

工商舖成交報告｜荃灣

2026年2月

資料範圍：2025年3月—2026年2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（470 宗，總計 37.74 億元） 6

四 租賃成交（730 宗，月租總計 3,683 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28） 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

1,200	470	730	37.74 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 1,200 宗成交，較上年度同期（1,384 宗）減少 13.3%；買賣 470 宗（+17.5%）、租賃 730 宗（-25.8%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 138 宗（上年 44 宗，+213.6%），中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）；國際企業中心三期一棟錄得 63 宗、佔該類 46%。
3. **工商買賣「量穩價軟」**：成交 314 宗（上年 330 宗，-4.8%），中位數呎價 2,718 元（上年 3,312 元，-17.9%）；金岸科技中心一棟錄得 54 宗、佔該類 17%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 434 宗、寫字樓 142 宗、商舖 154 宗；中位數呎租分別為 13.1、23.8、86.8 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 18 宗（-30.8%），中位數呎價 15,190 元（+57.6%）；租賃 154 宗（-28.7%），中位數呎租 86.8 元（-11.3%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 37.74 億元（上年 75.01 億元，-49.7%），其中 1 宗（1 個項目）逾 1 億元，合計 4.76 億元、佔總額 13%；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 3,683 萬元（上年 4,764 萬元，-22.7%）；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

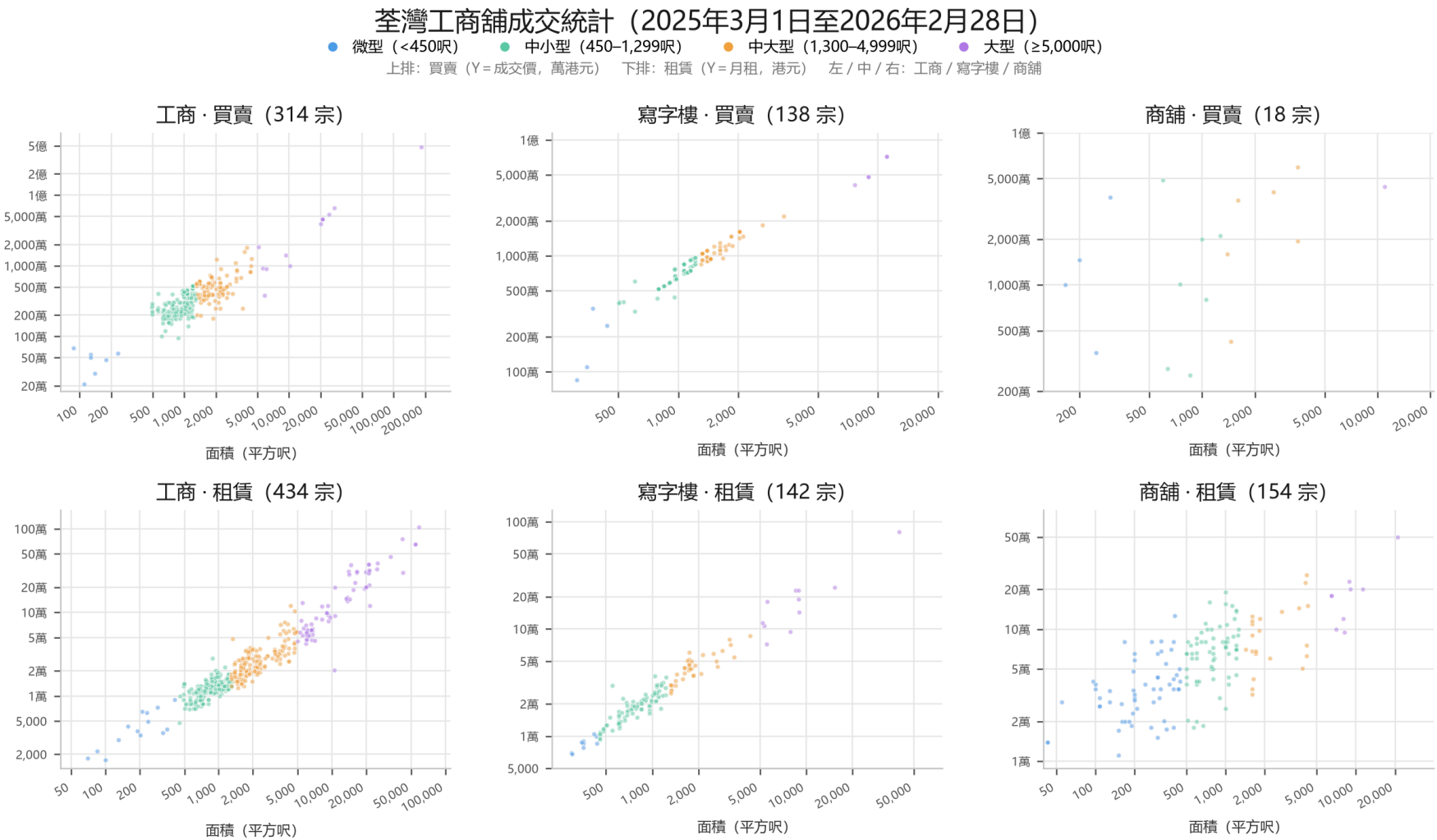


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-03-01 至 2026-02-28）

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	314	1,171	370 萬	2,718 元/呎	19.71 億
工商	租賃	434	1,314	17,375 元/月	13.1 元/呎·月	1,996 萬/月
寫字樓	買賣	138	1,145	835 萬	6,500 元/呎	14.03 億
寫字樓	租賃	142	1,015	23,091 元/月	23.8 元/呎·月	580 萬/月
商舖	買賣	18	1,025	1,775 萬	15,190 元/呎	4.00 億
商舖	租賃	154	652	61,260 元/月	86.8 元/呎·月	1,106 萬/月
合計	買賣	**470**	1,145	—	—	**37.74 億**
合計	租賃	**730**	1,064	—	—	**3,683 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 61%，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（1,145 呎）明顯小於租賃（1,064 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（15,190） > 寫字樓（6,500） > 工商（2,718） 元 / 呎；租賃則為 商舖（87） > 寫字樓（24） > 工商（13） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（470 宗，總計 37.74 億元）

