

工商舖成交報告｜九龍灣

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（195 宗，總計 13.8 億元） 6

四 租賃成交（484 宗，月租總計 3,822 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 30

九 附錄 31

01 一、執行摘要

679	195	484	13.80 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 679 宗成交，較上年度同期（511 宗）增加 32.9%；買賣 195 宗（+68.1%）、租賃 484 宗（+22.5%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 36 宗（上年 27 宗，+33.3%），中位數呎價 6,363 元（上年 7,000 元，-9.1%）；第一集團中心一棟錄得 11 宗、佔該類 31%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 158 宗（上年 88 宗，+79.5%），中位數呎價 3,159 元（上年 3,747 元，-15.7%）；太平洋貿易中心一棟錄得 18 宗、佔該類 11%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 250 宗、寫字樓 228 宗、商舖 6 宗；中位數呎租分別為 14.5、19.3、54.3 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 1 宗（+0.0%），中位數呎價 14,000 元（+105.9%）；租賃 6 宗（-50.0%），中位數呎租 54.3 元（-12.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 13.8 億元（上年 13.56 億元，+1.8%），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 3,822 萬元（上年 2,686 萬元，+42.3%）；主要來自Manhattan Place、One Kowloon等大額租務。

02 二、市場總覽

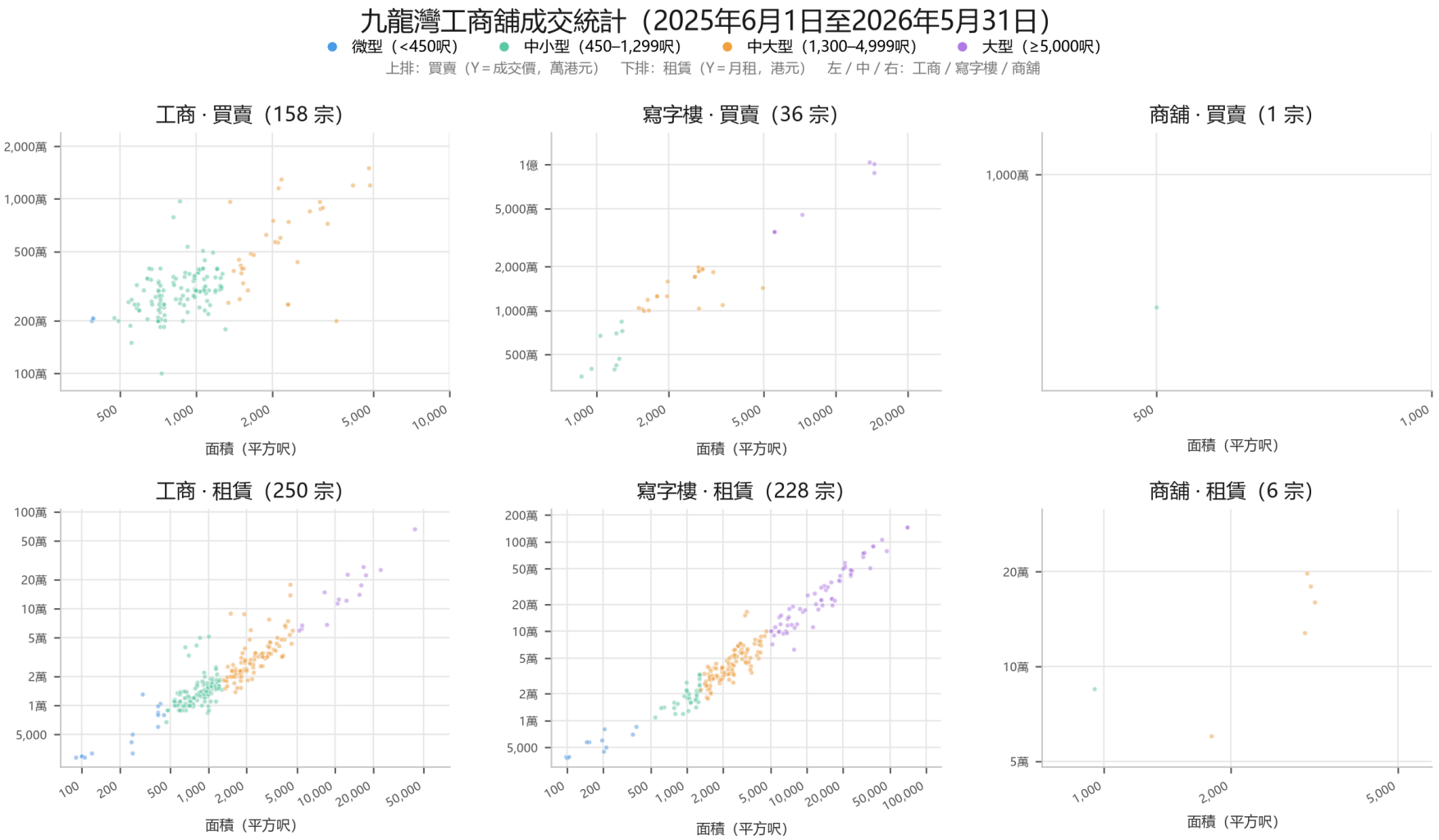


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-06-01 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	158	986	300 萬	3,159 元/呎	5.89 億
工商	租賃	250	1,138	17,000 元/月	14.5 元/呎·月	798 萬/月
寫字樓	買賣	36	2,276	1,257 萬	6,363 元/呎	7.83 億
寫字樓	租賃	228	2,458	44,725 元/月	19.3 元/呎·月	2,943 萬/月
商舖	買賣	1	500	700 萬	14,000 元/呎	0.07 億
商舖	租賃	6	3,022	144,000 元/月	54.3 元/呎·月	81 萬/月
合計	買賣	**195**	1,035	—	—	**13.80 億**
合計	租賃	**484**	1,756	—	—	**3,822 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 71%，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（1,035 呎）明顯小於租賃（1,756 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（6,363） > 工商（3,159） 元 / 呎；租賃則為 商舖（54） > 寫字樓（19） > 工商（14） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（195 宗，總計 13.8 億元）

