

工商舖成交報告｜葵涌

2026年8月

資料範圍：2025年9月—2026年8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（622 宗，總計 26.34 億元）	6
四	租賃成交（649 宗，月租總計 4,024 萬元）	11
五	過去 12 個月趨勢	17
六	近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）	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

1,271	622	649	26.34 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 1,271 宗成交，較上年度同期（1,023 宗）增加 24.2%；買賣 622 宗（+104.6%）、租賃 649 宗（-9.7%）。
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 600 宗（上年 287 宗，+109.1%），中位數呎價 2,799 元（上年 2,536 元，+10.4%）；iCITY一棟錄得 202 宗、佔該類 34%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 515 宗、寫字樓 94 宗、商舖 40 宗；中位數呎租分別為 11.0、22.7、75.1 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（+10.0%），中位數呎價 11,421 元（+55.9%）；租賃 40 宗（-23.1%），中位數呎租 75.1 元（+27.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 26.34 億元（上年 15.78 億元，+67.0%）；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 4,024 萬元（上年 3,577 萬元，+12.5%）；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

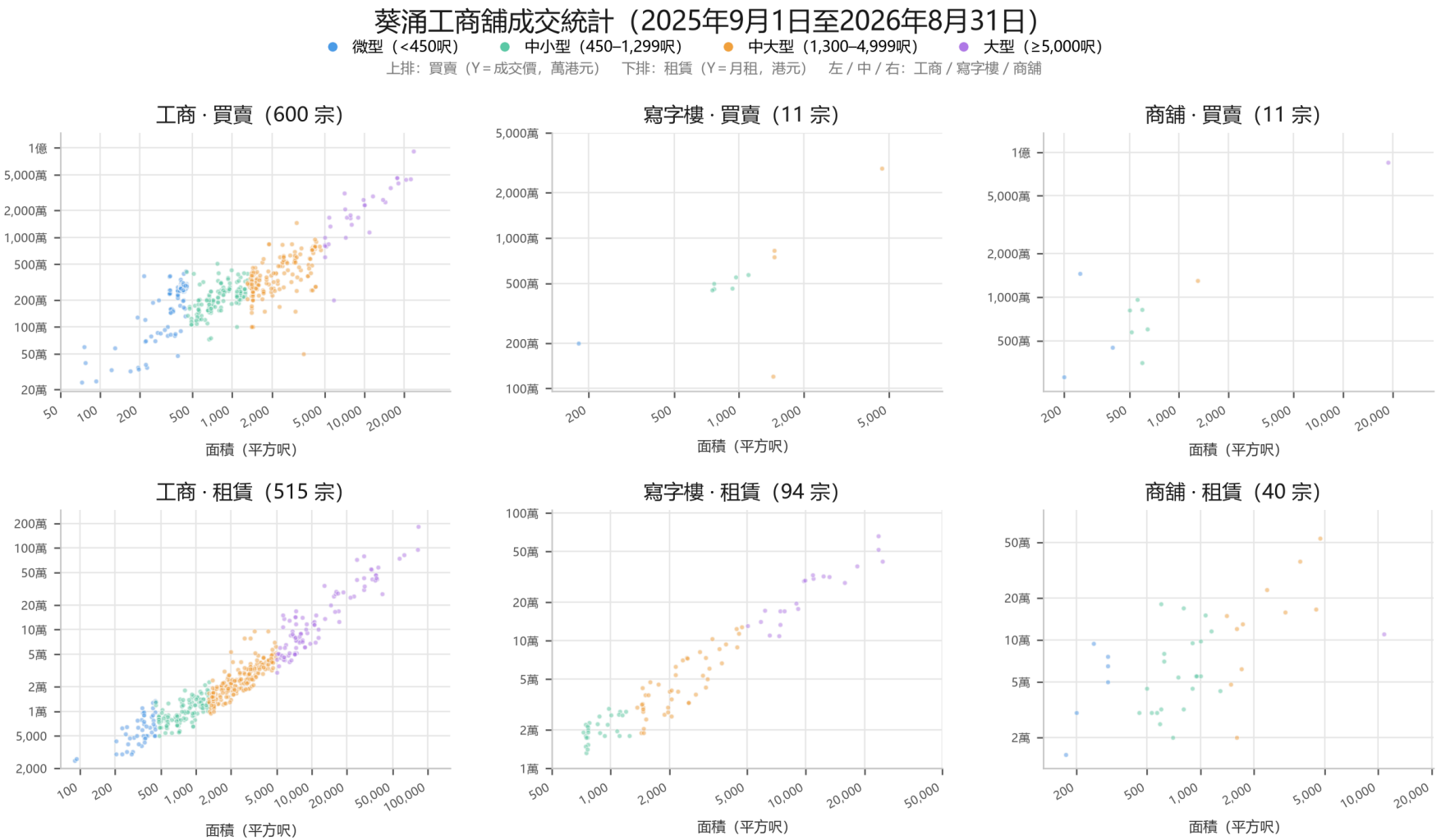


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-09-01 至 2026-08-31）

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	600	684	280 萬	2,799 元/呎	23.96 億
工商	租賃	515	1,700	18,000 元/月	11.0 元/呎·月	2,775 萬/月
寫字樓	買賣	11	965	500 萬	5,699 元/呎	0.78 億
寫字樓	租賃	94	2,023	37,875 元/月	22.7 元/呎·月	857 萬/月
商舖	買賣	11	557	808 萬	11,421 元/呎	1.61 億
商舖	租賃	40	900	63,500 元/月	75.1 元/呎·月	392 萬/月
合計	買賣	**622**	687	—	—	**26.34 億**
合計	租賃	**649**	1,600	—	—	**4,024 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 51%，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（687 呎）明顯小於租賃（1,600 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,421） > 寫字樓（5,699） > 工商（2,799） 元 / 呎；租賃則為 商舖（75） > 寫字樓（23） > 工商（11） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（622 宗，總計 26.34 億元）

