

工商舖成交報告｜長沙灣

2026年7月

資料範圍：2025年8月—2026年7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（303 宗，總計 99.17 億元） 6

四 租賃成交（944 宗，月租總計 4,157 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-07-31） 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

1,247	303	944	99.17 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 1,247 宗成交，較上年度同期（1,412 宗）減少 11.7%；買賣 303 宗（-19.2%）、租賃 944 宗（-9.0%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 112 宗（上年 54 宗，+107.4%），中位數呎價 7,467 元（上年 8,221 元，-9.2%）；永康街83號一棟錄得 94 宗、佔該類 84%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 179 宗（上年 308 宗，-41.9%），中位數呎價 4,577 元（上年 7,000 元，-34.6%）；維特健靈中心一棟錄得 29 宗、佔該類 16%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 682 宗、寫字樓 205 宗、商舖 57 宗；中位數呎租分別為 18.1、23.0、49.1 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 12 宗（-7.7%），中位數呎價 9,963 元（+53.3%）；租賃 57 宗（+0.0%），中位數呎租 49.1 元（-9.0%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 99.17 億元（上年 59.28 億元，+67.3%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 73.55 億元、佔總額 74%；最大宗為永康街83號 1,015 呎 @72.367 億元（7,129,714 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,157 萬元（上年 3,721 萬元，+11.7%）；主要來自瓊林街83號 A 座、瓊林街83號 B座等大額租務。

02 二、市場總覽

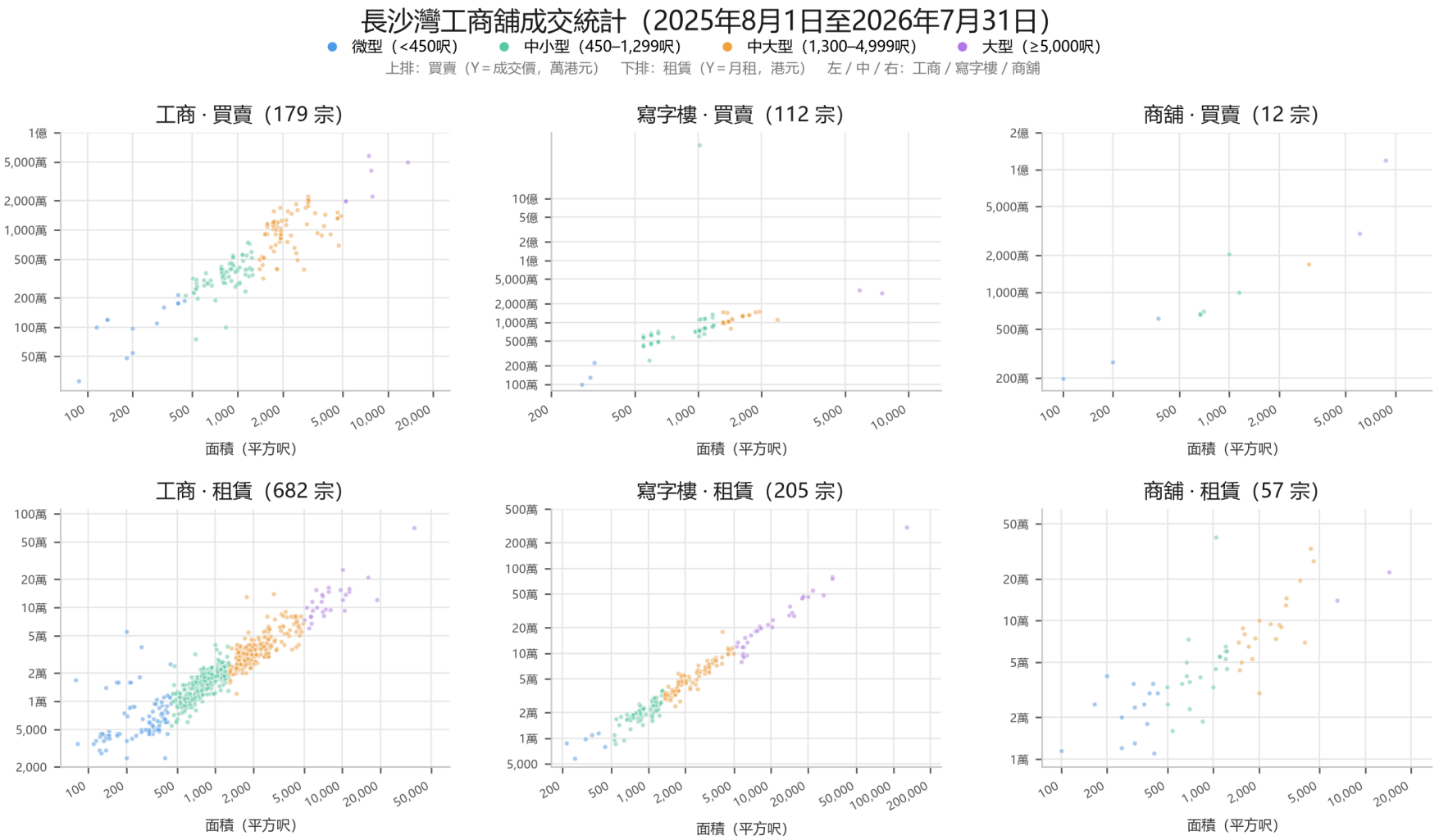


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-08-01 至 2026-07-31）

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	179	1,510	560 萬	4,577 元/呎	14.80 億
工商	租賃	682	1,030	20,000 元/月	18.1 元/呎·月	1,924 萬/月
寫字樓	買賣	112	1,015	761 萬	7,467 元/呎	82.04 億
寫字樓	租賃	205	1,642	36,260 元/月	23.0 元/呎·月	1,823 萬/月
商舖	買賣	12	685	682 萬	9,963 元/呎	2.33 億
商舖	租賃	57	1,100	50,000 元/月	49.1 元/呎·月	410 萬/月
合計	買賣	**303**	1,146	—	—	**99.17 億**
合計	租賃	**944**	1,140	—	—	**4,157 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 76%，反映長沙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（1,146 呎）明顯小於租賃（1,140 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,963） > 寫字樓（7,467） > 工商（4,577） 元 / 呎；租賃則為 商舖（49） > 寫字樓（23） > 工商（18） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（303 宗，總計 99.17 億元）