3.1 工商（158 宗，5.89 億元）

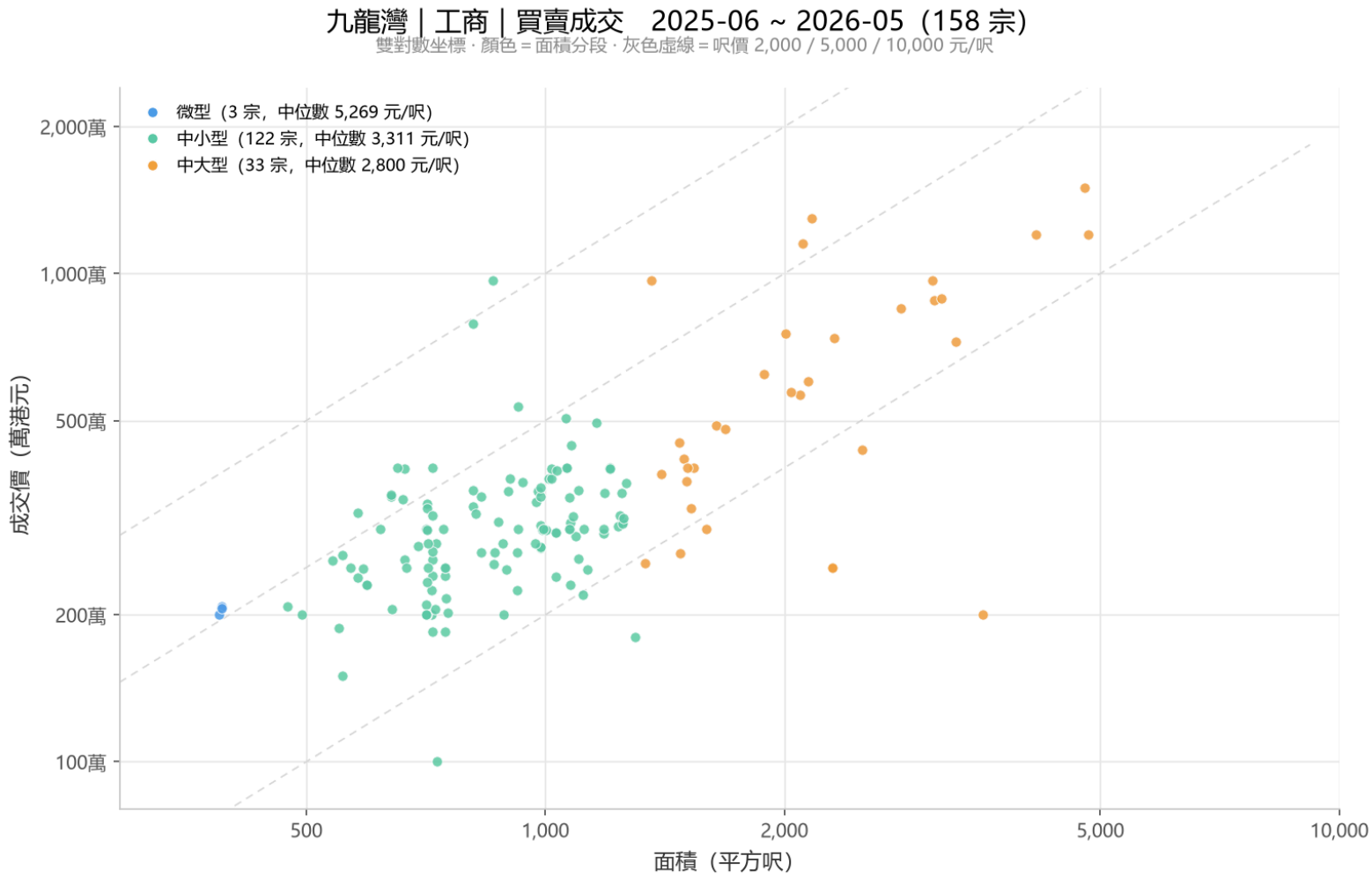


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 986 呎、中位數售價 300 萬元、中位數呎價 3,159 元（上年 3,747 元，-15.7%）。
- 面積段：中小型 122 宗（77%）、中大型 33 宗（21%）、微型 3 宗、大型 0 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 5,269 → 中小型 3,311 → 中大型 2,800 → 大型 —；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓幅度未計算（樣本不足）。
- 最活躍：太平洋貿易中心（18 宗）、信和工商中心（15 宗）、美羅中心 2 期（14 宗）。
- 最大宗：同力工業中心A座 4,784 呎 @1,500 萬元（3,135 元/呎）。

3.2 寫字樓（36 宗，7.83 億元）

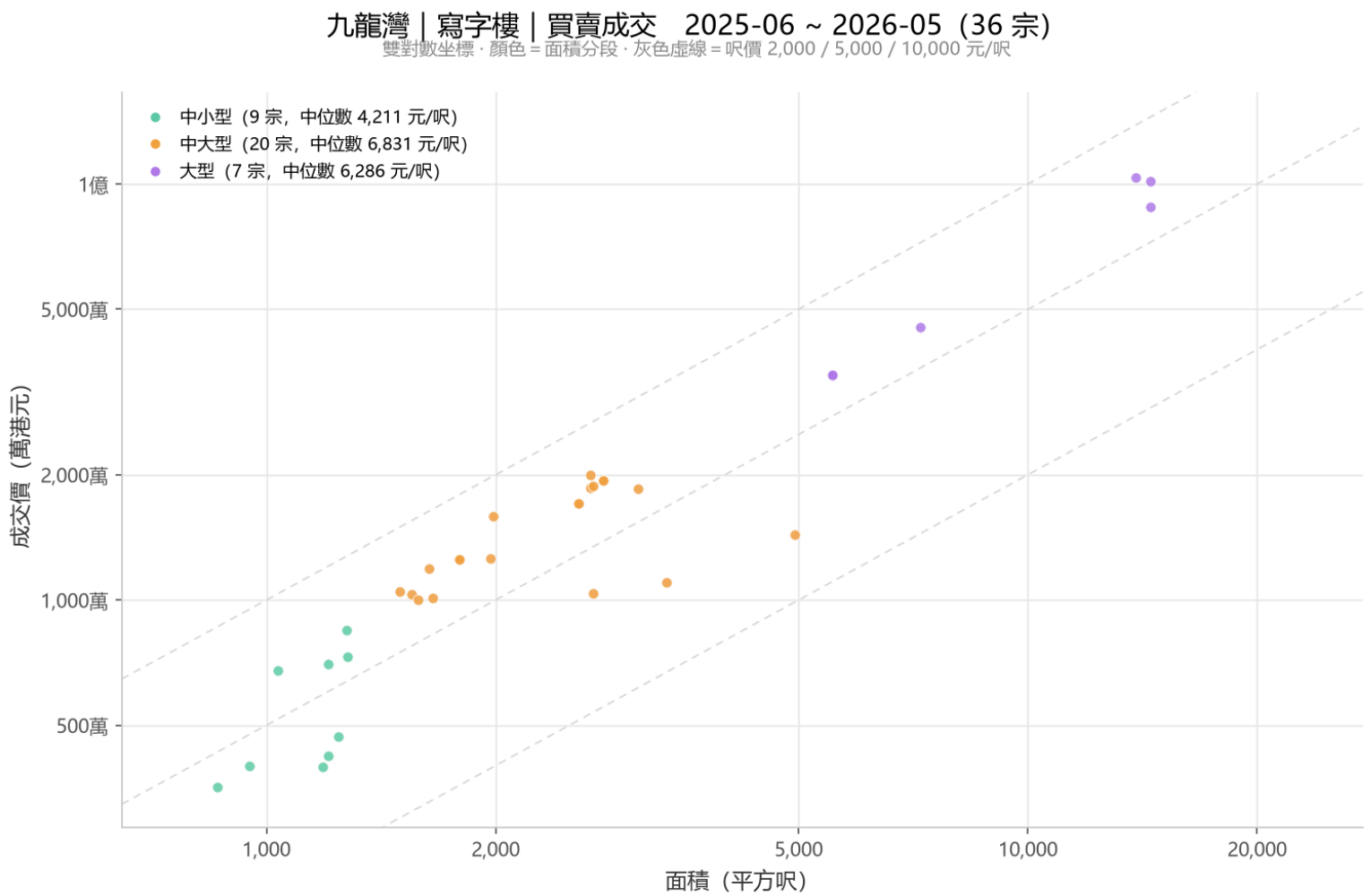


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 2,276 呎、中位數售價 1,257 萬元、中位數呎價 6,363 元（上年 7,000 元，-9.1%）。
- 面積段：中小型 9 宗（25%）、大型 7 宗、中大型 20 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,831 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 11 宗（31%）；前 5 棟合計 26 宗、佔 72%；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）

