

工商舖成交報告｜九龍灣

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（178 宗，總計 13.37 億元） 6

四 租賃成交（475 宗，月租總計 3,476 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 30

九 附錄 31

01 一、執行摘要

653	178	475	13.37 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量上升、結構分化**：期內錄得 653 宗成交，較上年度同期（539 宗）增加 21.2%；買賣 178 宗（+30.9%）、租賃 475 宗（+17.9%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 35 宗（上年 25 宗，+40.0%），中位數呎價 6,325 元（上年 7,000 元，-9.6%）；第一集團中心一棟錄得 10 宗、佔該類 29%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 142 宗（上年 110 宗，+29.1%），中位數呎價 3,022 元（上年 3,638 元，-16.9%）；美羅中心 2 期一棟錄得 14 宗、佔該類 10%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 248 宗、寫字樓 220 宗、商舖 7 宗；中位數呎租分別為 14.3、18.0、51.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 7 宗（-22.2%），中位數呎租 51.7 元（+2.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 13.37 億元（上年 13.72 億元，-2.5%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.05 億元、佔總額 15%；最大宗為億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 3,476 萬元（上年 3,111 萬元，+11.8%）；主要來自Manhattan Place、One Kowloon等大額租務。

02 二、市場總覽

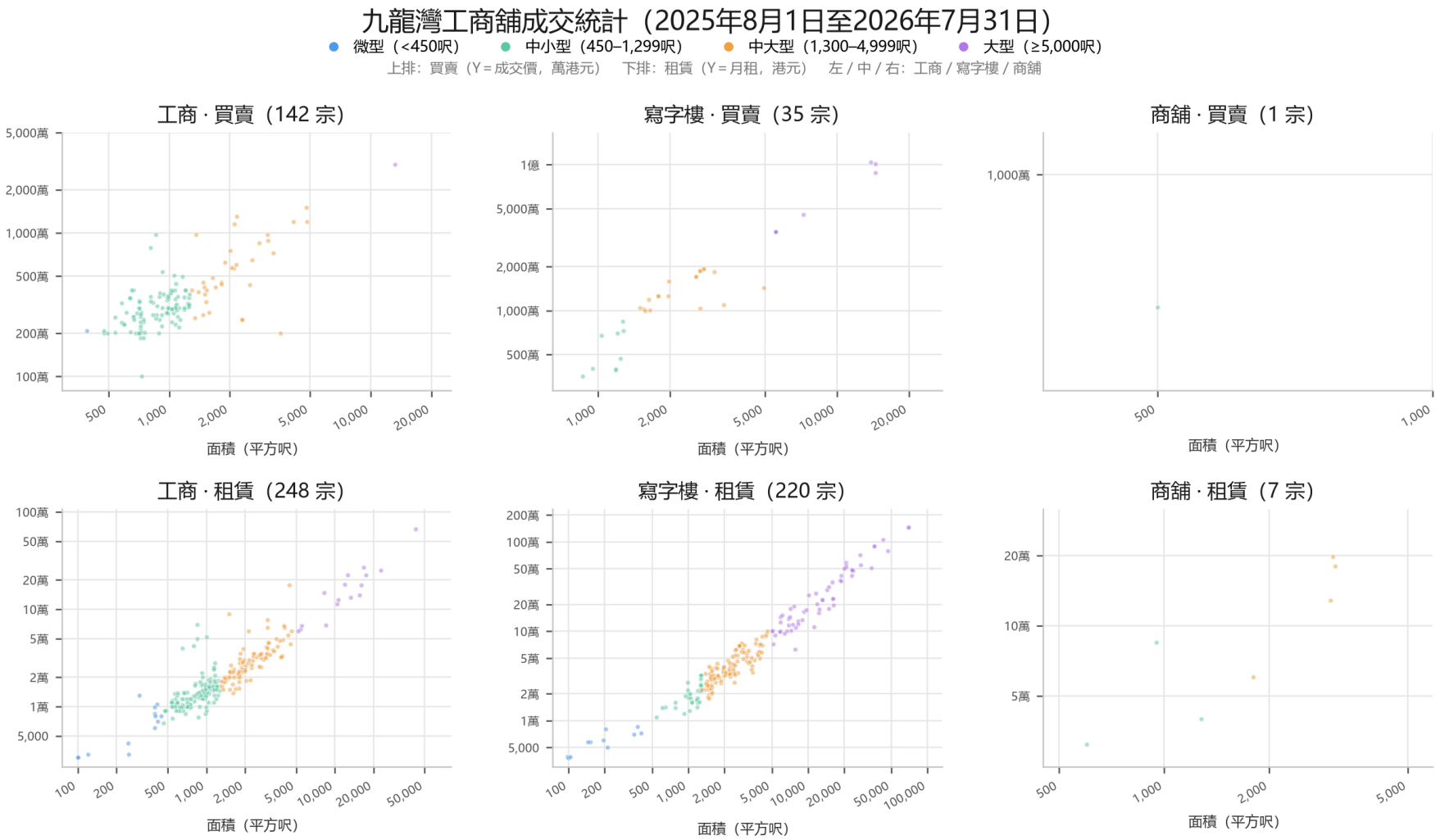


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	142	1,015	308 萬	3,022 元/呎	5.67 億
工商	租賃	248	1,150	16,750 元/月	14.3 元/呎·月	790 萬/月
寫字樓	買賣	35	1,984	1,254 萬	6,325 元/呎	7.63 億
寫字樓	租賃	220	2,388	40,360 元/月	18.0 元/呎·月	2,614 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	7	1,800	85,000 元/月	51.7 元/呎·月	72 萬/月
合計	買賣	**178**	1,076	—	—	**13.37 億**
合計	租賃	**475**	1,624	—	—	**3,476 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 73%，反映九龍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（1,076 呎）明顯小於租賃（1,624 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（14,000） > 寫字樓（6,325） > 工商（3,022） 元 / 呎；租賃則為 商舖（52） > 寫字樓（18） > 工商（14） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（178 宗，總計 13.37 億元）

