

工商舖成交報告｜葵涌

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（594 宗，總計 25.87 億元） 6

四 租賃成交（684 宗，月租總計 4,068 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

1,278	594	684	25.87 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 1,278 宗成交，較上年度同期（1,039 宗）增加 23.0%；買賣 594 宗（+94.1%）、租賃 684 宗（-6.7%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 11 宗（上年 7 宗，+57.1%），中位數呎價 5,699 元（上年 6,818 元，-16.4%）；新都會廣場第二期一棟錄得 6 宗、佔該類 55%。
3. **工商買賣「量價齊升」**：成交 575 宗（上年 287 宗，+100.3%），中位數呎價 2,714 元（上年 2,571 元，+5.6%）；iCITY一棟錄得 182 宗、佔該類 32%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 552 宗、寫字樓 94 宗、商舖 38 宗；中位數呎租分別為 11.0、22.7、73.6 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 8 宗（-33.3%），中位數呎價 10,585 元（+33.1%）；租賃 38 宗（-32.1%），中位數呎租 73.6 元（+24.6%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 25.87 億元（上年 15.22 億元，+70.0%）；最大宗為香港毛紡工業大廈 23,540 呎 @9,190 萬元（3,904 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 4,068 萬元（上年 3,867 萬元，+5.2%）；主要來自和黃物流中心、亞洲貨櫃物流中心 B 座等大額租務。

02 二、市場總覽

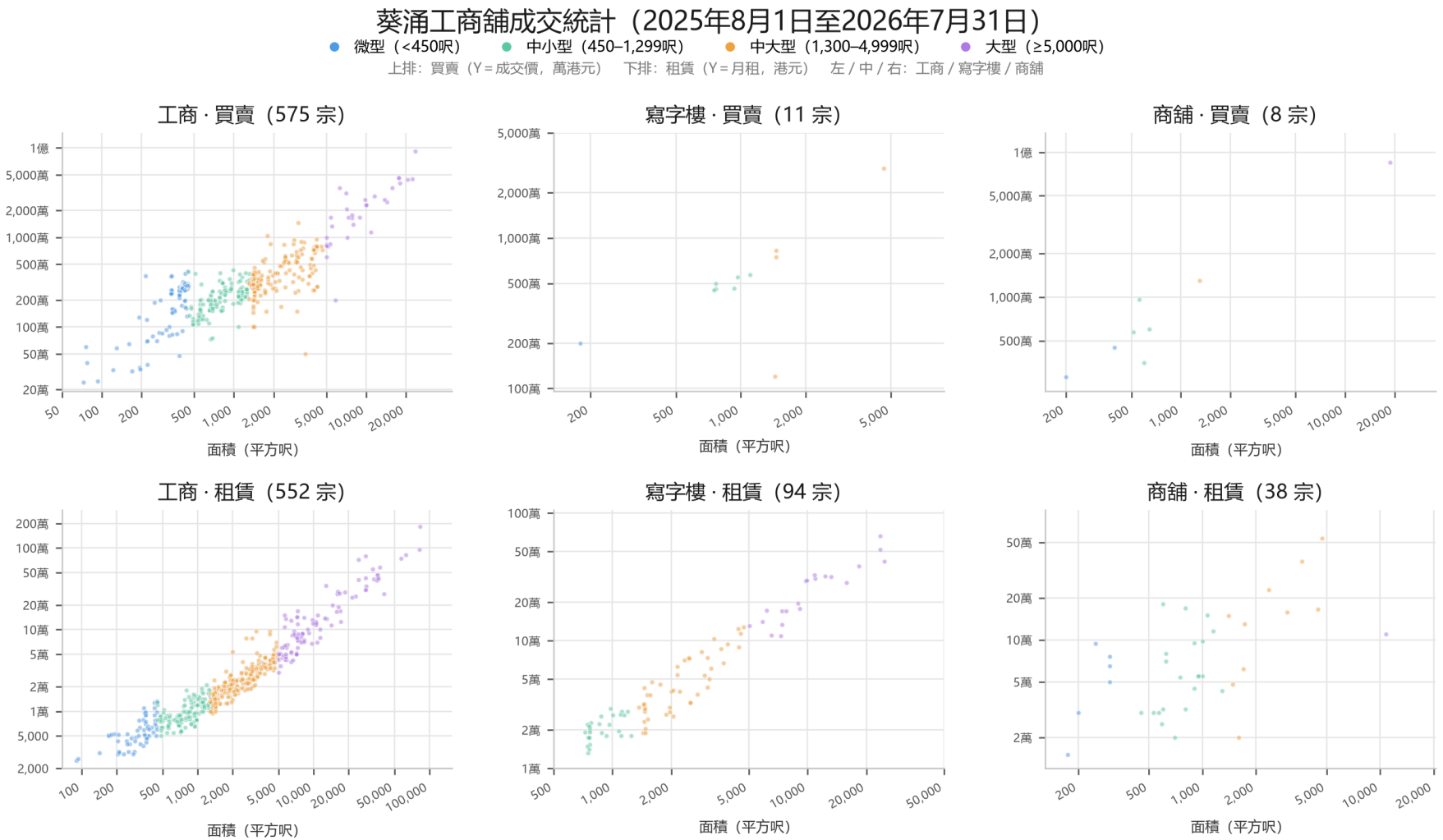


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	575	740	280 萬	2,714 元/呎	23.79 億
工商	租賃	552	1,504	16,900 元/月	11.0 元/呎·月	2,837 萬/月
寫字樓	買賣	11	965	500 萬	5,699 元/呎	0.78 億
寫字樓	租賃	94	1,984	37,875 元/月	22.7 元/呎·月	856 萬/月
商舖	買賣	8	578	586 萬	10,585 元/呎	1.30 億
商舖	租賃	38	900	63,500 元/月	73.6 元/呎·月	376 萬/月
合計	買賣	**594**	759	—	—	**25.87 億**
合計	租賃	**684**	1,488	—	—	**4,068 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 54%，反映葵涌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（759 呎）明顯小於租賃（1,488 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（10,585） > 寫字樓（5,699） > 工商（2,714） 元 / 呎；租賃則為 商舖（74） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（594 宗，總計 25.87 億元）

