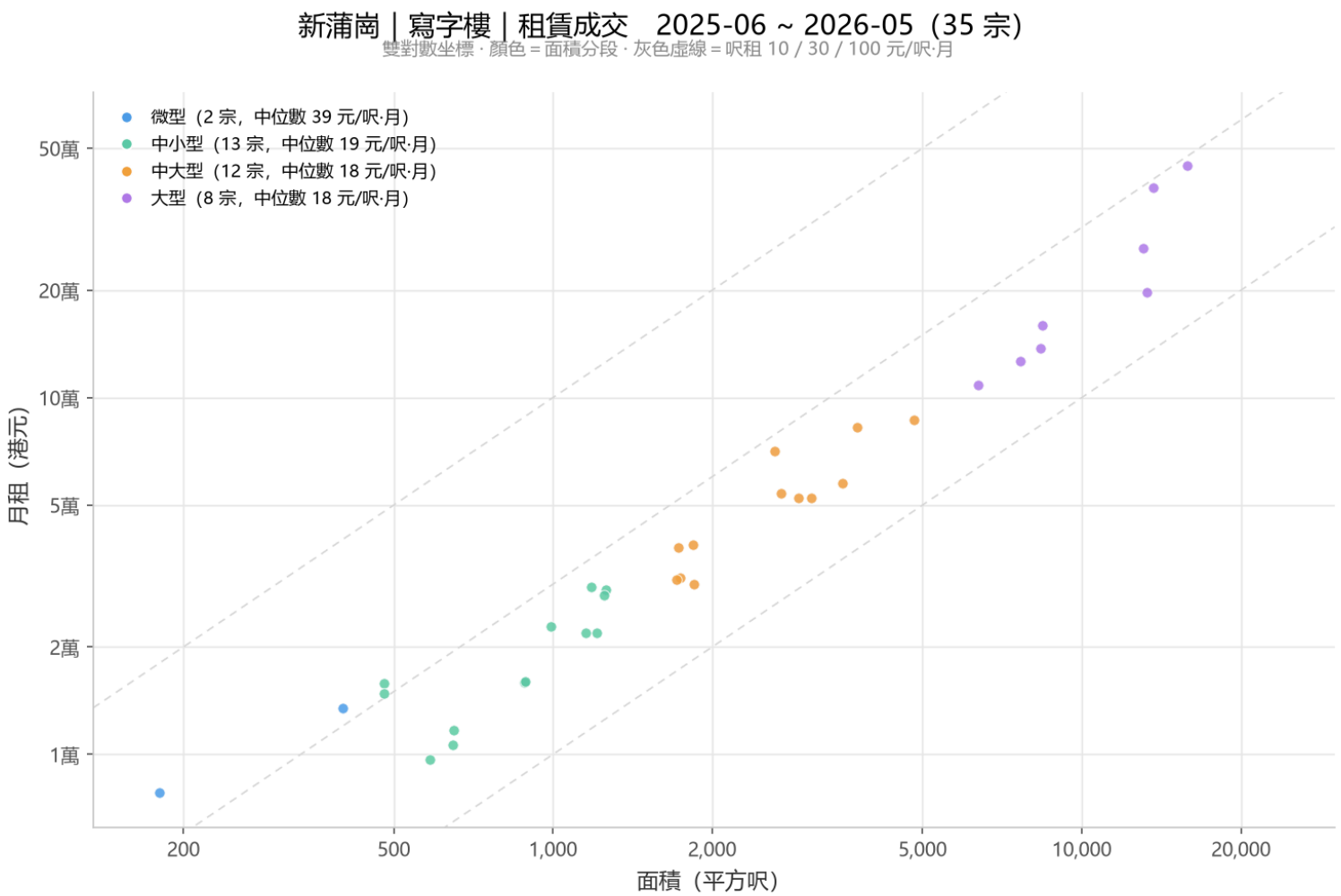


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,741 呎、月租 31,338 元、呎租 19.0 元/呎·月（上年 18.5 元，+2.7%）。
- 面積段：中大型 12 宗、中小型 13 宗、大型 8 宗、微型 2 宗。

- 呎租：大型 18.0 元最高，中小型 19.0 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.5 元（樣本僅 2 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：萬迪廣場（13 宗）、The Burrow（8 宗）、Port 33（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 146 萬元）