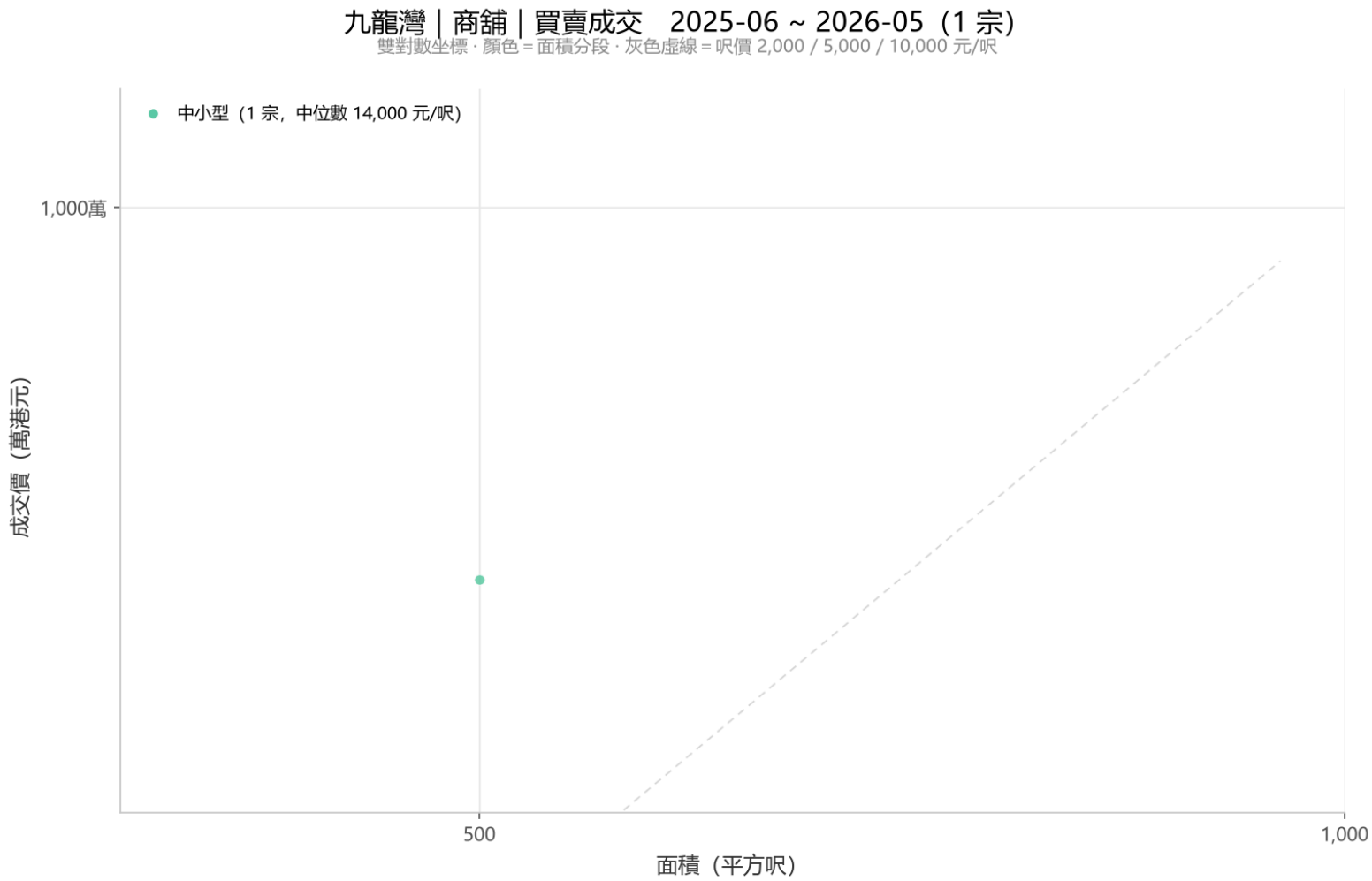


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 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	2025-07-21	寫字樓	第一集團中心	2,660	0.20	7,500
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（484 宗，月租總計 3,822 萬元）