3.1 工商（179 宗，14.8 億元）

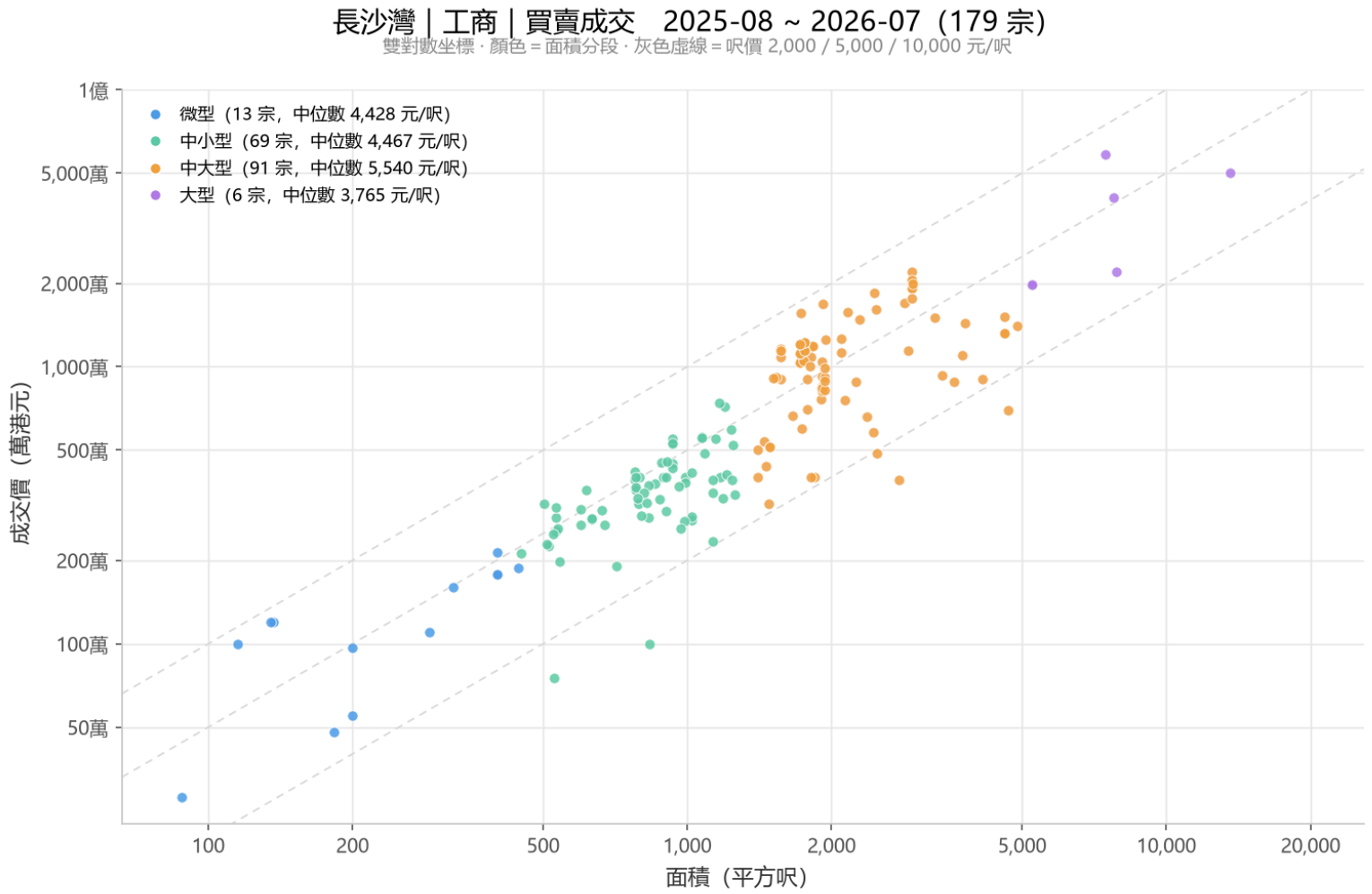


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,510 呎、中位數售價 560 萬元、中位數呎價 4,577 元（上年 7,000 元，-34.6%）。
- 面積段：中小型 69 宗（39%）、中大型 91 宗（51%）、微型 13 宗、大型 6 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,467 → 中大型 5,540 → 大型 3,765 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 16%。
- 最活躍：維特健靈中心（29 宗）、龍薈（16 宗）、定豐中心（9 宗）。
- 最大宗：龍薈 7,468 呎 @5,829 萬元（7,805 元/呎）。

3.2 寫字樓（112 宗，82.04 億元）

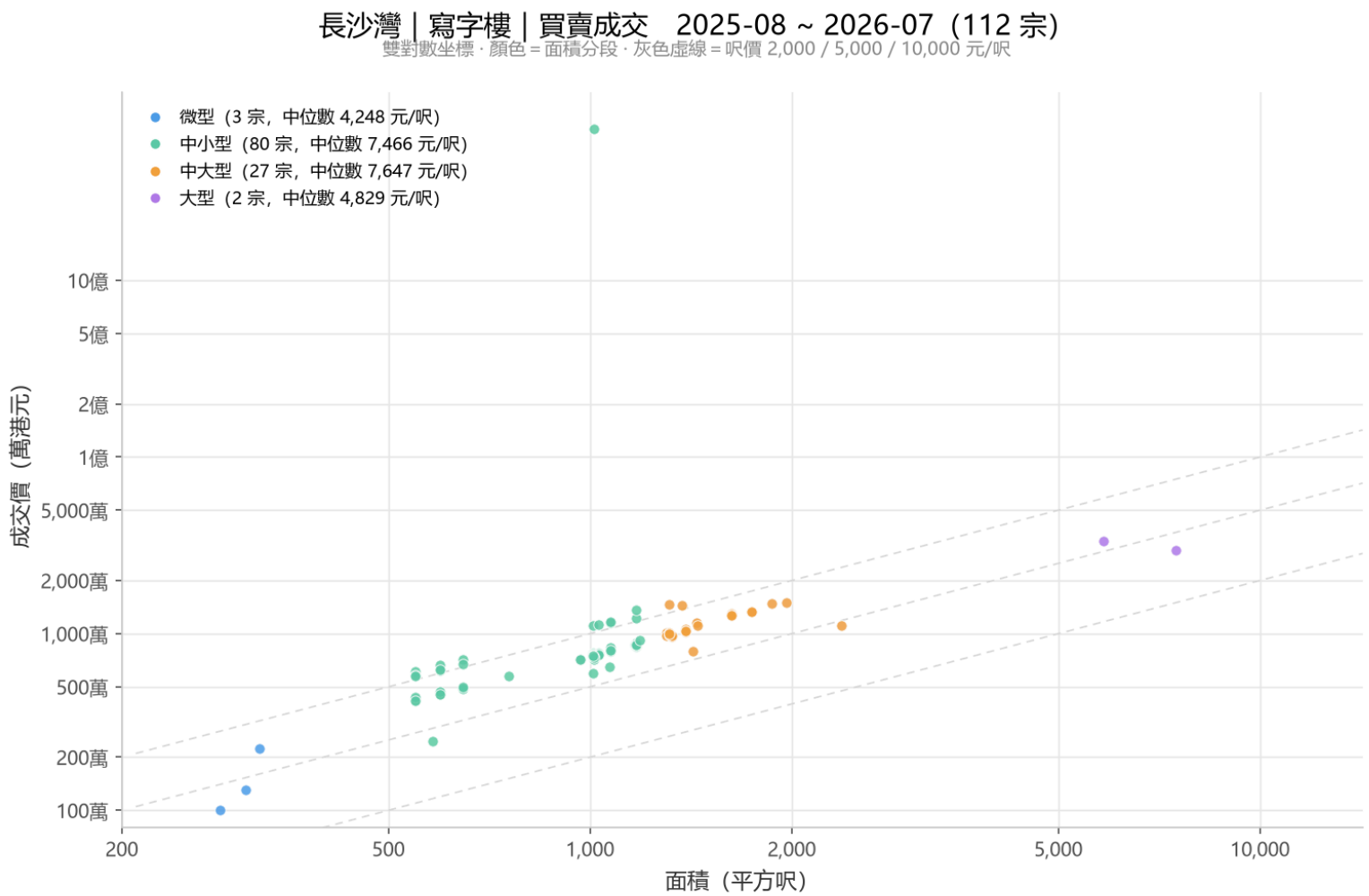


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,015 呎、中位數售價 761 萬元、中位數呎價 7,467 元（上年 8,221 元，-9.2%）。
- 面積段：中小型 80 宗（71%）、大型 2 宗、中大型 27 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,647 元最高，中小型 7,466 元，大型 4,829 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 94 宗（84%）；前 5 棟合計 108 宗、佔 96%；全區僅 9 棟錄得成交。
- 指標成交：永康街83號 1,015 呎 @72.367 億元（7,129,714 元/呎）；擎天廣場 5,835 呎 @3,338 萬元（5,720 元/呎）。