3.1 工商（142 宗，5.67 億元）

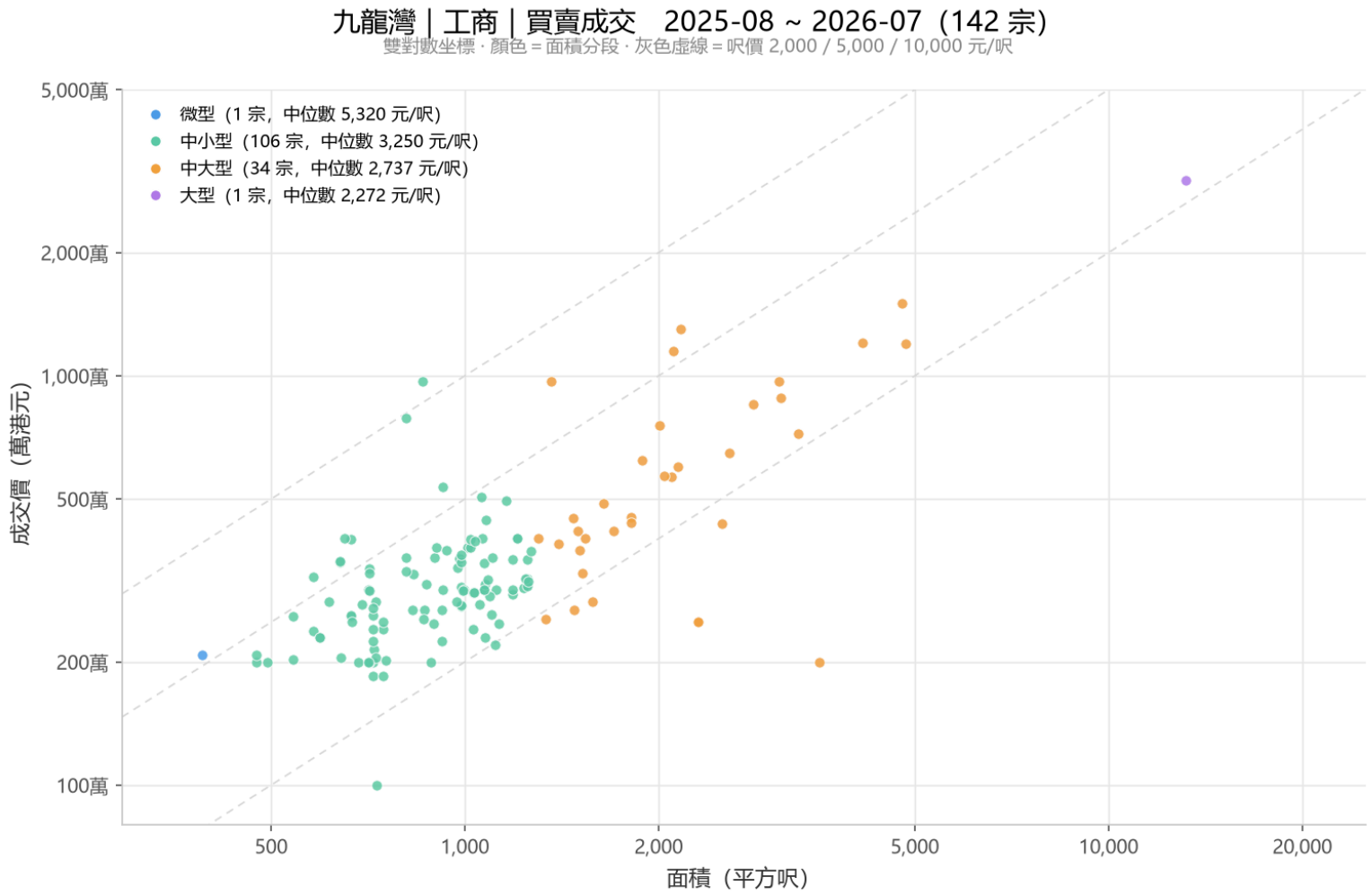


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,015 呎、中位數售價 308 萬元、中位數呎價 3,022 元（上年 3,638 元，-16.9%）。
- 面積段：中小型 106 宗（75%）、中大型 34 宗（24%）、微型 1 宗、大型 1 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,320 → 中小型 3,250 → 中大型 2,737 → 大型 2,272 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 30%。
- 最活躍：美羅中心 2 期（14 宗）、太平洋貿易中心（13 宗）、同力工業中心A座（13 宗）。
- 最大宗：豐隆工業中心 13,203 呎 @3,000 萬元（2,272 元/呎）。

3.2 寫字樓（35 宗，7.63 億元）

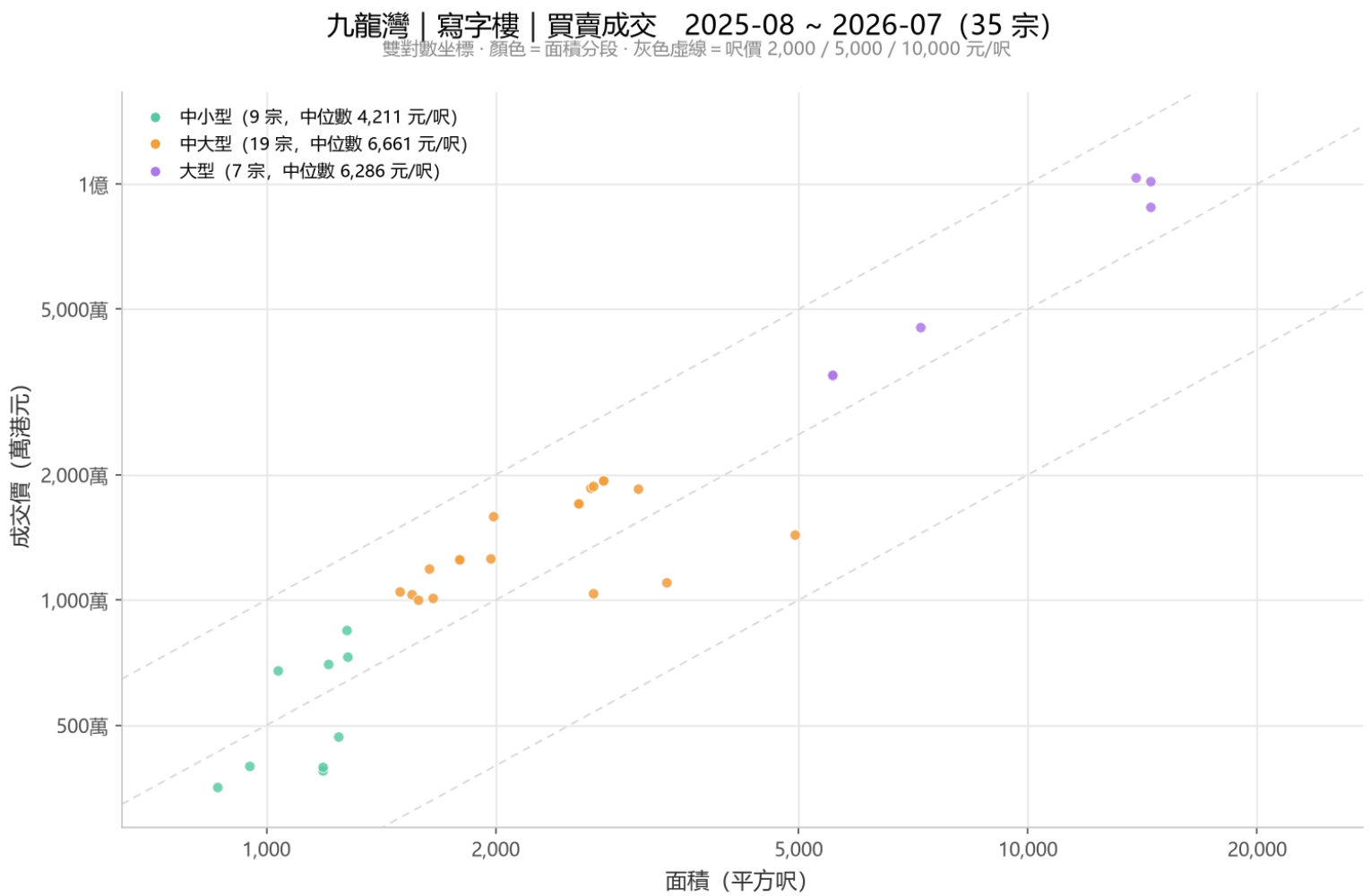


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,984 呎、中位數售價 1,254 萬元、中位數呎價 6,325 元（上年 7,000 元，-9.6%）。
- 面積段：中小型 9 宗（26%）、大型 7 宗、中大型 19 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,661 元最高，中小型 4,211 元，大型 6,286 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 10 宗（29%）；前 5 棟合計 25 宗、佔 71%；全區僅 11 棟錄得成交。
- 指標成交：億京中心A座 13,851 呎 @1.037 億元（7,487 元/呎）；第一集團中心 14,488 呎 @1.014 億元（7,000 元/呎）。