3.1 工商（575 宗，23.79 億元）

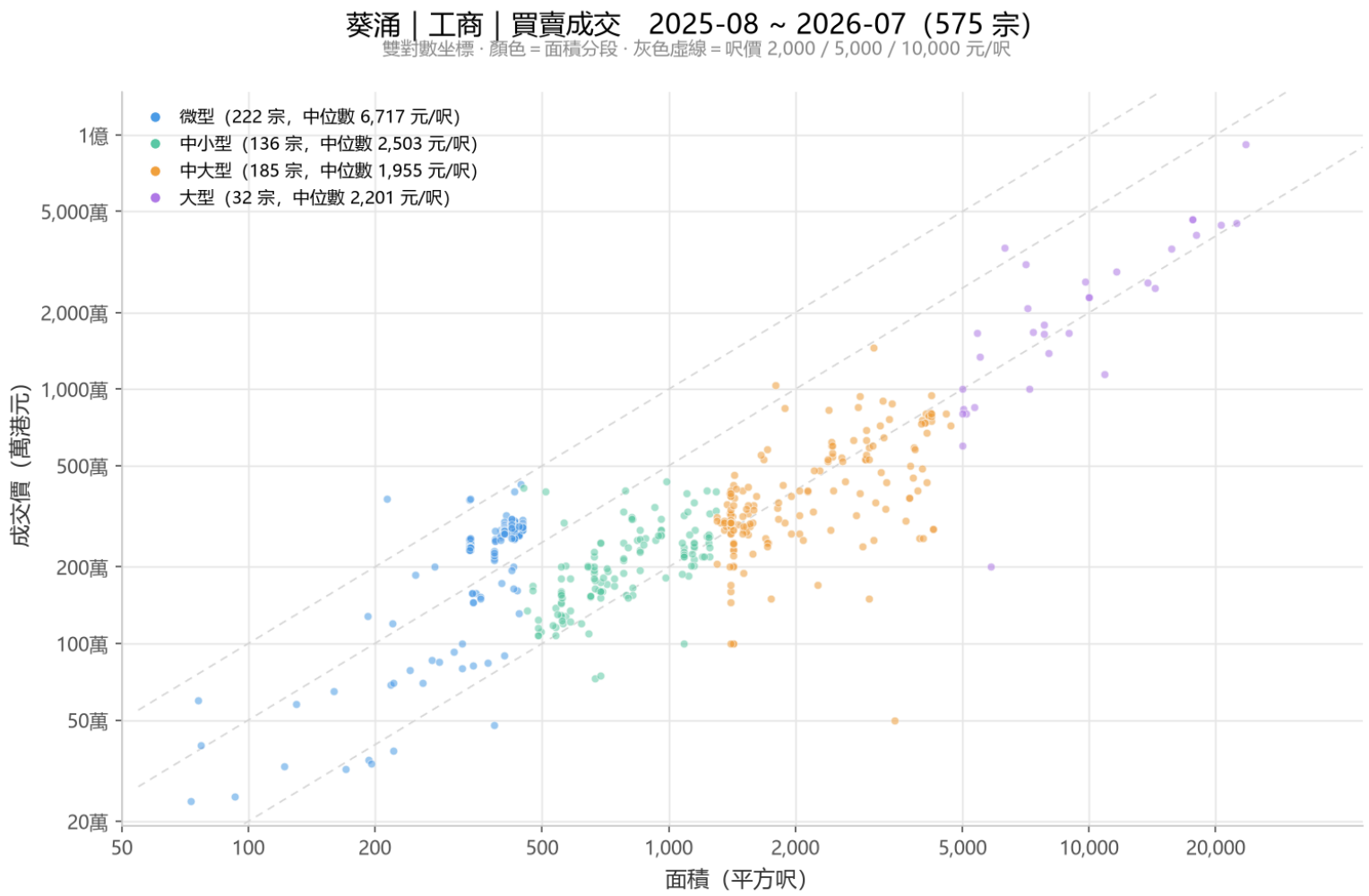


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 740 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,714 元（上年 2,571 元，+5.6%）。
- 面積段：中小型 136 宗（24%）、中大型 185 宗（32%）、微型 222 宗、大型 32 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 6,717 → 中小型 2,503 → 中大型 1,955 → 大型 2,201 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 12%。
- 最活躍：iCITY（182 宗）、和豐工業中心（20 宗）、亞洲貿易中心（17 宗）。
- 最大宗：香港毛紡工業大廈 23,540 呎 @9,190 萬元（3,904 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（11 宗，7,800 萬元）

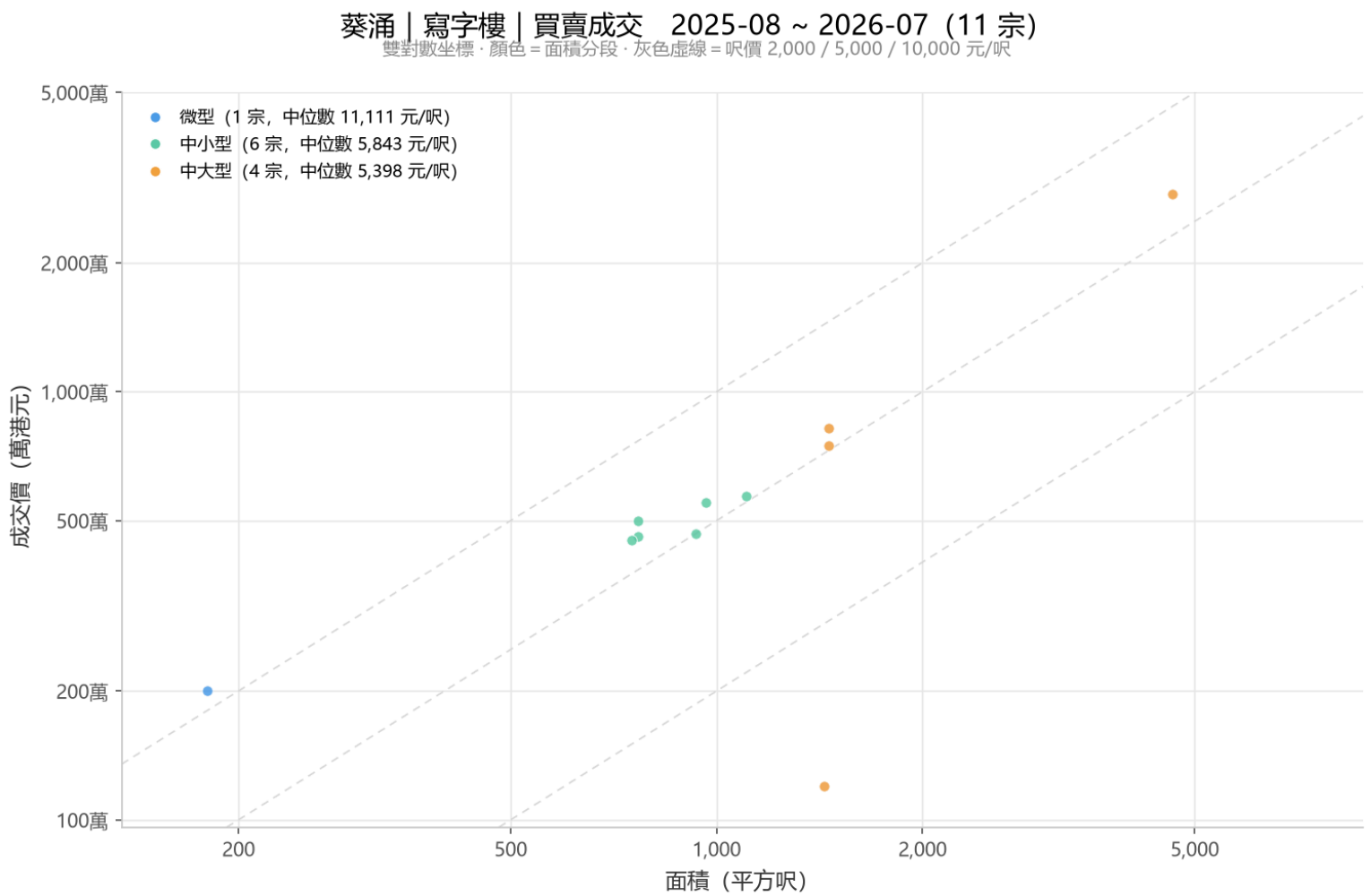


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 965 呎、中位數售價 500 萬元、中位數呎價 5,699 元（上年 6,818 元，-16.4%）。
- 面積段：中小型 6 宗（55%）、大型 0 宗、中大型 4 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 5,398 元最高，中小型 5,843 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 6 宗（55%）；前 5 棟合計 11 宗、佔 100%；全區僅 3 棟錄得成交。
- 指標成交：新都會廣場第二期 4,634 呎 @2,900 萬元（6,258 元/呎）；K83 1,106 呎 @570 萬元（5,154 元/呎）。

