

工商舖成交報告｜長沙灣

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（275 宗，總計 31.36 億元） 6

四 租賃成交（1,028 宗，月租總計 4,191 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

1,303	275	1,028	31.36 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 1,303 宗成交，較上年度同期（1,464 宗）減少 11.0%；買賣 275 宗（-26.5%）、租賃 1,028 宗（-5.7%）。
2. **寫字樓買賣「量價齊跌」**：成交 36 宗（上年 42 宗，-14.3%），中位數呎價 8,095 元（上年 10,361 元，-21.9%）；永康街83號一棟錄得 19 宗、佔該類 53%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 224 宗（上年 319 宗，-29.8%），中位數呎價 5,006 元（上年 9,000 元，-44.4%）；維特健靈中心一棟錄得 37 宗、佔該類 17%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 732 宗、寫字樓 242 宗、商舖 54 宗；中位數呎租分別為 19.2、23.0、49.8 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 15 宗（+15.4%），中位數呎價 9,701 元（+14.7%）；租賃 54 宗（-34.9%），中位數呎租 49.8 元（-3.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 31.36 億元（上年 63.55 億元，-50.6%），其中 2 宗（2 個項目）逾 1 億元，合計 2.37 億元、佔總額 8%；最大宗為永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,191 萬元（上年 3,503 萬元，+19.6%）；主要來自瓊林街83號 A 座、Portas Tower A等大額租務。

02 二、市場總覽

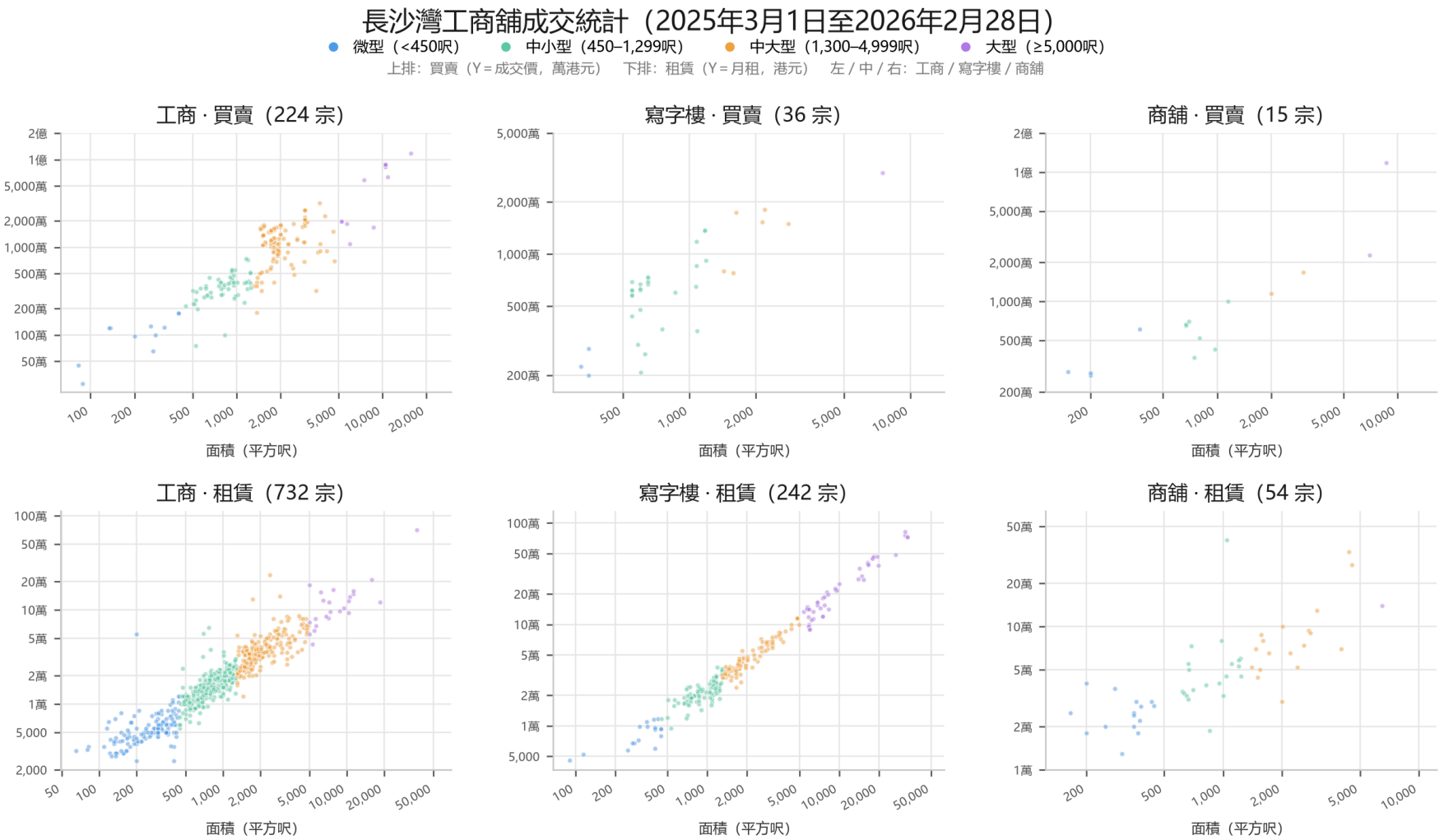


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	224	1,729	894 萬	5,006 元/呎	26.18 億
工商	租賃	732	937	19,000 元/月	19.2 元/呎·月	1,910 萬/月
寫字樓	買賣	36	646	660 萬	8,095 元/呎	2.90 億
寫字樓	租賃	242	1,464	33,594 元/月	23.0 元/呎·月	1,926 萬/月
商舖	買賣	15	750	650 萬	9,701 元/呎	2.27 億
商舖	租賃	54	990	45,000 元/月	49.8 元/呎·月	355 萬/月
合計	買賣	**275**	1,666	—	—	**31.36 億**
合計	租賃	**1,028**	1,072	—	—	**4,191 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 79%，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（1,666 呎）明顯小於租賃（1,072 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（9,701） > 寫字樓（8,095） > 工商（5,006） 元 / 呎；租賃則為 商舖（50） > 寫字樓（23） > 工商（19） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（275 宗，總計 31.36 億元）