3.3 商舖（1 宗，700 萬元）

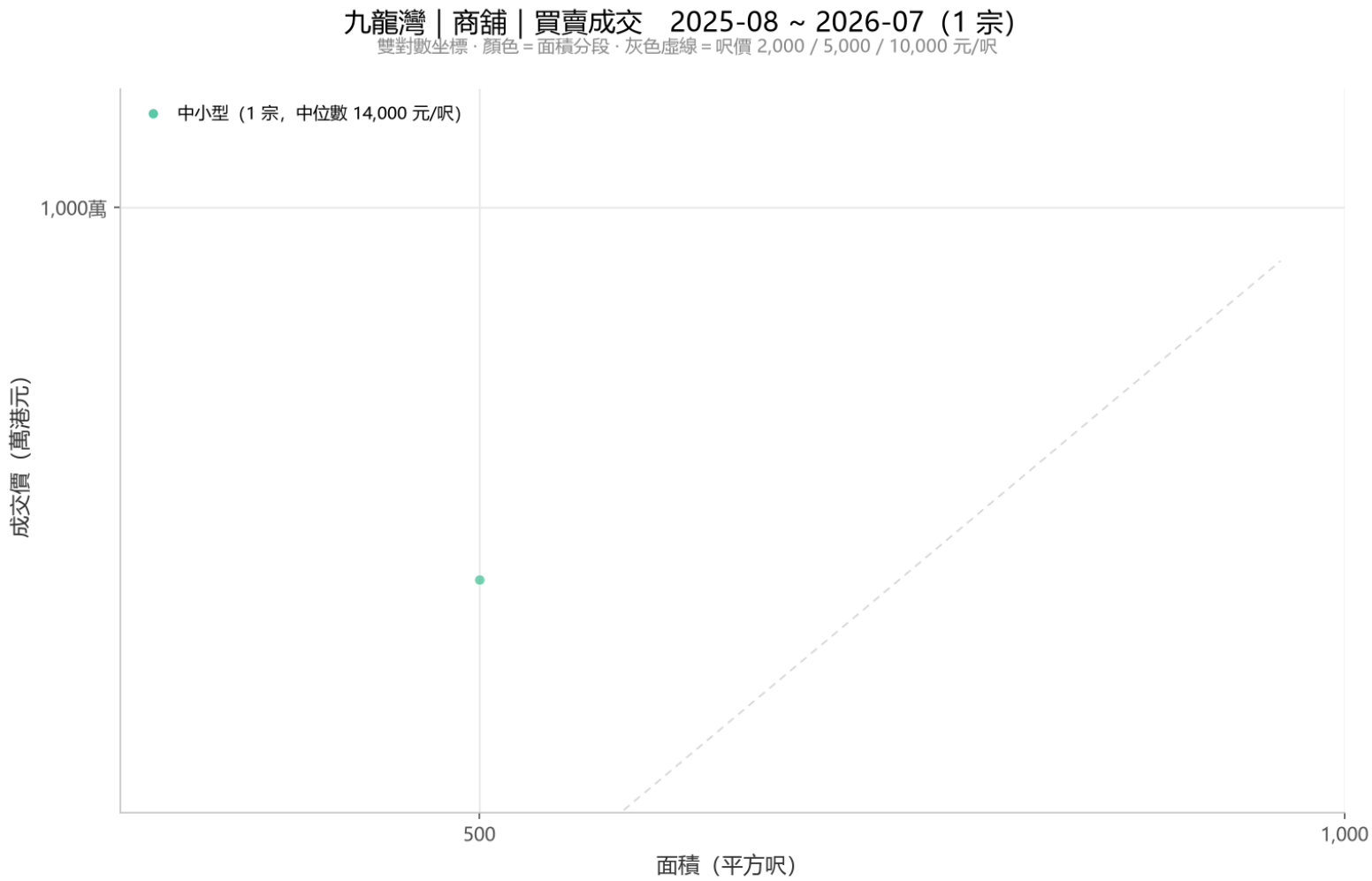


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 1 宗，統計穩定性有限；中位數面積 500 呎、中位數售價 700 萬元、中位數呎價 14,000 元（上年 6,800 元，+105.9%）。
- 面積段：中小型 1 宗、中大型 0 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價樣本不足，未作比較。
- 最貴：嘉和園 500 呎 @700 萬元（14,000 元/呎）。
- 集中度：嘉和園 1 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。

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	2025-12-04	寫字樓	億京中心A座	13,851	1.04	7,487
2	2026-03-27	寫字樓	第一集團中心	14,488	1.01	7,000
3	2025-08-13	寫字樓	第一集團中心	14,488	0.88	6,074
4	2026-03-06	寫字樓	第一集團中心	7,221	0.45	6,273
5	2025-11-28	寫字樓	富臨中心A座	5,533	0.35	6,286
6	2025-11-28	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,286
7	2025-12-05	寫字樓	富臨中心B座	5,533	0.35	6,251
8	2026-06-22	工商	豐隆工業中心	13,203	0.30	2,272
9	2026-02-26	寫字樓	第一集團中心	2,770	0.19	7,000
10	2026-02-06	寫字樓	第一集團中心	2,770	0.19	7,000