3.1 工商（314 宗，19.71 億元）

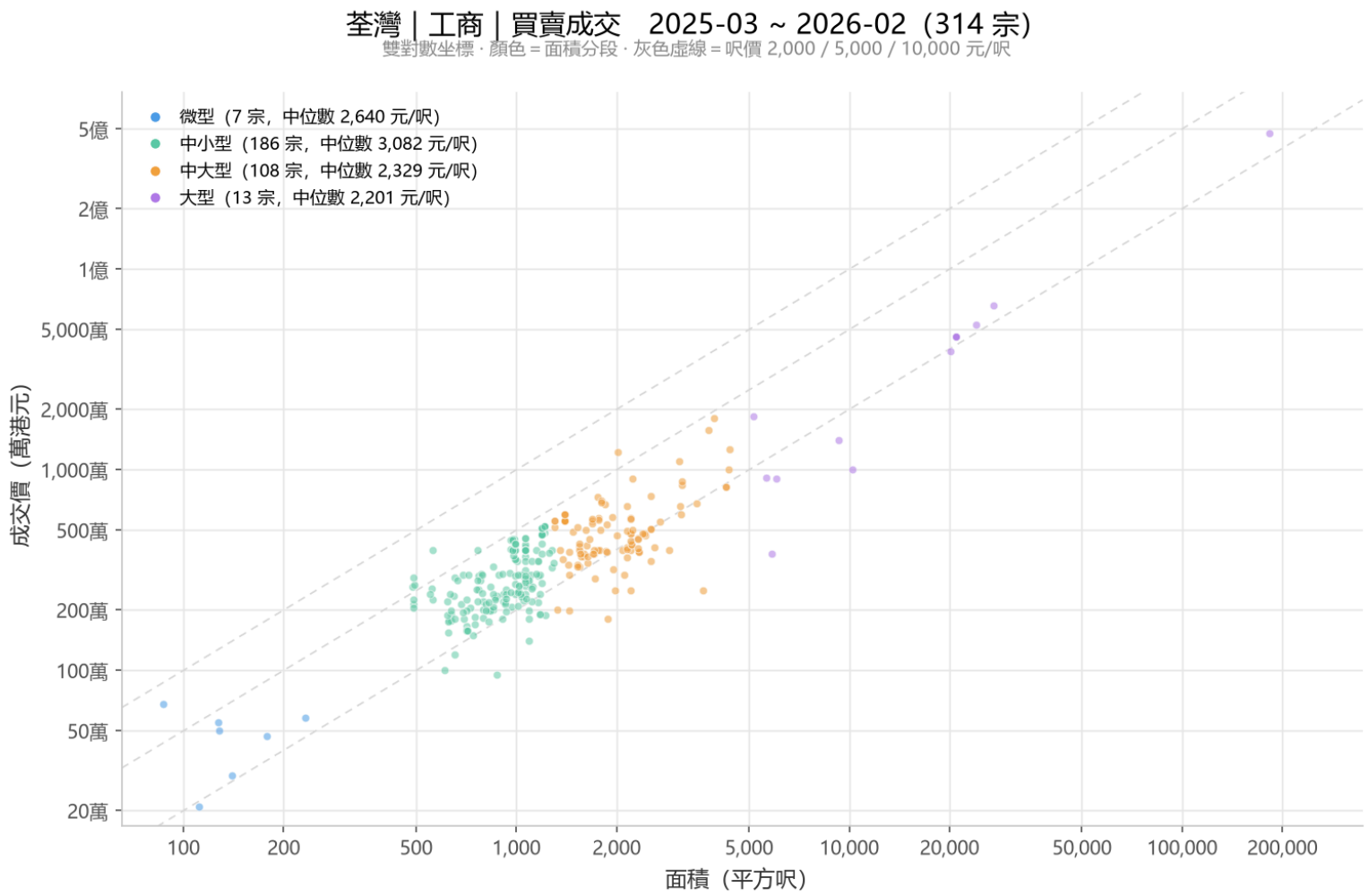


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,171 呎、中位數售價 370 萬元、中位數呎價 2,718 元（上年 3,312 元，-17.9%）。
- 面積段：中小型 186 宗（59%）、中大型 108 宗（34%）、微型 7 宗、大型 13 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 2,640 → 中小型 3,082 → 中大型 2,329 → 大型 2,201 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 29%。
- 最活躍：金岸科技中心（54 宗）、One Midtown（20 宗）、匯力工業中心（19 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（138 宗，14.03 億元）

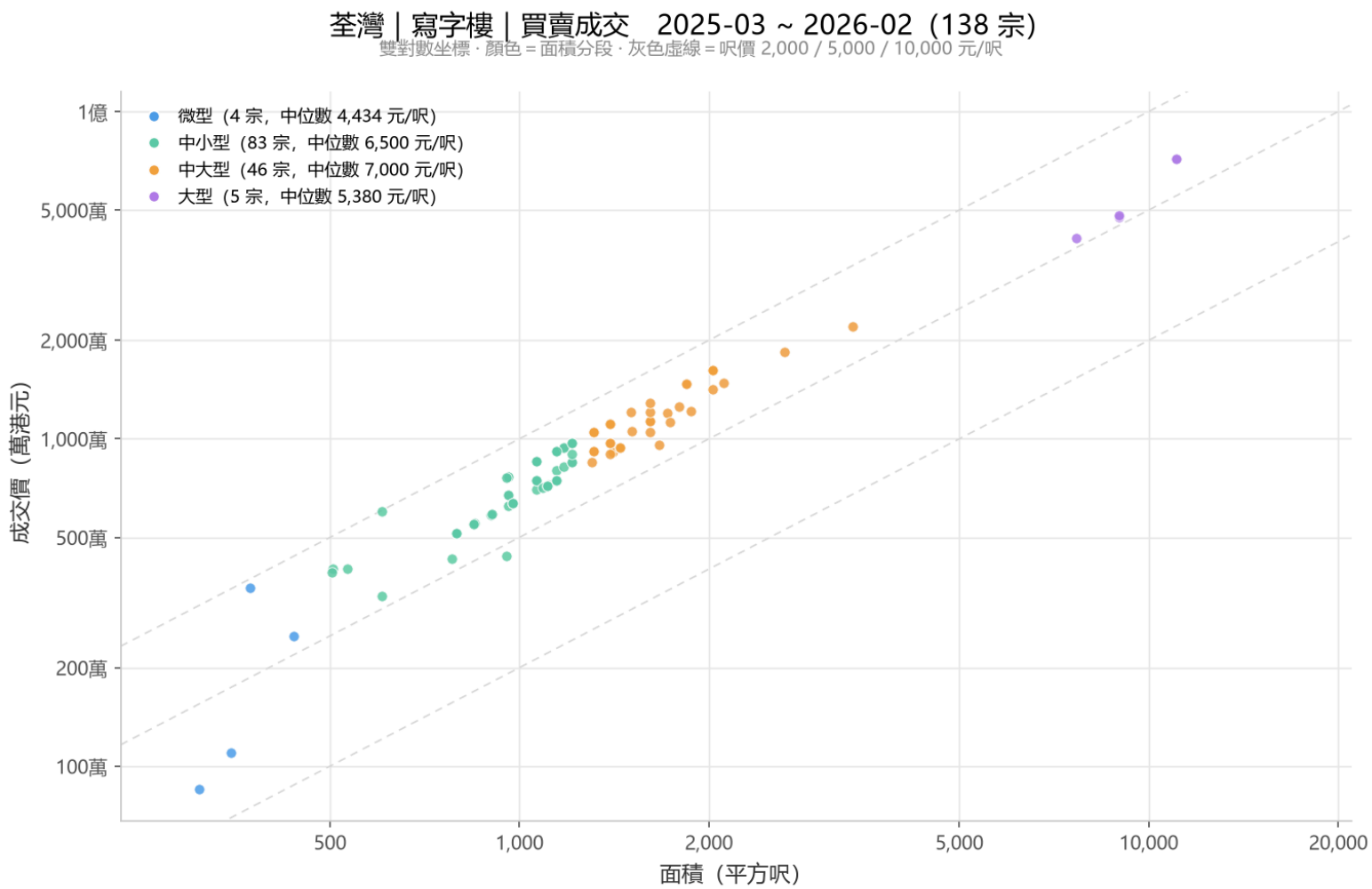


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,145 呎、中位數售價 835 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 8,000 元，-18.8%）。
- 面積段：中小型 83 宗（60%）、大型 5 宗、中大型 46 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,000 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,380 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 63 宗（46%）；前 5 棟合計 137 宗、佔 99%；全區僅 6 棟錄得成交。
- 指標成交：國際企業中心一期 11,048 呎 @7,181 萬元（6,500 元/呎）；環貿廣場 8,959 呎 @4,820 萬元（5,380 元/呎）。