3.3 商舖（12 宗，2.33 億元）

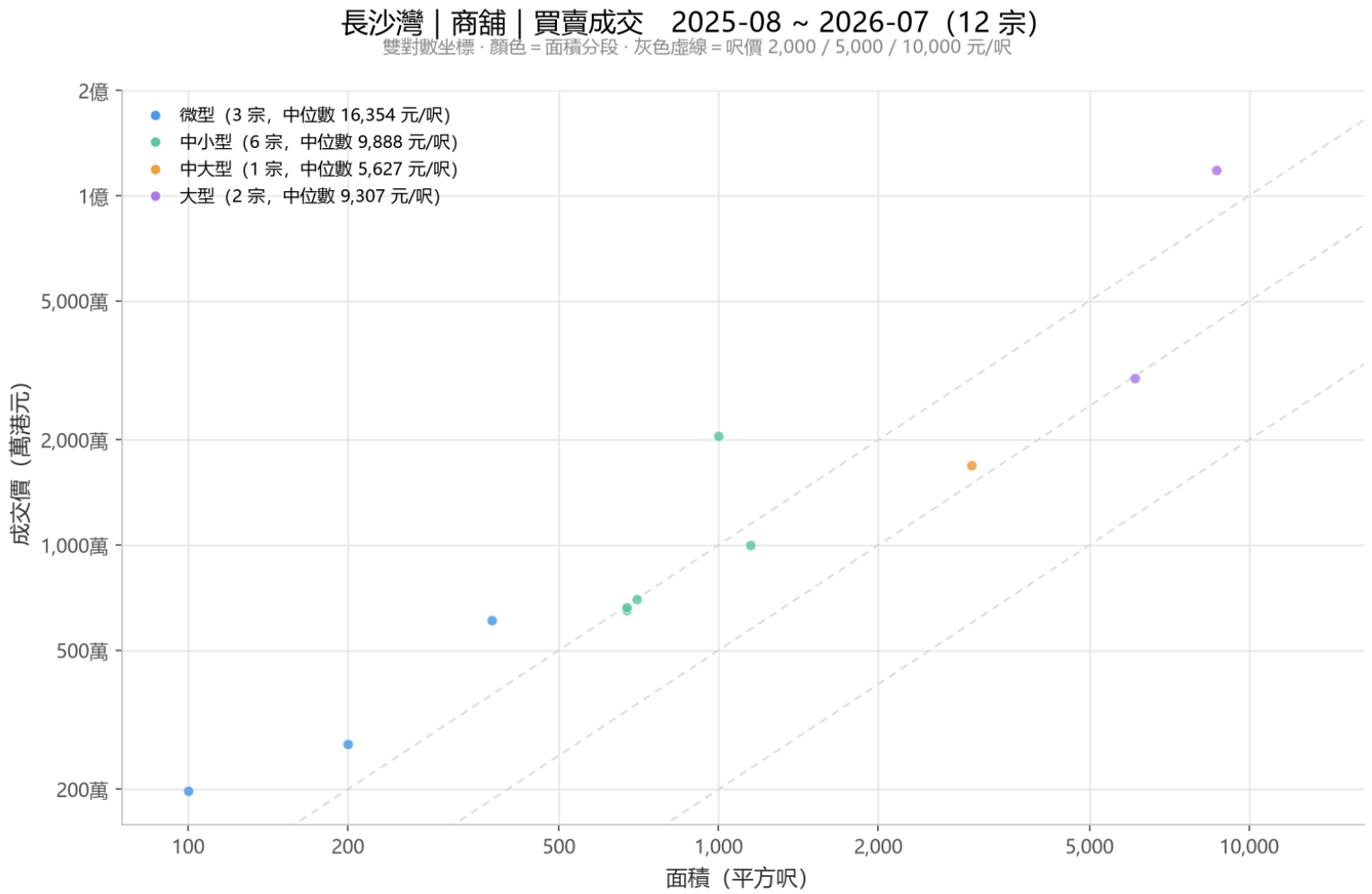


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 12 宗，統計穩定性有限；中位數面積 685 呎、中位數售價 682 萬元、中位數呎價 9,963 元（上年 6,500 元，+53.3%）。
- 面積段：中小型 6 宗、中大型 1 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 5,627 元最高。
- 最貴：永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
- 集中度：ONE NEW YORK 1 宗，佔 8%；前 5 棟佔 42%。

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	2026-07-09	寫字樓	永康街83號	1,015	72.37	7,129,714
2	2025-08-27	商舖	永康街 83 號	8,660	1.18	13,679
3	2025-11-24	工商	蘢薈	7,468	0.58	7,805
4	2026-05-27	工商	安泰工業大廈	13,600	0.50	3,676
5	2026-03-20	工商	興迅廣場	7,757	0.41	5,260
6	2026-03-13	寫字樓	擎天廣場	5,835	0.33	5,720
7	2026-03-20	商舖	ONE NEW YORK	6,080	0.30	4,934
8	2026-02-04	寫字樓	創匯國際中心	7,490	0.29	3,939
9	2025-10-27	工商	維特健靈中心	2,940	0.22	7,500
10	2026-07-08	工商	龍翔工業大廈	7,869	0.22	2,796