04 四、租賃成交（475 宗，月租總計 3,476 萬元）

4.1 工商（248 宗，月租 790 萬元）

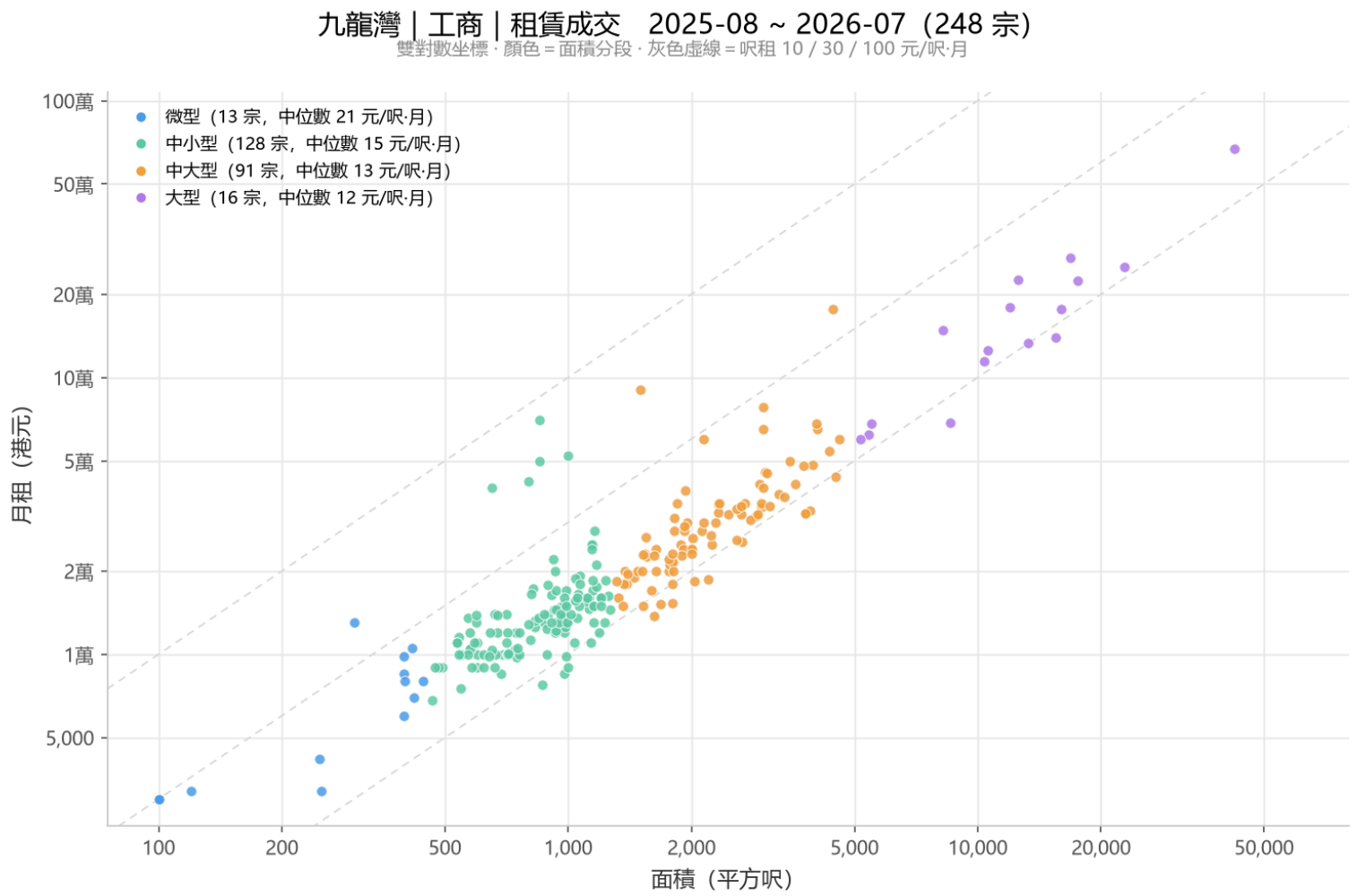


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,150 呎、月租 16,750 元、呎租 14.3 元/呎·月（上年 15.6 元，-8.5%）。
- 面積段：中大型 91 宗（37%）、中小型 128 宗（52%）、微型 13 宗、大型 16 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.4 → 中小型 15.3 → 中大型 12.9 → 大型 11.7 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（42 宗）、九龍灣工業中心（16 宗）、楊耀松第八工業大廈（16 宗）；前 5 棟合計僅佔 40%，前 10 棟佔 60%，供應面分散。

4.2 寫字樓（220 宗，月租 2,614 萬元）

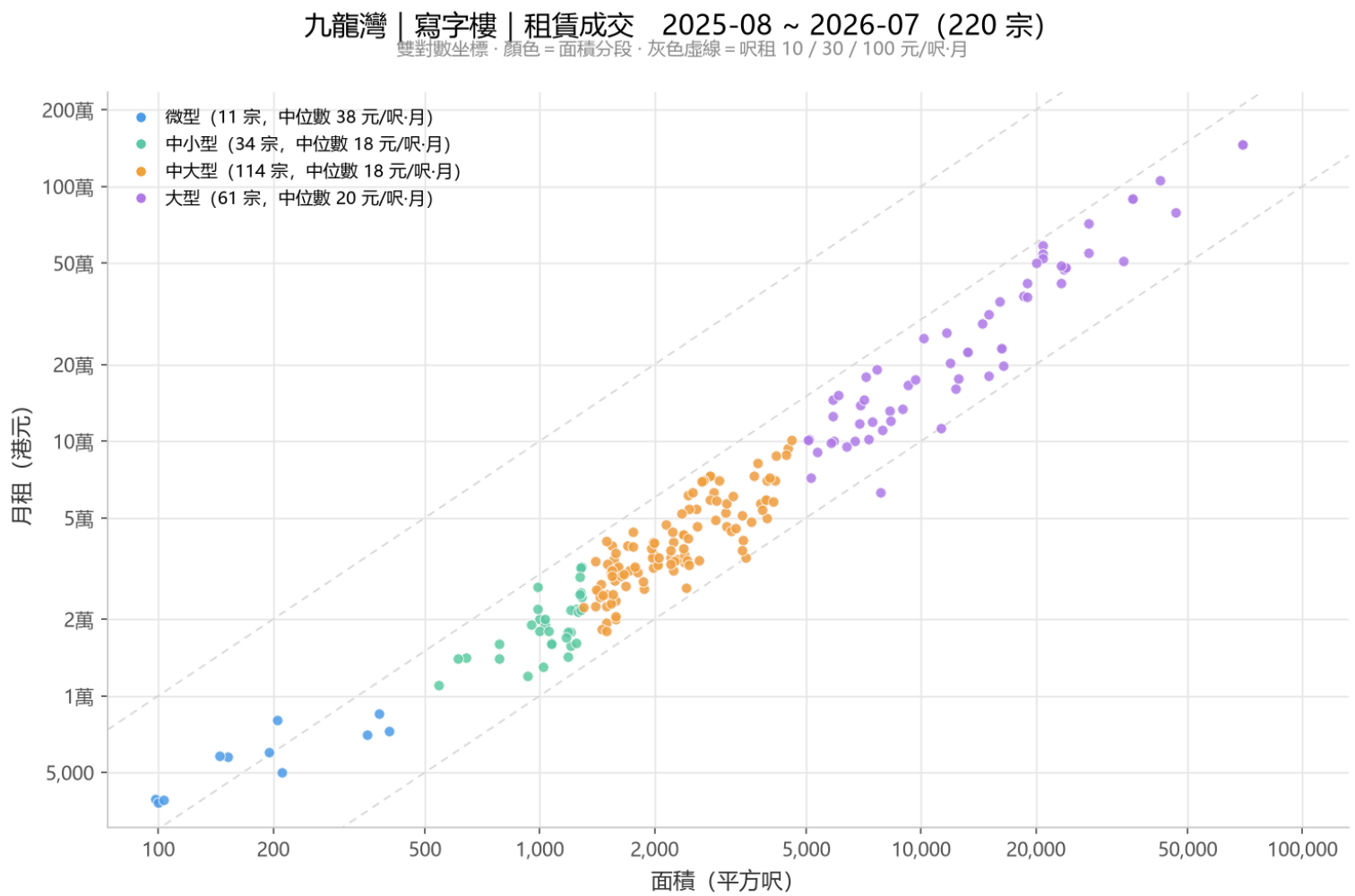


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,388 呎、月租 40,360 元、呎租 18.0 元/呎·月（上年 19.1 元，-6.0%）。
- 面積段：中大型 114 宗、中小型 34 宗、大型 61 宗、微型 11 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 18.2 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.0 元（樣本僅 11 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：宏天廣場（29 宗）、國際交易中心（19 宗）、億京中心B座（17 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（7 宗，月租 72 萬元）