3.3 商舖（18 宗，4 億元）

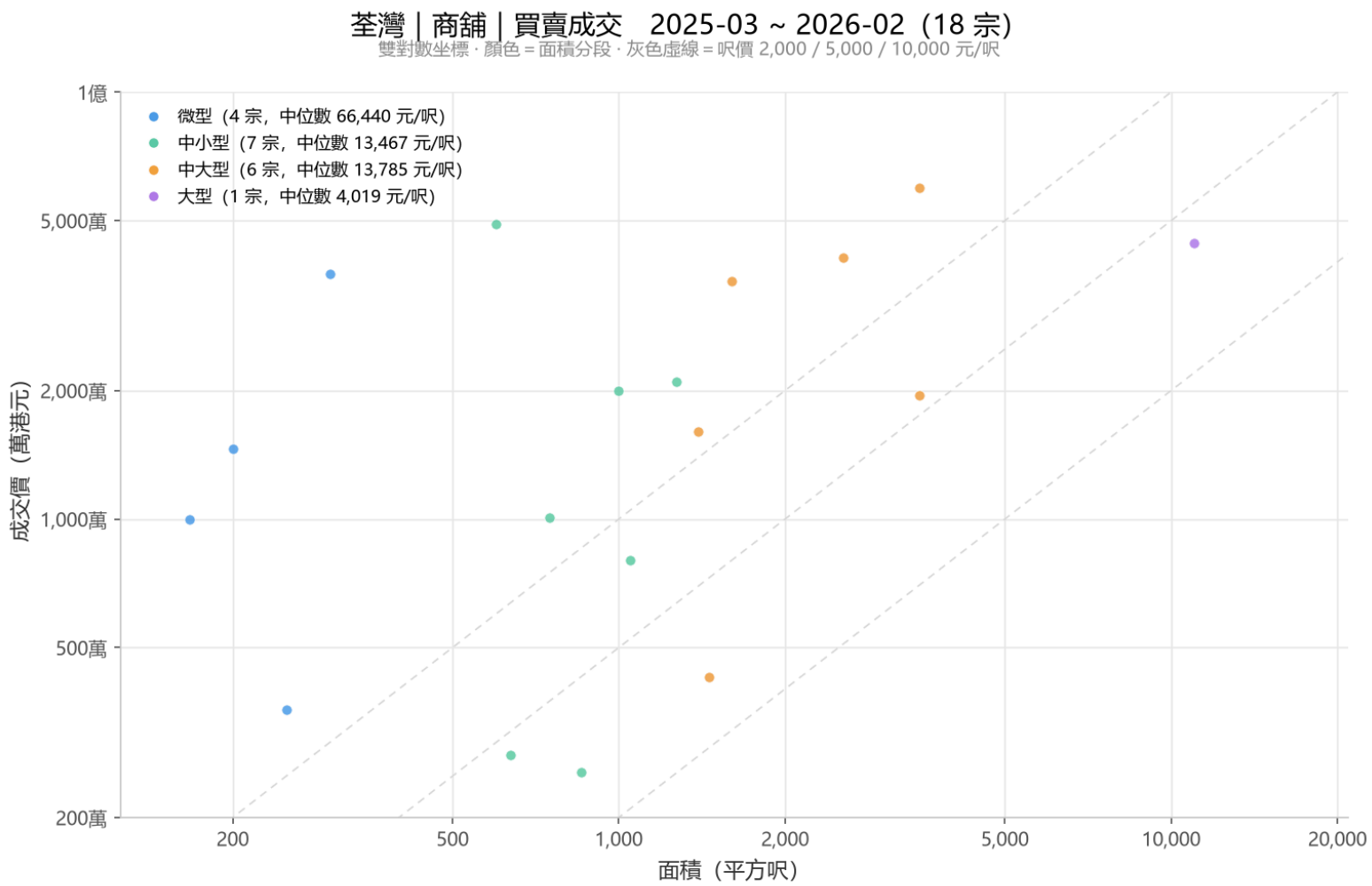


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 18 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,025 呎、中位數售價 1,775 萬元、中位數呎價 15,190 元（上年 9,638 元，+57.6%）。
- 面積段：中小型 7 宗、中大型 6 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 13,785 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 17%；前 5 棟佔 50%。

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	2025-09-12	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
3	2025-09-04	寫字樓	國際企業中心一期	11,048	0.72	6,500
4	2025-07-16	工商	東南工業大廈	27,187	0.66	2,428
5	2025-11-05	商舖	眾安大廈	3,500	0.60	17,051
6	2025-11-03	工商	江南工業大廈 B 座	24,000	0.53	2,208
7	2025-07-15	商舖	登發大廈	600	0.49	81,667
8	2025-12-05	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.48	5,380
9	2025-12-19	寫字樓	環貿廣場	8,959	0.47	5,302
10	2025-03-05	工商	大成大廈 (荃灣)	20,900	0.46	2,201