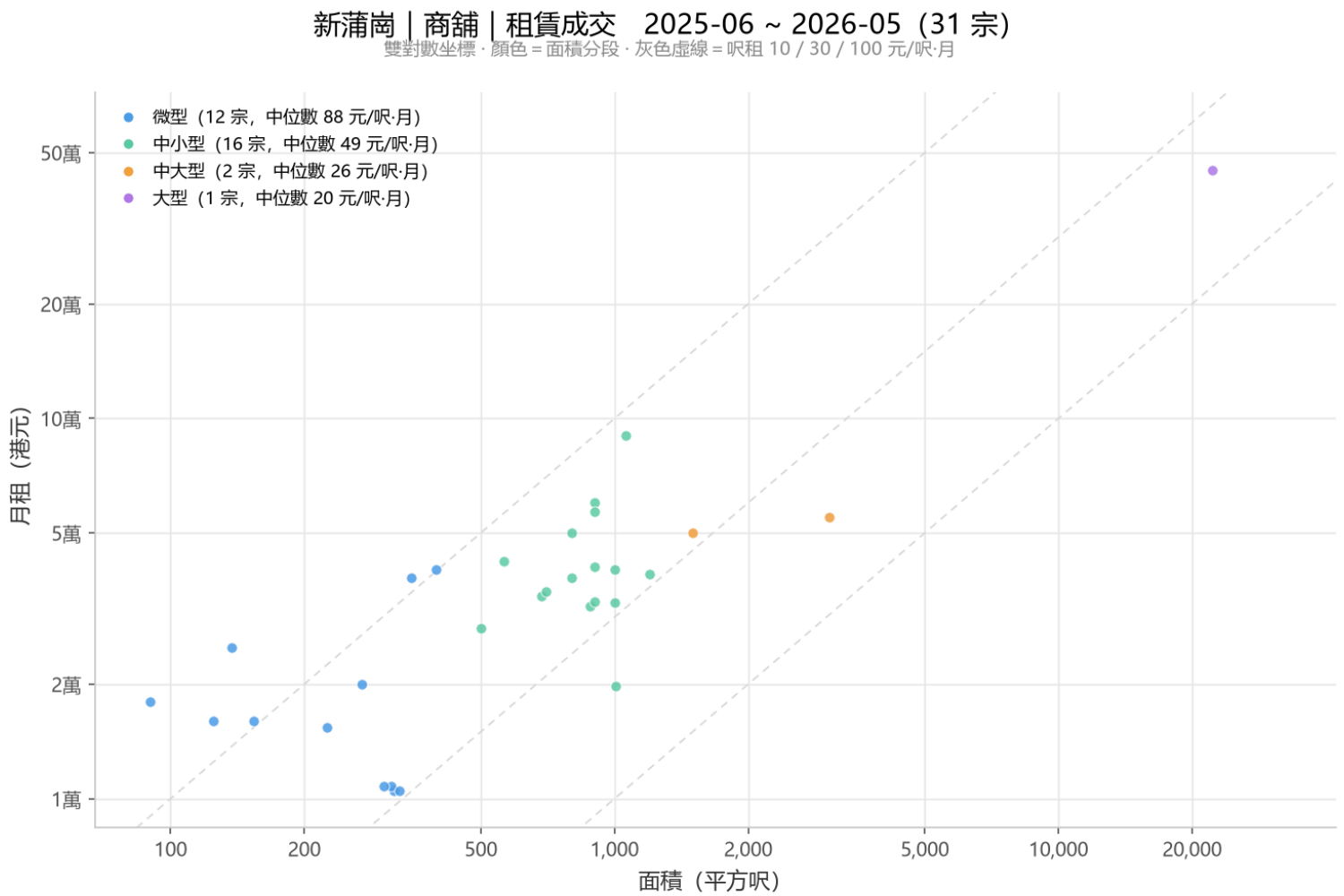


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 700 呎、月租 34,000 元、呎租 49.6 元/呎·月（上年 64.3 元，-22.9%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 87.5 元（街舖細位）→ 中小型 48.5 → 中大型 25.7 → 大型 20.3 元。
- 最活躍：越秀廣場（8 宗）、采頤花園（5 宗）、仁愛大樓（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 61%，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	2026-02-16	寫字樓	寶光商業中心	13,300	196,848	14.8
7	2025-09-16	寫字樓	The Burrow	8,409	159,771	19.0
8	2025-12-30	寫字樓	The Burrow	8,350	137,775	16.5
9	2026-05-28	工商	華興工業大廈 (新蒲崗)	4,810	130,000	27.0
10	2025-06-02	寫字樓	寶光商業中心	7,654	126,291	16.5