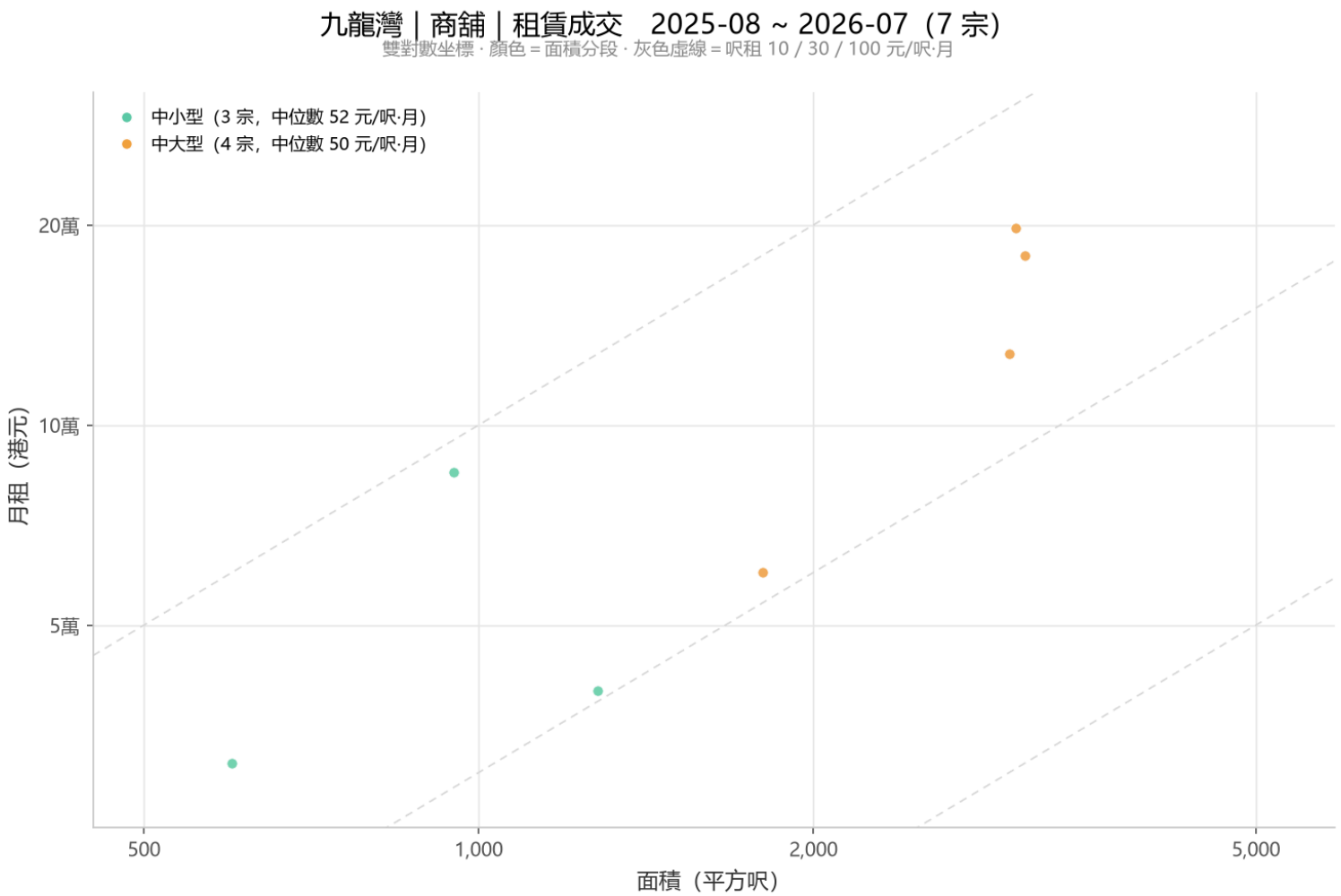


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,800 呎、月租 85,000 元、呎租 51.7 元/呎·月（上年 50.6 元，+2.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 51.7 → 中大型 50.4 → 大型 —。
- 最活躍：國際交易中心（2 宗）、同力工業中心B座（1 宗）、得寶花園（1 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 86%，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	2025-11-19	寫字樓	One Kowloon	69,545	1,460,445	21.0
2	2026-05-26	寫字樓	Manhattan Place	42,360	1,059,000	25.0
3	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	35,800	895,000	25.0
4	2026-03-25	寫字樓	One Kowloon	46,471	790,007	17.0
5	2026-06-18	寫字樓	國際交易中心	27,457	713,882	26.0
6	2026-02-12	工商	三湘九龍灣貨運中心	42,385	670,421	15.8
7	2026-04-22	寫字樓	Manhattan Place	20,850	583,800	28.0
8	2026-07-06	寫字樓	The Cendas	27,530	550,000	20.0
9	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0
10	2025-10-16	寫字樓	Manhattan Place	20,850	521,250	25.0