3.1 工商（224 宗，26.18 億元）

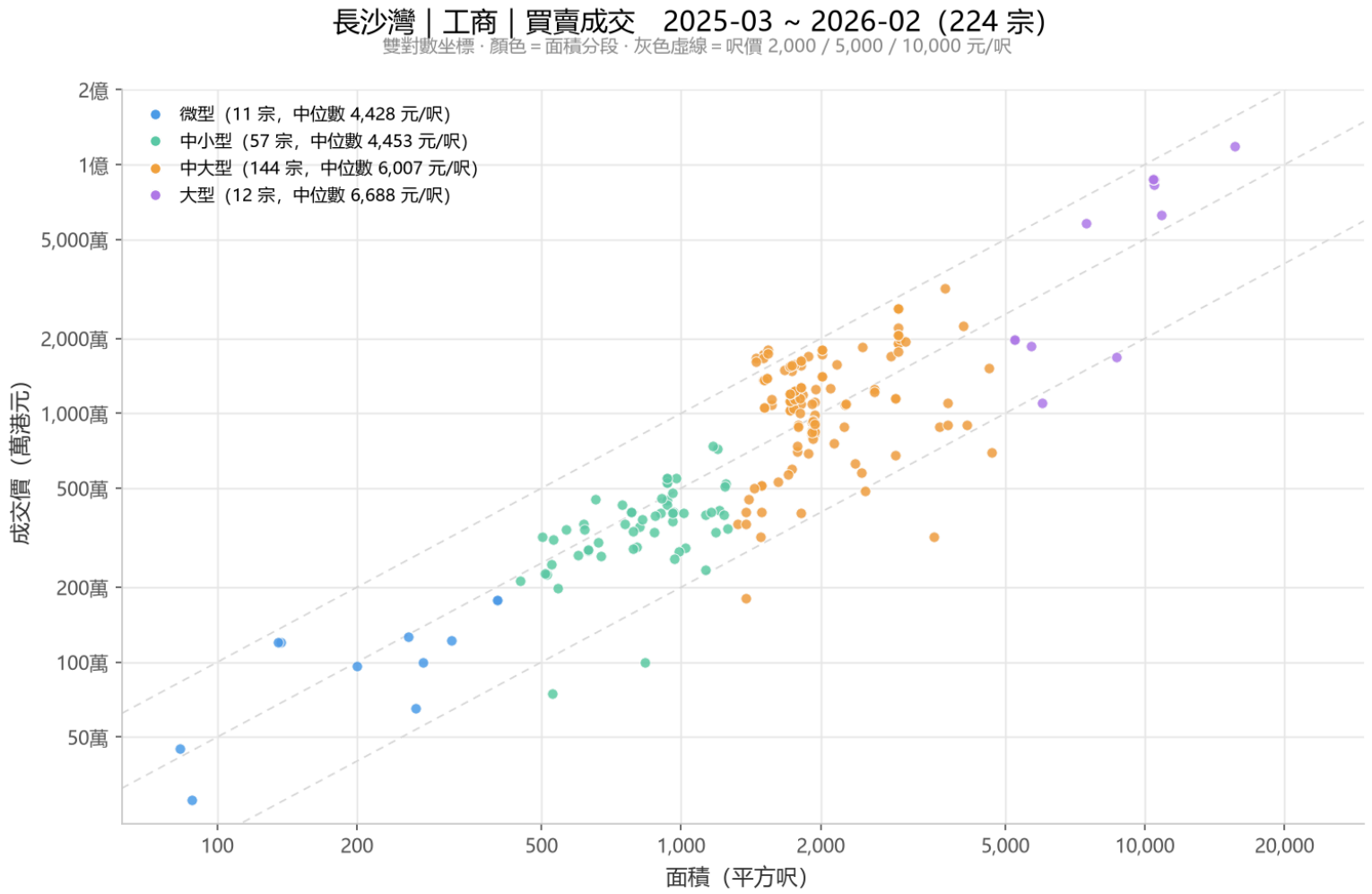


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,729 呎、中位數售價 894 萬元、中位數呎價 5,006 元（上年 9,000 元，-44.4%）。
- 面積段：中小型 57 宗（25%）、中大型 144 宗（64%）、微型 11 宗、大型 12 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 4,428 → 中小型 4,453 → 中大型 6,007 → 大型 6,688 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 -50%。
- 最活躍：龍薈（37 宗）、維特健靈中心（37 宗）、寶源亞洲中心（27 宗）。
- 最大宗：龍薈 15,607 呎 @1.182 億元（7,576 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（36 宗，2.9 億元）

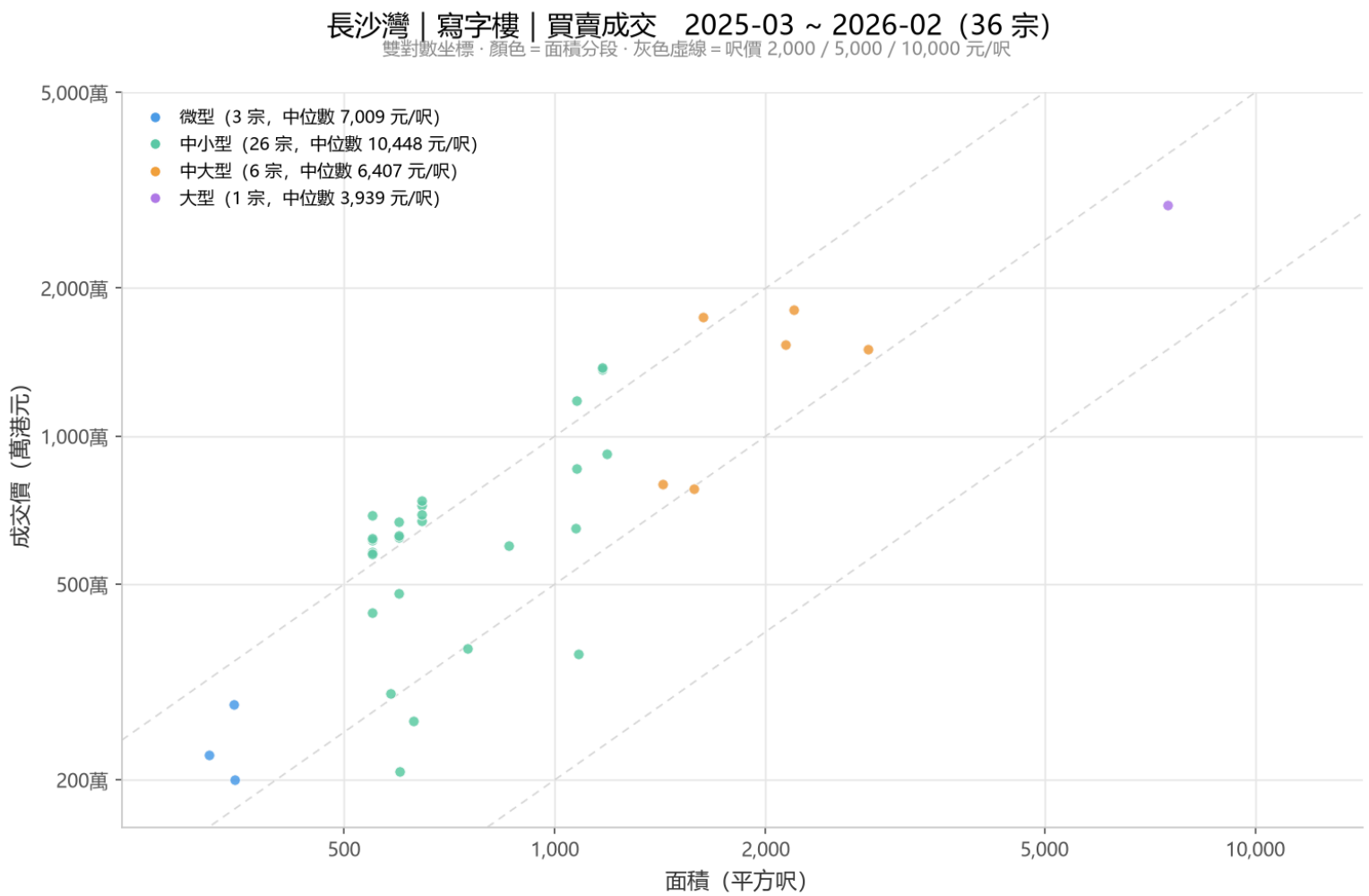


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 646 呎、中位數售價 660 萬元、中位數呎價 8,095 元（上年 10,361 元，-21.9%）。
- 面積段：中小型 26 宗（72%）、大型 1 宗、中大型 6 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,407 元最高，中小型 10,448 元，大型 3,939 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 19 宗（53%）；前 5 棟合計 34 宗、佔 94%；全區僅 7 棟錄得成交。
- 指標成交：創匯國際中心 7,490 呎 @2,950 萬元（3,939 元/呎）；南商金融創新中心 2,191 呎 @1,808 萬元（8,252 元/呎）。