3.1 工商（600 宗，23.96 億元）

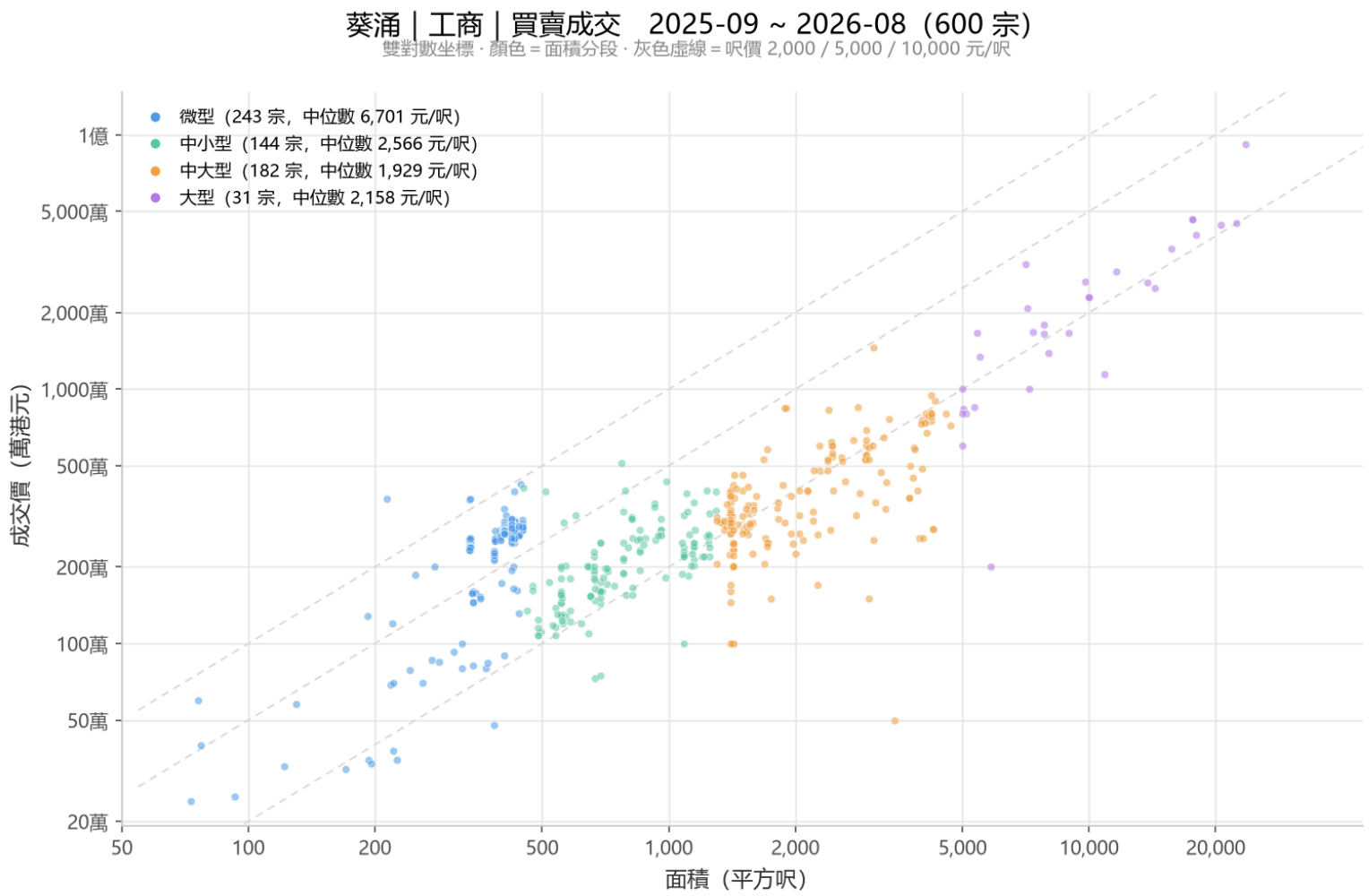


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 684 呎、中位數售價 280 萬元、中位數呎價 2,799 元（上年 2,536 元，+10.4%）。
- 面積段：中小型 144 宗（24%）、中大型 182 宗（30%）、微型 243 宗、大型 31 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 6,701 → 中小型 2,566 → 中大型 1,929 → 大型 2,158 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 16%。
- 最活躍：iCITY（202 宗）、和豐工業中心（24 宗）、亞洲貿易中心（18 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）