05 五、過去 12 個月趨勢

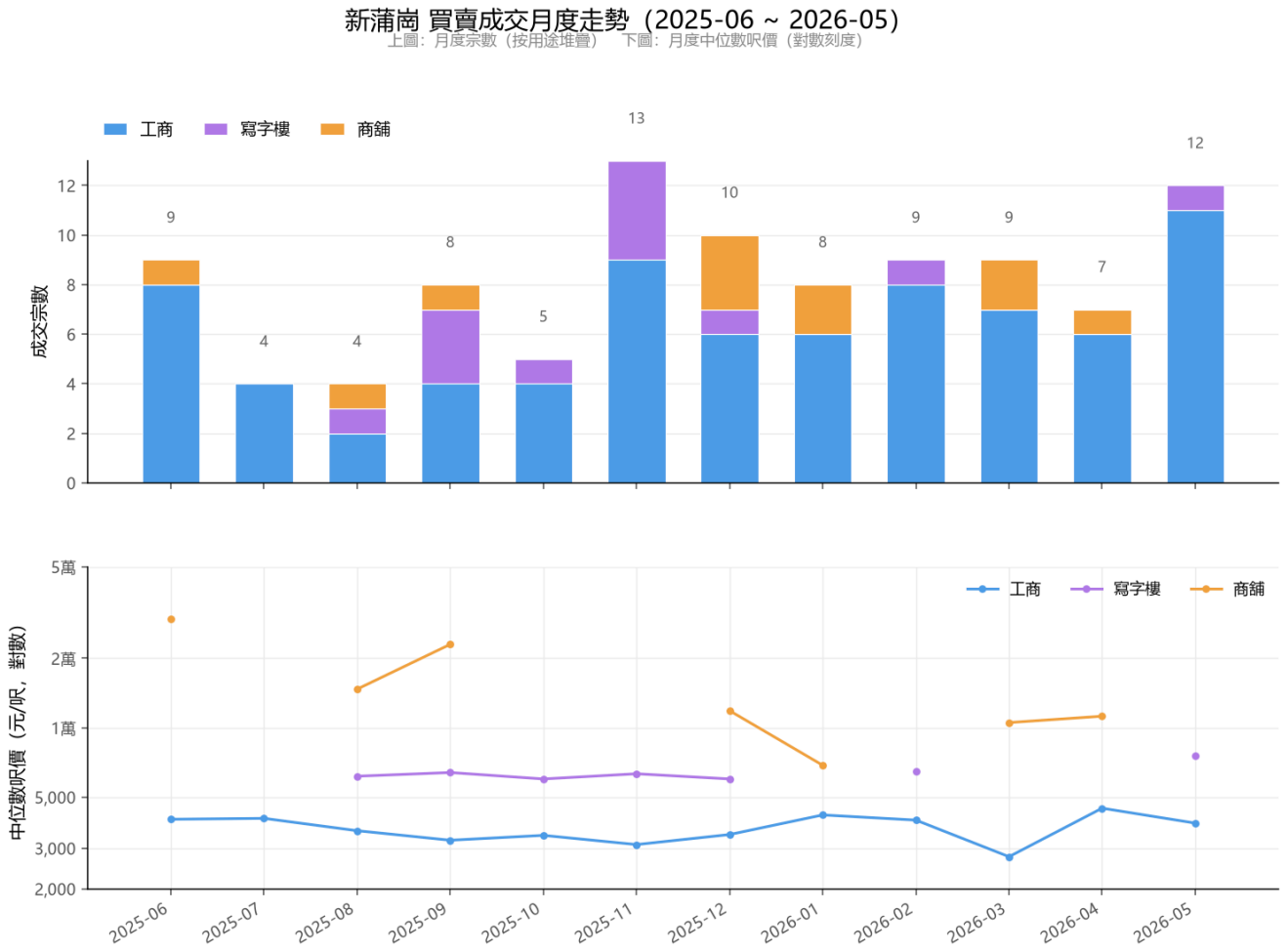


圖 8　買賣月度走勢

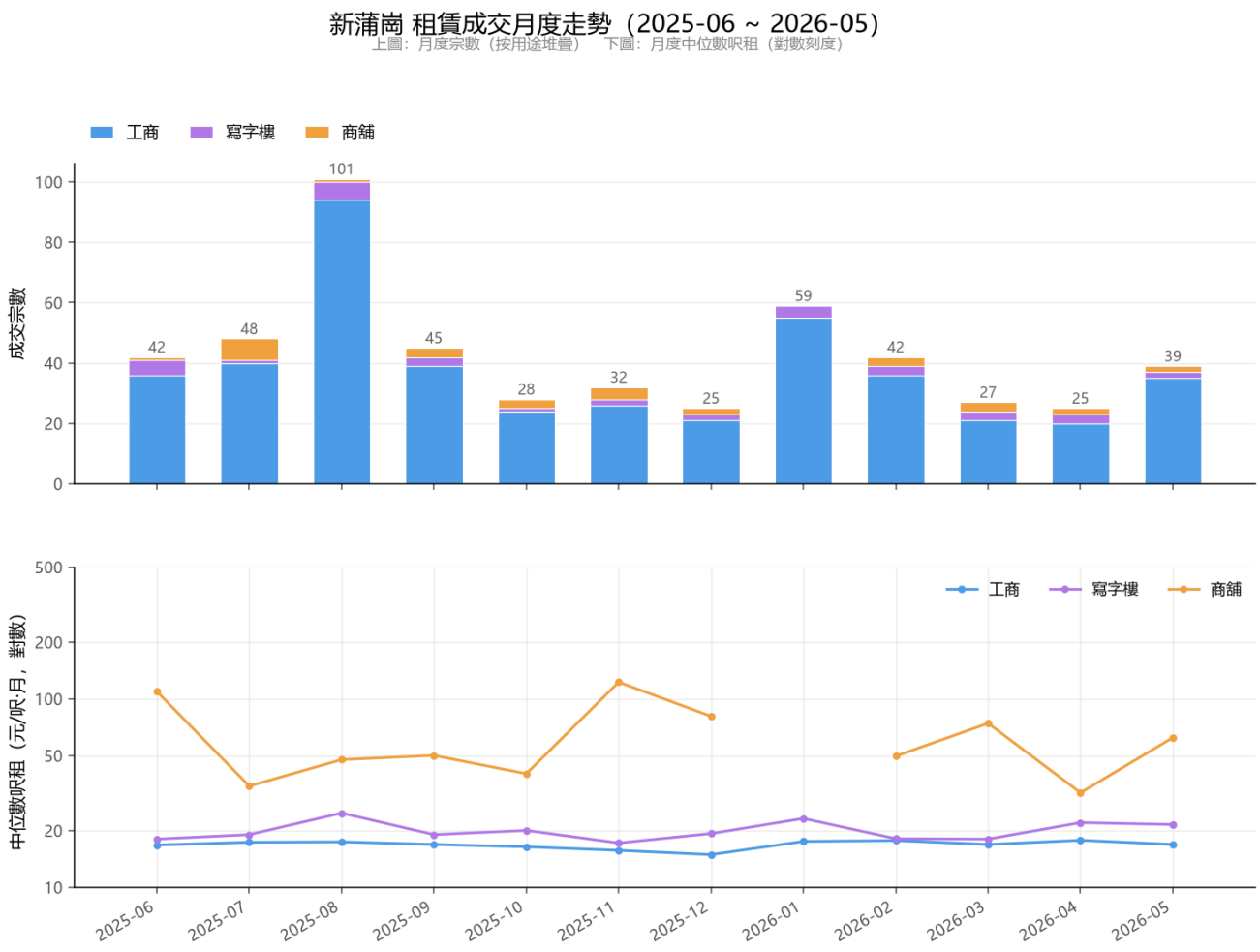


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 32–105 宗，月均 51 宗；買賣月均 8.2 宗、租賃月均 42.8 宗。
- 高點為 2025-08（105 宗），低點為 2026-04（32 宗）；近三個月月均 40 宗，較期初三個月（69 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 51 宗 → 2025Q3 210 宗 → 2025Q4 113 宗 → 2026Q1 154 宗 → 2026Q2（僅5月）83 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,006 元升至 4,094 元（區間 3,270–4,094 元）；路徑 2025Q2 4,006 → 2025Q3 3,836 → 2025Q4 3,270 → 2026Q1 3,778 → 2026Q2(部分) 4,094。
- **工商租賃**：季度中位數由 17 元升至 17 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q2 17 → 2025Q3 17 → 2025Q4 16 → 2026Q1 18 → 2026Q2(部分) 17。