3.3 商舖（15 宗，2.27 億元）

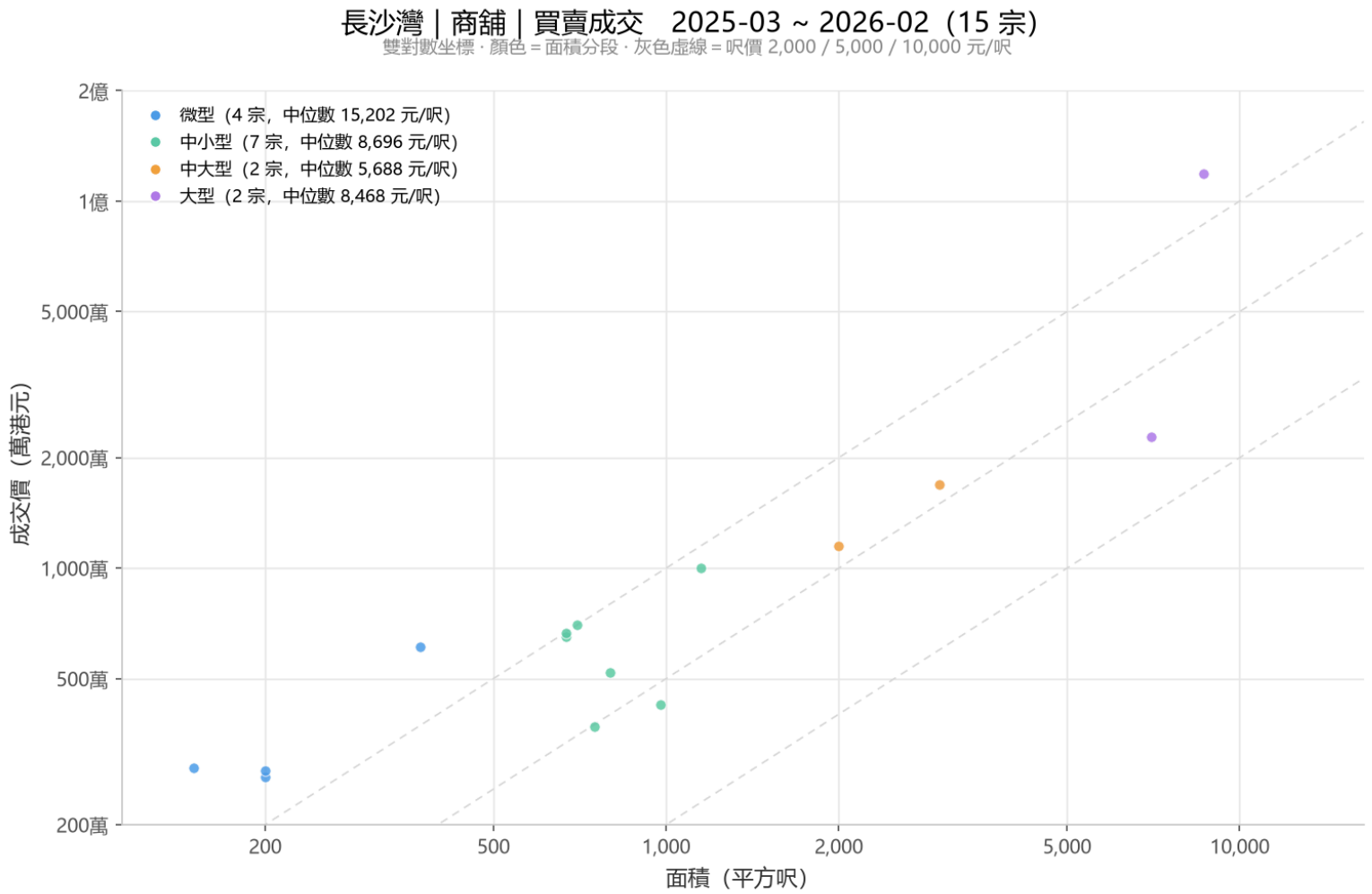


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 15 宗，統計穩定性有限；中位數面積 750 呎、中位數售價 650 萬元、中位數呎價 9,701 元（上年 8,462 元，+14.7%）。
- 面積段：中小型 7 宗、中大型 2 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 5,688 元最高。
- 最貴：永康街 83 號 8,660 呎 @1.185 億元（13,679 元/呎）。
- 集中度：恆邦商業大廈 2 宗，佔 13%；前 5 棟佔 47%。

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	2025-08-27	商舖	永康街 83 號	8,660	1.18	13,679
2	2025-03-24	工商	龍薈	15,607	1.18	7,576
3	2025-07-29	工商	半島大廈	10,435	0.87	8,366
4	2025-07-09	工商	半島大廈	10,442	0.87	8,360
5	2025-07-09	工商	半島大廈	10,422	0.87	8,370
6	2025-07-29	工商	半島大廈	10,442	0.83	7,939
7	2025-05-09	工商	東方國際大廈	10,842	0.63	5,800
8	2025-11-24	工商	龍薈	7,468	0.58	7,805
9	2025-06-20	工商	寶源亞洲中心	3,700	0.32	8,575
10	2026-02-04	寫字樓	創匯國際中心	7,490	0.29	3,939