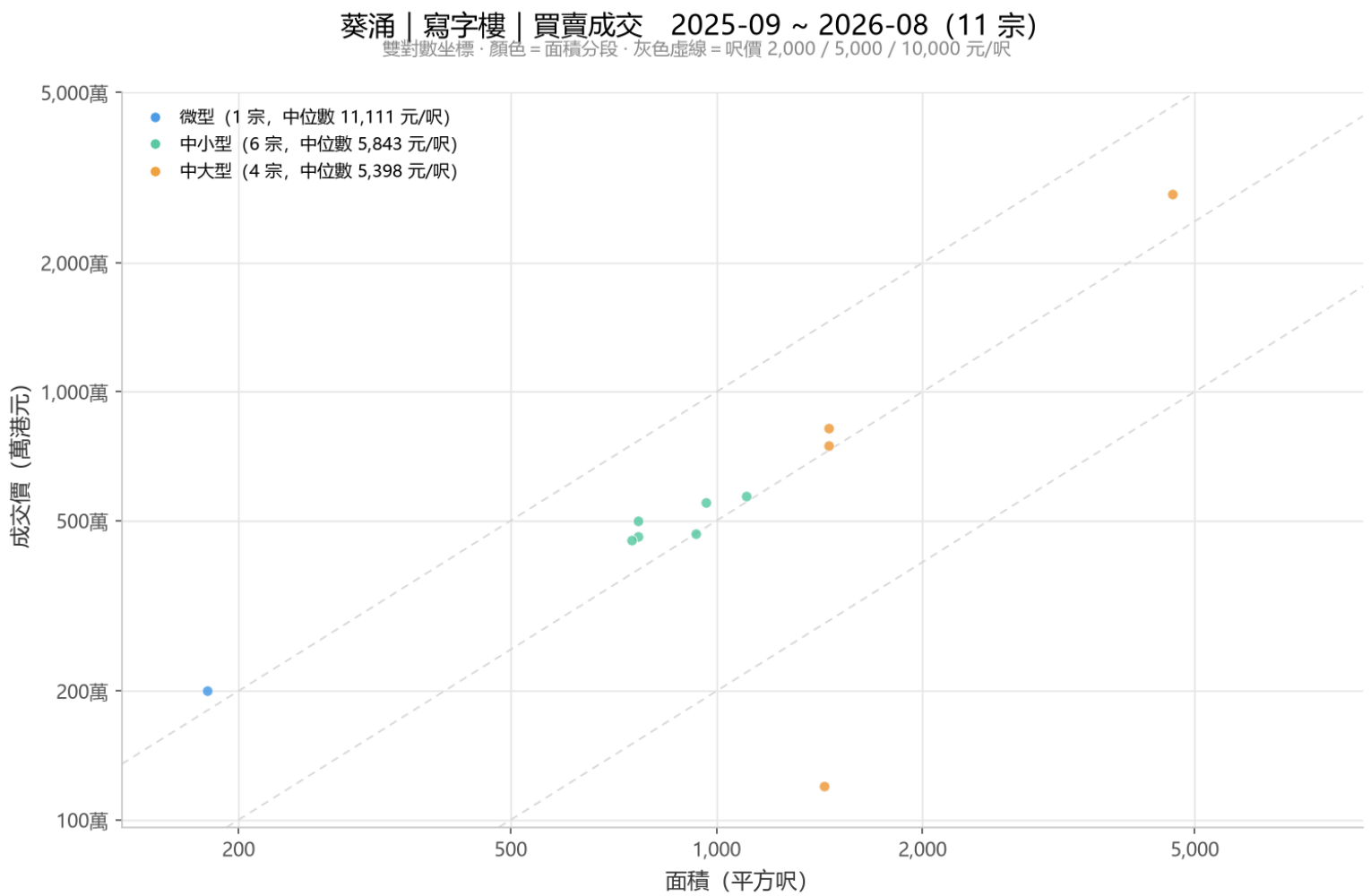


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 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（11 宗，1.61 億元）