4.1 工商（250 宗，月租 798 萬元）

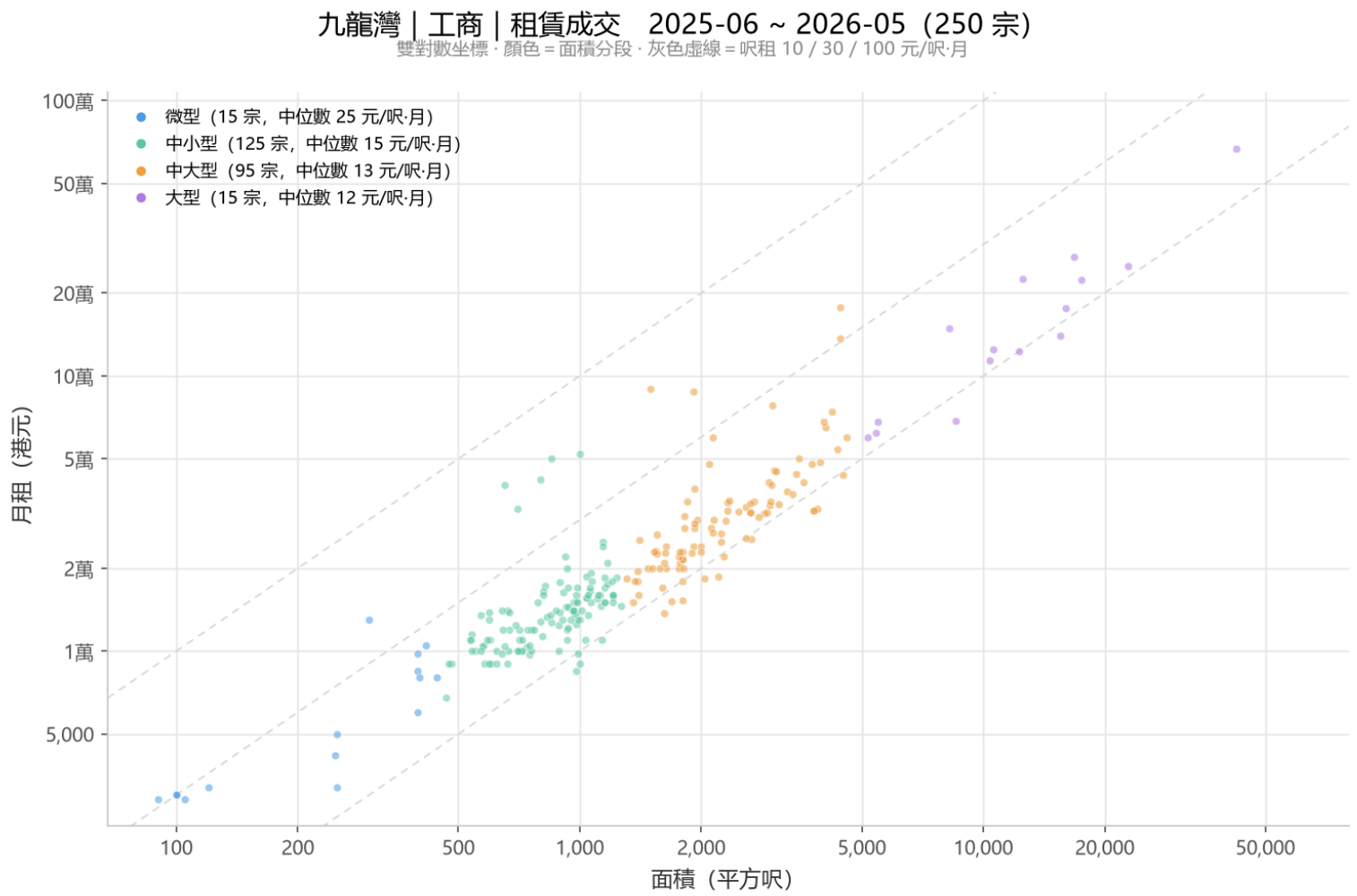


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,138 呎、月租 17,000 元、呎租 14.5 元/呎·月（上年 15.7 元，-7.6%）。
- 面積段：中大型 95 宗（38%）、中小型 125 宗（50%）、微型 15 宗、大型 15 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 24.7 → 中小型 15.5 → 中大型 12.9 → 大型 11.6 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：美羅中心 2 期（39 宗）、楊耀松第八工業大廈（21 宗）、美羅中心（18 宗）；前 5 棟合計僅佔 42%，前 10 棟佔 64%，供應面分散。

4.2 寫字樓（228 宗，月租 2,943 萬元）

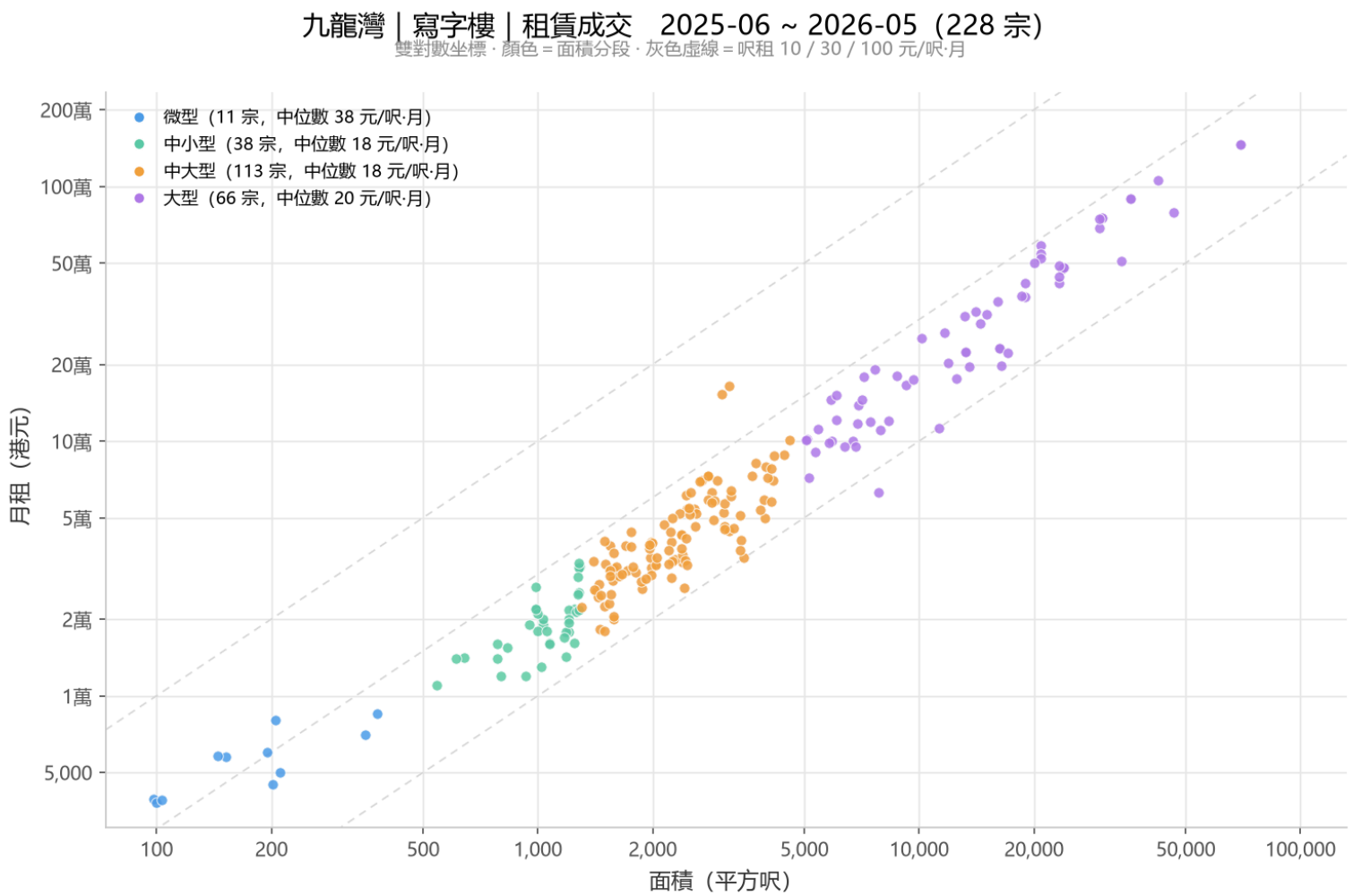


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,458 呎、月租 44,725 元、呎租 19.3 元/呎·月（上年 19.0 元，+1.7%）。
- 面積段：中大型 113 宗、中小型 38 宗、大型 66 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（26 宗）、億京中心B座（17 宗）、國際交易中心（16 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（6 宗，月租 81 萬元）