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,274 元升至 7,559 元（區間 6,173–7,559 元）；路徑 2025Q3 6,274 → 2025Q4 6,173 → 2026Q1 6,490 → 2026Q2(部分) 7,559。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 18 元升至 22 元（區間 18–22 元）；路徑 2025Q2 18 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1 18 → 2026Q2(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 29,545 元降至 11,217 元（區間 9,454–29,545 元）；路徑 2025Q2 29,545 → 2025Q3 18,850 → 2025Q4 11,848 → 2026Q1 9,454 → 2026Q2(部分) 11,217。
- **商舖租賃**：季度中位數由 109 元降至 51 元（區間 36–109 元）；路徑 2025Q2 109 → 2025Q3 36 → 2025Q4 62 → 2026Q1 62 → 2026Q2(部分) 51。

> 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 33% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 33% 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 57%，工商 23% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（52%）及 <450 呎（39%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,271 呎變為 1,317 呎，租賃由 889 呎變為 544 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 12 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：萬廸廣場（13 宗）、The Burrow（8 宗）、Port 33（5 宗），前 5 棟合計佔 97%。
- 工商買賣：東傲 12 宗，前 5 棟佔 55%；工商租賃：旺景工業大廈 61 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	75	130	-42.3%	3,773 元/呎	4,326 元/呎	-12.8%	5.74 億	9.16 億
工商	租賃	447	482	-7.3%	17.2 元/呎·月	17.2 元/呎·月	-0.1%	704 萬/月	1,050 萬/月
寫字樓	買賣	12	4	+200.0%	6,311 元/呎	6,802 元/呎	-7.2%	1.37 億	0.77 億
寫字樓	租賃	35	54	-35.2%	19.0 元/呎·月	18.5 元/呎·月	+2.7%	272 萬/月	328 萬/月
商舖	買賣	11	6	+83.3%	11,333 元/呎	6,966 元/呎	+62.7%	0.71 億	1.72 億
商舖	租賃	31	37	-16.2%	49.6 元/呎·月	64.3 元/呎·月	-22.9%	146 萬/月	232 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-05-31）