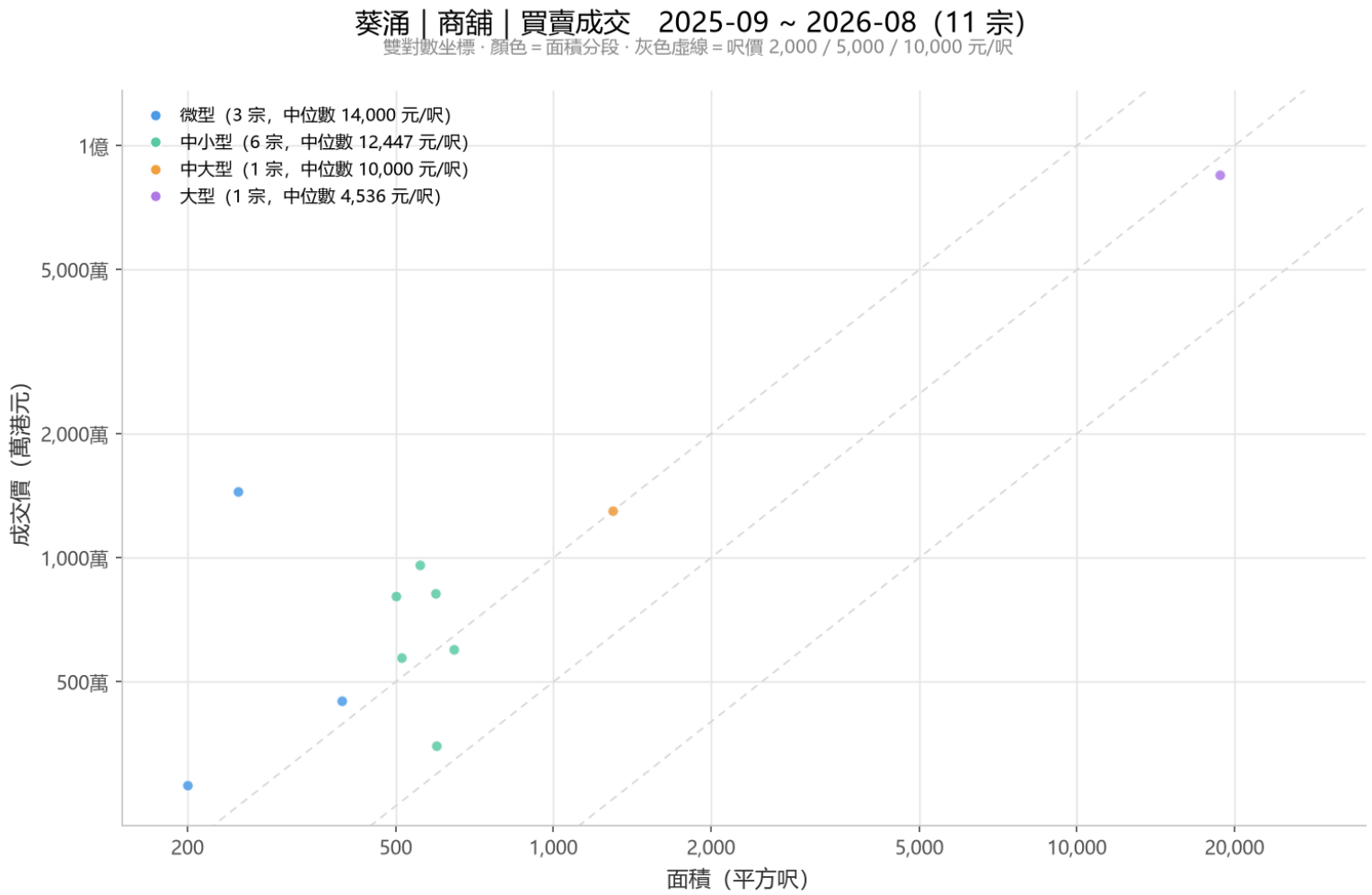


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 557 呎、中位數售價 808 萬元、中位數呎價 11,421 元（上年 7,325 元，+55.9%）。
- 面積段：中小型 6 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 3 宗，佔 27%；前 5 棟佔 82%。

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	2026-07-23	工商	樂聲工業中心	15,724	0.36	2,277
8	2025-11-24	工商	恆亞中心	7,069	0.31	4,385
9	2026-06-03	工商	華業工業大廈 A 座	11,582	0.29	2,513
10	2026-06-30	寫字樓	新都會廣場第二期	4,634	0.29	6,258

04 四、租賃成交（649 宗，月租總計 4,024 萬元）

4.1 工商（515 宗，月租 2,775 萬元）

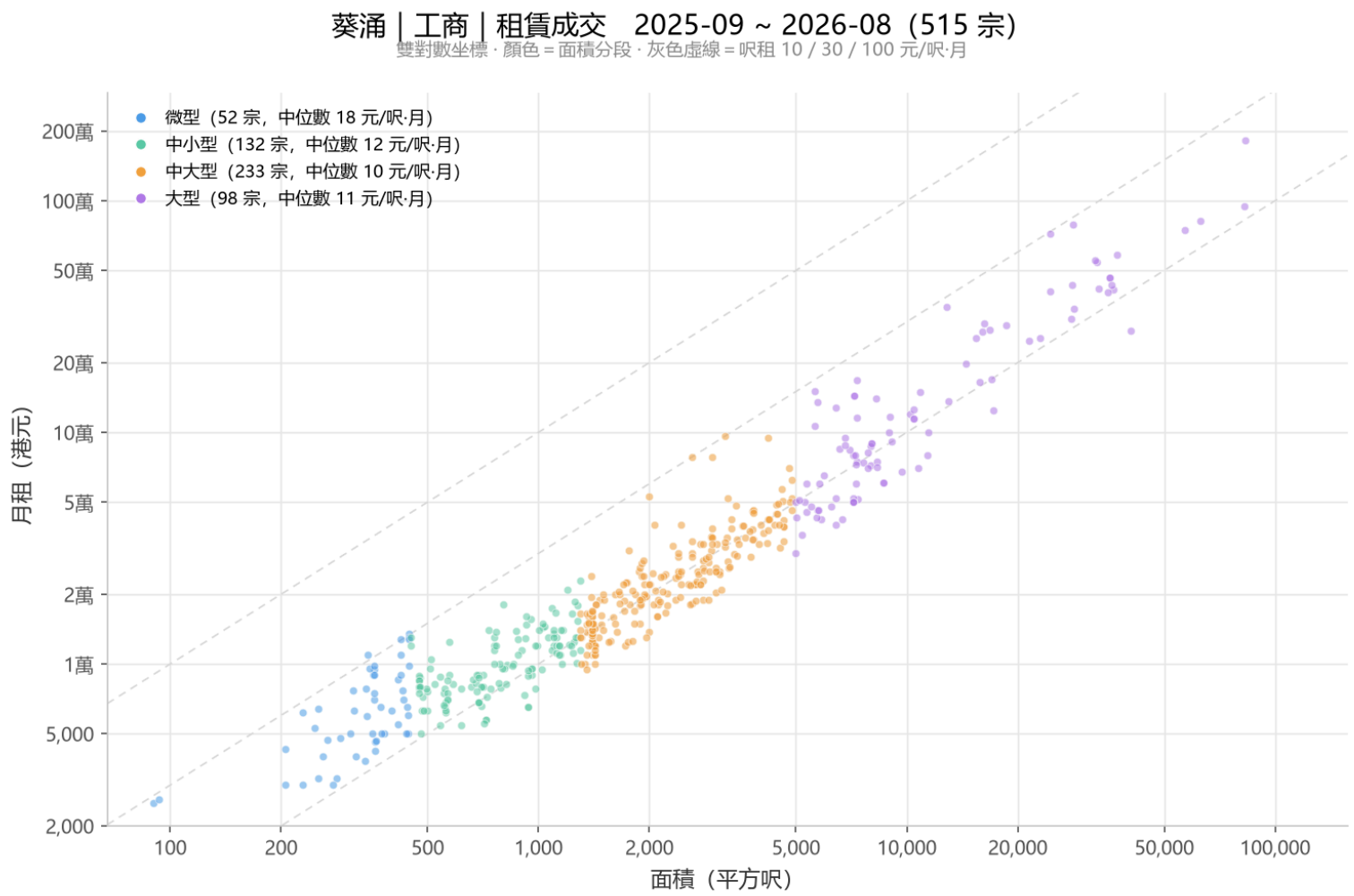


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,700 呎、月租 18,000 元、呎租 11.0 元/呎·月（上年 12.2 元，-9.8%）。
- 面積段：中大型 233 宗（45%）、中小型 132 宗（26%）、微型 52 宗、大型 98 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 17.8 → 中小型 12.3 → 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：宏達工業中心（17 宗）、華發工業大廈（16 宗）、華基工業大廈 1 座（15 宗）；前 5 棟合計僅佔 15%，前 10 棟佔 26%，供應面分散。