3.3 商舖（8 宗，1.3 億元）

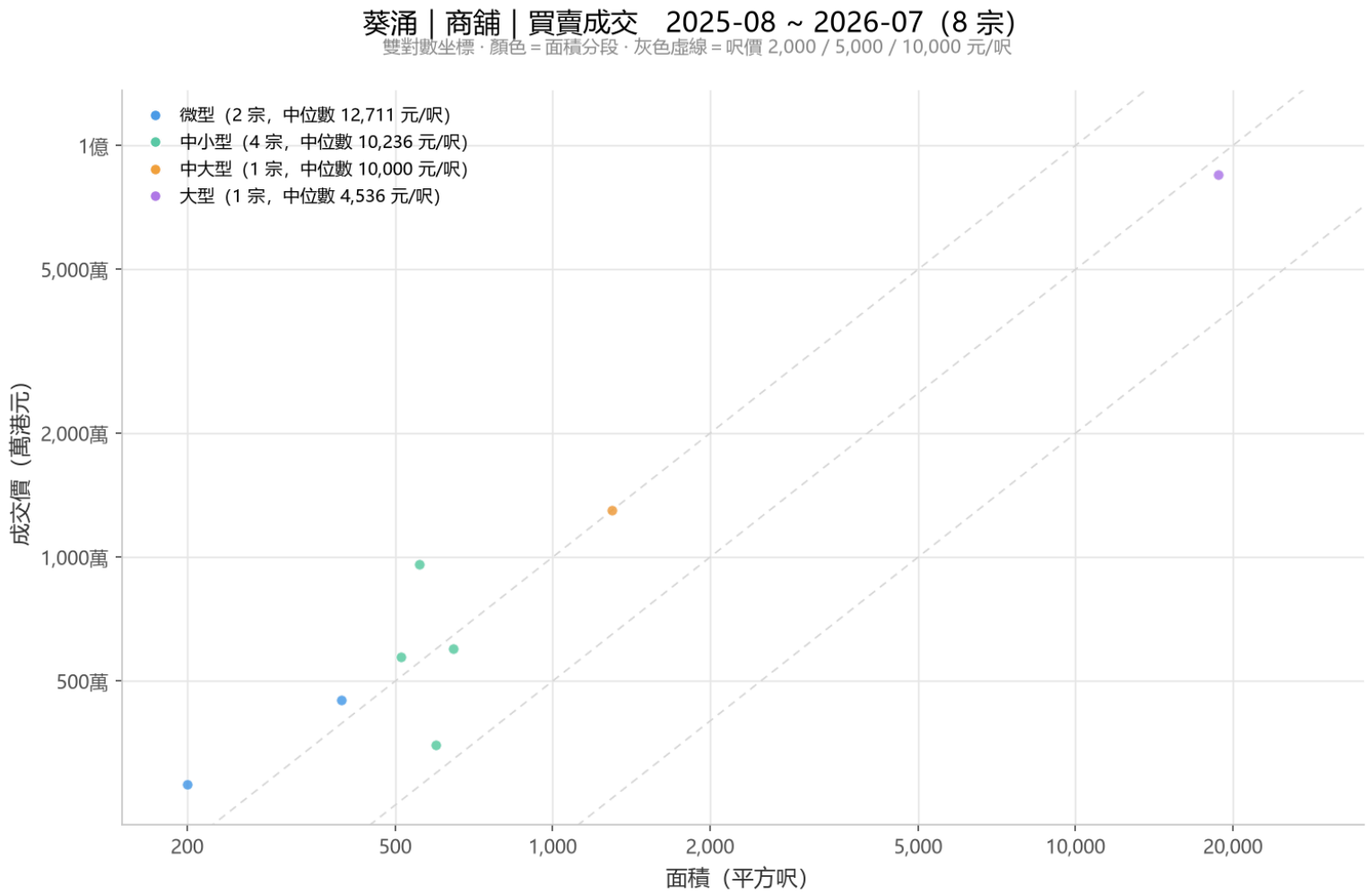


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 8 宗，統計穩定性有限；中位數面積 578 呎、中位數售價 586 萬元、中位數呎價 10,585 元（上年 7,954 元，+33.1%）。
- 面積段：中小型 4 宗、中大型 1 宗、大型 1 宗，無微型成交；中大型呎價 10,000 元最高。
- 最貴：獅子樓 18,740 呎 @8,500 萬元（4,536 元/呎）。
- 集中度：葵涌廣場B場 2 宗，佔 25%；前 5 棟佔 88%。

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	2025-11-24	工商	香港毛紡工業大廈	23,540	0.92	3,904
2	2026-05-07	商舖	獅子樓	18,740	0.85	4,536
3	2026-01-09	工商	葵德工業中心 1 期	17,576	0.47	2,646
4	2026-05-20	工商	永得利廣場 2 座	22,432	0.45	2,000
5	2025-12-10	工商	東海工業大廈	20,563	0.44	2,158
6	2026-04-20	工商	華發工業大廈	18,000	0.40	2,243
7	2025-08-15	工商	大德工業大廈	6,285	0.36	5,728
8	2026-07-23	工商	樂聲工業中心	15,724	0.36	2,277
9	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
10	2026-06-03	工商	華業工業大廈 A 座	11,582	0.29	2,513