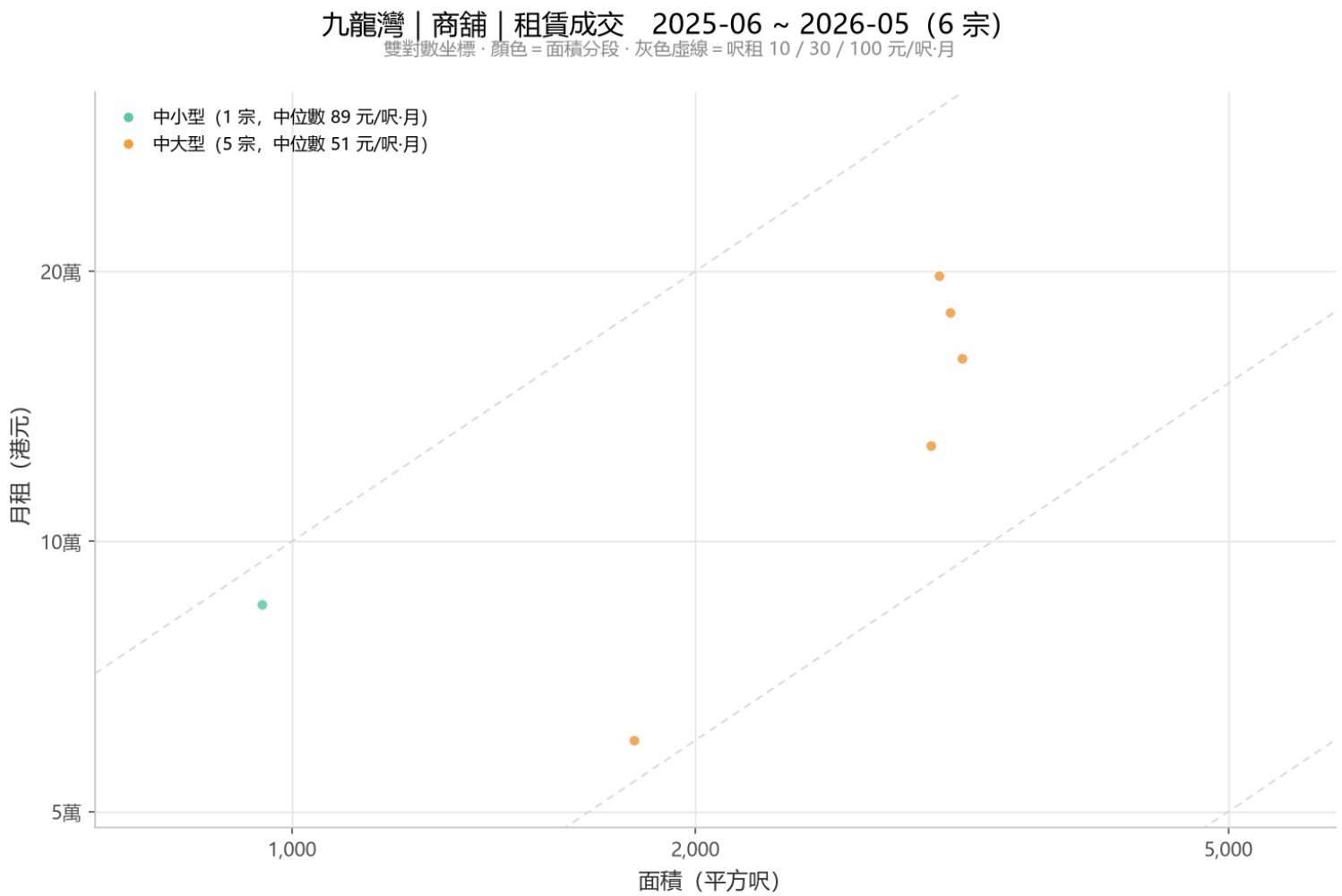


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 3,022 呎、月租 144,000 元、呎租 54.3 元/呎·月（上年 62.1 元，-12.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 —（街舖細位）→ 中小型 89.5 → 中大型 50.6 → 大型 —。
- 最活躍：恩浩國際中心（2 宗）、國際交易中心（1 宗）、得寶花園（1 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 100%，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	2025-07-31	寫字樓	Manhattan Place	30,146	753,650	25.0
6	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	743,100	25.0
7	2025-06-18	寫字樓	金利豐國際中心	29,724	683,652	23.0
8	2026-02-12	工商	三湘九龍灣貨運中心	42,385	670,421	15.8
9	2026-04-22	寫字樓	Manhattan Place	20,850	583,800	28.0
10	2025-11-17	寫字樓	Manhattan Place	20,850	542,100	26.0