4.2 寫字樓（94 宗，月租 857 萬元）

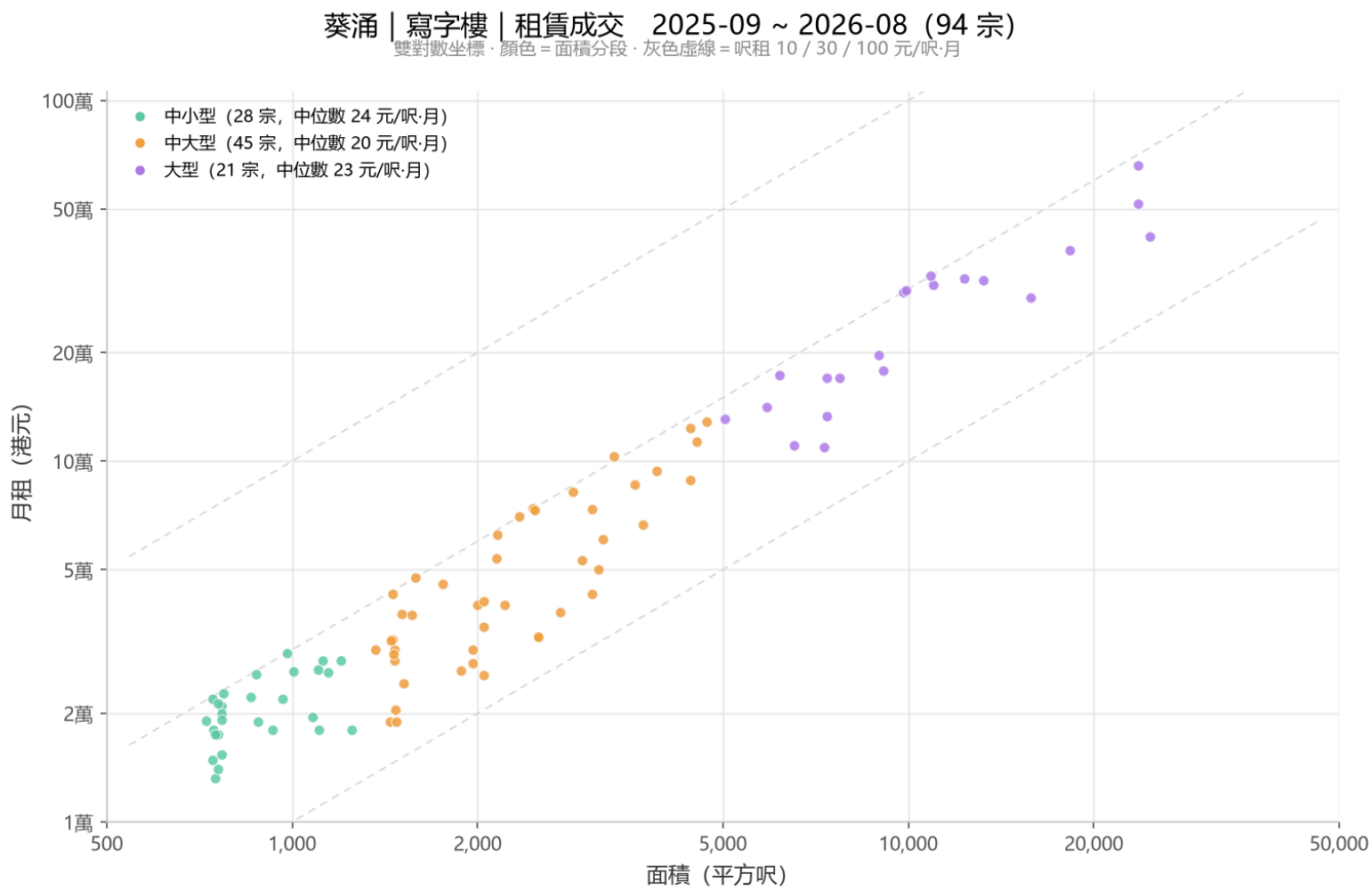


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 2,023 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 23.7 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（40 宗，月租 392 萬元）