04 四、租賃成交（1,028 宗，月租總計 4,191 萬元）

4.1 工商（732 宗，月租 1,910 萬元）

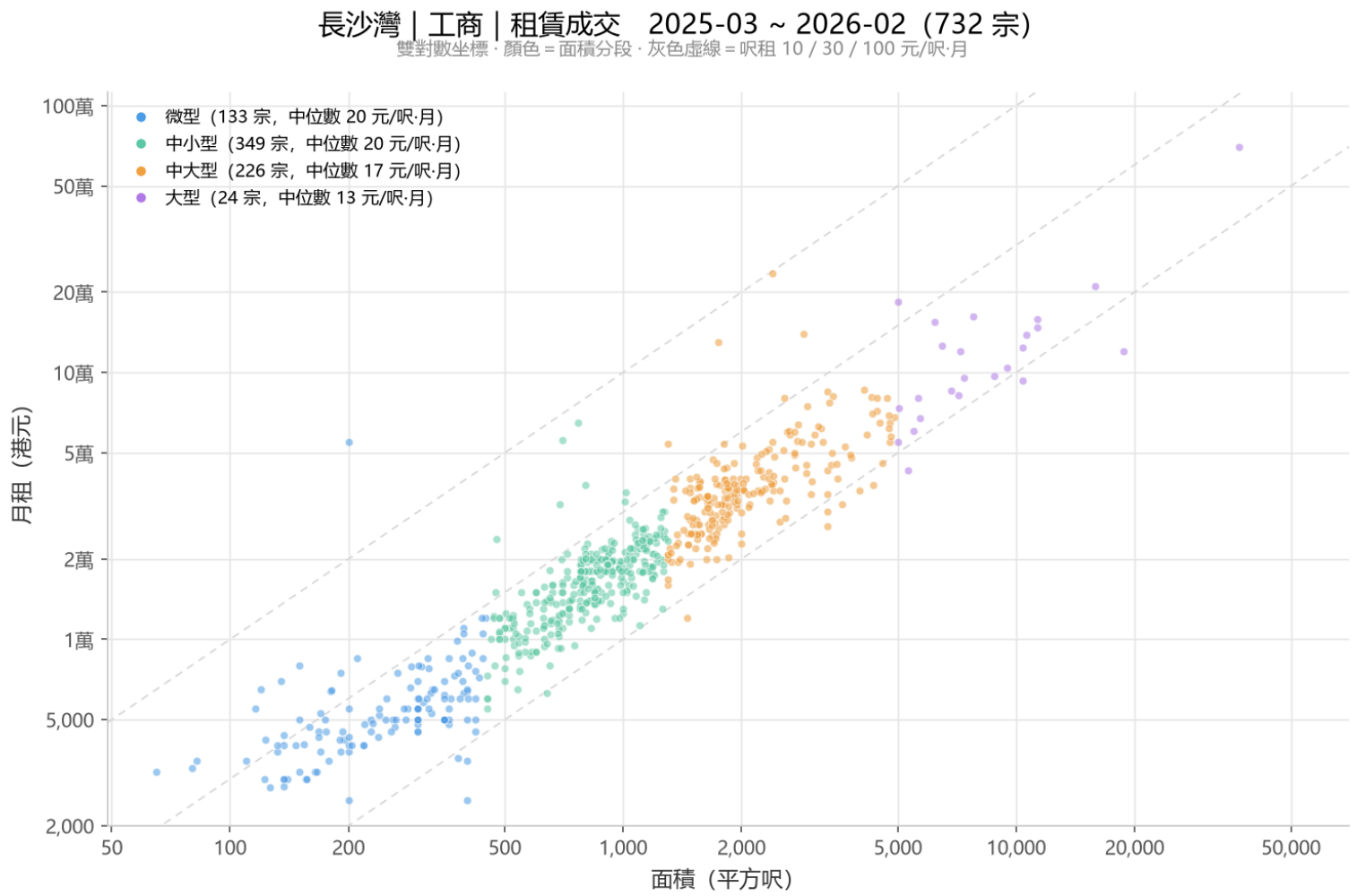


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 937 呎、月租 19,000 元、呎租 19.2 元/呎·月（上年 20.0 元，-4.1%）。
- 面積段：中大型 226 宗（31%）、中小型 349 宗（48%）、微型 133 宗、大型 24 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 20.0 → 中小型 20.0 → 中大型 17.4 → 大型 13.0 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）、百美工廠大廈（32 宗）、金百盛中心（32 宗）；前 5 棟合計僅佔 21%，前 10 棟佔 35%，供應面分散。

4.2 寫字樓（242 宗，月租 1,926 萬元）

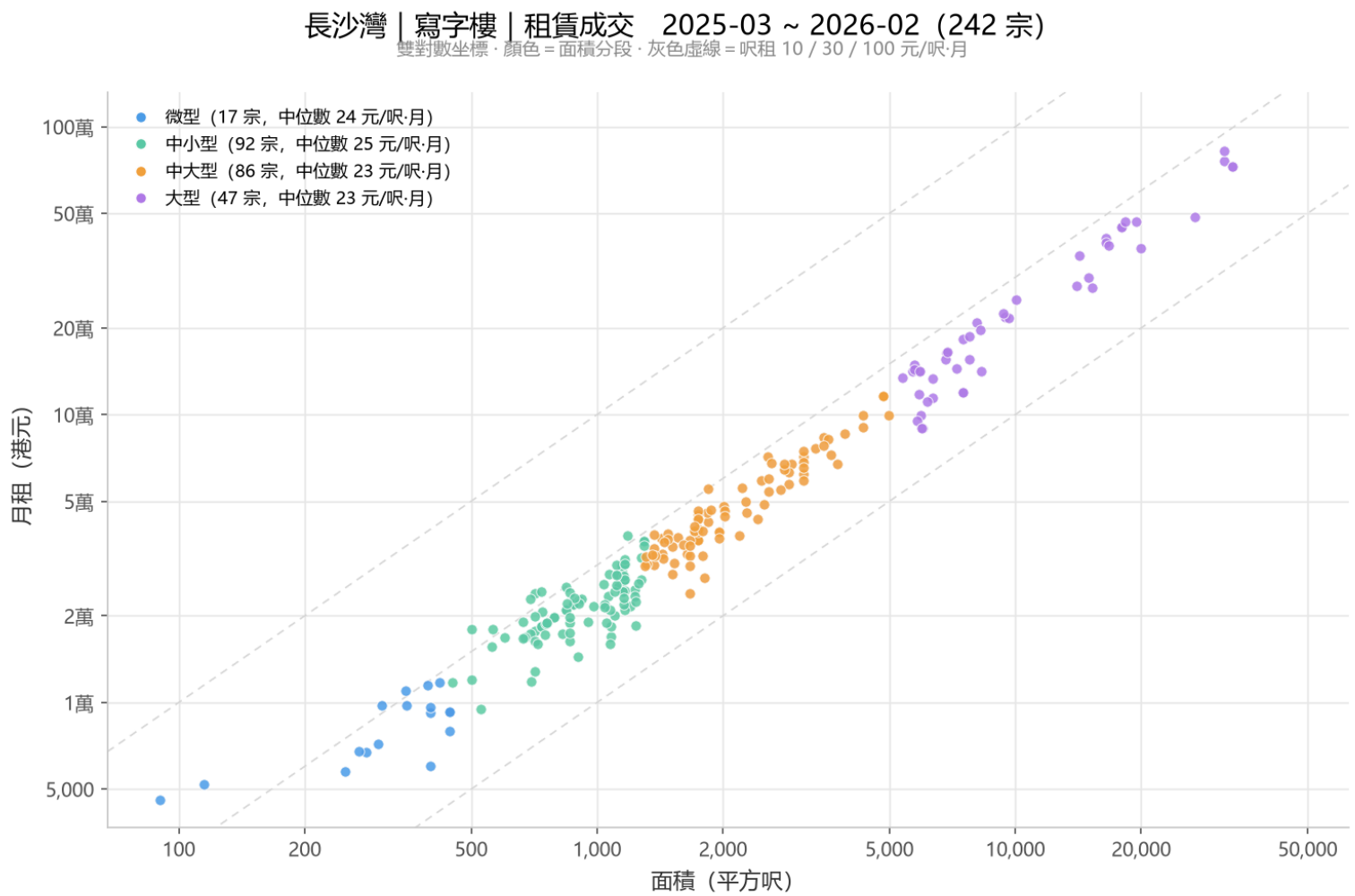


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,464 呎、月租 33,594 元、呎租 23.0 元/呎·月（上年 24.0 元，-4.2%）。
- 面積段：中大型 86 宗、中小型 92 宗、大型 47 宗、微型 17 宗。

- 呎租：大型 23.2 元最高，中小型 25.0 元、中大型 23.0 元相若；微型 24.0 元（樣本僅 17 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：南商金融創新中心（61 宗）、瓊林街83號 B座（14 宗）、億京廣場 II（13 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（54 宗，月租 355 萬元）