05 五、過去 12 個月趨勢

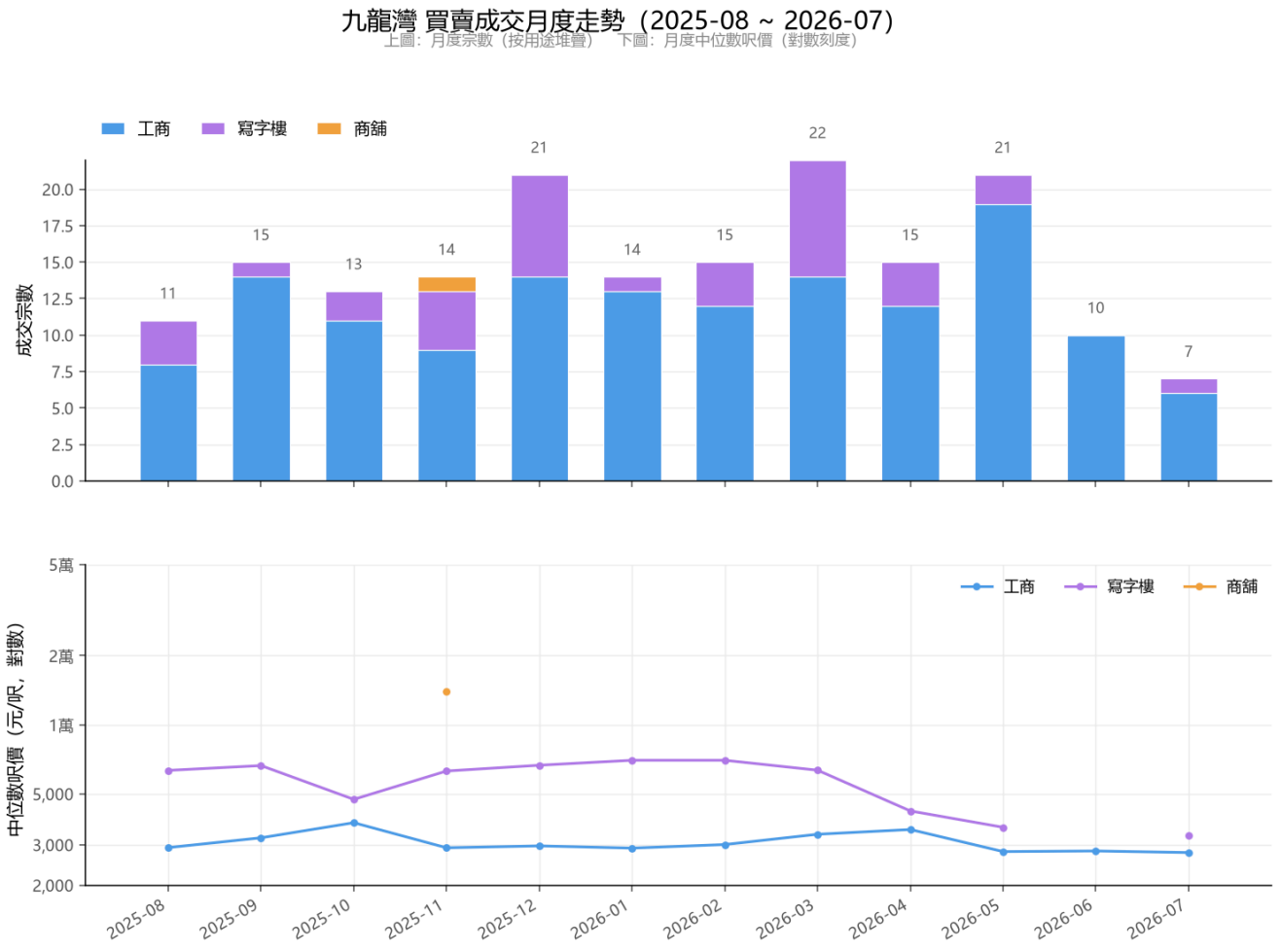


圖 8　買賣月度走勢

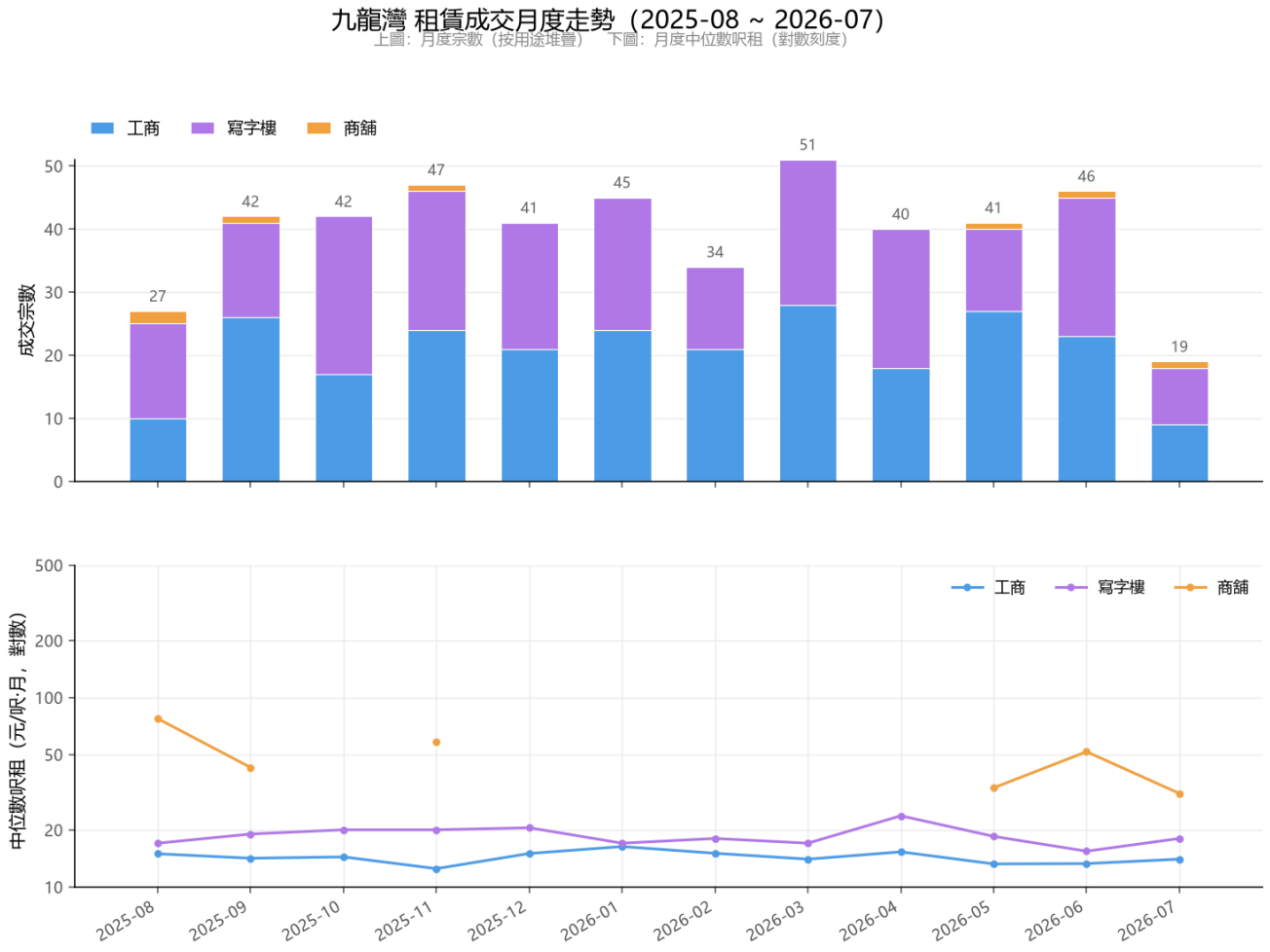


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 26–73 宗，月均 54 宗；買賣月均 14.8 宗、租賃月均 39.6 宗。
- 高點為 2026-03（73 宗），低點為 2026-07（26 宗）；近三個月月均 48 宗，較期初三個月（50 宗）回落。

- 季度合計：2025Q3 95 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1 181 宗 → 2026Q2 173 宗 → 2026Q3（僅7月）26 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,090 元降至 2,774 元（區間 2,774–3,165 元）；路徑 2025Q3 3,090 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1 3,012 → 2026Q2 2,877 → 2026Q3(部分) 2,774。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 14 元（區間 14–15 元）；路徑 2025Q3 14 → 2025Q4 14 → 2026Q1 15 → 2026Q2 14 → 2026Q3(部分) 14。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,481 元降至 3,286 元（區間 3,286–7,000 元）；路徑 2025Q3 6,481 → 2025Q4 6,286 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2 3,869 → 2026Q3(部分) 3,286。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 18 元升至 18 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q3 18 → 2025Q4 20 → 2026Q1 18 → 2026Q2 18 → 2026Q3(部分) 18。
- **商舖租賃**：季度中位數由 65 元降至 31 元（區間 31–65 元）；路徑 2025Q3 65 → 2025Q4 58 → 2026Q2 42 → 2026Q3(部分) 31。

> 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 75% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 26% 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 80%，工商 37% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（43%）及 <450 呎（0%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 990 呎變為 1,076 呎，租賃由 1,589 呎變為 1,624 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：第一集團中心 10 宗，佔 29%；前 5 棟佔 71%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（29 宗）、國際交易中心（19 宗）、億京中心B座（17 宗），前 5 棟合計佔 43%。
- 工商買賣：美羅中心 2 期 14 宗，前 5 棟佔 42%；工商租賃：美羅中心 2 期 42 宗，前 5 棟僅佔 40%，分布最分散。
- 含義：九龍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	142	110	+29.1%	3,022 元/呎	3,638 元/呎	-16.9%	5.67 億	6.28 億
工商	租賃	248	204	+21.6%	14.3 元/呎·月	15.6 元/呎·月	-8.5%	790 萬/月	532 萬/月
寫字樓	買賣	35	25	+40.0%	6,325 元/呎	7,000 元/呎	-9.6%	7.63 億	7.16 億
寫字樓	租賃	220	190	+15.8%	18.0 元/呎·月	19.1 元/呎·月	-6.0%	2,614 萬/月	2,470 萬/月
商舖	買賣	1	1	+0.0%	14,000 元/呎	6,800 元/呎	+105.9%	0.07 億	0.27 億
商舖	租賃	7	9	-22.2%	51.7 元/呎·月	50.6 元/呎·月	+2.2%	72 萬/月	109 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」。