05 五、過去 12 個月趨勢

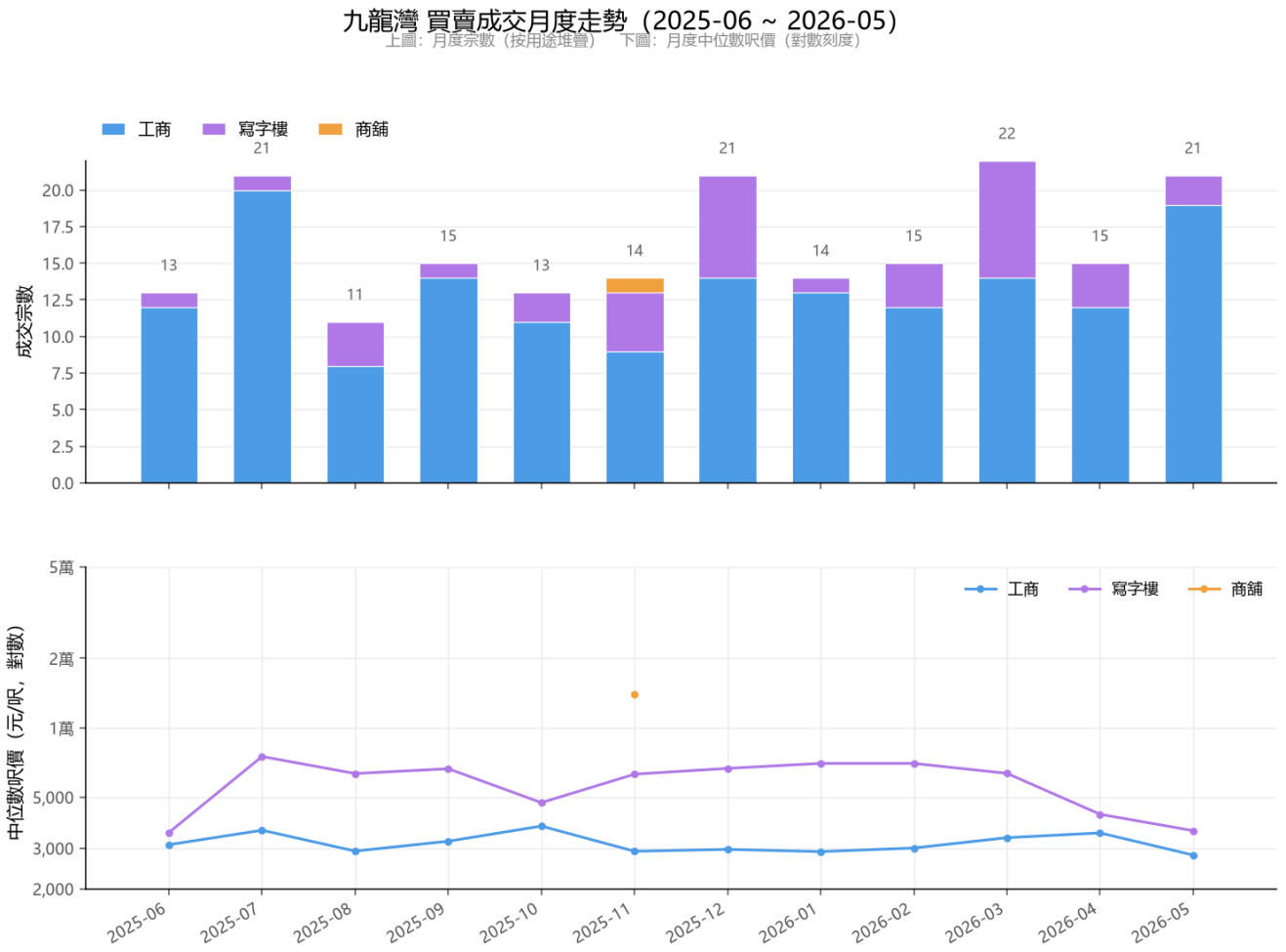


圖 8　買賣月度走勢

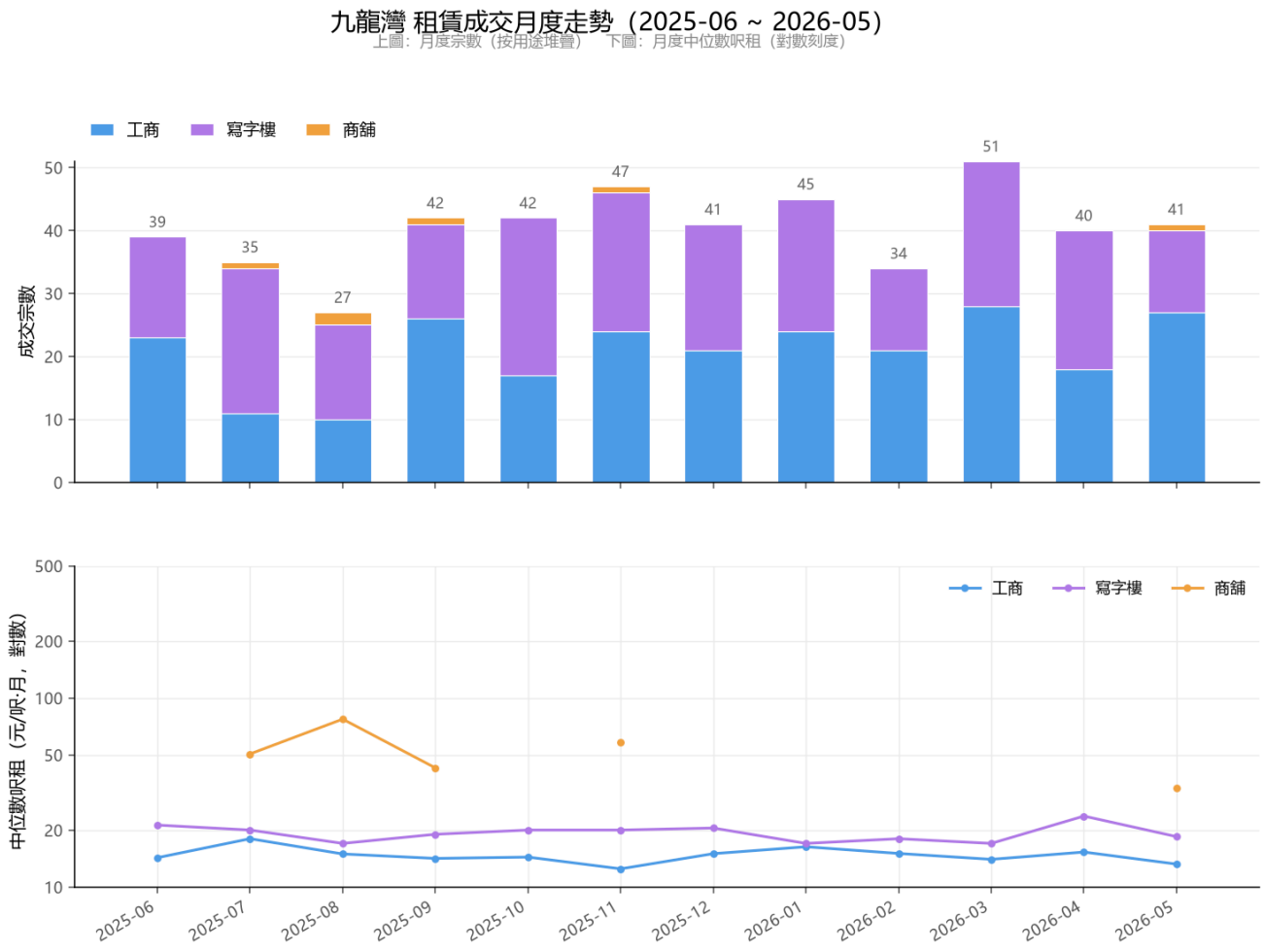


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 38–73 宗，月均 57 宗；買賣月均 16.2 宗、租賃月均 40.3 宗。
- 高點為 2026-03（73 宗），低點為 2025-08（38 宗）；近三個月月均 63 宗，較期初三個月（49 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 52 宗 → 2025Q3 151 宗 → 2025Q4 178 宗 → 2026Q1 181 宗 → 2026Q2（僅5月）117 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,107 元降至 2,877 元（區間 2,877–3,303 元）；路徑 2025Q2 3,107 → 2025Q3 3,303 → 2025Q4 3,165 → 2026Q1 3,012 → 2026Q2(部分) 2,877。
- **工商租賃**：季度中位數由 14 元降至 14 元（區間 14–15 元）；路徑 2025Q2 14 → 2025Q3 15 → 2025Q4 14 → 2026Q1 15 → 2026Q2(部分) 14。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 3,510 元升至 3,869 元（區間 3,510–7,000 元）；路徑 2025Q2 3,510 → 2025Q3 6,638 → 2025Q4 6,286 → 2026Q1 7,000 → 2026Q2(部分) 3,869。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 21 元降至 21 元（區間 18–21 元）；路徑 2025Q2 21 → 2025Q3 19 → 2025Q4 20 → 2026Q1 18 → 2026Q2(部分) 21。
- **商舖租賃**：季度中位數由 58 元降至 33 元（區間 33–58 元）；路徑 2025Q3 58 → 2025Q4 58 → 2026Q2(部分) 33。

> 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 77% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 25% 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 79%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（17%）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 1,123 呎變為 1,035 呎，租賃由 1,533 呎變為 1,756 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 11 宗，佔 31%；前 5 棟佔 72%。
- 寫字樓租賃：宏天廣場（26 宗）、億京中心B座（17 宗）、國際交易中心（16 宗），前 5 棟合計佔 39%。
- 工商買賣：太平洋貿易中心 18 宗，前 5 棟佔 45%；工商租賃：美羅中心 2 期 39 宗，前 5 棟僅佔 42%，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	158	88	+79.5%	3,159 元/呎	3,747 元/呎	-15.7%	5.89 億	5.69 億
工商	租賃	250	204	+22.5%	14.5 元/呎·月	15.7 元/呎·月	-7.6%	798 萬/月	529 萬/月
寫字樓	買賣	36	27	+33.3%	6,363 元/呎	7,000 元/呎	-9.1%	7.83 億	7.60 億
寫字樓	租賃	228	179	+27.4%	19.3 元/呎·月	19.0 元/呎·月	+1.7%	2,943 萬/月	1,998 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	6	12	-50.0%	54.3 元/呎·月	62.1 元/呎·月	-12.5%	81 萬/月	159 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」。