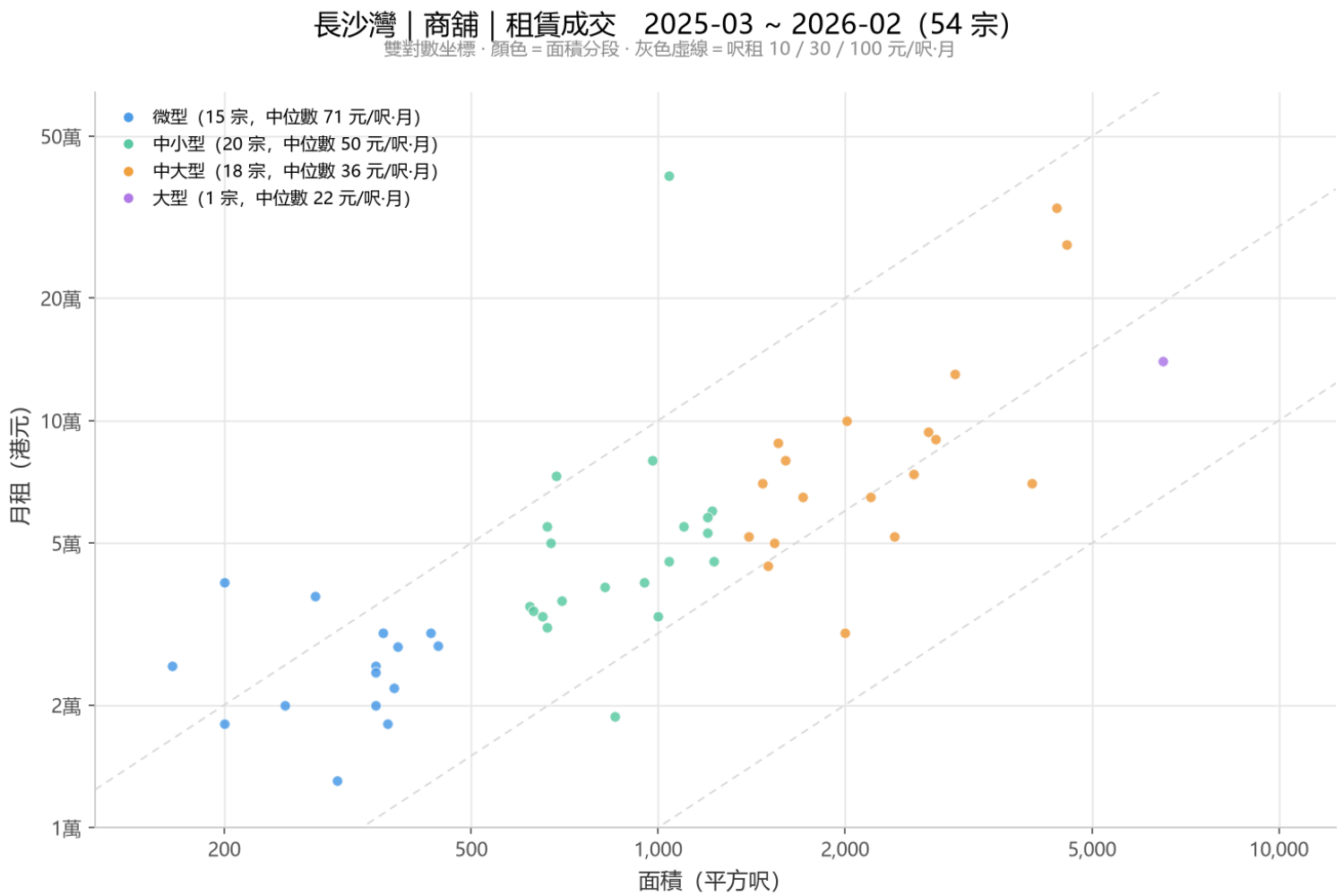


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 990 呎、月租 45,000 元、呎租 49.8 元/呎·月（上年 51.4 元，-3.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 71.4 元（街舖細位）→ 中小型 49.5 → 中大型 35.8 → 大型 21.5 元。
- 最活躍：天悅廣場（4 宗）、長沙灣廣場（3 宗）、億利工業中心（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 24%，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	2025-03-04	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,617	822,042	26.0
2	2025-09-01	寫字樓	瓊林街83號 A座	31,607	758,568	24.0
3	2025-05-14	寫字樓	瓊林街83號 A座	32,974	725,428	22.0
4	2025-03-04	寫字樓	Portas Tower A	32,974	725,428	22.0
5	2025-08-07	工商	香港紗廠工業大廈 1及2 期	36,925	701,575	19.0
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	2025-03-04	寫字樓	Portas Tower A	19,442	466,608	24.0
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