04 四、租賃成交（684 宗，月租總計 4,068 萬元）

4.1 工商（552 宗，月租 2,837 萬元）

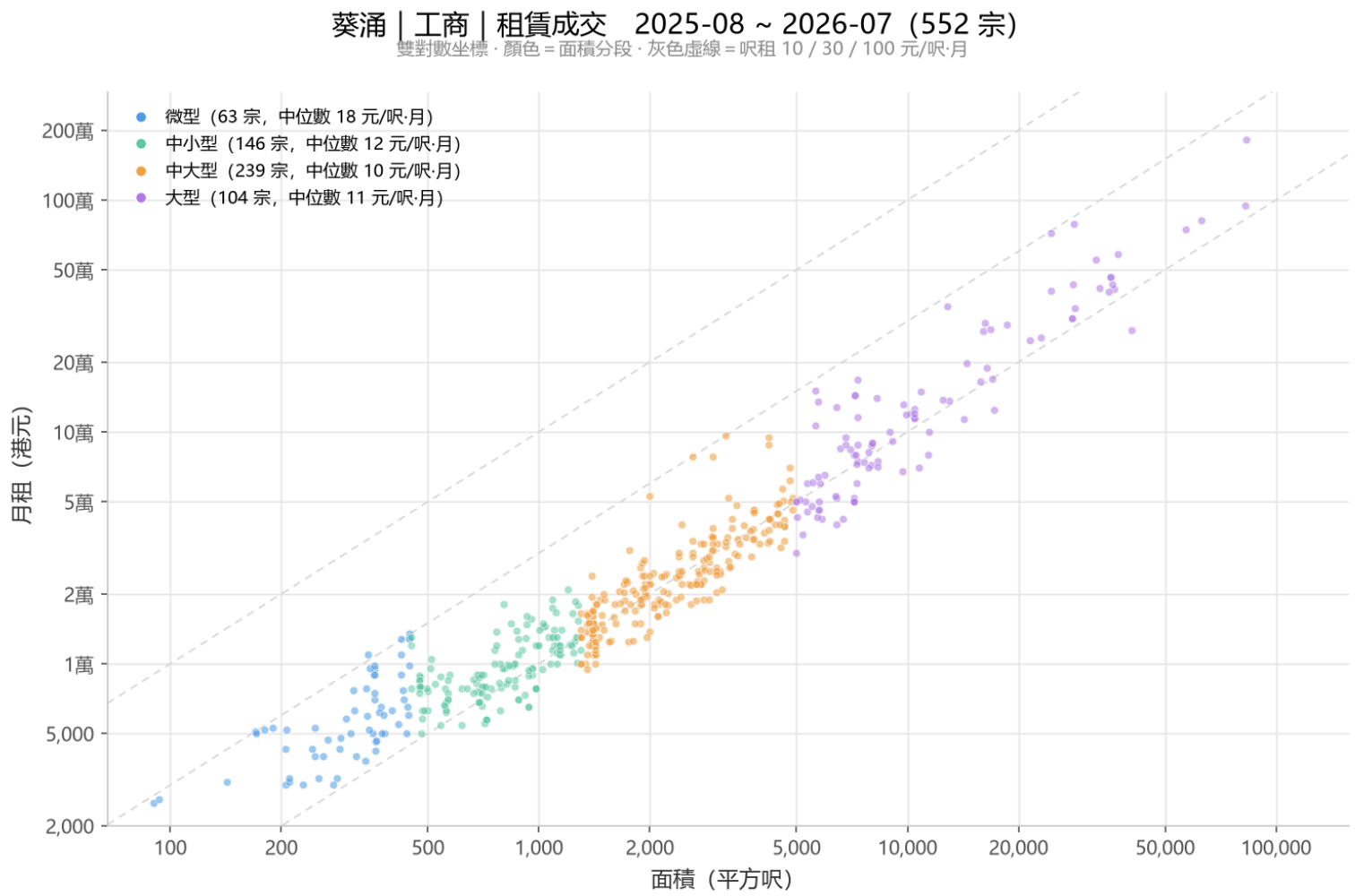


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,504 呎、月租 16,900 元、呎租 11.0 元/呎·月（上年 12.5 元，-12.0%）。
- 面積段：中大型 239 宗（43%）、中小型 146 宗（26%）、微型 63 宗、大型 104 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.6 → 中小型 12.0 → 中大型 10.0 → 大型 11.1 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：華發工業大廈（24 宗）、宏達工業中心（21 宗）、宏貿中心（20 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 29%，供應面分散。

4.2 寫字樓（94 宗，月租 856 萬元）

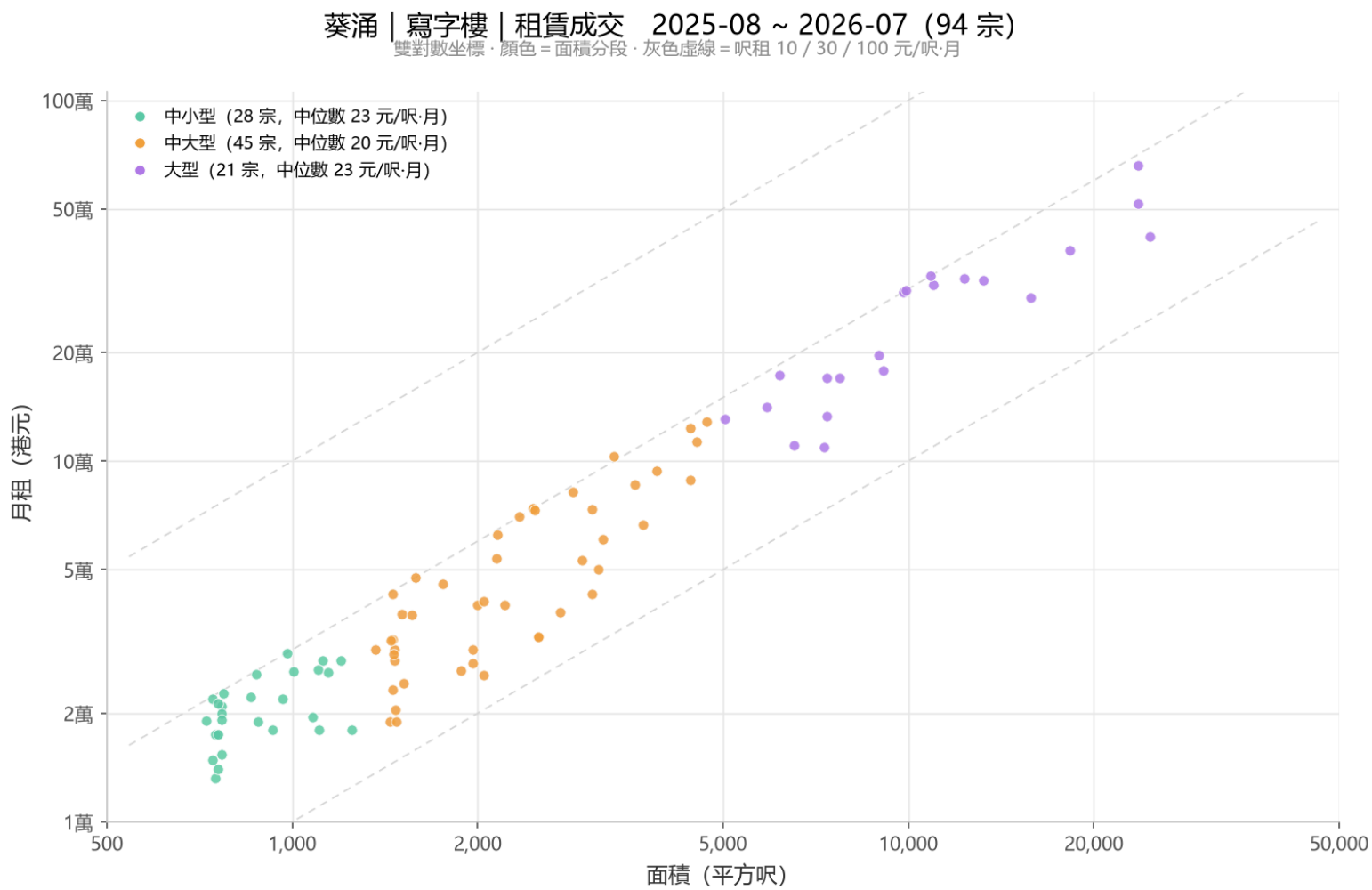


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,984 呎、月租 37,875 元、呎租 22.7 元/呎·月（上年 23.0 元，-1.1%）。
- 面積段：中大型 45 宗、中小型 28 宗、大型 21 宗、微型 0 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 23.3 元、中大型 20.0 元相若；微型 —（樣本僅 0 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：新都會廣場第二期（35 宗）、新都會廣場第一期（29 宗）、九龍貿易中心A座（6 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（38 宗，月租 376 萬元）