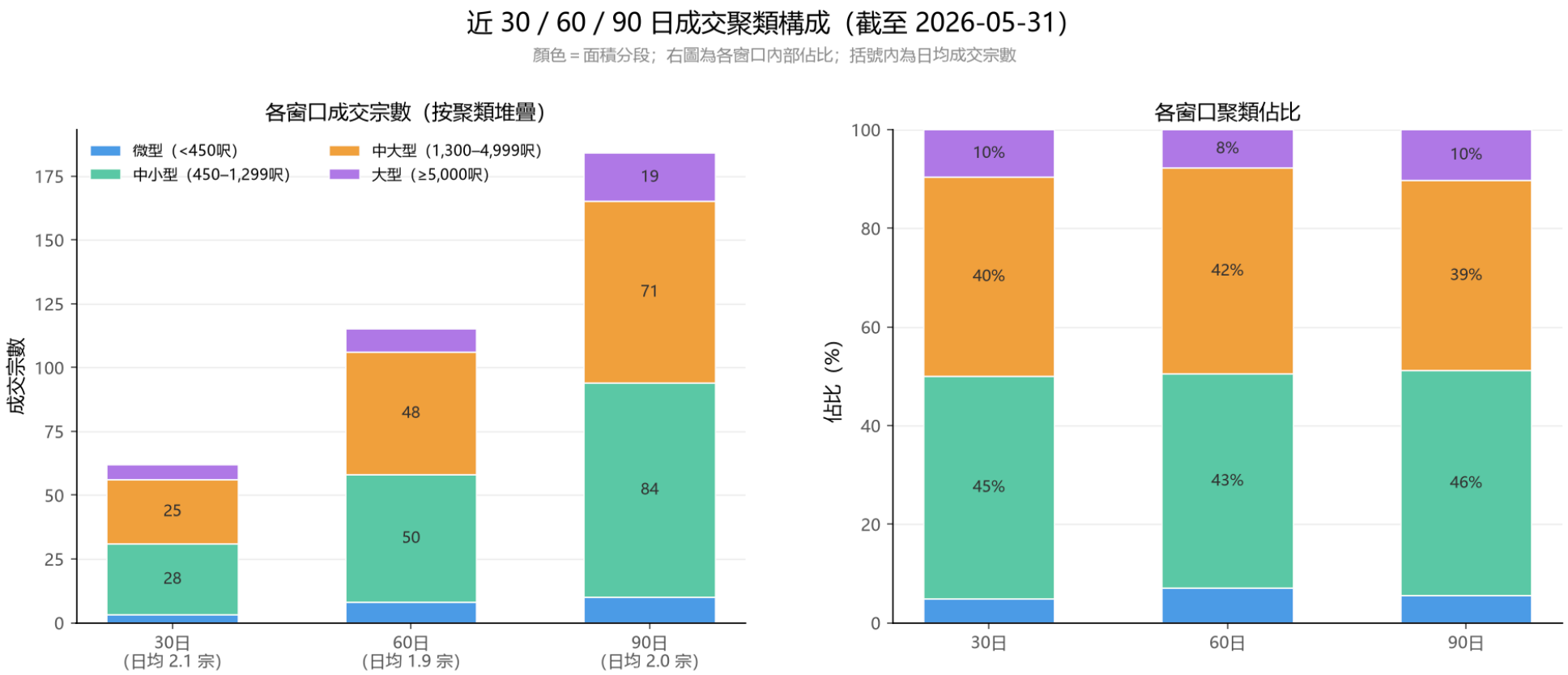


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	62	2.1	21	41
60 日	115	1.9	35	80
90 日	184	2.0	58	126

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	—	3	39.0	3	4.8%
30 日	中小型	18	2,805	10	16.2	28	45.2%
30 日	中大型	3	3,280	22	13.0	25	40.3%
30 日	大型	0	—	6	18.5	6	9.7%
60 日	微型	0	—	8	26.0	8	7.0%
60 日	中小型	30	2,985	20	15.9	50	43.5%
60 日	中大型	5	3,869	43	14.7	48	41.7%
60 日	大型	0	—	9	18.0	9	7.8%
90 日	微型	0	—	10	26.0	10	5.4%
90 日	中小型	43	3,320	41	15.0	84	45.7%
90 日	中大型	13	5,450	58	14.6	71	38.6%
90 日	大型	2	6,637	17	18.0	19	10.3%

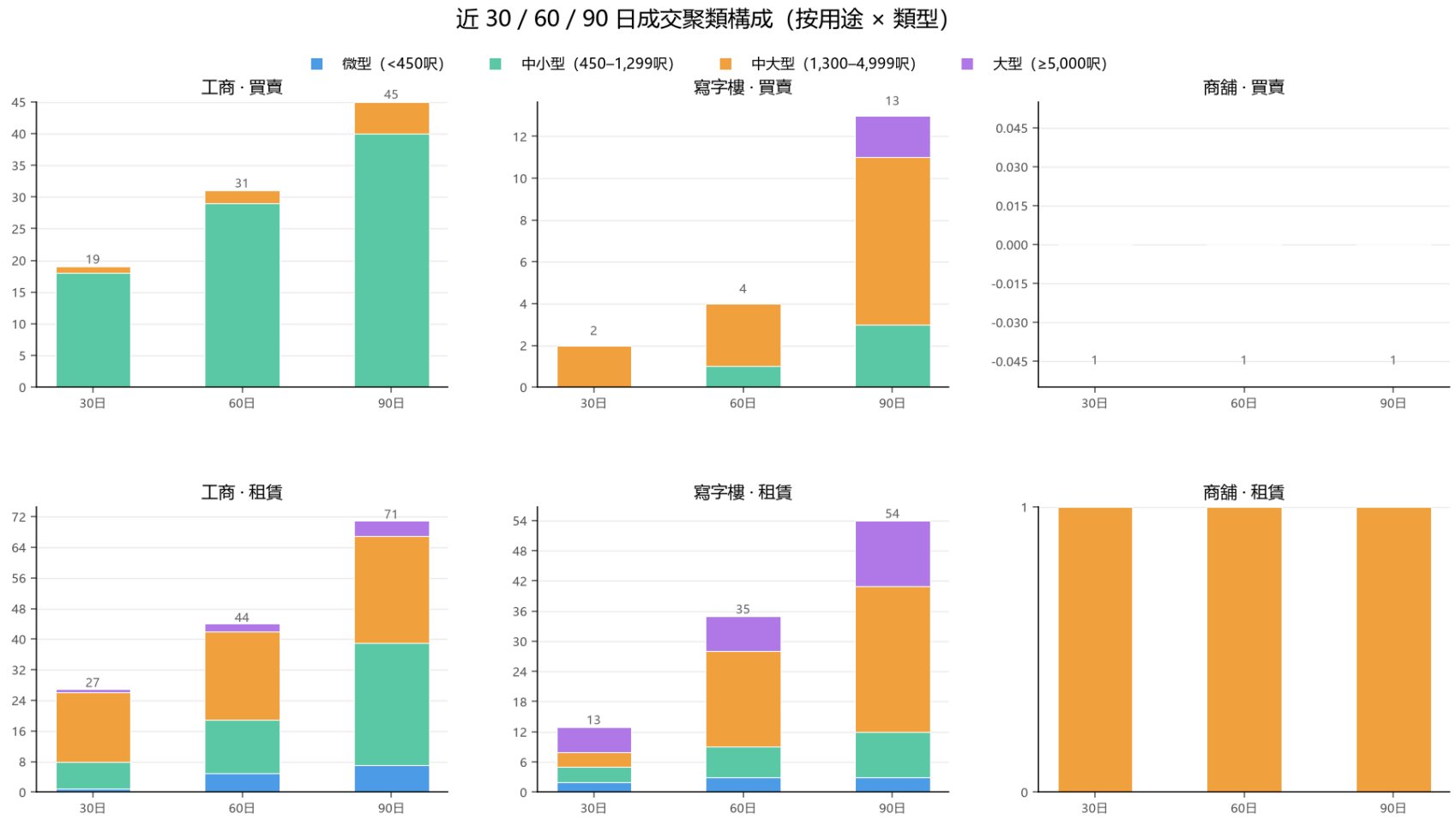


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	19	中小型 18（95%）	31	中小型 29（94%）	45	中小型 40（89%）
工商	租賃	27	中大型 18（67%）	44	中大型 23（52%）	71	中小型 32（45%）