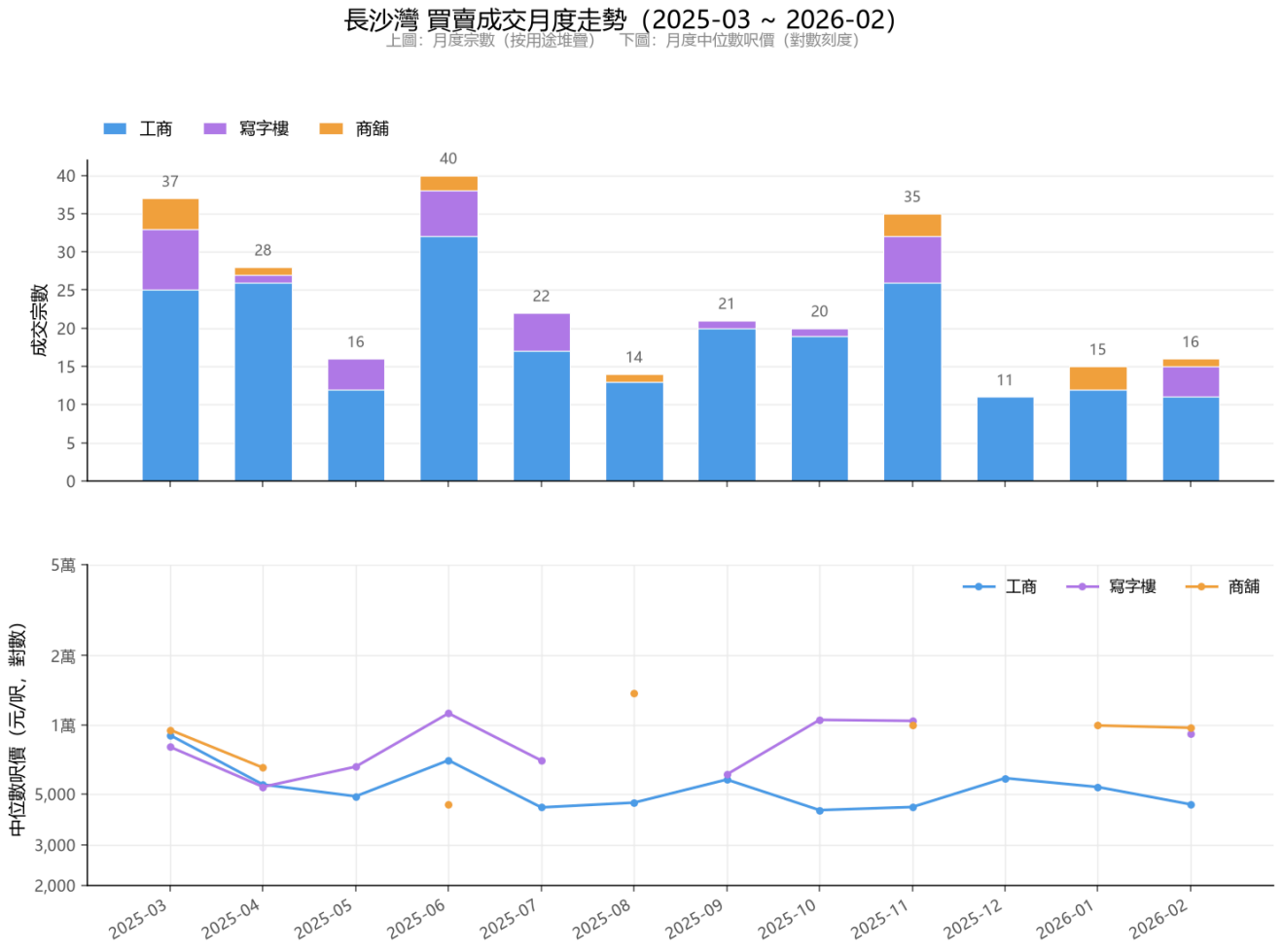


圖 8　買賣月度走勢

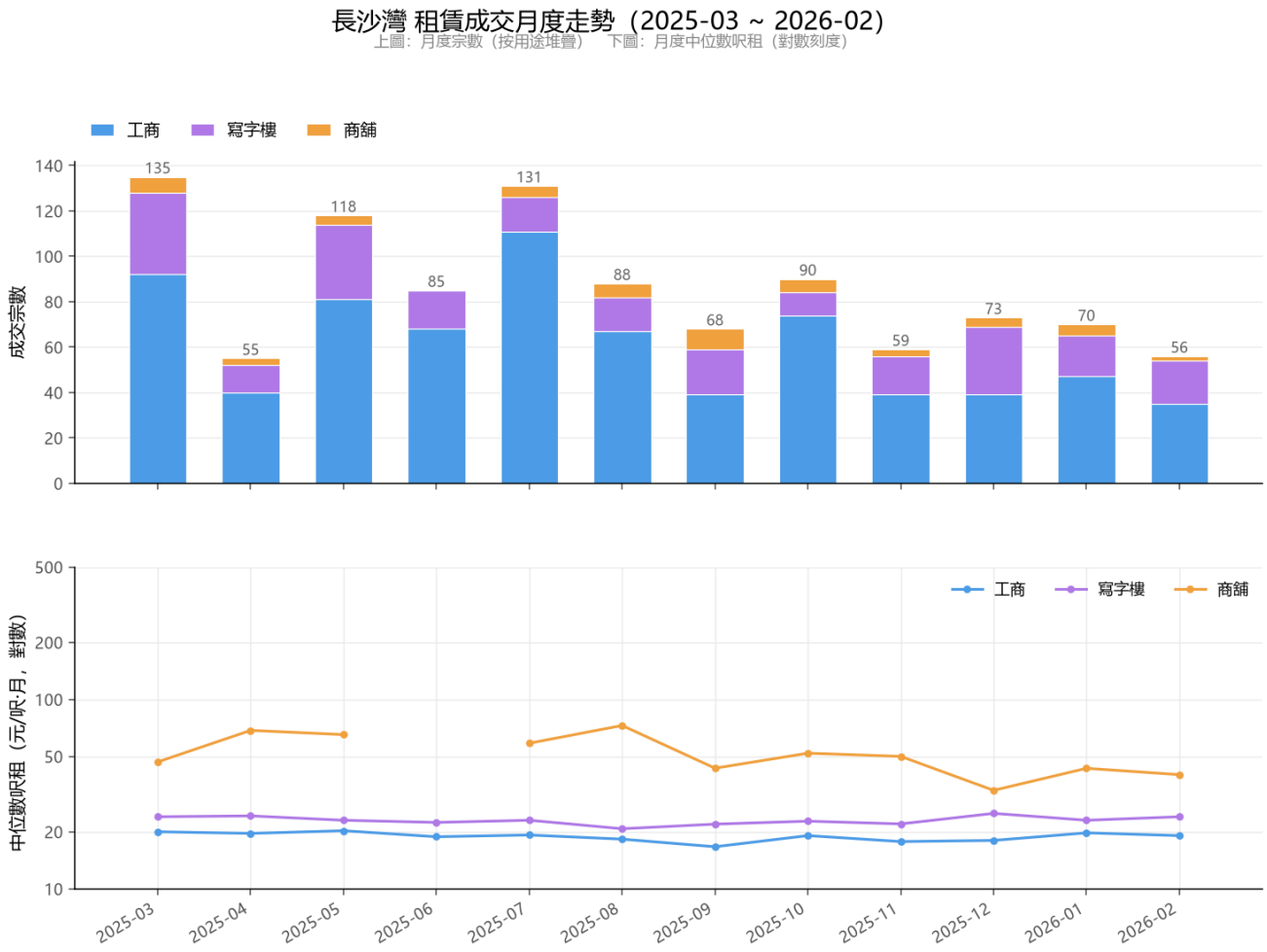


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–172 宗，月均 109 宗；買賣月均 22.9 宗、租賃月均 85.7 宗。
- 高點為 2025-03（172 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 80 宗，較期初三個月（130 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 172 宗 → 2025Q2 342 宗 → 2025Q3 344 宗 → 2025Q4 288 宗 → 2026Q1（僅2月）157 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 9,000 元降至 4,800 元（區間 4,403–9,000 元）；路徑 2025Q1 9,000 → 2025Q2 5,854 → 2025Q3 4,773 → 2025Q4 4,403 → 2026Q1(部分) 4,800。
- **工商租賃**：季度中位數由 20 元降至 19 元（區間 18–20 元）；路徑 2025Q1 20 → 2025Q2 20 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1(部分) 19。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 8,000 元升至 9,112 元（區間 6,530–11,000 元）；路徑 2025Q1 8,000 → 2025Q2 11,000 → 2025Q3 6,530 → 2025Q4 10,396 → 2026Q1(部分) 9,112。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 24 元升至 24 元（區間 22–24 元）；路徑 2025Q1 24 → 2025Q2 23 → 2025Q3 22 → 2025Q4 23 → 2026Q1(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 9,492 元升至 9,813 元（區間 5,750–13,679 元）；路徑 2025Q1 9,492 → 2025Q2 5,750 → 2025Q3 13,679 → 2025Q4 10,000 → 2026Q1(部分) 9,813。
- **商舖租賃**：季度中位數由 47 元降至 43 元（區間 43–69 元）；路徑 2025Q1 47 → 2025Q2 69 → 2025Q3 52 → 2025Q4 49 → 2026Q1(部分) 43。

> 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 25% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 72% 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 55%，工商 31% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（37%）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 1,556 呎變為 1,666 呎，租賃由 859 呎變為 1,072 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 19 宗，佔 53%；前 5 棟佔 94%。
- 寫字樓租賃：南商金融創新中心（61 宗）、瓊林街83號 B座（14 宗）、億京廣場 II（13 宗），前 5 棟合計佔 46%。
- 工商買賣：蘢薈 37 宗，前 5 棟佔 53%；工商租賃：潮流工貿中心 39 宗，前 5 棟僅佔 21%，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	224	319	-29.8%	5,006 元/呎	9,000 元/呎	-44.4%	26.18 億	42.38 億
工商	租賃	732	876	-16.4%	19.2 元/呎·月	20.0 元/呎·月	-4.1%	1,910 萬/月	2,060 萬/月
寫字樓	買賣	36	42	-14.3%	8,095 元/呎	10,361 元/呎	-21.9%	2.90 億	19.25 億
寫字樓	租賃	242	131	+84.7%	23.0 元/呎·月	24.0 元/呎·月	-4.2%	1,926 萬/月	763 萬/月
商舖	買賣	15	13	+15.4%	9,701 元/呎	8,462 元/呎	+14.7%	2.27 億	1.92 億
商舖	租賃	54	83	-34.9%	49.8 元/呎·月	51.4 元/呎·月	-3.1%	355 萬/月	679 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」。