以 2026-05-31 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」。

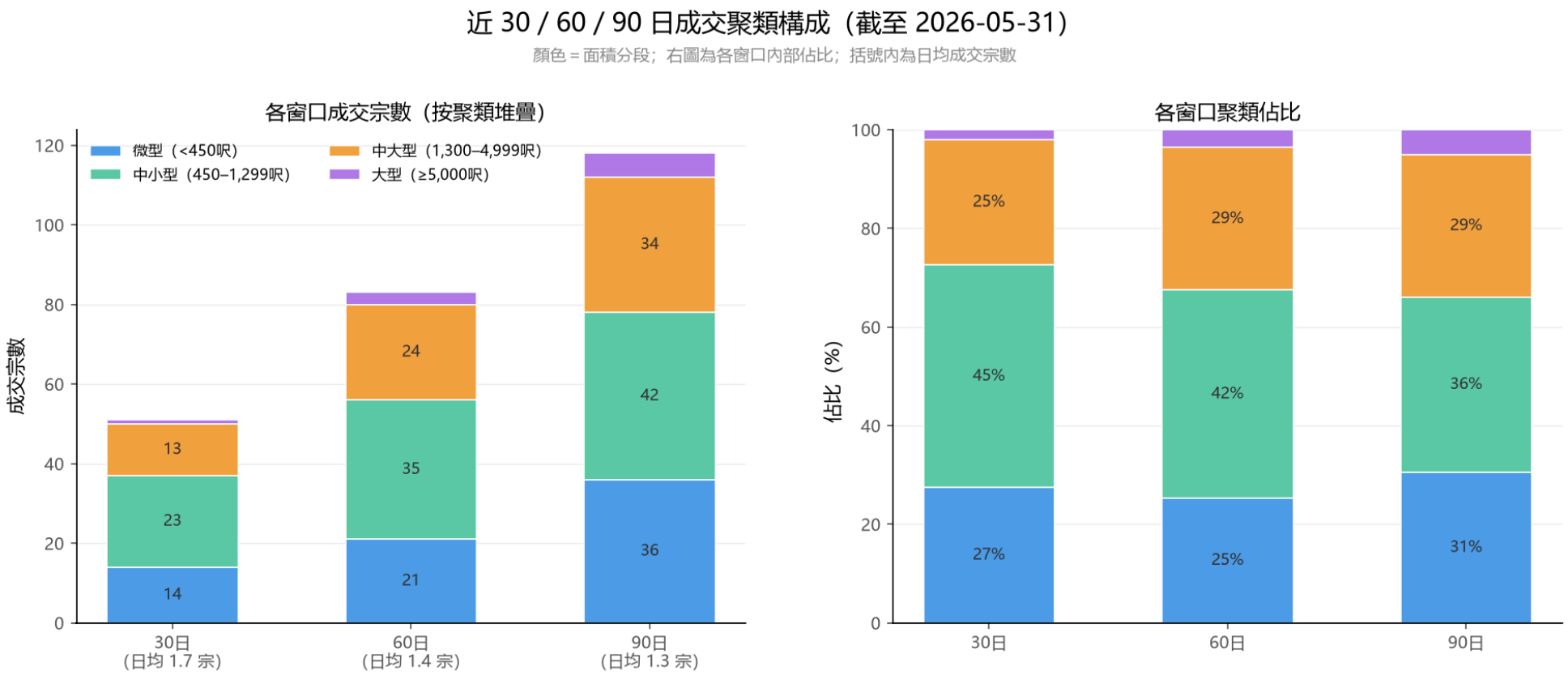


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	51	1.7	12	39
60 日	83	1.4	19	64
90 日	118	1.3	28	90

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	3,084	13	19.7	14	27.5%
30 日	中小型	5	4,187	18	15.7	23	45.1%
30 日	中大型	5	3,773	8	15.1	13	25.5%
30 日	大型	1	2,242	0	—	1	2.0%
60 日	微型	2	3,687	19	19.5	21	25.3%
60 日	中小型	9	4,585	26	17.1	35	42.2%
60 日	中大型	6	3,814	18	17.3	24	28.9%
60 日	大型	2	2,299	1	11.1	3	3.6%
90 日	微型	6	3,687	30	19.5	36	30.5%
90 日	中小型	10	4,502	32	17.1	42	35.6%
90 日	中大型	8	3,814	26	16.2	34	28.8%
90 日	大型	4	2,299	2	14.6	6	5.1%