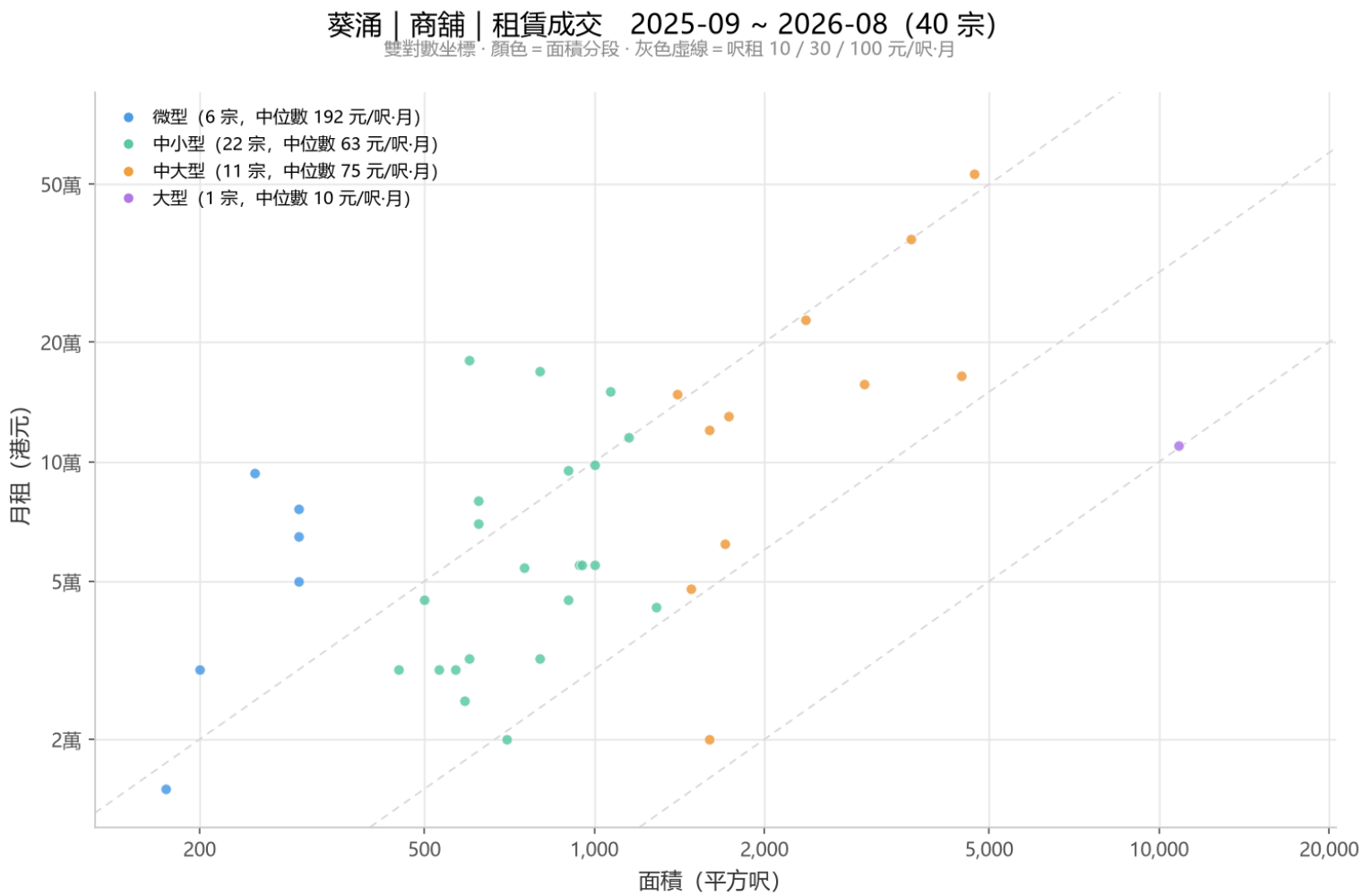


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 900 呎、月租 63,500 元、呎租 75.1 元/呎·月（上年 59.0 元，+27.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 191.7 元（街舖細位）→ 中小型 62.6 → 中大型 75.0 → 大型 10.2 元。
- 最活躍：勝華大廈（3 宗）、好爵中心（3 宗）、葵涌廣場A場（3 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 35%，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	2026-08-25	工商	亞洲貨櫃物流中心 A 座	32,820	541,530	16.5