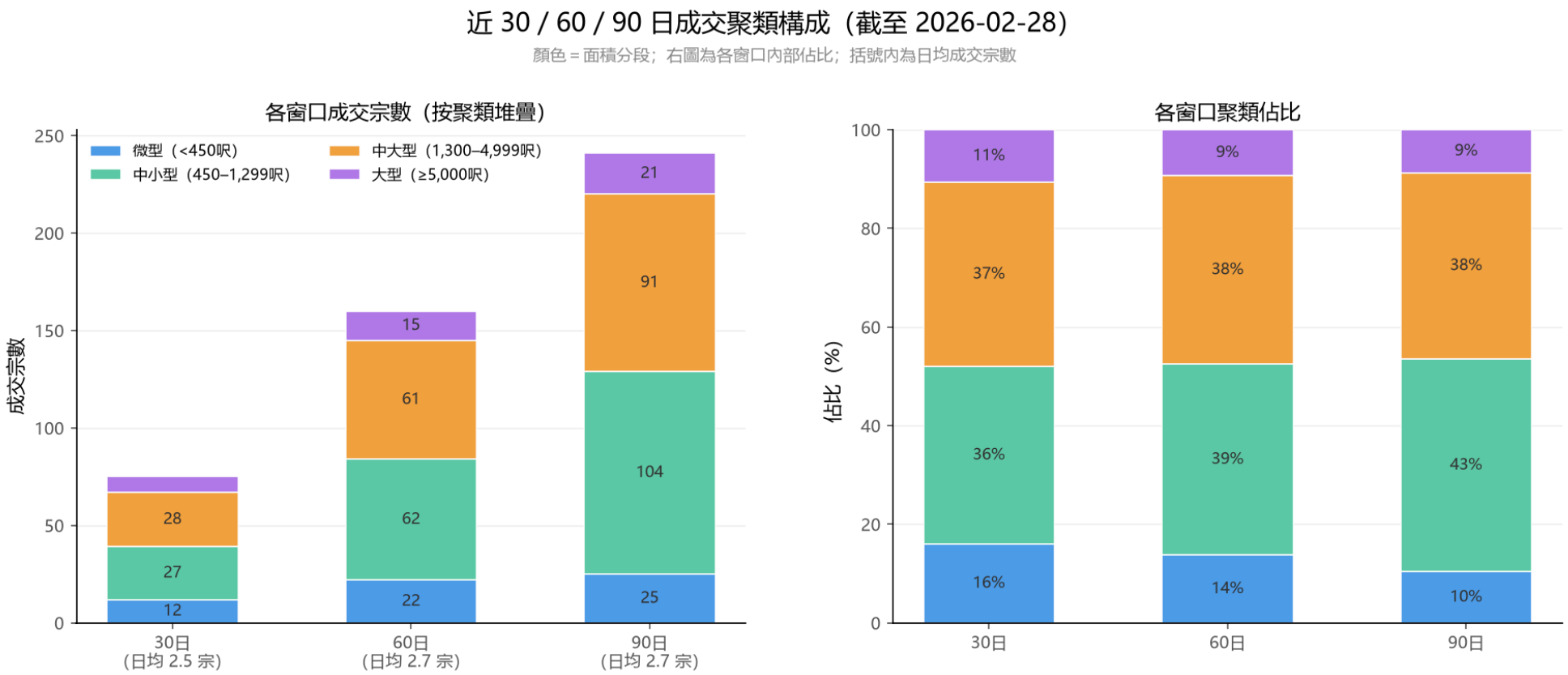


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	75	2.5	18	57
60 日	160	2.7	31	129
90 日	241	2.7	42	199

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	7,009	11	19.9	12	16.0%
30 日	中小型	10	5,070	17	21.0	27	36.0%
30 日	中大型	6	4,966	22	20.0	28	37.3%
30 日	大型	1	3,939	7	25.0	8	10.7%
60 日	微型	2	11,682	20	20.7	22	13.8%
60 日	中小型	16	5,220	46	21.0	62	38.8%
60 日	中大型	12	6,000	49	20.0	61	38.1%
60 日	大型	1	3,939	14	24.2	15	9.4%
90 日	微型	3	8,745	22	22.3	25	10.4%
90 日	中小型	20	4,967	84	22.5	104	43.2%
90 日	中大型	18	6,000	73	20.0	91	37.8%
90 日	大型	1	3,939	20	24.0	21	8.7%

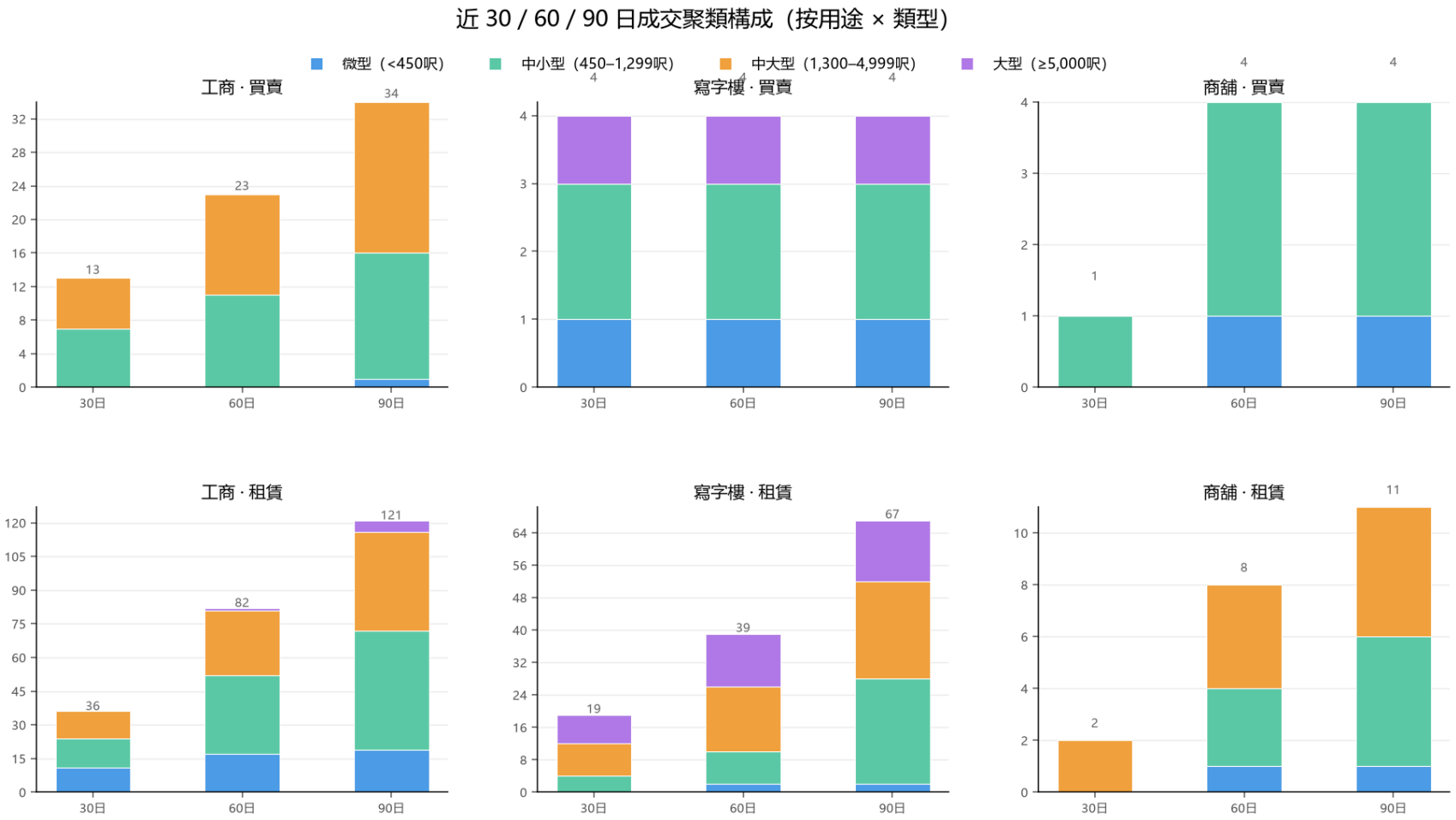


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	13	中小型 7（54%）	23	中大型 12（52%）	34	中大型 18（53%）
工商	租賃	36	中小型 13（36%）	82	中小型 35（43%）	121	中小型 53（44%）