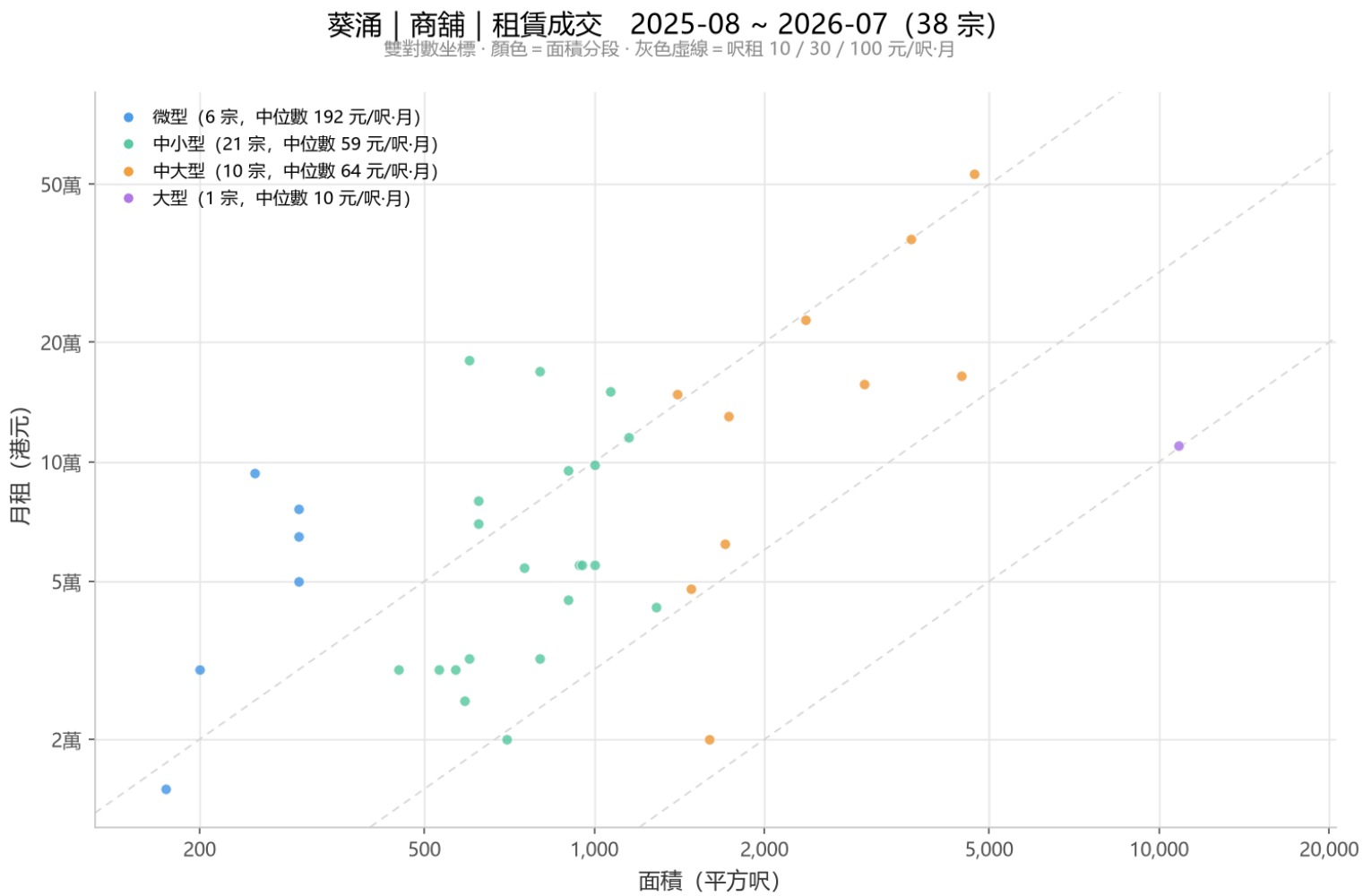


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 900 呎、月租 63,500 元、呎租 73.6 元/呎·月（上年 59.0 元，+24.6%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 191.7 元（街舖細位）→ 中小型 58.5 → 中大型 63.7 → 大型 10.2 元。
- 最活躍：好爵中心（3 宗）、葵涌廣場A場（3 宗）、葵涌廣場C場（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 34%，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	2026-02-16	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	82,800	1,821,600	22.0
2	2025-11-10	工商	和黃物流中心	82,492	948,658	11.5
3	2025-11-03	工商	和黃物流中心	62,615	819,143	13.1
4	2025-11-27	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	28,245	791,498	28.0
5	2025-09-15	工商	和黃物流中心	57,000	747,916	13.1
6	2025-10-24	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	24,533	717,162	29.2
7	2025-12-29	寫字樓	九龍貿易中心A座	23,572	660,016	28.0
8	2026-02-23	工商	亞洲貨櫃物流中心 B 座	37,299	582,736	15.6
9	2026-05-06	工商	亞洲貨櫃物流中心 A 座	32,506	552,602	17.0
10	2026-02-11	商舖	葵涌廣場A場	4,701	532,000	113.2