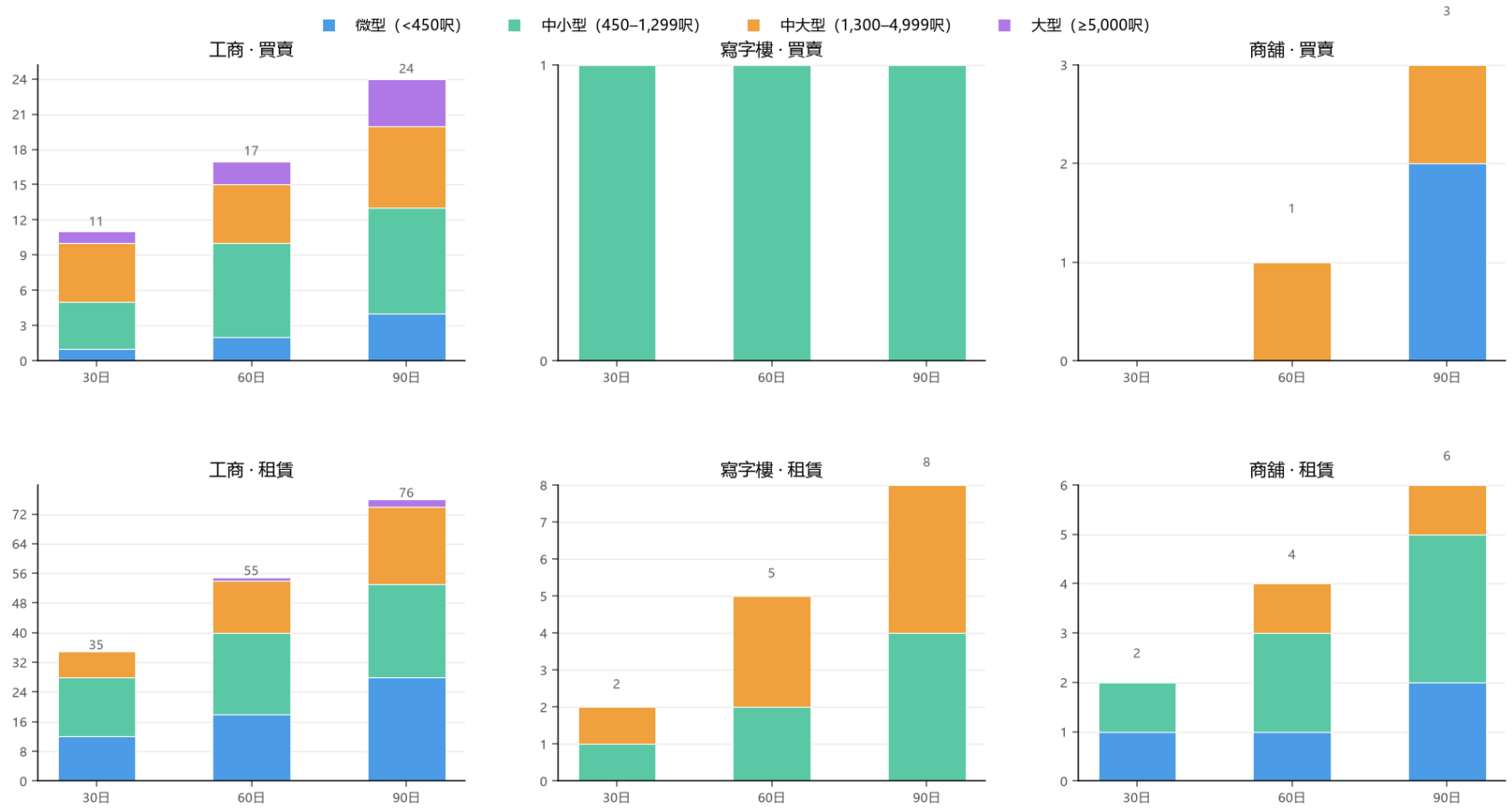


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	11	中大型 5（45%）	17	中小型 8（47%）	24	中小型 9（38%）
工商	租賃	35	中小型 16（46%）	55	中小型 22（40%）	76	微型 28（37%）

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	2	中小型 1（50%）	5	中大型 3（60%）	8	中小型 4（50%）
商舖	買賣	0	—	1	中大型 1（100%）	3	微型 2（67%）
商舖	租賃	2	微型 1（50%）	4	中小型 2（50%）	6	中小型 3（50%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 51 宗（日均 1.7 宗），高於 90 日的日均 1.3 宗；60 日 83 宗、日均 1.4 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 27.5%（14 宗），低於 90 日的 30.5%；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 23 宗、佔 45%；90 日 42 宗、佔 36%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 1 宗（萬廸廣場），與 90 日的 1 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 11 宗、90 日 24 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 19.6 元，較 90 日的 19.4 元上升 1%，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 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	12	1,385	857	6,311	1.37

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 6 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	13	1,211	28,000	27.0	112
2	The Burrow	8	3,645	70,159	18.0	60
3	Port 33	5	1,838	38,598	20.0	41
4	宏基中心二期	5	882	15,876	17.0	18
5	寶光商業中心	3	7,654	126,291	16.2	35
6	友邦九龍金融中心	1	3,075	52,275	17.0	5