04 四、租賃成交（944 宗，月租總計 4,157 萬元）

4.1 工商（682 宗，月租 1,924 萬元）

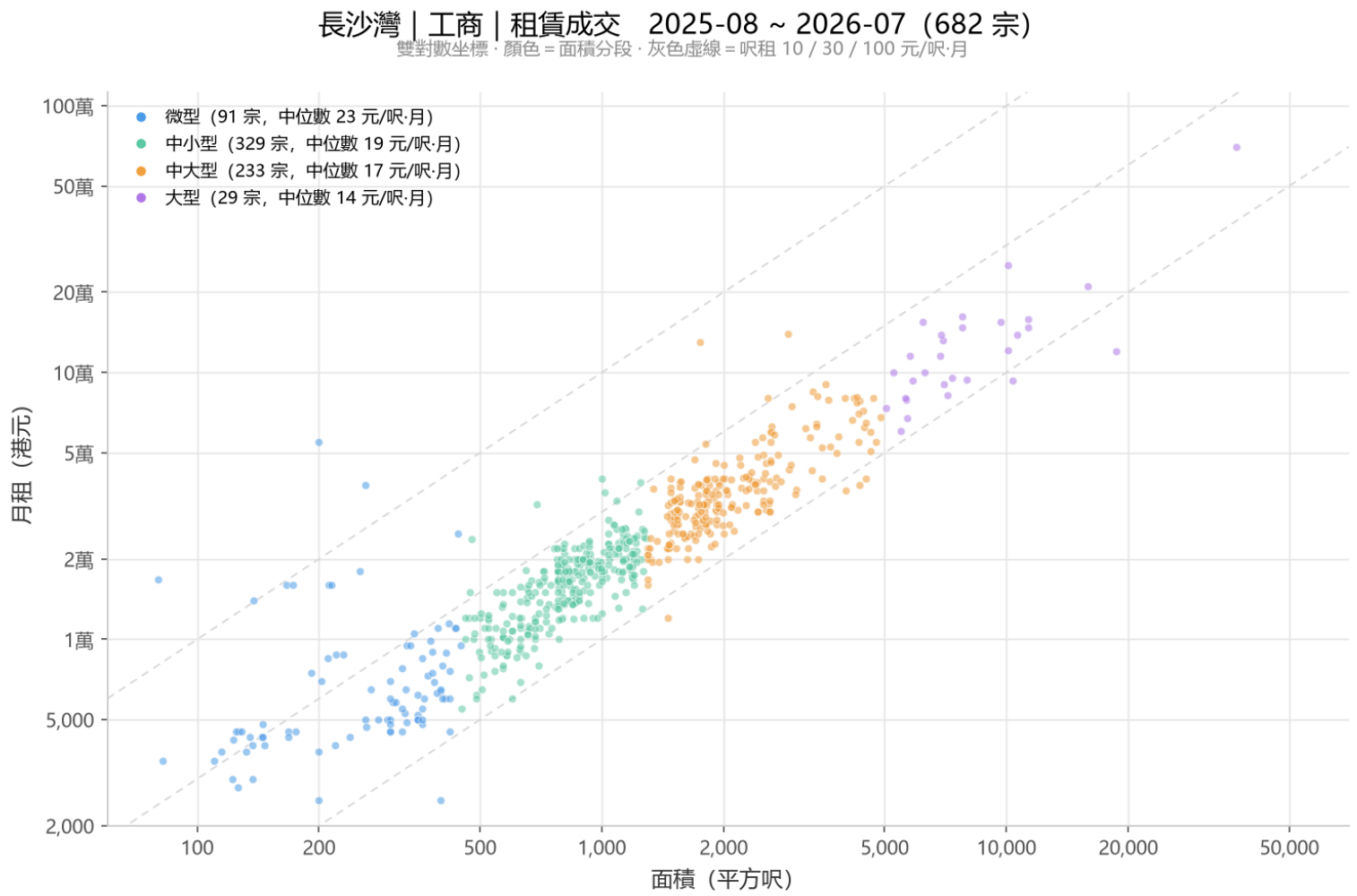


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,030 呎、月租 20,000 元、呎租 18.1 元/呎·月（上年 19.8 元，-8.6%）。
- 面積段：中大型 233 宗（34%）、中小型 329 宗（48%）、微型 91 宗、大型 29 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.3 → 中小型 19.2 → 中大型 17.0 → 大型 14.2 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：潮流工貿中心（39 宗）、金百盛中心（32 宗）、Global Gateway Tower（23 宗）；前 5 棟合計僅佔 20%，前 10 棟佔 34%，供應面分散。

4.2 寫字樓（205 宗，月租 1,823 萬元）

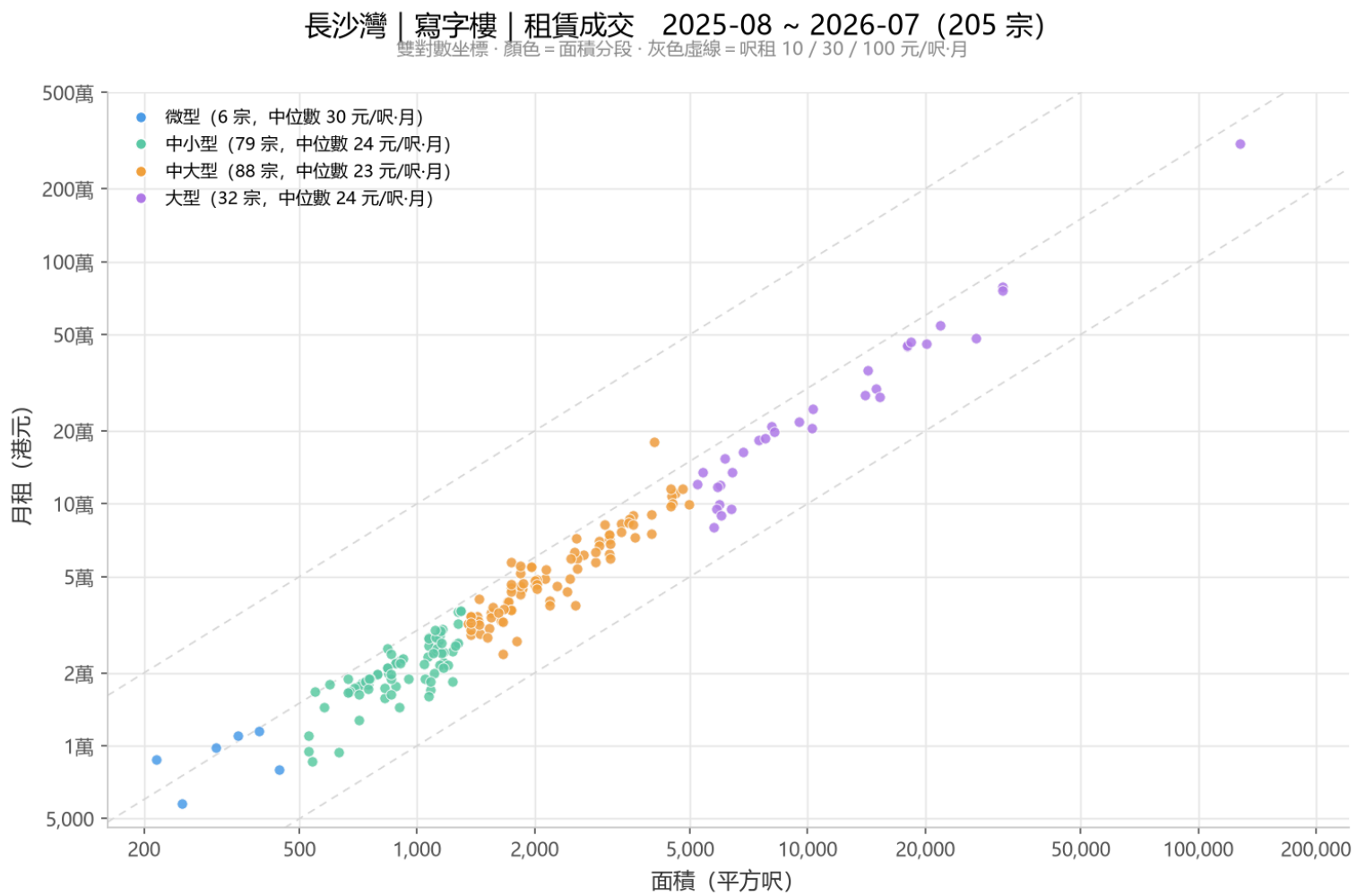


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,642 呎、月租 36,260 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 23.7 元，-2.9%）。
- 面積段：中大型 88 宗、中小型 79 宗、大型 32 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 23.5 元最高，中小型 24.0 元、中大型 23.0 元相若；微型 30.4 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（56 宗）、億京廣場 II（18 宗）、瓊林街83號 B座（15 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（57 宗，月租 410 萬元）