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	中大型 2（100%）	4	中大型 3（75%）	13	中大型 8（62%）
寫字樓	租賃	13	大型 5（38%）	35	中大型 19（54%）	54	中大型 29（54%）
商舖	買賣	0	—	0	—	0	—
商舖	租賃	1	中大型 1（100%）	1	中大型 1（100%）	1	中大型 1（100%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 62 宗（日均 2.1 宗），與 90 日的日均 2.0 宗；60 日 115 宗、日均 1.9 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 4.8%（3 宗），低於 90 日的 5.4%；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 28 宗、佔 45%；90 日 84 宗、佔 46%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 2 宗（企業廣場一期二座），低於 90 日的月均水平（90 日合共 13 宗）；同期工商買賣 30 日 19 宗、90 日 45 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 43.3 元，較 90 日的 26.7 元上升 62%，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 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**	11	2,684	1,939	7,000	3.66
2	**南豐商業中心**	4	1,224	446	3,432	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 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 228 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	26	2,375	37,600	17.0	166
2	億京中心B座	17	3,087	46,305	18.0	89
3	One Kowloon	16	18,642	370,690	20.5	747
4	國際交易中心	16	1,756	41,275	22.0	90
5	Manhattan Place	15	20,850	521,250	25.0	796
6	創豪坊	15	782	14,000	22.2	20
7	南豐商業中心	14	1,205	18,402	14.6	34
8	太豐匯	14	4,738	94,760	20.6	206
9	恩浩國際中心	12	1,963	34,545	19.2	68
10	其士商業中心	11	2,234	33,432	16.6	36
11	企業廣場一期三座	10	178	6,900	38.0	35
12	德福大廈	10	1,429	32,671	20.0	37
13	第一集團中心	10	2,684	69,784	26.0	90
14	企業廣場3期	6	2,270	35,875	15.0	29
15	企業廣場一期一座	5	3,175	44,450	14.0	27
16	企業廣場一期二座	5	3,475	34,765	11.0	44
17	金利豐國際中心	5	23,653	473,060	22.0	202
18	The Eastmark	4	3,618	49,609	14.0	25
19	億京中心A座	4	4,024	68,660	15.6	41
20	啟匯	4	13,211	224,587	17.0	116

7.3 工商・買賣

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 158 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	太平洋貿易中心	18	719	242	2,826	0.50
2	信和工商中心	15	720	250	3,347	0.41

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	美羅中心 2 期	14	710	336	4,543	0.51
4	同力工業中心A座	13	1,085	348	2,853	0.78
5	九龍灣工業中心	11	979	380	3,546	0.46
6	啟福工業中心	8	1,324	372	2,896	0.52
7	美羅中心	8	664	290	4,085	0.25
8	順發工業大廈	7	1,186	400	3,763	0.35
9	鴻力工業中心 A 座	7	996	300	2,679	0.20
10	景發工業中心	6	774	362	4,048	0.21
11	鴻力工業中心 B 座	6	1,242	305	2,468	0.19
12	健力工業大廈	5	391	208	5,155	0.11
13	同力工業中心B座	5	1,019	398	3,304	0.25
14	興力工業中心	5	1,185	300	2,532	0.17
15	合力工業中心	4	725	330	3,968	0.12
16	寶康中心	4	920	295	2,875	0.16
17	源發工業大廈	4	1,065	279	2,687	0.12
18	金漢工業大廈	4	2,300	225	1,087	0.09
19	富洋工業中心	3	923	488	3,250	0.13
20	榮發工業大廈	3	1,035	380	3,759	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 30 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 250 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	39	921	15,190	17.9	66
2	楊耀松第八工業大廈	21	1,999	23,000	12.0	55
3	美羅中心	18	670	13,400	18.2	66
4	九龍灣工業中心	15	987	15,800	15.8	28

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**	13	1,137	11,000	11.4	42
6	**環球工商大廈**	12	1,058	16,250	14.5	26
7	**鴻力工業中心 B 座**	12	391	9,000	22.7	10
8	**福康工業大廈 (九龍灣)**	11	1,265	30,000	14.4	42
9	**健力工業大廈**	9	769	12,000	17.6	13
10	**寶隆中心**	9	2,575	33,475	11.8	31
11	**金漢工業大廈**	9	1,800	18,000	11.3	25
12	**開達大廈**	8	4,546	53,854	11.9	75
13	**鴻力工業中心 A 座**	8	1,380	18,751	15.1	24
14	**宏力工業大廈**	6	774	10,042	13.5	8
15	**富洋工業中心**	6	1,802	27,000	12.3	15
16	**信和工商中心**	5	751	11,000	15.0	19
17	**同力工業中心A座**	5	1,925	29,000	14.5	13
18	**同力工業中心B座**	5	2,322	34,372	14.3	14
19	**豐隆工業中心**	5	1,815	31,000	12.9	26
20	**合力工業中心**	4	1,629	21,368	14.1	8

解讀

- 寫字樓買賣由 第一集團中心（11 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（26 宗）、億京中心B座（17 宗）、國際交易中心（16 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 太平洋貿易中心（18 宗，中位數 719 呎）與 信和工商中心（15 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 美羅中心 2 期 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 36 宗（上年 27 宗，+33.3%），中位數呎價 6,363 元（-9.1%）；分層單位主流成交集中於 5,782–7,000 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 77%、工商租賃 50%；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 24.7 元、較大型（11.6 元）高 113%。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 6 宗（-50.0%），中位數呎租 54.3 元（-12.5%）。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 3,159 元/呎、租 14.5 元/呎·月；寫字樓買賣 6,363 元/呎、租 19.3 元/呎·月；商舖買賣 14,000 元/呎、租 54.3 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	3	391	206 萬	5,269 元/呎
工商	買賣	中小型	122	868	298 萬	3,311 元/呎
工商	買賣	中大型	33	2,093	565 萬	2,800 元/呎
工商	租賃	微型	15	250	5,000 元	24.7 元/呎·月
工商	租賃	中小型	125	886	13,500 元	15.5 元/呎·月
工商	租賃	中大型	95	2,134	29,809 元	12.9 元/呎·月
工商	租賃	大型	15	12,248	139,617 元	11.6 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	9	1,205	470 萬	4,211 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	20	2,567	1,346 萬	6,831 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	5,776 元	38.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	38	1,073	19,000 元	18.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	113	2,375	40,300 元	18.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	66	13,384	227,615 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	1	950	85,000 元	89.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	5	3,043	160,000 元	50.6 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。