04 四、租賃成交（730 宗，月租總計 3,683 萬元）

4.1 工商（434 宗，月租 1,996 萬元）

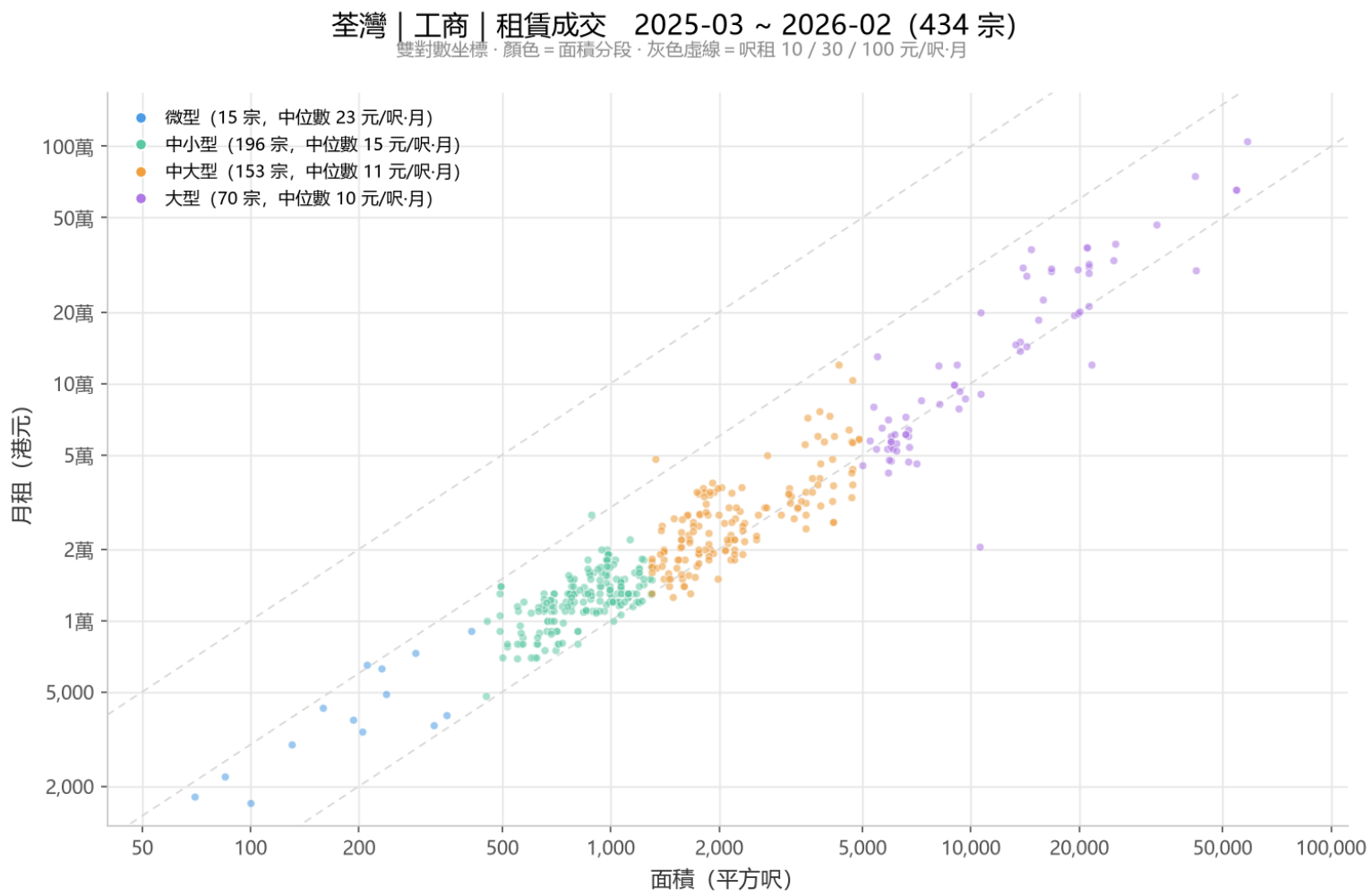


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,314 呎、月租 17,375 元、呎租 13.1 元/呎·月（上年 14.0 元，-6.5%）。
- 面積段：中大型 153 宗（35%）、中小型 196 宗（45%）、微型 15 宗、大型 70 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.1 → 中小型 14.6 → 中大型 11.5 → 大型 10.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：One Midtown（44 宗）、TML 廣場（31 宗）、金岸科技中心（22 宗）；前 5 棟合計僅佔 30%，前 10 棟佔 45%，供應面分散。

4.2 寫字樓（142 宗，月租 580 萬元）

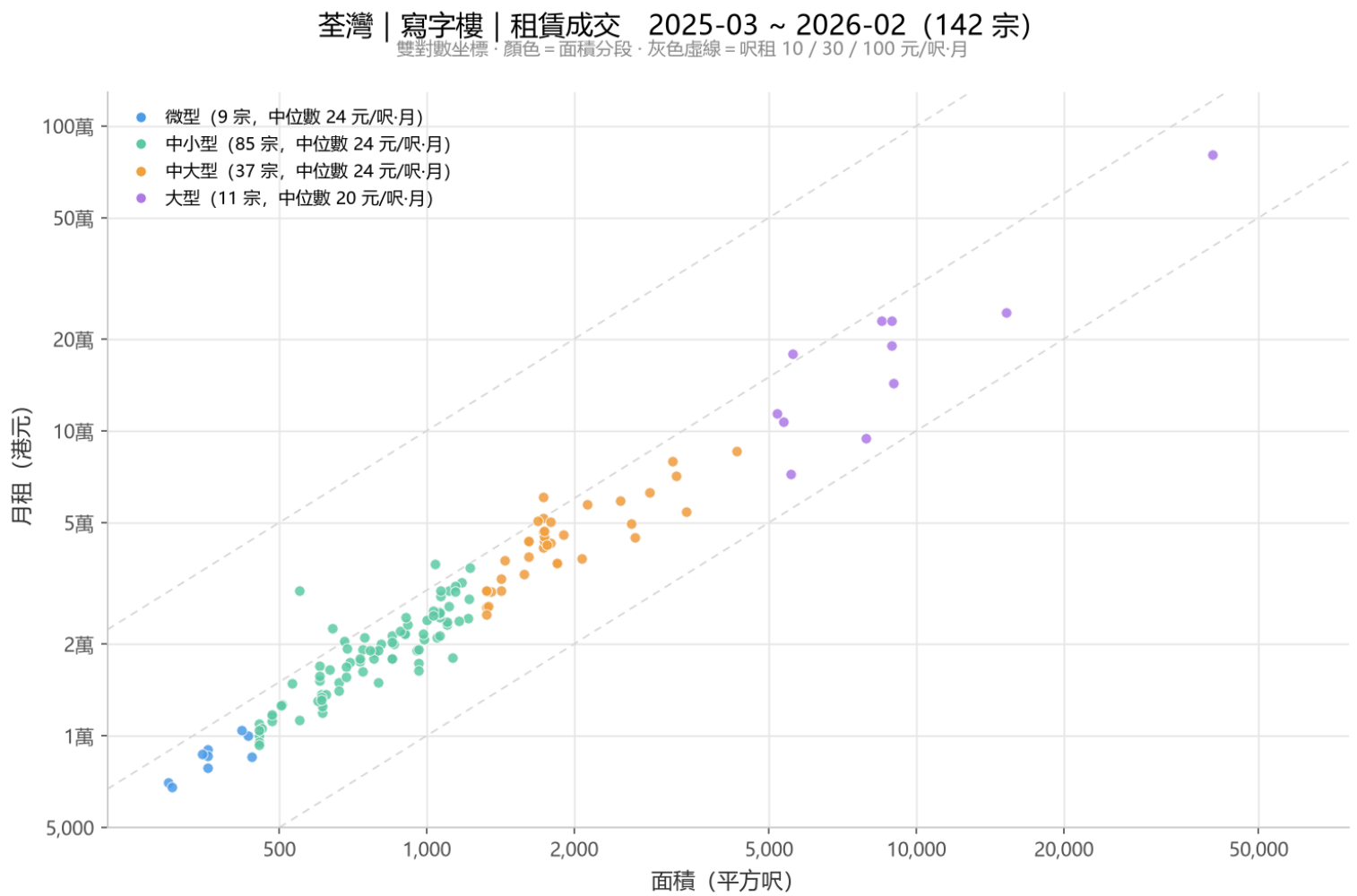


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,015 呎、月租 23,091 元、呎租 23.8 元/呎·月（上年 24.0 元，-1.0%）。
- 面積段：中大型 37 宗、中小型 85 宗、大型 11 宗、微型 9 宗。

- 呎租：大型 20.0 元最高，中小型 24.0 元、中大型 23.8 元相若；微型 23.6 元（樣本僅 9 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新領域廣場（39 宗）、南豐中心（29 宗）、國際企業中心三期（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（154 宗，月租 1,106 萬元）