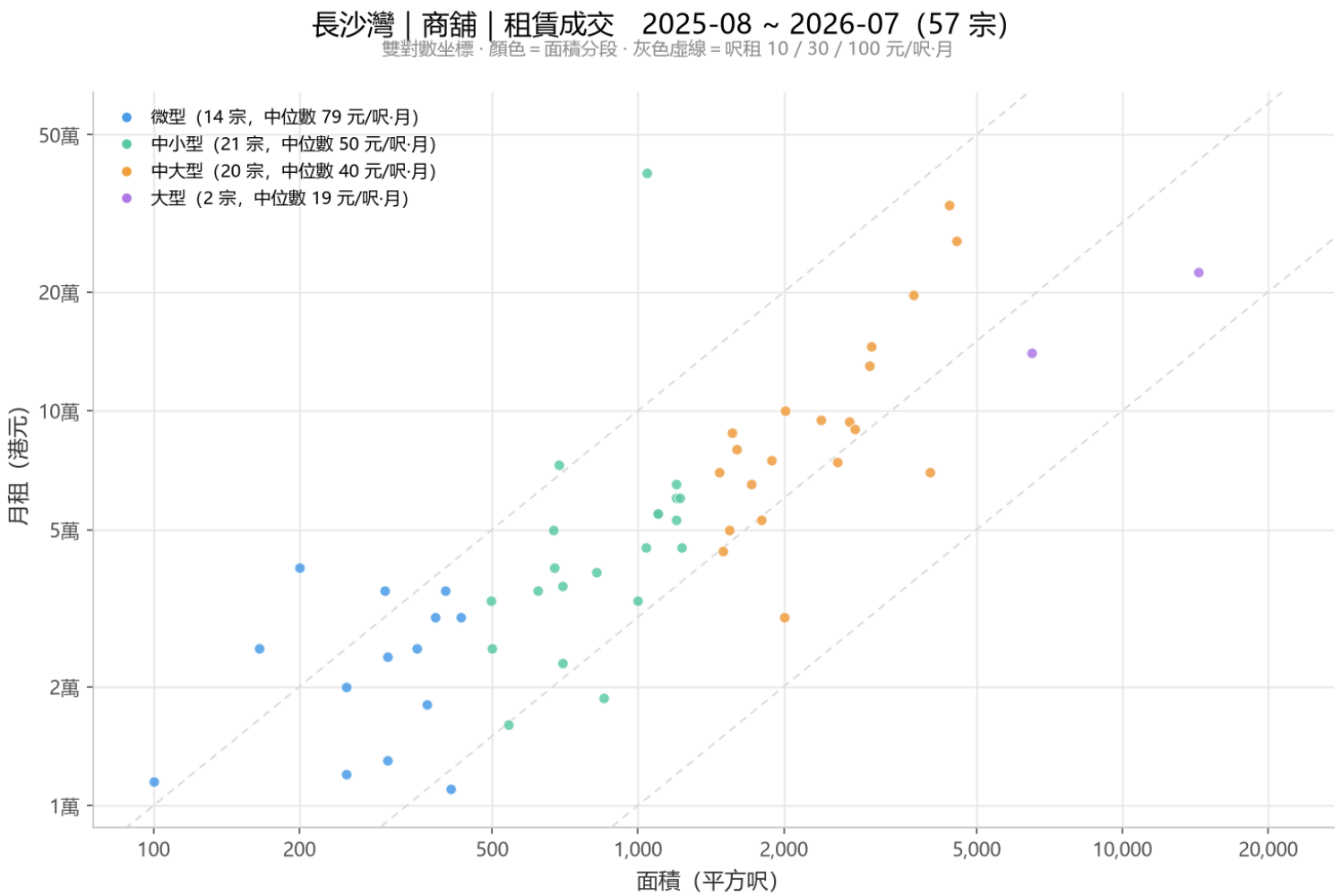


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,100 呎、月租 50,000 元、呎租 49.1 元/呎·月（上年 54.0 元，-9.0%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 78.5 元（街舖細位）→ 中小型 50.0 → 中大型 39.8 → 大型 18.6 元。
- 最活躍：天悅廣場（6 宗）、長沙灣廣場（5 宗）、麗新商業中心（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 32%，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	2026-04-02	寫字樓	瓊林街83號 A座	127,820	3,067,680	24.0
2	2026-04-30	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,617	790,425	25.0
3	2025-09-01	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,607	758,568	24.0
4	2025-08-07	工商	香港紗廠工業大廈 1及2 期	36,925	701,575	19.0
5	2026-07-07	寫字樓	瓊林街83號 A座	21,894	547,350	25.0
6	2025-12-22	寫字樓	長沙灣廣場第二期	26,915	484,470	18.0
7	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	18,332	468,000	25.5
8	2026-04-17	寫字樓	貿易廣場	20,160	460,000	22.8
9	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,942	448,550	25.0
10	2026-02-10	寫字樓	瓊林街83號 B座	17,930	448,250	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