05 五、過去 12 個月趨勢

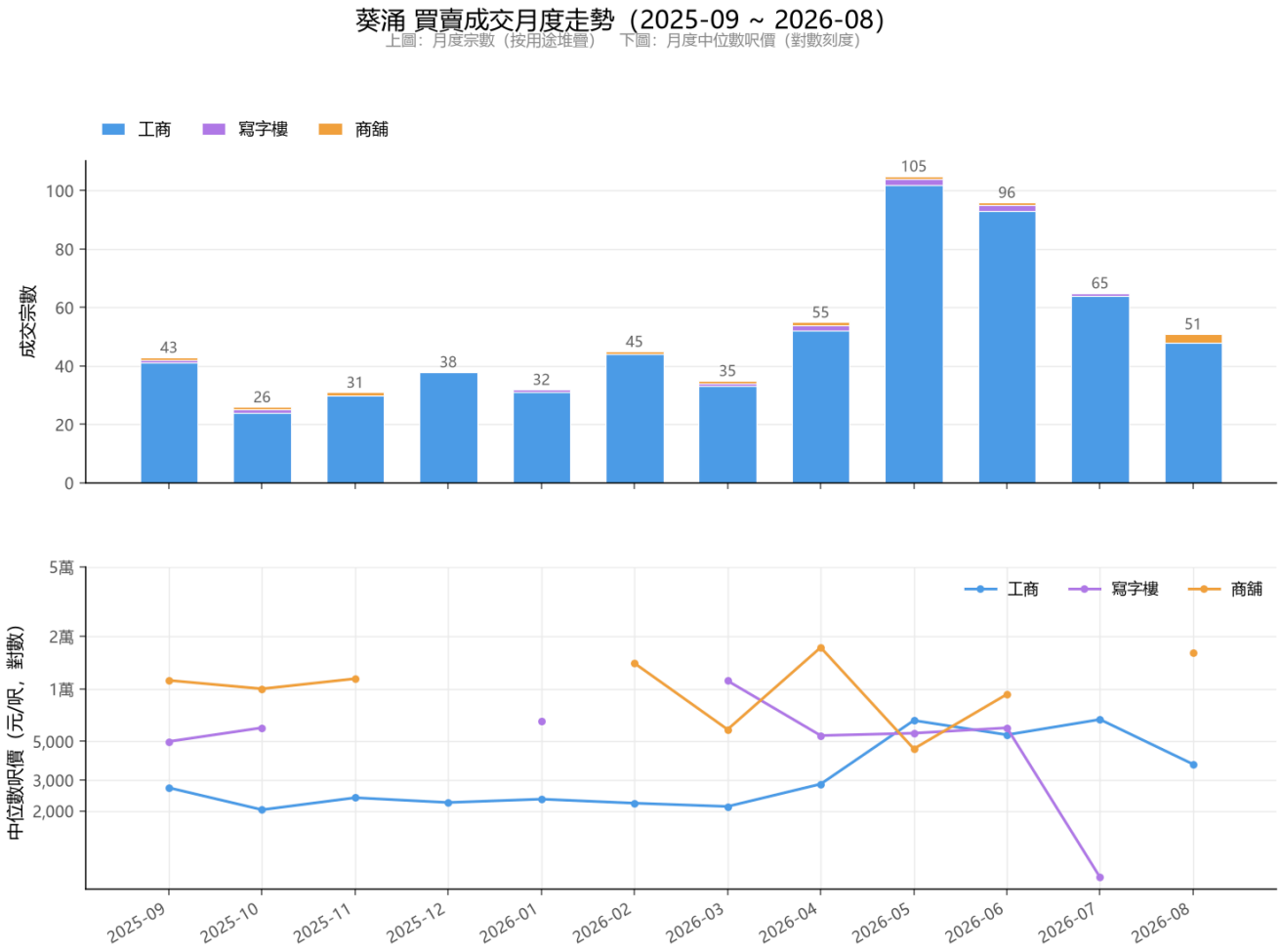


圖 8　買賣月度走勢

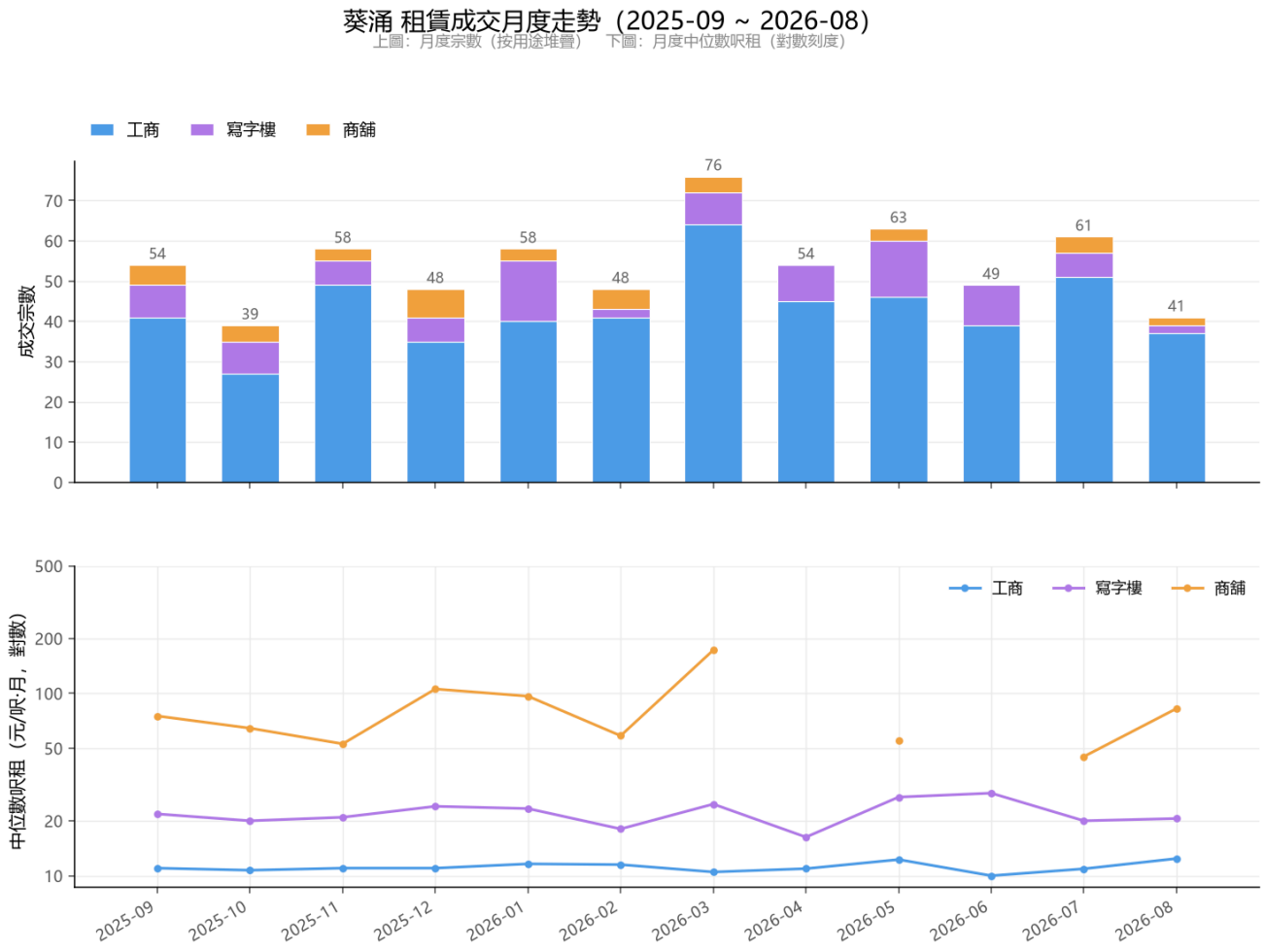


圖 9　租賃月度走勢

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 51.8 宗、租賃月均 54.1 宗。
- 高點為 2026-05（168 宗），低點為 2025-10（65 宗）；近三個月月均 121 宗，較期初三個月（84 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 97 宗 → 2025Q4 240 宗 → 2026Q1 294 宗 → 2026Q2 422 宗 → 2026Q3（僅8月）218 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 2,714 元升至 6,151 元（區間 2,207–6,226 元）；路徑 2025Q3 2,714 → 2025Q4 2,267 → 2026Q1 2,207 → 2026Q2 6,226 → 2026Q3(部分) 6,151。
- **工商租賃**：季度中位數由 11 元升至 12 元（區間 11–12 元）；路徑 2025Q3 11 → 2025Q4 11 → 2026Q1 11 → 2026Q2 11 → 2026Q3(部分) 12。
- **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 元升至 16,160 元（區間 9,302–16,160 元）；路徑 2025Q3 11,170 → 2025Q4 10,711 → 2026Q1 9,926 → 2026Q2 9,302 → 2026Q3(部分) 16,160。
- **商舖租賃**：季度中位數由 75 元降至 61 元（區間 55–103 元）；路徑 2025Q3 75 → 2025Q4 76 → 2026Q1 103 → 2026Q2 55 → 2026Q3(部分) 61。