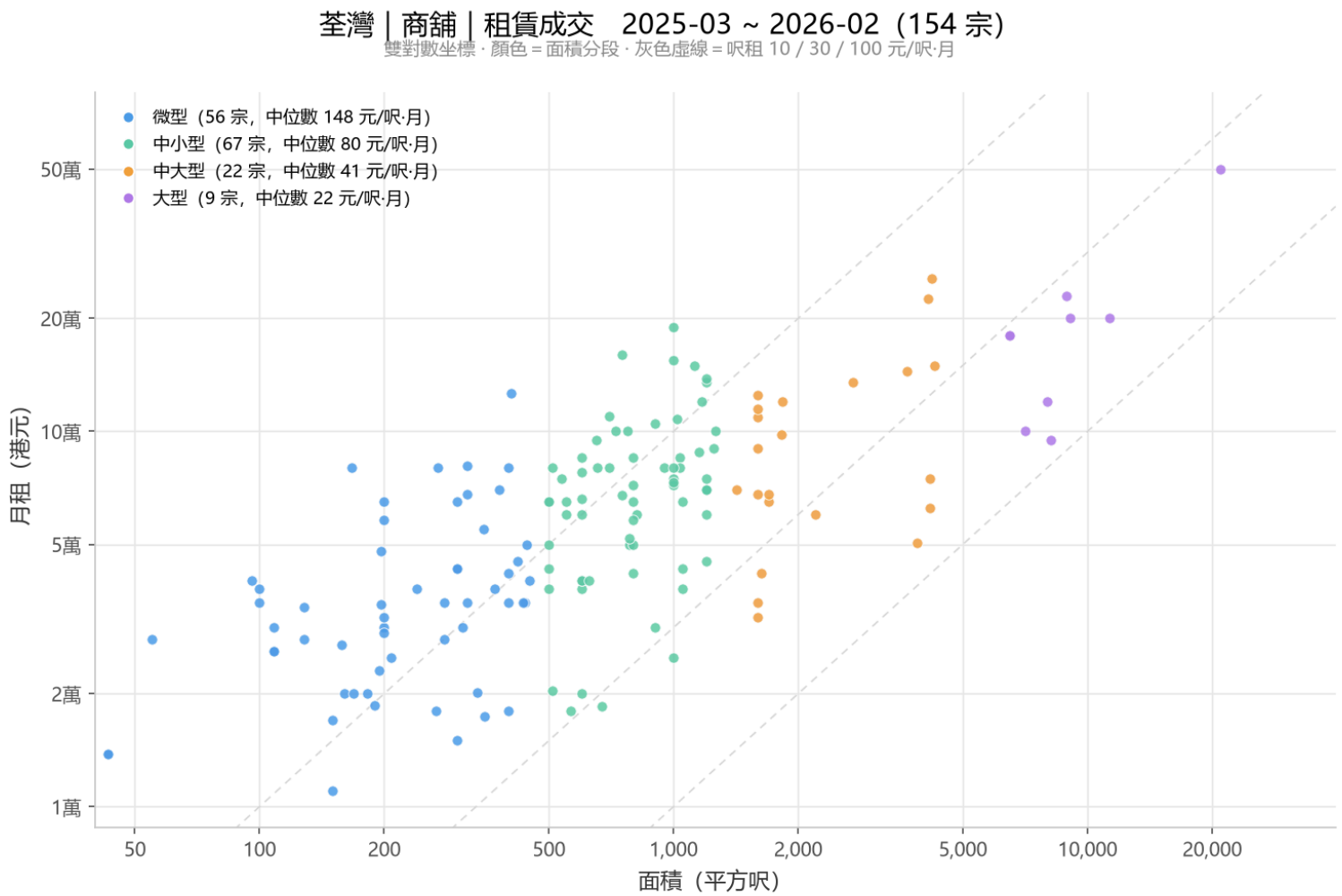


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 652 呎、月租 61,260 元、呎租 86.8 元/呎·月（上年 97.8 元，-11.3%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 147.5 元（街舖細位）→ 中小型 80.0 → 中大型 41.2 → 大型 22.1 元。
- 最活躍：南豐中心（17 宗）、安富大廈（6 宗）、荃豐中心（6 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 26%，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	2025-08-13	商舖	麗城花園3期	20,916	500,000	23.9
7	2025-08-27	工商	嘉民達力中心	32,776	467,058	14.2
8	2025-11-17	工商	嘉民國際訊通中心	25,165	388,799	15.4
9	2025-10-17	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	374,245	17.8
10	2025-09-16	工商	嘉民國際訊通中心	21,025	373,194	17.8