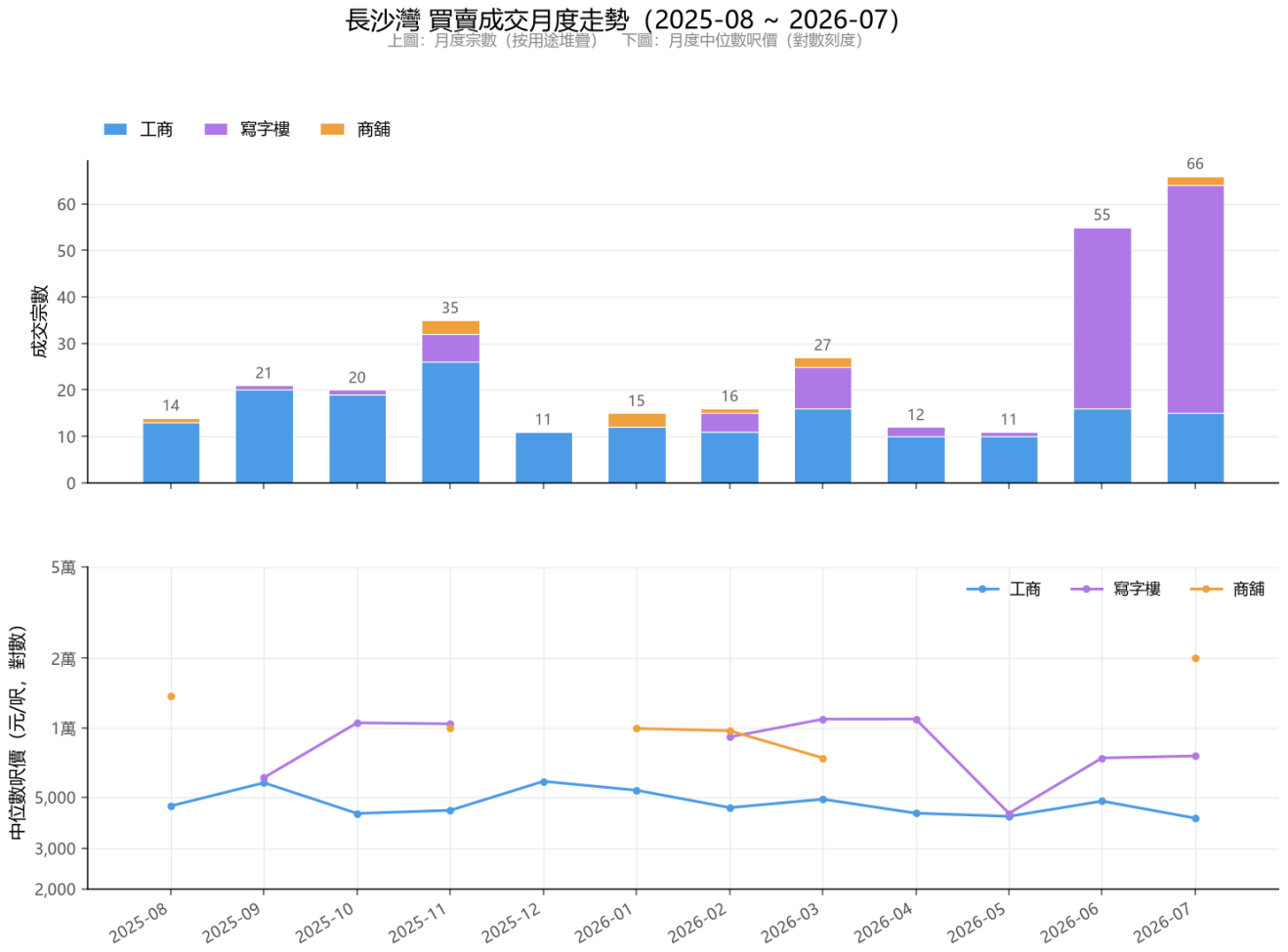


圖 8　買賣月度走勢

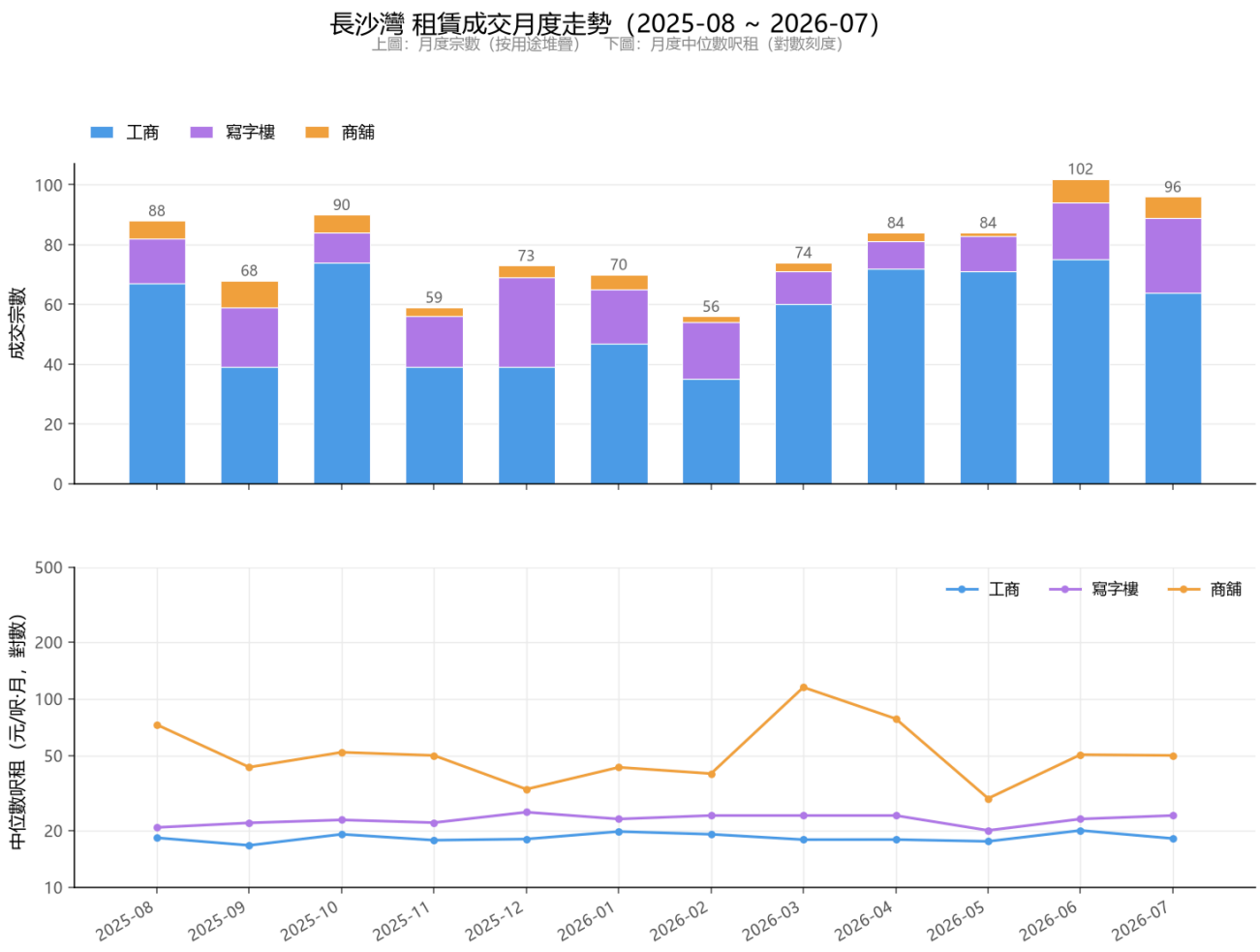


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–162 宗，月均 104 宗；買賣月均 25.2 宗、租賃月均 78.7 宗。
- 高點為 2026-07（162 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 138 宗，較期初三個月（100 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 191 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1 258 宗 → 2026Q2 348 宗 → 2026Q3（僅7月）162 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,840 元降至 4,051 元（區間 4,051–4,851 元）；路徑 2025Q3 4,840 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1 4,851 → 2026Q2 4,581 → 2026Q3(部分) 4,051。
- **工商租賃**：季度中位數由 18 元升至 18 元（區間 18–19 元）；路徑 2025Q3 18 → 2025Q4 18 → 2026Q1 19 → 2026Q2 18 → 2026Q3(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,075 元升至 7,541 元（區間 6,075–10,891 元）；路徑 2025Q3 6,075 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1 10,891 → 2026Q2 7,410 → 2026Q3(部分) 7,541。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元升至 24 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1 24 → 2026Q2 23 → 2026Q3(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 13,679 元升至 20,150 元（區間 9,776–20,150 元）；路徑 2025Q3 13,679 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1 9,776 → 2026Q3(部分) 20,150。
- **商舖租賃**：季度中位數由 49 元升至 50 元（區間 49–50 元）；路徑 2025Q3 49 → 2025Q4 49 → 2026Q1 49 → 2026Q2 50 → 2026Q3(部分) 50。

> 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 39% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 71% 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 59%，工商 34% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（37%）及 <450 呎（25%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,666 呎變為 1,146 呎，租賃由 971 呎變為 1,140 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：永康街83號 94 宗，佔 84%；前 5 棟佔 96%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（56 宗）、億京廣場 II（18 宗）、瓊林街83號 B座（15 宗），前 5 棟合計佔 56%。
- 工商買賣：維特健靈中心 29 宗，前 5 棟佔 40%；工商租賃：潮流工貿中心 39 宗，前 5 棟僅佔 20%，分布最分散。
- 含義：長沙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	179	308	-41.9%	4,577 元/呎	7,000 元/呎	-34.6%	14.80 億	43.04 億
工商	租賃	682	787	-13.3%	18.1 元/呎·月	19.8 元/呎·月	-8.6%	1,924 萬/月	1,924 萬/月
寫字樓	買賣	112	54	+107.4%	7,467 元/呎	8,221 元/呎	-9.2%	82.04 億	14.76 億
寫字樓	租賃	205	193	+6.2%	23.0 元/呎·月	23.7 元/呎·月	-2.9%	1,823 萬/月	1,390 萬/月
商舖	買賣	12	13	-7.7%	9,963 元/呎	6,500 元/呎	+53.3%	2.33 億	1.47 億
商舖	租賃	57	57	+0.0%	49.1 元/呎·月	54.0 元/呎·月	-9.0%	410 萬/月	407 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-07-31）