05 五、過去 12 個月趨勢

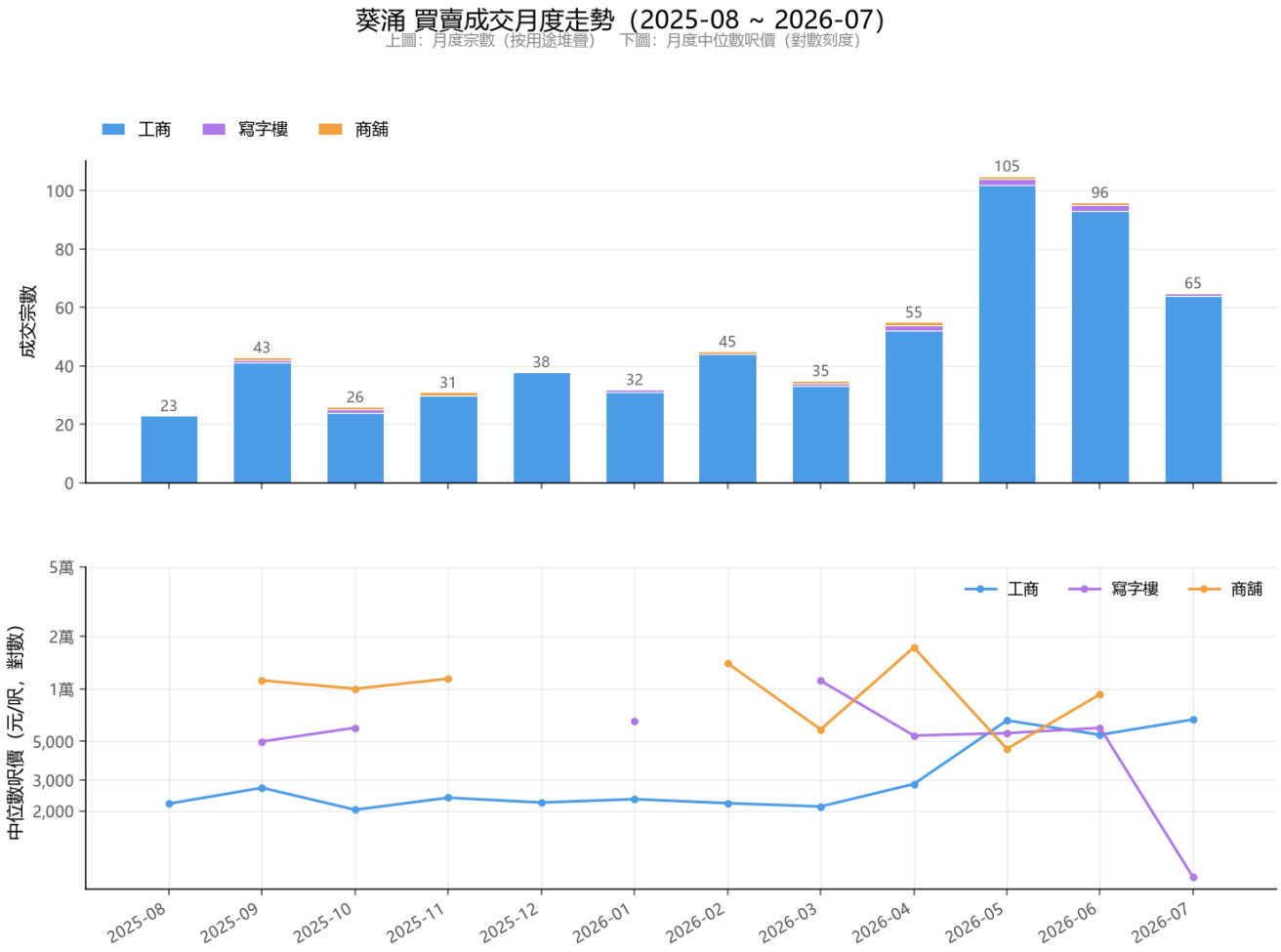


圖 8　買賣月度走勢

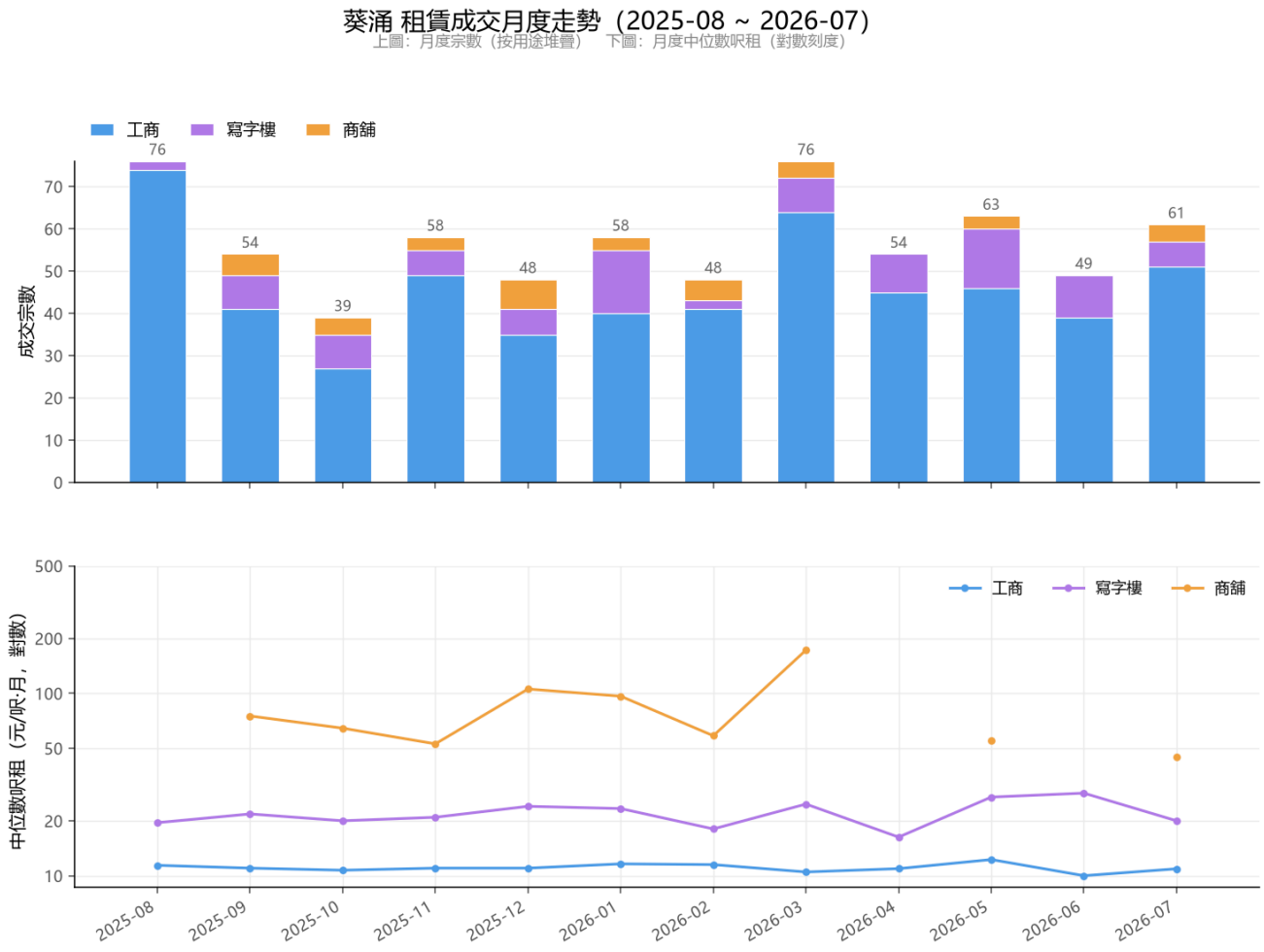


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 65–168 宗，月均 106 宗；買賣月均 49.5 宗、租賃月均 57.0 宗。
- 高點為 2026-05（168 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 146 宗，較期初三個月（87 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 196 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2 422 宗 → 2026Q3（僅7月）126 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,525 元升至 6,675 元（區間 2,207–6,675 元）；路徑 2025Q3 2,525 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2 6,226 → 2026Q3(部分) 6,675。
- **工商租賃**：季度中位數由 11 元降至 11 元（區間 11–11 元）；路徑 2025Q3 11 → 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2 11 → 2026Q3(部分) 11。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 4,995 元降至 834 元（區間 834–8,815 元）；路徑 2025Q3 4,995 → 2025Q4 5,987 → 2026Q1 8,815 → 2026Q2 5,674 → 2026Q3(部分) 834。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元降至 20 元（區間 20–25 元）；路徑 2025Q3 22 → 2025Q4 21 → 2026Q1 23 → 2026Q2 25 → 2026Q3(部分) 20。
- **商舖買賣**：季度中位數由 11,170 元降至 9,302 元（區間 9,302–11,170 元）；路徑 2025Q3 11,170 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2 9,302。
- **商舖租賃**：季度中位數由 75 元降至 45 元（區間 45–103 元）；路徑 2025Q3 75 → 2025Q4 76 → 2026Q1 103 → 2026Q2 55 → 2026Q3(部分) 45。

> 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 24% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 55% 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 70%，工商 43% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（55%）及 <450 呎（16%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,187 呎變為 759 呎，租賃由 1,305 呎變為 1,488 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：新都會廣場第二期 6 宗，佔 55%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：新都會廣場第二期（35 宗）、新都會廣場第一期（29 宗）、九龍貿易中心A座（6 宗），前 5 棟合計佔 85%。
- 工商買賣：iCITY 182 宗，前 5 棟佔 43%；工商租賃：華發工業大廈 24 宗，前 5 棟僅佔 17%，分布最分散。
- 含義：葵涌寫字樓買賣已高度「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	575	287	+100.3%	2,714 元/呎	2,571 元/呎	+5.6%	23.79 億	13.83 億
工商	租賃	552	595	-7.2%	11.0 元/呎·月	12.5 元/呎·月	-12.0%	2,837 萬/月	2,192 萬/月
寫字樓	買賣	11	7	+57.1%	5,699 元/呎	6,818 元/呎	-16.4%	0.78 億	0.77 億
寫字樓	租賃	94	82	+14.6%	22.7 元/呎·月	23.0 元/呎·月	-1.1%	856 萬/月	1,183 萬/月
商舖	買賣	8	12	-33.3%	10,585 元/呎	7,954 元/呎	+33.1%	1.30 億	0.62 億
商舖	租賃	38	56	-32.1%	73.6 元/呎·月	59.0 元/呎·月	+24.6%	376 萬/月	492 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」。