05 五、過去 12 個月趨勢

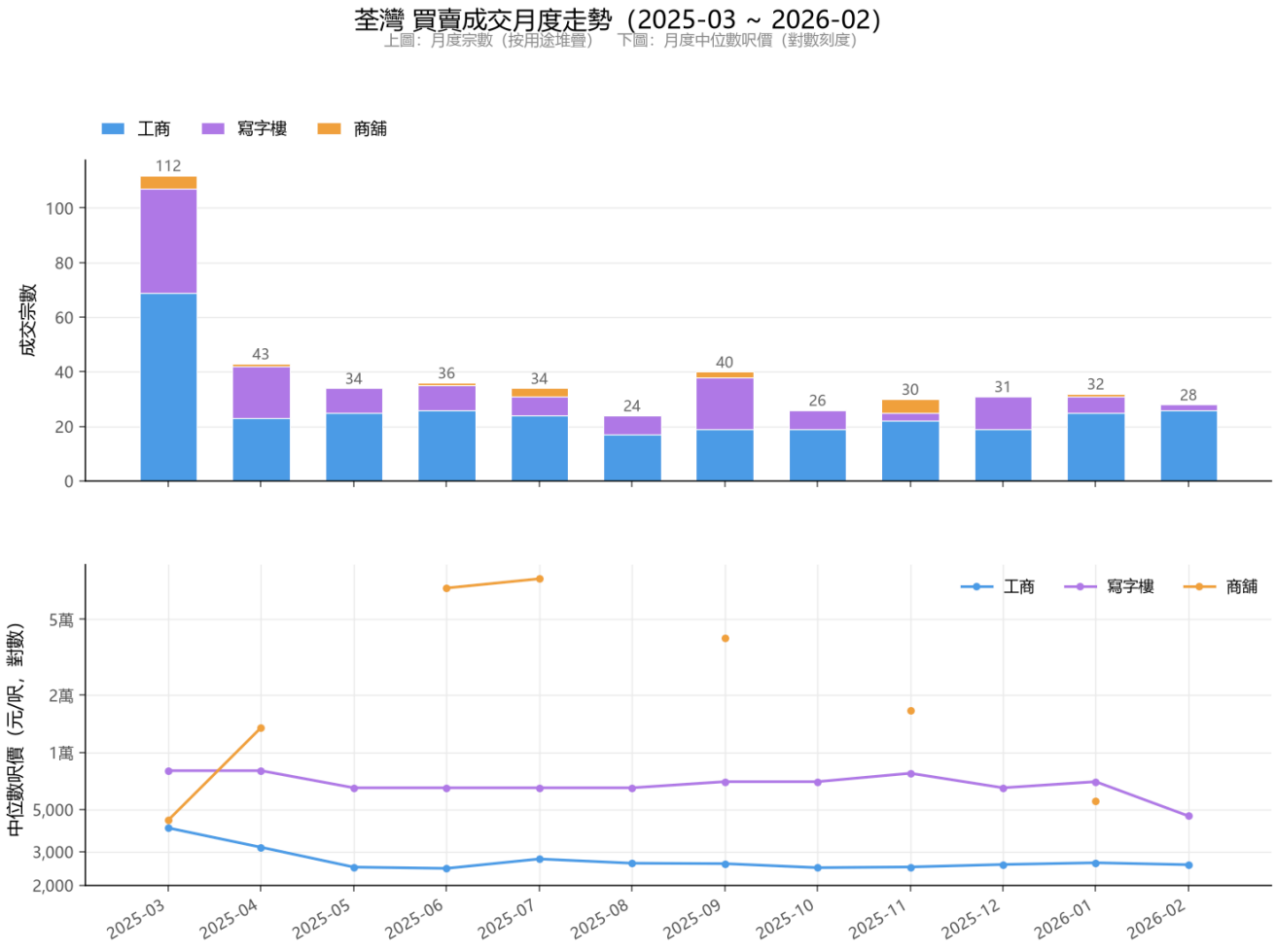


圖 8　買賣月度走勢

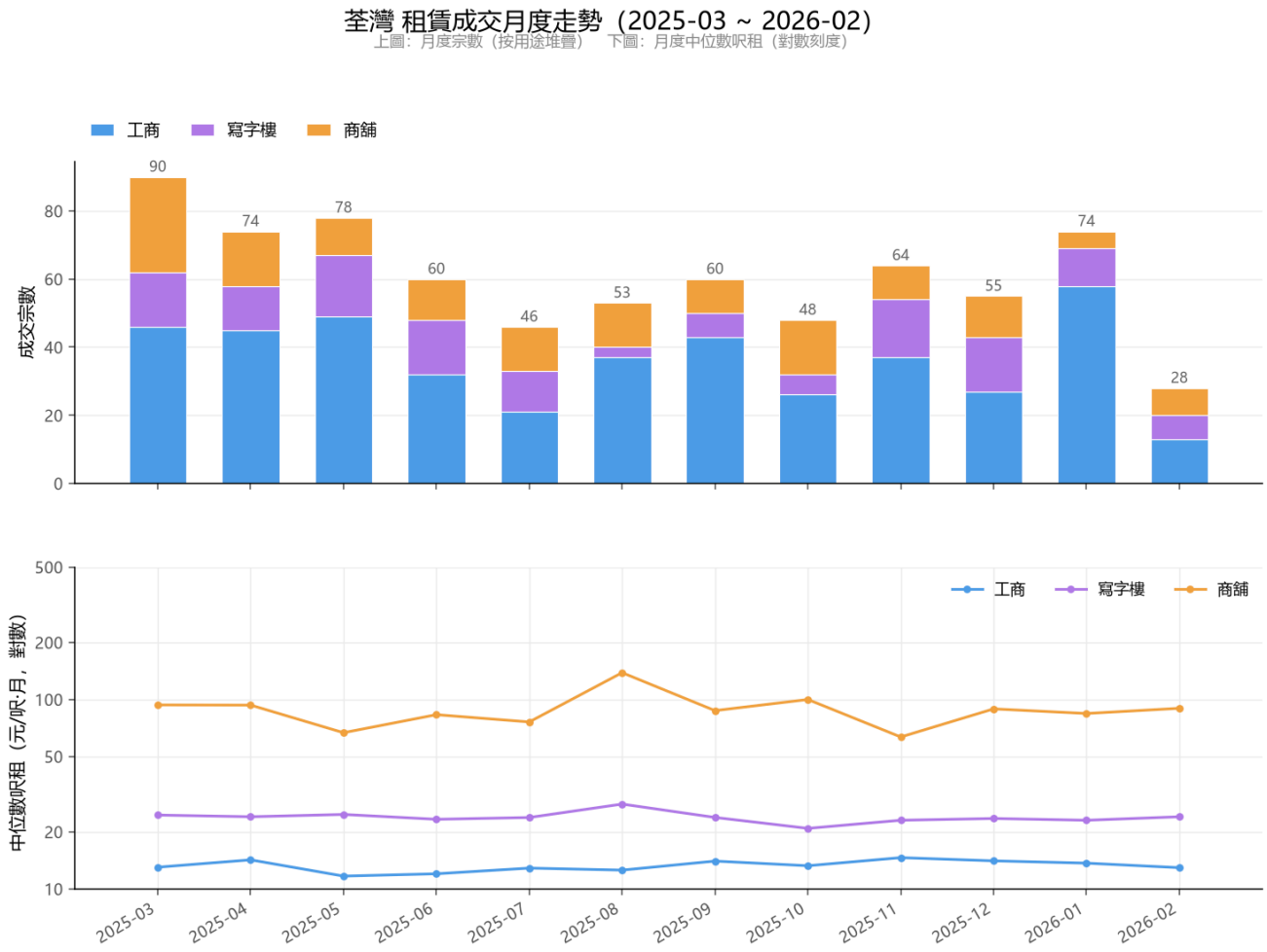


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 56–202 宗，月均 100 宗；買賣月均 39.2 宗、租賃月均 60.8 宗。
- 高點為 2025-03（202 宗），低點為 2026-02（56 宗）；近三個月月均 83 宗，較期初三個月（144 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 202 宗 → 2025Q2 325 宗 → 2025Q3 257 宗 → 2025Q4 254 宗 → 2026Q1（僅2月）162 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,000 元降至 2,606 元（區間 2,511–4,000 元）；路徑 2025Q1 4,000 → 2025Q2 2,639 → 2025Q3 2,626 → 2025Q4 2,511 → 2026Q1(部分) 2,606。
- **工商租賃**：季度中位數由 13 元升至 14 元（區間 12–14 元）；路徑 2025Q1 13 → 2025Q2 12 → 2025Q3 13 → 2025Q4 14 → 2026Q1(部分) 14。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 8,000 元降至 6,750 元（區間 6,500–8,000 元）；路徑 2025Q1 8,000 → 2025Q2 6,500 → 2025Q3 6,500 → 2025Q4 6,500 → 2026Q1(部分) 6,750。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元降至 23 元（區間 23–24 元）；路徑 2025Q1 24 → 2025Q2 24 → 2025Q3 24 → 2025Q4 23 → 2026Q1(部分) 23。
- **商舖買賣**：季度中位數由 4,396 元升至 5,571 元（區間 4,396–59,880 元）；路徑 2025Q1 4,396 → 2025Q2 43,233 → 2025Q3 59,880 → 2025Q4 16,535 → 2026Q1(部分) 5,571。
- **商舖租賃**：季度中位數由 93 元降至 89 元（區間 79–99 元）；路徑 2025Q1 93 → 2025Q2 79 → 2025Q3 99 → 2025Q4 89 → 2026Q1(部分) 89。

> 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 59% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 60% 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 34%，工商 35% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（44%）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 1,069 呎變為 1,145 呎，租賃由 1,065 呎變為 1,064 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：國際企業中心三期 63 宗，佔 46%；前 5 棟佔 99%。
- 寫字樓租賃：新領域廣場（39 宗）、南豐中心（29 宗）、國際企業中心三期（15 宗），前 5 棟合計佔 75%。
- 工商買賣：金岸科技中心 54 宗，前 5 棟佔 38%；工商租賃：One Midtown 44 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	314	330	-4.8%	2,718 元/呎	3,312 元/呎	-17.9%	19.71 億	24.10 億
工商	租賃	434	629	-31.0%	13.1 元/呎·月	14.0 元/呎·月	-6.5%	1,996 萬/月	2,212 萬/月
寫字樓	買賣	138	44	+213.6%	6,500 元/呎	8,000 元/呎	-18.8%	14.03 億	4.18 億
寫字樓	租賃	142	139	+2.2%	23.8 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-1.0%	580 萬/月	449 萬/月
商舖	買賣	18	26	-30.8%	15,190 元/呎	9,638 元/呎	+57.6%	4.00 億	46.72 億
商舖	租賃	154	216	-28.7%	86.8 元/呎·月	97.8 元/呎·月	-11.3%	1,106 萬/月	2,103 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28）