7.3 工商・買賣

全區共 23 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 75 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	**東傲**	12	2,007	794	4,217	0.98
2	**旺景工業大廈**	10	3,621	842	2,816	1.06
3	**泰力工業中心**	8	1,338	548	3,985	0.52
4	**新時代工貿商業中心**	6	734	344	4,557	0.23
5	**佳力工業大廈**	5	1,103	405	3,608	0.21
6	**新科技廣場**	5	905	400	3,773	0.22
7	**業豐工業大廈**	5	420	153	3,778	0.09
8	**捷景工業大廈**	3	5,398	1,100	2,038	0.34
9	**新寶中心**	3	1,265	580	4,641	0.18
10	**華興工業大廈 (新蒲崗)**	3	3,975	1,300	3,270	0.43
11	**太子工業大廈**	2	3,295	756	2,557	0.15
12	**富德工業大廈**	2	900	366	4,072	0.07
13	**啟業工廠大廈**	1	5,000	864	1,728	0.09
14	**善美工業大廈**	1	4,414	1,500	3,398	0.15
15	**嘉時工廠大廈**	1	5,200	1,300	2,500	0.13
16	**宏發工廠大廈**	1	3,150	888	2,819	0.09
17	**宏輝工業大廈**	1	10,642	2,508	2,357	0.25
18	**榮盛工業大廈**	1	2,890	1,000	3,460	0.10
19	**永濟工業大廈**	1	3,593	1,168	3,251	0.12
20	**盛景工業大廈**	1	11,389	2,216	1,946	0.22

7.4 工商・租賃

全區共 49 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 447 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**	61	151	3,000	19.3	33
2	**新時代工貿商業中心**	24	1,384	22,000	16.9	65
3	**永顯工廠大廈**	24	180	3,250	17.4	20
4	**盛景工業大廈**	23	168	3,000	18.3	9
5	**六合工業大廈**	20	158	2,840	17.7	34
6	**嘉時工廠大廈**	19	450	8,000	15.6	20
7	**泰力工業中心**	19	1,316	22,000	16.4	41
8	**太子工業大廈**	18	334	6,250	16.2	26
9	**新科技廣場**	18	905	13,452	15.0	31
10	**利景工業大廈**	16	504	7,650	14.8	22
11	**新寶中心**	15	1,231	16,618	14.0	29
12	**利中工業大廈**	14	304	5,140	17.2	9
13	**利嘉工業大廈**	14	264	4,900	18.6	7
14	**立安工業大廈**	13	202	3,800	17.5	10
15	**同德工業大廈**	12	256	4,500	18.6	15
16	**安隆工廠大廈**	11	627	10,000	14.4	19
17	**東傲**	11	1,772	31,716	18.0	31
18	**萬昌中心**	10	881	14,600	15.1	14
19	**捷景工業大廈**	8	550	9,450	17.1	9
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（12 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（13 宗）、The Burrow（8 宗）、Port 33（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 東傲（12 宗，中位數 2,007 呎）與 旺景工業大廈（10 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 旺景工業大廈 61 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 12 宗（上年 4 宗，+200.0%），中位數呎價 6,311 元（-7.2%）；分層單位主流成交集中於 6,133–6,415 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 33%、工商租賃 24%；中小型單位成交價中位數 397 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 18.4 元、較大型（11.3 元）高 62%；商舖微型（87.5 元）與大型（20.3 元）相差 332%。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（+83.3%），中位數呎價 11,333 元（+62.7%）；租賃 31 宗（-16.2%），中位數呎租 49.6 元（-22.9%）。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 3,773 元/呎、租 17.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,311 元/呎、租 19.0 元/呎·月；商舖買賣 11,333 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	8	358	122 萬	3,328 元/呎
工商	買賣	中小型	25	905	397 萬	4,187 元/呎
工商	買賣	中大型	29	2,424	808 萬	3,773 元/呎
工商	買賣	大型	13	5,398	1,300 萬	2,253 元/呎
工商	租賃	微型	226	197	3,500 元	18.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	108	848	13,192 元	16.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	101	2,000	30,688 元	14.4 元/呎·月
工商	租賃	大型	12	6,256	75,100 元	11.3 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	4	1,204	751 萬	6,311 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	8	1,730	1,089 萬	6,269 元/呎
寫字樓	租賃	微型	2	290	10,650 元	38.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	13	888	15,984 元	19.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	12	2,661	52,328 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	8	10,752	178,310 元	18.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	6	260	340 萬	11,591 元/呎
商舖	買賣	中小型	4	616	774 萬	12,150 元/呎
商舖	買賣	中大型	1	1,364	1,530 萬	11,217 元/呎
商舖	租賃	微型	12	286	16,000 元	87.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	16	900	38,500 元	48.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	2	2,272	52,500 元	25.7 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。