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	4	中小型 2（50%）	4	中小型 2（50%）	4	中小型 2（50%）
寫字樓	租賃	19	中大型 8（42%）	39	中大型 16（41%）	67	中小型 26（39%）
商舖	買賣	1	中小型 1（100%）	4	中小型 3（75%）	4	中小型 3（75%）
商舖	租賃	2	中大型 2（100%）	8	中大型 4（50%）	11	中小型 5（45%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 75 宗（日均 2.5 宗），低於 90 日的日均 2.7 宗；60 日 160 宗、日均 2.7 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 16.0%（12 宗），高於 90 日的 10.4%；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「中大型」為最大宗（30 日 28 宗、佔 37%；90 日 104 宗、佔 43%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 4 宗（永康街83號、順利商業大廈(長沙灣)、創匯國際中心），高於 90 日的月均水平（90 日合共 4 宗）；同期工商買賣 30 日 13 宗、90 日 34 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 19.9 元，較 90 日的 19.9 元上升 0%，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 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	**永康街83號**	19	598	672	10,741	1.53
2	**南商金融創新中心**	5	1,185	920	7,200	0.55
3	**恆邦商業大廈**	4	675	335	4,938	0.17
4	**創匯國際中心**	3	2,797	1,500	5,363	0.53
5	**順利商業大廈(長沙灣)**	3	349	225	5,731	0.07
6	**億京廣場 II**	1	348	285	8,190	0.03
7	**擎天廣場**	1	1,080	360	3,333	0.04

7.2 寫字樓・租賃

全區共 28 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 242 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**	61	879	22,975	25.0	200
2	**瓊林街83號 B座**	14	3,109	73,062	23.5	232
3	**億京廣場 II**	13	2,021	45,600	23.3	55

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	Portas Tower A	12	8,125	190,826	24.0	327
5	永倫大廈	12	410	10,750	25.5	14
6	中國船舶大廈	11	1,371	30,000	25.0	35
7	長沙灣廣場第二期	11	2,225	48,848	19.0	98
8	創匯國際中心	10	1,303	30,100	23.3	38
9	瓊林街83號 A座	10	7,534	180,828	24.0	335
10	西港都會中心	10	1,664	35,804	22.0	58
11	長沙灣廣場第一期	10	1,525	33,550	21.0	64
12	PeakCastle	9	1,955	39,380	19.1	68
13	Portas Tower B	7	5,909	141,816	21.0	109
14	誠信中心	7	1,157	26,588	20.0	22
15	擎天廣場	6	1,662	26,958	16.8	22
16	D2 Place Two	5	6,345	114,372	18.0	84
17	勵豐中心	5	1,165	24,465	21.0	13
18	華懋333廣場	5	443	9,300	18.0	5
19	西頓中心	5	1,833	45,800	25.7	45
20	SPARK CITY	4	1,518	22,778	15.5	12

7.3 工商・買賣

全區共 45 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 224 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	37	1,754	1,228	7,000	5.68
2	龍薈	37	1,940	900	4,670	5.19
3	寶源亞洲中心	27	1,729	1,406	9,000	4.05
4	東方國際大廈	9	1,539	1,731	11,100	1.97
5	億利工業中心	8	1,338	399	3,514	0.37

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）
6	九龍廣場	7	960	386	4,387	0.28
7	Global Gateway Tower	6	931	526	5,652	0.31
8	定豐中心	6	607	297	5,169	0.18
9	香港工業中心 C 座	6	1,658	550	3,398	0.34
10	嘉圖工廠大廈	5	3,755	900	2,446	0.39
11	永盛工業大廈	5	402	178	4,428	0.09
12	環薈中心	5	1,168	720	6,020	0.38
13	半島大廈	4	10,438	8,727	8,363	3.45
14	榮吉工業大廈 A 座	4	1,128	325	2,791	0.13
15	源盛工業大廈	4	1,240	399	3,087	0.16
16	華匯廣場	4	590	294	4,234	0.11
17	兆威工業中心	3	1,023	288	2,816	0.09
18	恆昌工廠大廈	3	542	198	3,597	0.10
19	時豐中心	3	1,379	345	2,611	0.09
20	經達廣場	3	813	350	4,609	0.11

7.4 工商・租賃

全區共 92 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 732 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	685	11,988	17.0	68
2	百美工廠大廈	32	172	4,000	21.5	19
3	金百盛中心	32	884	19,714	22.1	68
4	Global Gateway Tower	25	1,073	24,679	23.0	75
5	匯華工廠大廈	24	390	5,500	15.1	29
6	百福工業大廈	24	434	7,600	16.5	20
7	麗昌工廠大廈	23	390	8,500	21.7	34

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）
8	**羅氏商業廣場**	22	1,634	34,314	19.5	88
9	**九龍廣場**	20	843	16,545	21.0	49
10	**好運工業中心**	18	1,502	24,835	16.0	53
11	**定豐中心**	17	697	12,999	21.5	23
12	**W668**	16	828	20,850	25.0	39
13	**新昌工業大廈**	16	1,773	27,495	16.0	44
14	**億利工業中心**	15	1,684	28,000	17.7	43
15	**益大工業大廈**	15	502	8,600	16.9	17
16	**香港中心**	15	873	18,333	21.0	26
17	**香港工業中心 B 座**	15	1,000	19,500	16.2	33
18	**兆威工業中心**	14	1,130	18,252	17.3	26
19	**環薈中心**	14	786	19,500	23.1	39
20	**東方國際大廈**	12	1,510	36,216	24.0	41

解讀

- 寫字樓買賣由 永康街83號（19 宗、中位數 10,741 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（61 宗）、瓊林街83號 B座（14 宗）、億京廣場 II（13 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 龍薈（37 宗，中位數 1,940 呎）與 維特健靈中心（37 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：成交量下降、呎價下降。**成交 36 宗（上年 42 宗，-14.3%），中位數呎價 8,095 元（-21.9%）；分層單位主流成交集中於 5,702–10,805 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 25%、工商租賃 48%；中小型單位成交價中位數 360 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 20.0 元、較大型（13.0 元）高 54%；商舖微型（71.4 元）與大型（21.5 元）相差 232%。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 15 宗（+15.4%），中位數呎價 9,701 元（+14.7%）；租賃 54 宗（-34.9%），中位數呎租 49.8 元（-3.1%）。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 5,006 元/呎、租 19.2 元/呎·月；寫字樓買賣 8,095 元/呎、租 23.0 元/呎·月；商舖買賣 9,701 元/呎、租 49.8 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	11	258	120 萬	4,428 元/呎
工商	買賣	中小型	57	880	360 萬	4,453 元/呎
工商	買賣	中大型	144	1,821	1,140 萬	6,007 元/呎
工商	買賣	大型	12	9,557	6,058 萬	6,688 元/呎
工商	租賃	微型	133	276	5,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	349	845	17,000 元	20.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	226	1,855	36,000 元	17.4 元/呎·月
工商	租賃	大型	24	7,274	112,173 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	3	348	225 萬	7,009 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	26	638	625 萬	10,448 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	6	1,879	1,518 萬	6,407 元/呎
寫字樓	買賣	大型	1	7,490	2,950 萬	3,939 元/呎
寫字樓	租賃	微型	17	350	9,200 元	24.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	92	905	21,530 元	25.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	86	1,856	43,525 元	23.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	47	8,092	186,408 元	23.2 元/呎·月
商舖	買賣	微型	4	200	284 萬	15,202 元/呎
商舖	買賣	中小型	7	750	650 萬	8,696 元/呎
商舖	買賣	中大型	2	2,500	1,419 萬	5,688 元/呎
商舖	買賣	大型	2	7,830	7,063 萬	8,468 元/呎
商舖	租賃	微型	15	350	25,000 元	71.4 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	20	900	45,000 元	49.5 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	18	2,106	72,000 元	35.8 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	6,500	140,000 元	21.5 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。