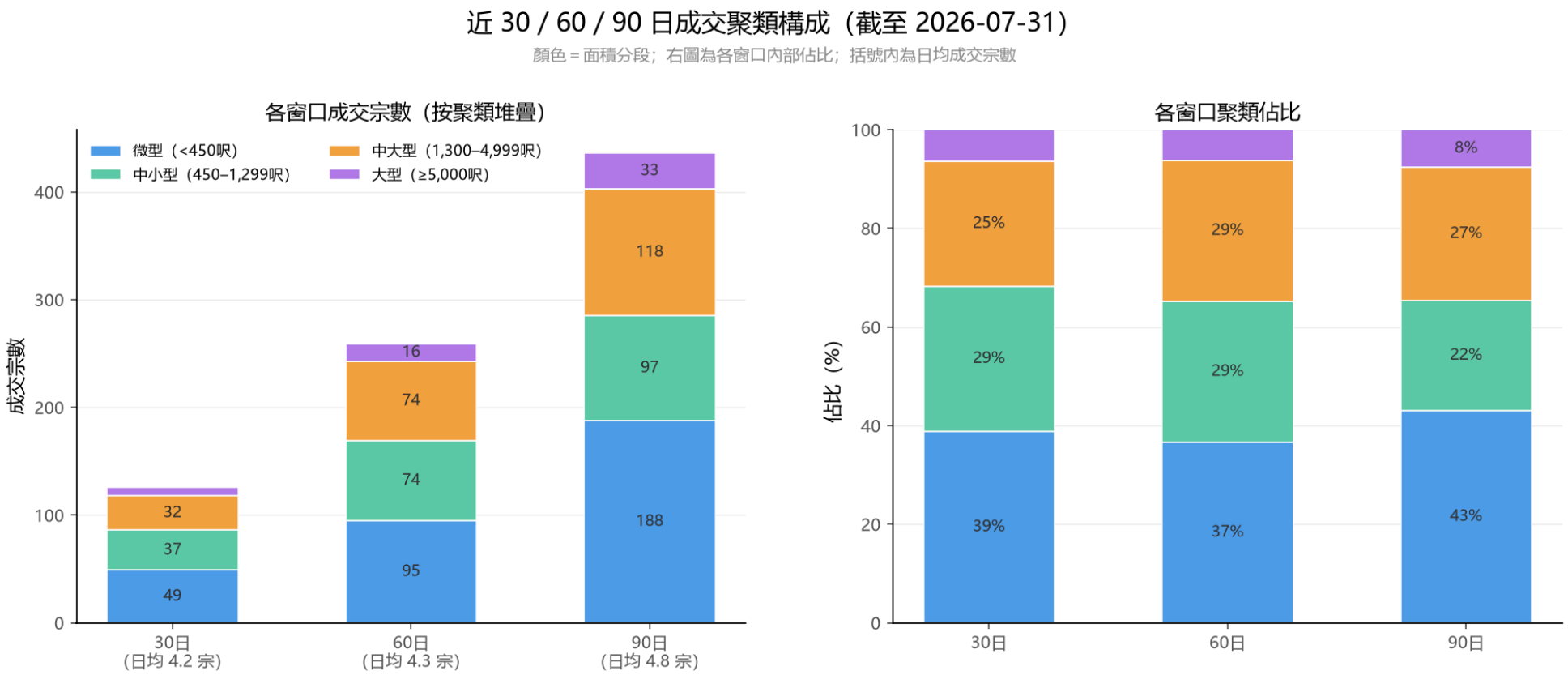


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	126	4.2	65	61
60 日	259	4.3	155	104
90 日	436	4.8	264	172

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	44	6,925	5	21.0	49	38.9%
30 日	中小型	11	2,276	26	13.7	37	29.4%
30 日	中大型	8	1,515	24	10.0	32	25.4%
30 日	大型	2	2,006	6	13.1	8	6.3%
60 日	微型	88	6,808	7	17.4	95	36.7%
60 日	中小型	35	2,329	39	12.8	74	28.6%
60 日	中大型	29	1,972	45	10.0	74	28.6%
60 日	大型	3	2,277	13	13.1	16	6.2%
90 日	微型	170	6,793	18	17.7	188	43.1%
90 日	中小型	44	2,411	53	14.0	97	22.2%
90 日	中大型	43	1,977	75	10.9	118	27.1%
90 日	大型	7	2,111	26	13.4	33	7.6%

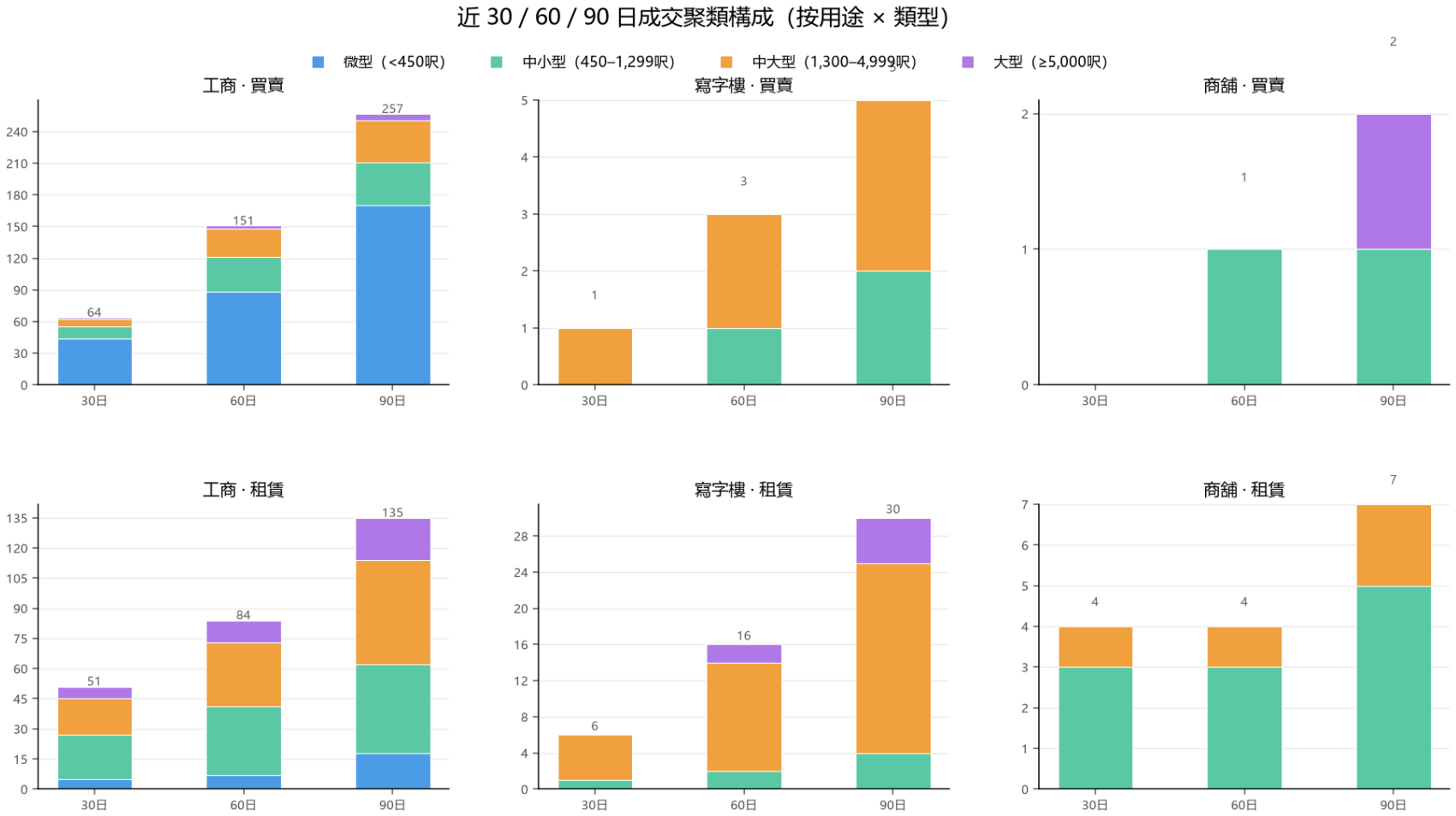


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	64	微型 44（69%）	151	微型 88（58%）	257	微型 170（66%）
工商	租賃	51	中小型 22（43%）	84	中小型 34（40%）	135	中大型 52（39%）