以 2026-02-28 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」。

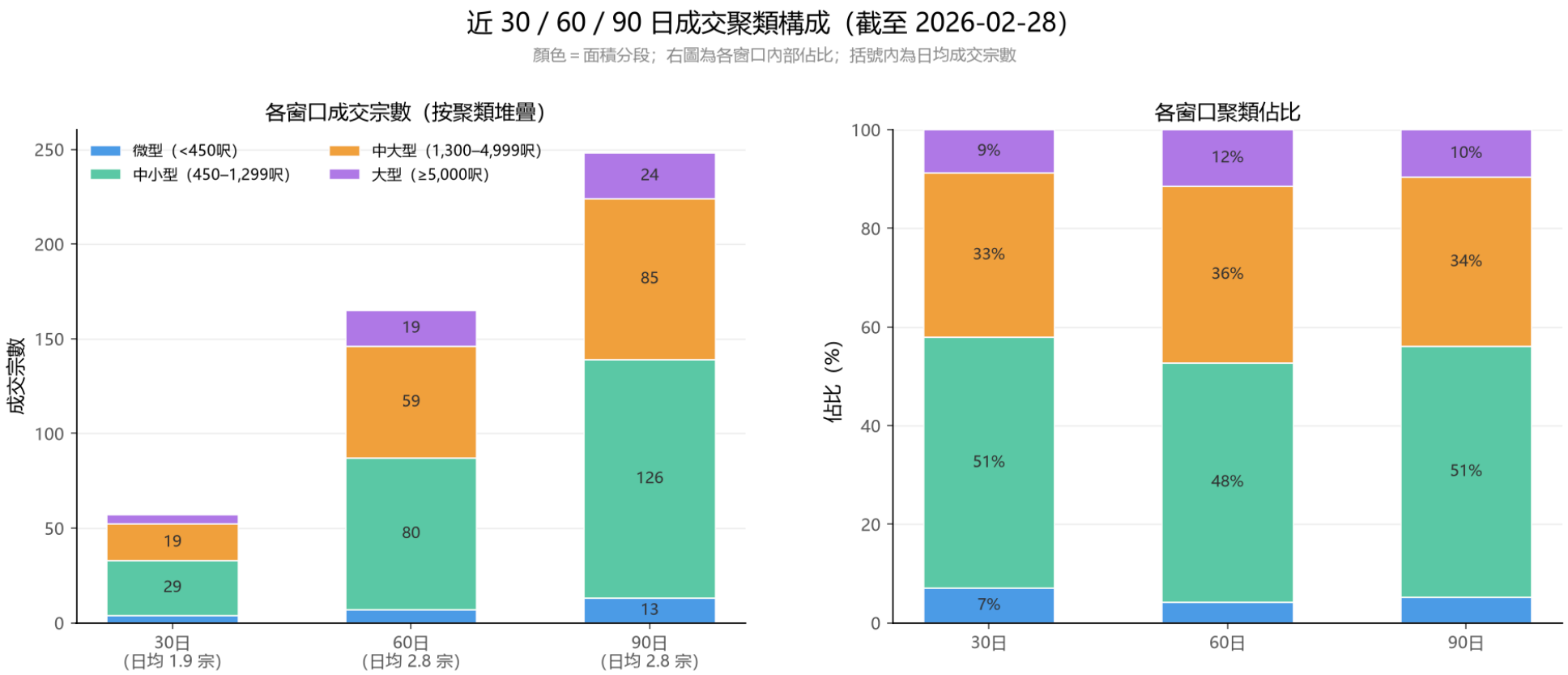


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	57	1.9	29	28
60 日	165	2.8	61	104
90 日	248	2.8	91	157

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	2,742	3	89.3	4	7.0%
30 日	中小型	15	2,837	14	24.4	29	50.9%
30 日	中大型	12	2,242	7	16.0	19	33.3%
30 日	大型	1	3,595	4	12.4	5	8.8%
60 日	微型	2	4,225	5	89.3	7	4.2%
60 日	中小型	30	2,901	50	18.7	80	48.5%
60 日	中大型	28	2,565	31	14.0	59	35.8%
60 日	大型	1	3,595	18	10.0	19	11.5%
90 日	微型	3	4,331	10	94.6	13	5.2%
90 日	中小型	50	3,152	76	20.0	126	50.8%
90 日	中大型	35	2,569	50	14.2	85	34.3%
90 日	大型	3	5,302	21	11.0	24	9.7%