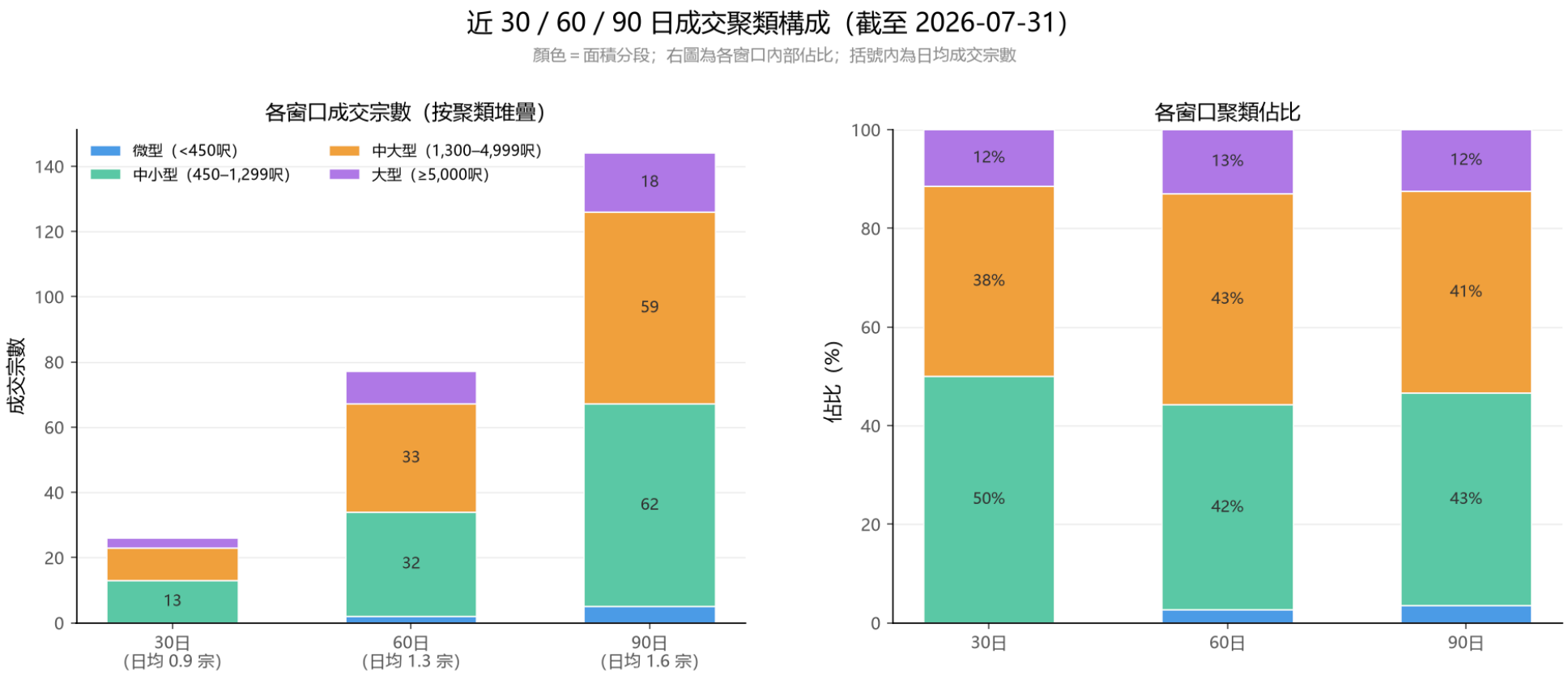


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	26	0.9	7	19
60 日	77	1.3	17	60
90 日	144	1.6	38	106

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	—	0	—	0	0.0%
30 日	中小型	5	2,974	8	20.9	13	50.0%
30 日	中大型	2	2,114	8	16.8	10	38.5%
30 日	大型	0	—	3	13.0	3	11.5%
60 日	微型	0	—	2	17.3	2	2.6%
60 日	中小型	10	3,522	22	15.8	32	41.6%
60 日	中大型	6	2,471	27	15.0	33	42.9%
60 日	大型	1	2,272	9	15.0	10	13.0%
90 日	微型	0	—	5	23.7	5	3.5%
90 日	中小型	28	2,949	34	15.0	62	43.1%
90 日	中大型	9	2,486	50	13.5	59	41.0%
90 日	大型	1	2,272	17	17.0	18	12.5%

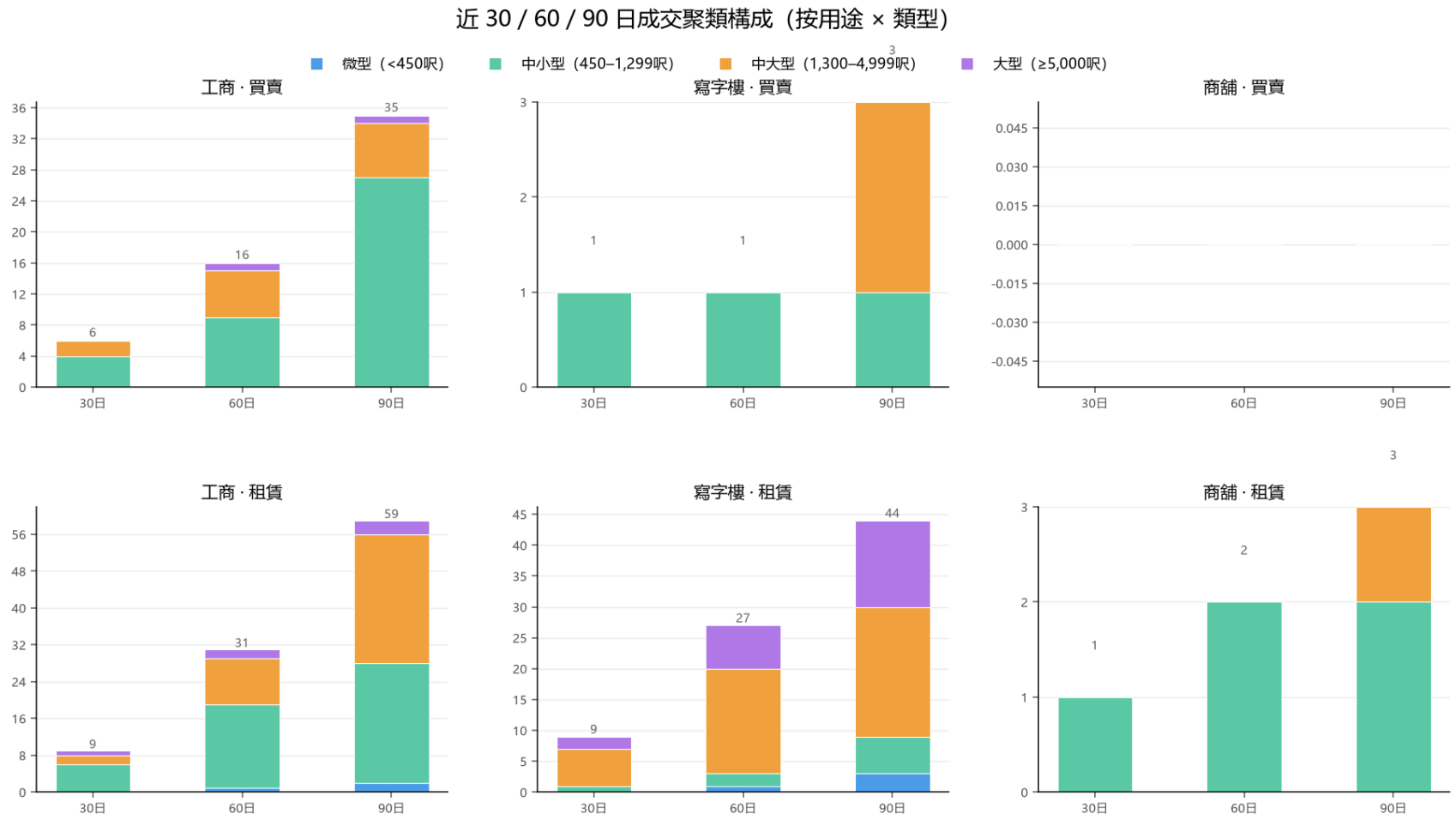


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	6	中小型 4（67%）	16	中小型 9（56%）	35	中小型 27（77%）
工商	租賃	9	中小型 6（67%）	31	中小型 18（58%）	59	中大型 28（47%）