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	中大型 1（100%）	3	中大型 2（67%）	5	中大型 3（60%）
寫字樓	租賃	6	中大型 5（83%）	16	中大型 12（75%）	30	中大型 21（70%）
商舖	買賣	0	—	1	中小型 1（100%）	2	中小型 1（50%）
商舖	租賃	4	中小型 3（75%）	4	中小型 3（75%）	7	中小型 5（71%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 126 宗（日均 4.2 宗），低於 90 日的日均 4.8 宗；60 日 259 宗、日均 4.3 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 38.9%（49 宗），低於 90 日的 43.1%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「微型」為最大宗（30 日 49 宗、佔 39%；90 日 188 宗、佔 43%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 1 宗（K83），與 90 日的 5 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 64 宗、90 日 257 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 21.0 元，較 90 日的 17.7 元上升 18%，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 3 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	新都會廣場第二期	6	1,112	625	5,992	0.59
2	K83	4	1,036	508	5,074	0.17
3	葵樂大廈	1	180	200	11,111	0.02

7.2 寫字樓・租賃

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）	月租中位數（元）	呎租中位數（元/呎•月）	合計月租（萬）
1	新都會廣場第二期	35	1,363	23,312	20.0	98
2	新都會廣場第一期	29	2,857	73,860	26.3	316
3	九龍貿易中心A座	6	6,762	192,090	28.5	165
4	K83	5	1,106	19,000	19.3	10
5	KC100	5	7,384	132,912	18.0	89
6	Magnet Place Tower 1	5	2,507	32,591	14.0	17
7	輝固大廈-KCC2	3	9,112	196,878	21.0	76

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	**TLP132**	2	4,412	66,938	15.5	13
9	**九龍貿易中心B座**	2	7,409	182,580	27.0	37
10	**萬泰中心**	1	15,815	284,670	18.0	28
11	**貿易之都**	1	3,198	60,762	19.0	6

7.3 工商・買賣

全區共 92 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 575 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	**iCITY**	182	422	280	6,818	5.09
2	**和豐工業中心**	20	1,142	232	2,284	0.51
3	**亞洲貿易中心**	17	555	124	2,276	0.24
4	**飛亞工業中心**	17	1,084	268	2,109	0.63
5	**金龍工業中心 1 座**	13	1,400	306	2,186	0.39
6	**金龍工業中心 4 座**	13	1,400	298	2,129	0.37
7	**美聯工業大廈**	12	1,562	317	1,883	0.54
8	**華達工業中心 A 座**	12	1,422	242	1,646	0.28
9	**金豐工業大廈 2 期**	12	610	187	2,965	0.23
10	**宏達工業中心**	10	2,445	580	2,254	0.91
11	**華業工業大廈 B 座**	10	2,115	271	1,825	0.33
12	**金德工業大廈**	9	1,297	333	2,602	0.37
13	**星星中心**	8	352	158	4,594	0.14
14	**華基工業大廈 1 座**	8	2,002	295	1,350	0.25
15	**金運工業大廈 1 座**	8	818	178	2,121	0.17
16	**南華工業大廈 (葵涌)**	7	959	280	2,824	0.21
17	**瑞森工業大廈**	7	1,199	220	1,811	0.15
18	**金龍工業中心 3 座**	7	1,400	305	2,201	0.22

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）
19	iPLACE	6	432	162	3,790	0.09
20	盈業大廈	6	853	247	2,675	0.14

7.4 工商・租賃

全區共 124 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 552 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	華發工業大廈	24	305	5,250	14.7	33
2	宏達工業中心	21	3,338	37,400	11.2	94
3	宏貿中心	20	958	7,576	8.0	22
4	亞洲貿易中心	15	565	6,800	12.0	13
5	美安工業大廈	15	1,364	12,000	11.3	31
6	華基工業大廈 1 座	15	2,752	22,000	8.0	40
7	和豐工業中心	13	1,136	11,000	10.5	15
8	和黃物流中心	13	35,636	432,432	12.0	614
9	金龍工業中心 4 座	13	1,400	15,000	10.7	35
10	iPLACE	12	475	8,000	17.1	10
11	崇利中心	11	1,897	18,970	10.0	33
12	盈業大廈	11	1,457	13,000	11.7	16
13	福業大廈	11	1,038	14,816	14.6	17
14	華達工業中心 A 座	11	1,422	11,500	10.0	14
15	金龍工業中心 2 座	10	1,400	14,000	10.1	12
16	星星中心	9	357	9,000	25.2	8
17	華達工業中心 B 座	9	1,422	12,000	10.0	12
18	樂聲工業中心	8	10,453	114,983	11.2	81
19	葵昌中心	8	1,225	18,250	16.4	18
20	金龍工業中心 1 座	8	1,400	14,000	10.0	22

解讀

- 寫字樓買賣由 新都會廣場第二期（6 宗、中位數 5,992 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 新都會廣場第二期（35 宗）、新都會廣場第一期（29 宗）、九龍貿易中心A座（6 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 iCITY（182 宗，中位數 422 呎）與 和豐工業中心（20 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 華發工業大廈 24 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 11 宗（上年 7 宗，+57.1%），中位數呎價 5,699 元（-16.4%）；分層單位主流成交集中於 5,151–6,128 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 24%、工商租賃 26%；中小型單位成交價中位數 201 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 17.6 元、較大型（11.1 元）高 59%；商舖微型（191.7 元）與大型（10.2 元）相差 1,786%。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 8 宗（-33.3%），中位數呎價 10,585 元（+33.1%）；租賃 38 宗（-32.1%），中位數呎租 73.6 元（+24.6%）。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 2,714 元/呎、租 11.0 元/呎·月；寫字樓買賣 5,699 元/呎、租 22.7 元/呎·月；商舖買賣 10,585 元/呎、租 73.6 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	222	411	278 萬	6,717 元/呎
工商	買賣	中小型	136	779	201 萬	2,503 元/呎
工商	買賣	中大型	185	1,718	330 萬	1,955 元/呎
工商	買賣	大型	32	7,908	1,934 萬	2,201 元/呎
工商	租賃	微型	63	343	5,200 元	17.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	146	804	9,000 元	12.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	239	2,115	22,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	104	8,122	103,500 元	11.1 元/呎·月
寫字樓	買賣	微型	1	180	200 萬	11,111 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	6	849	482 萬	5,843 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	4	1,457	786 萬	5,398 元/呎
寫字樓	租賃	中小型	28	815	19,750 元	23.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	45	2,147	40,900 元	20.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	21	9,804	284,670 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	297	365 萬	12,711 元/呎
商舖	買賣	中小型	4	578	586 萬	10,236 元/呎
商舖	買賣	中大型	1	1,300	1,300 萬	10,000 元/呎
商舖	買賣	大型	1	18,740	8,500 萬	4,536 元/呎
商舖	租賃	微型	6	275	57,500 元	191.7 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	21	800	55,000 元	58.5 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	10	2,048	152,500 元	63.7 元/呎·月
商舖	租賃	大型	1	10,825	110,000 元	10.2 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。