以 2026-07-31 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」。

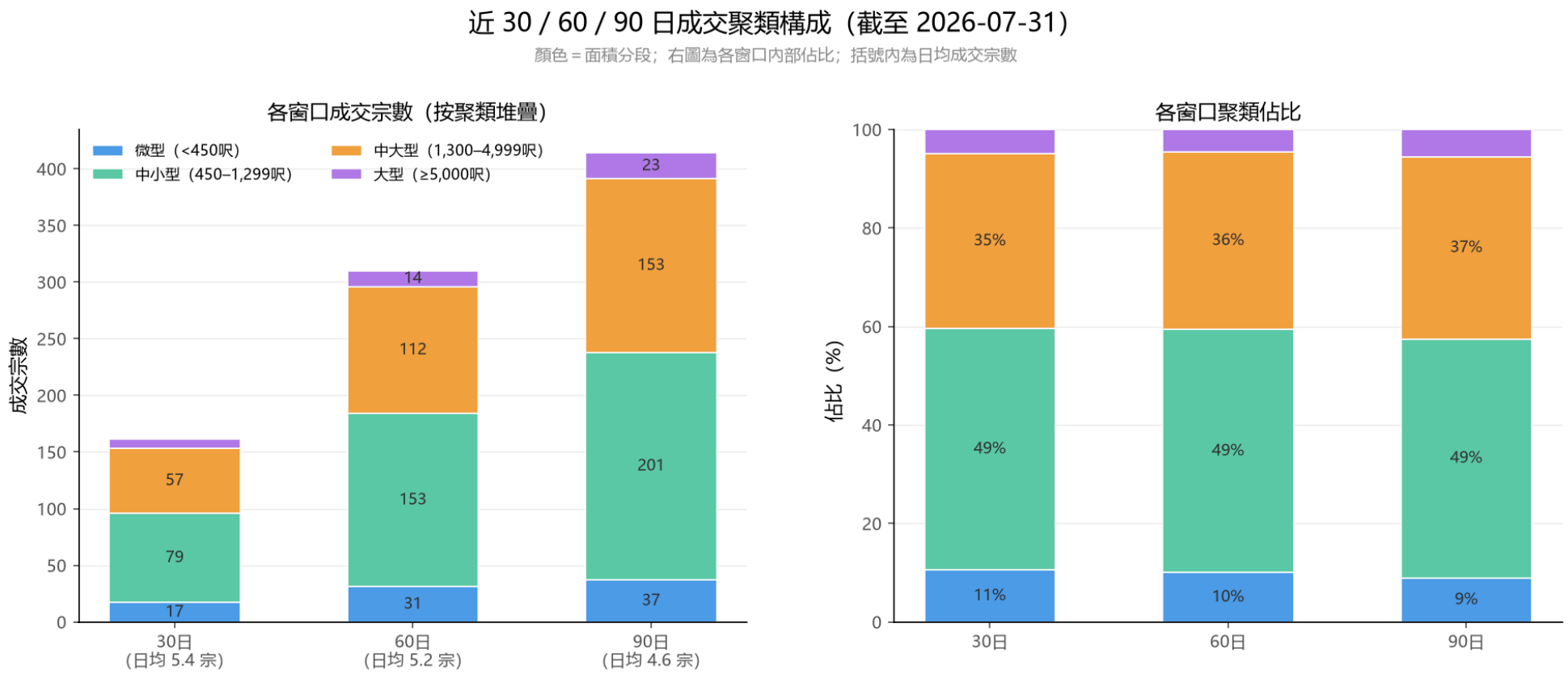


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	161	5.4	66	95
60 日	310	5.2	120	190
90 日	414	4.6	132	282

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	2	11,211	15	36.0	17	10.6%
30 日	中小型	39	7,430	40	20.5	79	49.1%
30 日	中大型	24	7,633	33	21.0	57	35.4%
30 日	大型	1	2,796	7	19.0	8	5.0%
60 日	微型	3	5,323	28	39.1	31	10.0%
60 日	中小型	80	7,392	73	21.3	153	49.4%
60 日	中大型	36	7,522	76	20.2	112	36.1%
60 日	大型	1	2,796	13	16.0	14	4.5%
90 日	微型	6	4,786	31	36.0	37	8.9%
90 日	中小型	83	7,357	118	20.4	201	48.6%
90 日	中大型	41	7,431	112	19.0	153	37.0%
90 日	大型	2	3,236	21	16.8	23	5.6%

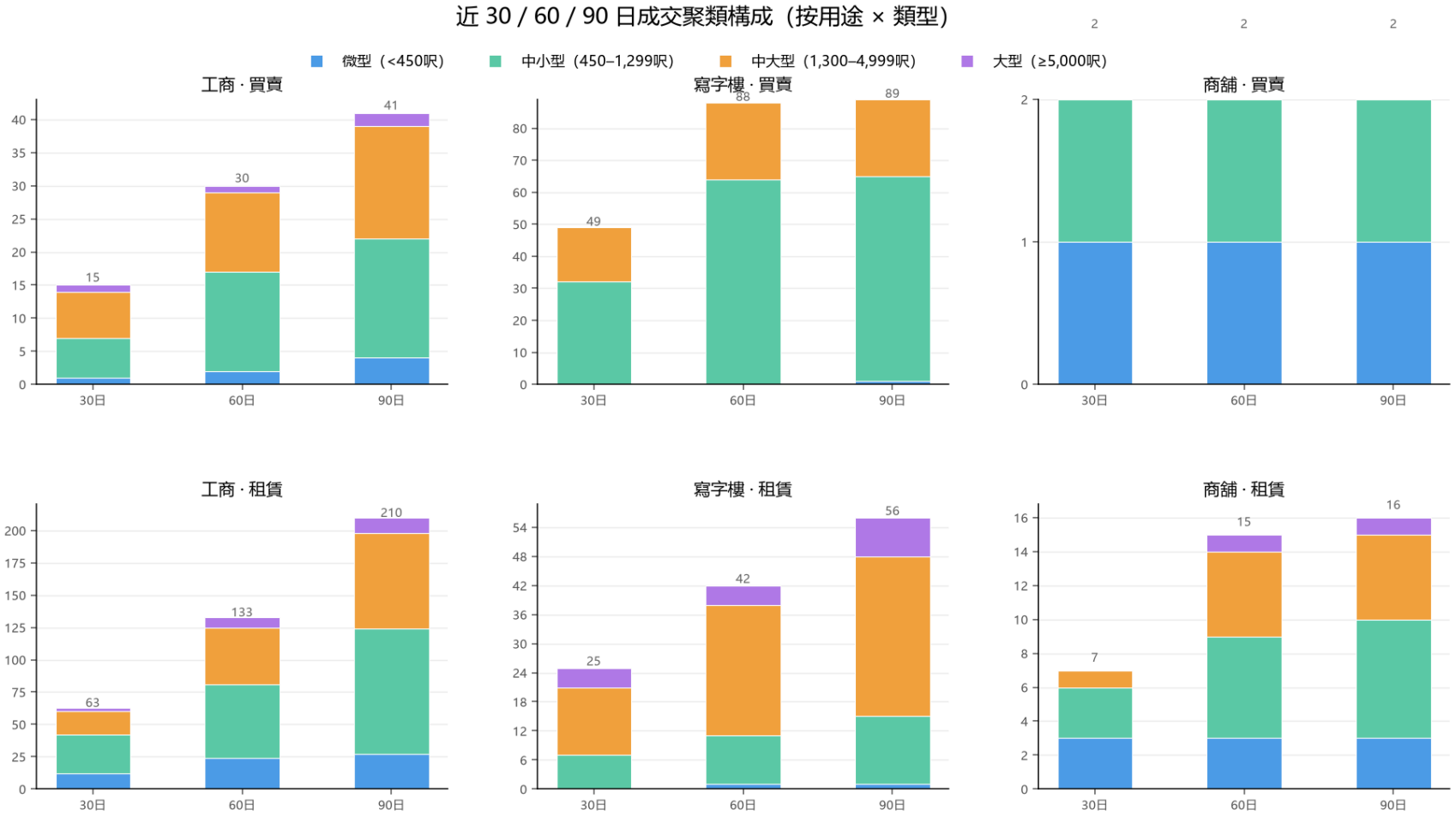


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	15	中大型 7（47%）	30	中小型 15（50%）	41	中小型 18（44%）
工商	租賃	63	中小型 30（48%）	133	中小型 57（43%）	210	中小型 97（46%）