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%）	3	中大型 2（67%）
寫字樓	租賃	9	中大型 6（67%）	27	中大型 17（63%）	44	中大型 21（48%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	1	中小型 1（100%）	2	中小型 2（100%）	3	中小型 2（67%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 26 宗（日均 0.9 宗），低於 90 日的日均 1.6 宗；60 日 77 宗、日均 1.3 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 0.0%（0 宗），低於 90 日的 3.5%；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 13 宗、佔 50%；90 日 62 宗、佔 43%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 1 宗（南豐商業中心），與 90 日的 3 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 6 宗、90 日 35 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 11 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	**第一集團中心**	10	2,727	1,909	7,000	3.46
2	**南豐商業中心**	4	1,215	434	3,319	0.27
3	**富臨中心A座**	4	2,101	1,449	6,647	0.74
4	**富臨中心B座**	4	4,050	2,584	6,420	0.93
5	**億京中心A座**	3	3,076	1,847	6,107	1.32
6	**德福大廈**	3	1,277	845	6,325	0.26
7	**企業廣場一期二座**	2	3,018	1,069	3,574	0.21
8	**創豪坊**	2	906	378	4,167	0.08
9	**億京中心B座**	1	1,984	1,589	8,008	0.16
10	**其士商業中心**	1	1,206	700	5,804	0.07
11	**恩浩國際中心**	1	1,968	1,260	6,400	0.13

7.2 寫字樓・租賃

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 220 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	宏天廣場	29	2,375	33,600	17.0	169
2	國際交易中心	19	1,757	38,725	22.0	170
3	億京中心B座	17	3,208	57,000	17.8	101
4	南豐商業中心	16	1,224	18,402	14.6	39
5	Manhattan Place	13	20,000	500,000	25.0	645
6	One Kowloon	12	23,235	448,705	20.0	623
7	企業廣場一期三座	11	205	8,000	38.0	38
8	創豪坊	11	610	14,000	22.3	15
9	恩浩國際中心	11	1,776	32,000	19.0	49
10	太豐匯	10	4,738	94,760	21.0	163
11	其士商業中心	9	2,234	33,432	18.0	29
12	德福大廈	9	1,581	32,140	20.0	34
13	第一集團中心	9	2,684	69,784	26.0	82
14	企業廣場3期	6	2,225	34,675	15.5	23
15	企業廣場一期一座	6	5,311	53,577	13.0	42
16	啟匯	6	12,556	213,444	16.0	127
17	The Eastmark	5	3,831	53,634	14.0	43
18	企業廣場一期二座	5	3,475	34,765	11.0	44
19	富臨中心A座	4	1,543	27,215	17.0	10
20	億京中心A座	3	3,076	52,292	17.0	15

7.3 工商・買賣

全區共 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 142 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	美羅中心 2 期	14	710	336	4,351	0.50
2	同力工業中心A座	13	1,085	348	2,853	0.78

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）
3	太平洋貿易中心	13	726	225	2,809	0.37
4	九龍灣工業中心	10	941	369	3,802	0.41
5	信和工商中心	10	720	250	3,340	0.26
6	啟福工業中心	8	1,324	372	2,896	0.52
7	景發工業中心	7	897	365	4,000	0.25
8	鴻力工業中心 B 座	7	1,250	307	2,480	0.23
9	美羅中心	6	665	269	3,877	0.18
10	鴻力工業中心 A 座	6	913	284	2,846	0.16
11	同力工業中心B座	5	1,019	398	3,304	0.25
12	源發工業大廈	5	1,055	277	2,624	0.14
13	金漢工業大廈	5	2,300	250	1,087	0.12
14	富洋工業中心	4	1,282	453	3,111	0.17
15	興力工業中心	4	1,185	296	2,502	0.14
16	豐隆工業中心	4	2,197	550	2,450	0.45
17	健力工業大廈	3	474	208	4,388	0.06
18	合力工業中心	3	730	200	2,924	0.06
19	寶康中心	3	1,030	295	2,864	0.14
20	榮發工業大廈	3	1,035	380	3,759	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 32 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 248 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	美羅中心 2 期	42	933	15,395	17.4	73
2	九龍灣工業中心	16	1,028	15,400	15.1	32
3	楊耀松第八工業大廈	16	1,957	23,469	11.7	41
4	美羅中心	14	668	12,500	18.5	47

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）
5	**太平洋貿易中心**	12	1,442	15,000	11.0	41
6	**環球工商大廈**	11	1,058	16,000	14.4	24
7	**福康工業大廈 (九龍灣)**	11	986	30,000	14.4	42
8	**鴻力工業中心 B 座**	10	451	9,000	17.7	9
9	**金漢工業大廈**	9	1,772	18,000	11.3	23
10	**開達大廈**	9	4,593	59,709	11.0	88
11	**鴻力工業中心 A 座**	9	1,254	16,302	15.0	18
12	**健力工業大廈**	8	688	12,399	18.3	12
13	**寶隆中心**	8	2,766	33,738	12.4	30
14	**啟福工業中心**	7	1,152	14,000	13.0	12
15	**宏力工業大廈**	7	800	10,346	13.1	10
16	**同力工業中心A座**	6	1,925	28,500	14.3	16
17	**同力工業中心B座**	6	2,169	30,290	14.2	17
18	**豐隆工業中心**	6	1,814	29,500	12.5	28
19	**信和工商中心**	5	751	10,500	14.0	19
20	**寶康中心**	5	960	14,000	14.6	13

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（10 宗、中位數 7,000 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 宏天廣場（29 宗）、國際交易中心（19 宗）、億京中心B座（17 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 美羅中心 2 期（14 宗，中位數 710 呎）與 太平洋貿易中心（13 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 美羅中心 2 期 42 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 35 宗（上年 25 宗，+40.0%），中位數呎價 6,325 元（-9.6%）；分層單位主流成交集中於 5,760–7,000 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 75%、工商租賃 52%；中小型單位成交價中位數 298 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 21.4 元、較大型（11.7 元）高 83%。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 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 7 宗（-22.2%），中位數呎租 51.7 元（+2.2%）。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 3,022 元/呎、租 14.3 元/呎·月；寫字樓買賣 6,325 元/呎、租 18.0 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 51.7 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	1	391	208 萬	5,320 元/呎
工商	買賣	中小型	106	900	298 萬	3,250 元/呎
工商	買賣	中大型	34	2,022	470 萬	2,737 元/呎
工商	買賣	大型	1	13,203	3,000 萬	2,272 元/呎
工商	租賃	微型	13	397	7,000 元	21.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	128	900	13,059 元	15.3 元/呎·月
工商	租賃	中大型	91	2,016	28,000 元	12.9 元/呎·月
工商	租賃	大型	16	12,272	143,958 元	11.7 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	9	1,187	470 萬	4,211 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	19	2,567	1,260 萬	6,661 元/呎
寫字樓	買賣	大型	7	7,221	4,530 萬	6,286 元/呎
寫字樓	租賃	微型	11	195	5,800 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	34	1,122	18,500 元	18.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	114	2,234	37,700 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	61	12,528	202,300 元	20.0 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	1	500	700 萬	14,000 元/呎
商舖	租賃	中小型	3	950	39,800 元	51.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	4	3,022	154,000 元	50.4 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。