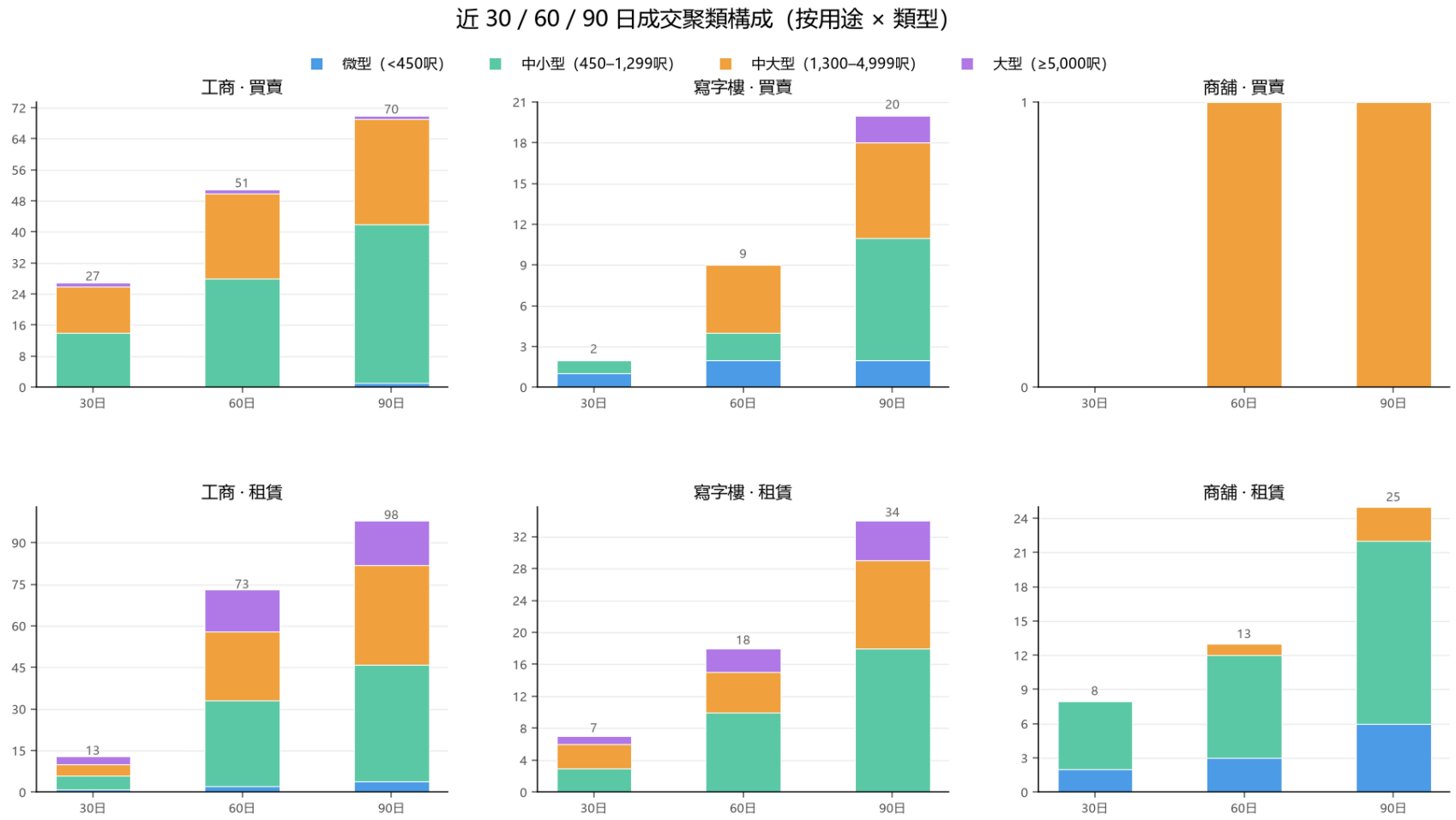


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	27	中小型 14（52%）	51	中小型 28（55%）	70	中小型 41（59%）
工商	租賃	13	中小型 5（38%）	73	中小型 31（42%）	98	中小型 42（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	2	微型 1（50%）	9	中大型 5（56%）	20	中小型 9（45%）
寫字樓	租賃	7	中小型 3（43%）	18	中小型 10（56%）	34	中小型 18（53%）
商舖	買賣	0	—	1	中大型 1（100%）	1	中大型 1（100%）
商舖	租賃	8	中小型 6（75%）	13	中小型 9（69%）	25	中小型 16（64%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 57 宗（日均 1.9 宗），低於 90 日的日均 2.8 宗；60 日 165 宗、日均 2.8 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 7.0%（4 宗），高於 90 日的 5.2%；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 29 宗、佔 51%；90 日 126 宗、佔 51%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 2 宗（國際企業中心一期、全發商業大廈），低於 90 日的月均水平（90 日合共 20 宗）；同期工商買賣 30 日 27 宗、90 日 70 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 23.1 元，較 90 日的 22.5 元上升 2%，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 6 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	國際企業中心三期	63	1,210	941	8,000	6.39
2	國際企業中心一期	61	1,107	720	6,500	5.84
3	南豐中心	5	505	400	7,921	0.21
4	環貿廣場	5	7,670	4,097	5,380	1.51
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

7.2 寫字樓・租賃

全區僅 18 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	39	729	17,850	23.0	78
2	南豐中心	29	857	22,025	24.0	68
3	國際企業中心一期	15	1,108	29,770	24.0	46
4	國際企業中心三期	15	1,176	31,752	25.0	53

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	全發商業大廈	8	357	8,534	23.4	7
6	環貿廣場	5	782	18,768	25.0	13
7	荃灣千色匯 I	5	1,728	46,656	30.0	20
8	嘉達環球中心	4	6,174	98,776	16.0	46
9	恆生荃灣大廈	4	862	20,433	22.0	13
10	99廣場	3	989	20,769	22.0	6
11	Plaza 88	3	2,613	49,647	21.5	26
12	中染大廈	3	5,345	106,900	20.0	100
13	大鴻輝(荃灣)中心	3	8,903	230,000	25.8	65
14	如心廣場	2	4,022	88,495	22.0	18
15	京匯廣場	1	604	15,704	26.0	2
16	大成大廈	1	7,882	94,584	12.0	9
17	有線電視大樓	1	5,548	72,124	13.0	7
18	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 314 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	金岸科技中心	54	1,195	478	4,000	2.60
2	One Midtown	20	975	400	4,047	0.92
3	匯力工業中心	19	794	200	2,582	0.41
4	嘉力工業中心 A 座	13	1,017	252	2,589	0.37
5	榮興工業大廈	13	726	215	2,837	0.33
6	TML 廣場	12	1,782	679	3,616	1.02
7	德豐工業中心一座	11	1,009	221	2,394	0.26
8	嘉力工業中心 B 座	10	975	252	2,546	0.28

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）
9	興盛工業大廈	9	1,178	198	2,037	0.29
10	龍力工業大廈	9	1,062	298	2,708	0.28
11	DAN6	8	491	250	4,901	0.21
12	德豐工業中心二座	8	711	173	2,551	0.14
13	榮豐工業大廈	8	2,204	360	1,907	0.28
14	城市工業中心	7	3,627	422	1,901	0.44
15	華偉工業大廈	7	838	213	2,574	0.15
16	華力工業中心	7	1,440	390	2,326	0.30
17	宏龍工業大廈	5	2,203	480	2,175	0.24
18	德士古道工業中心B座	5	2,149	410	1,908	0.23
19	新豐中心	5	1,942	390	1,674	0.21
20	荃運工業中心 1 期	5	1,177	338	2,445	0.16

7.4 工商・租賃

全區共 76 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 434 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	44	886	15,800	17.4	74
2	TML 廣場	31	1,767	33,500	17.0	107
3	金岸科技中心	22	1,205	16,246	13.5	35
4	W Mega 第一座	19	681	12,258	17.5	24
5	嘉力工業中心 B 座	15	933	12,000	13.0	33
6	金熊工業中心	15	5,930	47,440	9.0	71
7	時貿中心	14	693	12,650	17.0	18
8	有線電視大樓	14	1,849	25,500	13.1	78
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

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）
11	**龍力工業大廈**	10	1,062	12,500	11.9	13
12	**DAN6**	8	492	12,000	21.7	9
13	**W212**	8	566	10,504	16.7	9
14	**皇廷廣場 (荃灣)**	8	1,466	19,725	12.0	24
15	**順豐工業中心**	8	2,249	27,991	11.0	47
16	**城市工業中心**	7	7,254	39,897	11.0	86
17	**興盛工業大廈**	7	1,117	13,000	11.2	9
18	**荃運工業中心 2 期**	7	2,321	24,000	10.3	22
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 國際企業中心三期（63 宗、中位數 8,000 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 新領域廣場（39 宗）、南豐中心（29 宗）、國際企業中心三期（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 金岸科技中心（54 宗，中位數 1,195 呎）與 One Midtown（20 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 One Midtown 44 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 138 宗（上年 44 宗，+213.6%），中位數呎價 6,500 元（-18.8%）；分層單位主流成交集中於 6,500–8,000 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 59%、工商租賃 45%；中小型單位成交價中位數 278 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 23.1 元、較大型（10.0 元）高 131%；商舖微型（147.5 元）與大型（22.1 元）相差 568%。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 18 宗（-30.8%），中位數呎價 15,190 元（+57.6%）；租賃 154 宗（-28.7%），中位數呎租 86.8 元（-11.3%）。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 2,718 元/呎、租 13.1 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 23.8 元/呎·月；商舖買賣 15,190 元/呎、租 86.8 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	7	128	50 萬	2,640 元/呎
工商	買賣	中小型	186	987	278 萬	3,082 元/呎
工商	買賣	中大型	108	1,862	480 萬	2,329 元/呎
工商	買賣	大型	13	20,093	3,888 萬	2,201 元/呎
工商	租賃	微型	15	204	3,800 元	23.1 元/呎·月
工商	租賃	中小型	196	870	12,519 元	14.6 元/呎·月
工商	租賃	中大型	153	1,985	25,875 元	11.5 元/呎·月
工商	租賃	大型	70	9,268	99,000 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	83	976	720 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	46	1,475	1,084 萬	7,000 元/呎
寫字樓	買賣	大型	5	8,959	4,820 萬	5,380 元/呎
寫字樓	租賃	微型	9	357	8,568 元	23.6 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	85	794	19,056 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	37	1,733	43,551 元	23.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	11	8,496	178,784 元	20.0 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	7	856	1,010 萬	13,467 元/呎
商舖	買賣	中大型	6	2,076	2,775 萬	13,785 元/呎
商舖	買賣	大型	1	11,000	4,420 萬	4,019 元/呎
商舖	租賃	微型	56	224	34,750 元	147.5 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	67	800	70,000 元	80.0 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	22	1,760	82,500 元	41.2 元/呎·月
商舖	租賃	大型	9	8,142	180,000 元	22.1 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。