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	49	中小型 32（65%）	88	中小型 64（73%）	89	中小型 64（72%）
寫字樓	租賃	25	中大型 14（56%）	42	中大型 27（64%）	56	中大型 33（59%）
商舖	買賣	2	微型 1（50%）	2	微型 1（50%）	2	微型 1（50%）
商舖	租賃	7	微型 3（43%）	15	中小型 6（40%）	16	中小型 7（44%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 161 宗（日均 5.4 宗），高於 90 日的日均 4.6 宗；60 日 310 宗、日均 5.2 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 10.6%（17 宗），高於 90 日的 8.9%；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 79 宗、佔 49%；90 日 201 宗、佔 49%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 49 宗（恆邦商業大廈、永康街83號、南商金融創新中心、億京廣場），高於 90 日的月均水平（90 日合共 89 宗）；同期工商買賣 30 日 15 宗、90 日 41 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 30.4 元，較 90 日的 34.9 元回落 13%，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 9 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	永康街83號	94	1,015	759	7,467	80.00
2	南商金融創新中心	9	1,448	1,155	7,647	1.01
3	創匯國際中心	2	4,458	1,875	4,776	0.38
4	恆邦商業大廈	2	432	172	3,887	0.03
5	中國船舶大廈	1	1,371	1,450	10,576	0.14
6	億京廣場	1	2,376	1,110	4,672	0.11
7	擎天廣場	1	5,835	3,338	5,720	0.33
8	昌發商業大廈	1	306	130	4,248	0.01
9	順利商業大廈(長沙灣)	1	321	225	7,009	0.02

7.2 寫字樓・租賃

全區共 26 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 205 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	南商金融創新中心	56	912	24,641	25.0	183

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）
2	億京廣場 II	18	2,021	47,350	23.5	104
3	瓊林街83號 B座	15	3,109	74,616	24.0	243
4	瓊林街83號 A座	14	7,534	180,828	24.0	655
5	長沙灣廣場第一期	12	1,525	33,550	21.0	80
6	長沙灣廣場第二期	10	2,116	50,372	20.0	88
7	中國船舶大廈	8	1,371	34,154	22.3	30
8	勵豐中心	7	1,165	24,234	21.0	16
9	西港都會中心	7	1,664	36,608	22.0	37
10	貿易廣場	7	4,510	100,000	21.0	121
11	億京廣場	5	842	20,000	23.0	30
12	創匯國際中心	5	1,372	30,000	24.0	16
13	擎天廣場	5	2,190	38,000	16.3	21
14	誠信中心	5	1,530	30,600	20.0	17
15	SPARK CITY	4	1,518	22,778	15.5	12
16	名人商業中心	4	855	13,225	15.9	5
17	華懋333廣場	4	528	10,252	18.0	4
18	長沙灣道909號	4	3,908	98,348	25.0	40
19	D2 Place Two	3	5,930	95,340	15.0	27
20	卓匯中心	3	5,961	89,850	19.0	28

7.3 工商・買賣

全區共 50 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 179 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	維特健靈中心	29	1,754	1,228	6,500	4.19
2	龍薈	16	1,919	894	4,655	1.98
3	億利工業中心	9	1,444	398	3,468	0.38

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）
4	定豐中心	9	599	285	5,120	0.29
5	環薈中心	8	970	484	5,257	0.52
6	永盛工業大廈	7	402	188	4,428	0.12
7	Global Gateway Tower	6	931	526	5,434	0.31
8	兆威工業中心	6	1,023	311	2,816	0.31
9	寶源亞洲中心	6	1,649	1,003	6,000	0.66
10	華匯廣場	6	748	322	3,956	0.19
11	榮吉工業大廈 A 座	5	1,128	350	3,103	0.29
12	百美工廠大廈	5	137	120	8,696	0.06
13	香港工業中心 A 座	4	1,840	682	3,966	0.26
14	One Two One	3	1,569	1,141	7,271	0.34
15	九龍廣場	3	790	320	4,051	0.09
16	合興工業大廈	3	5,246	1,975	3,765	0.49
17	嘉圖工廠大廈	3	3,755	900	2,446	0.29
18	國際工業大廈 (長沙灣)	3	4,600	1,325	2,880	0.42
19	東方國際大廈	3	1,830	1,190	6,500	0.44
20	經達廣場	3	813	350	4,609	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 84 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 682 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	潮流工貿中心	39	845	13,520	16.5	86
2	金百盛中心	32	877	19,500	22.0	69
3	Global Gateway Tower	23	932	23,000	22.0	68
4	寶源亞洲中心	23	1,545	32,616	20.0	80
5	定豐中心	22	616	12,773	18.5	29

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）
6	**環薈中心**	20	1,352	29,000	22.1	85
7	**W668**	19	884	19,500	22.6	41
8	**龍翔工業大廈**	18	890	13,970	14.0	75
9	**九龍廣場**	17	978	18,582	20.0	58
10	**江博士中心**	16	1,942	34,106	16.0	59
11	**億利工業中心**	15	1,500	25,000	17.0	43
12	**嘉名工廠大廈**	15	616	8,600	13.7	20
13	**東方國際大廈**	15	1,505	33,110	22.0	73
14	**百美工廠大廈**	15	137	4,000	28.8	11
15	**香港工業中心 B 座**	15	1,699	23,500	16.2	41
16	**華匯廣場**	14	648	14,762	22.4	21
17	**匯華工廠大廈**	13	420	6,000	14.3	35
18	**荔枝角道 822 號**	13	191	7,500	29.9	43
19	**香港工業中心 A 座**	13	808	22,800	18.3	34
20	**勵豐中心**	12	1,232	23,764	20.0	42

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（94 宗、中位數 7,467 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 南商金融創新中心（56 宗）、億京廣場 II（18 宗）、瓊林街83號 B座（15 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 維特健靈中心（29 宗，中位數 1,754 呎）與 蘢薈（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 潮流工貿中心 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 112 宗（上年 54 宗，+107.4%），中位數呎價 7,467 元（-9.2%）；分層單位主流成交集中於 7,320–7,733 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 39%、工商租賃 48%；中小型單位成交價中位數 350 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 23.3 元、較大型（14.2 元）高 64%；商舖微型（78.5 元）與大型（18.6 元）相差 323%。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 12 宗（-7.7%），中位數呎價 9,963 元（+53.3%）；租賃 57 宗（+0.0%），中位數呎租 49.1 元（-9.0%）。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 4,577 元/呎、租 18.1 元/呎·月；寫字樓買賣 7,467 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,963 元/呎、租 49.1 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	13	200	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	69	876	350 萬	4,467 元/呎
工商	買賣	中大型	91	1,911	1,087 萬	5,540 元/呎
工商	買賣	大型	6	7,612	3,140 萬	3,765 元/呎
工商	租賃	微型	91	300	5,819 元	23.3 元/呎·月
工商	租賃	中小型	329	828	16,800 元	19.2 元/呎·月
工商	租賃	中大型	233	1,888	33,176 元	17.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	29	7,140	115,260 元	14.2 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	3	306	130 萬	4,248 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	80	1,015	748 萬	7,466 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	27	1,387	1,107 萬	7,647 元/呎
寫字樓	買賣	大型	2	6,662	3,144 萬	4,829 元/呎
寫字樓	租賃	微型	6	327	9,300 元	30.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	79	905	20,000 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	88	2,021	47,483 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	32	8,852	206,320 元	23.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	200	270 萬	16,354 元/呎
商舖	買賣	中小型	6	685	682 萬	9,888 元/呎
商舖	買賣	中大型	1	3,000	1,688 萬	5,627 元/呎
商舖	買賣	大型	2	7,370	7,423 萬	9,307 元/呎
商舖	租賃	微型	14	304	24,400 元	78.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	21	850	45,000 元	50.0 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	20	2,197	84,000 元	39.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	2	10,440	181,940 元	18.6 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。