> 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 45% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（55%）及 <450 呎（15%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,310 呎變為 687 呎，租賃由 1,350 呎變為 1,600 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 202 宗，前 5 棟佔 46%；工商租賃：宏達工業中心 17 宗，前 5 棟僅佔 15%，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	600	287	+109.1%	2,799 元/呎	2,536 元/呎	+10.4%	23.96 億	14.44 億
工商	租賃	515	591	-12.9%	11.0 元/呎·月	12.2 元/呎·月	-9.8%	2,775 萬/月	2,232 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	76	+23.7%	22.7 元/呎·月	23.0 元/呎·月	-1.1%	857 萬/月	965 萬/月
商舖	買賣	11	10	+10.0%	11,421 元/呎	7,325 元/呎	+55.9%	1.61 億	0.56 億
商舖	租賃	40	52	-23.1%	75.1 元/呎·月	59.0 元/呎·月	+27.2%	392 萬/月	380 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）

以 2026-08-31 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」。

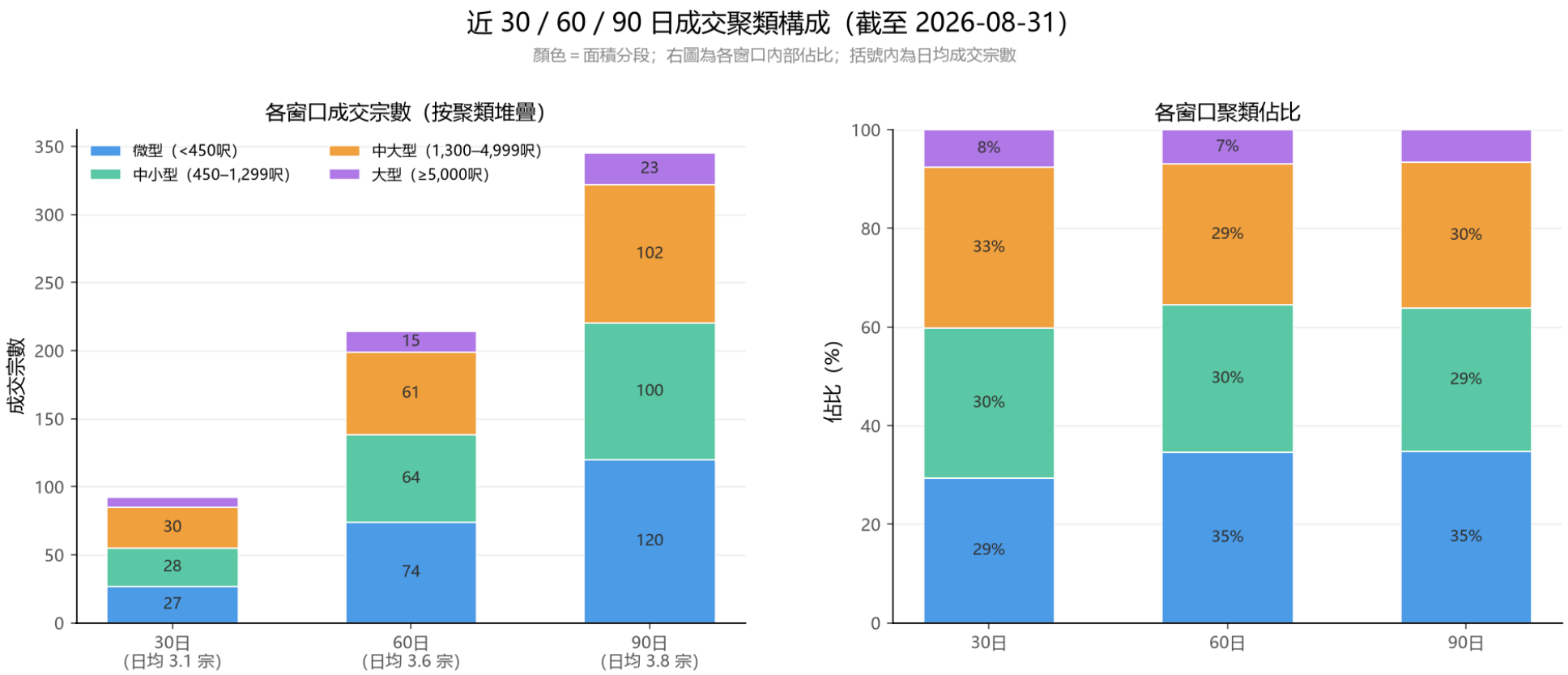


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	92	3.1	51	41
60 日	214	3.6	115	99
90 日	345	3.8	204	141

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	23	6,583	4	23.0	27	29.3%
30 日	中小型	13	3,365	15	14.8	28	30.4%
30 日	中大型	15	1,863	15	12.1	30	32.6%
30 日	大型	0	—	7	7.7	7	7.6%
60 日	微型	67	6,758	7	20.7	74	34.6%
60 日	中小型	23	2,847	41	14.0	64	29.9%
60 日	中大型	23	1,538	38	10.0	61	28.5%
60 日	大型	2	2,006	13	13.0	15	7.0%
90 日	微型	109	6,703	11	20.7	120	34.8%
90 日	中小型	48	2,798	52	13.8	100	29.0%
90 日	中大型	44	1,917	58	10.0	102	29.6%
90 日	大型	3	2,277	20	13.0	23	6.7%

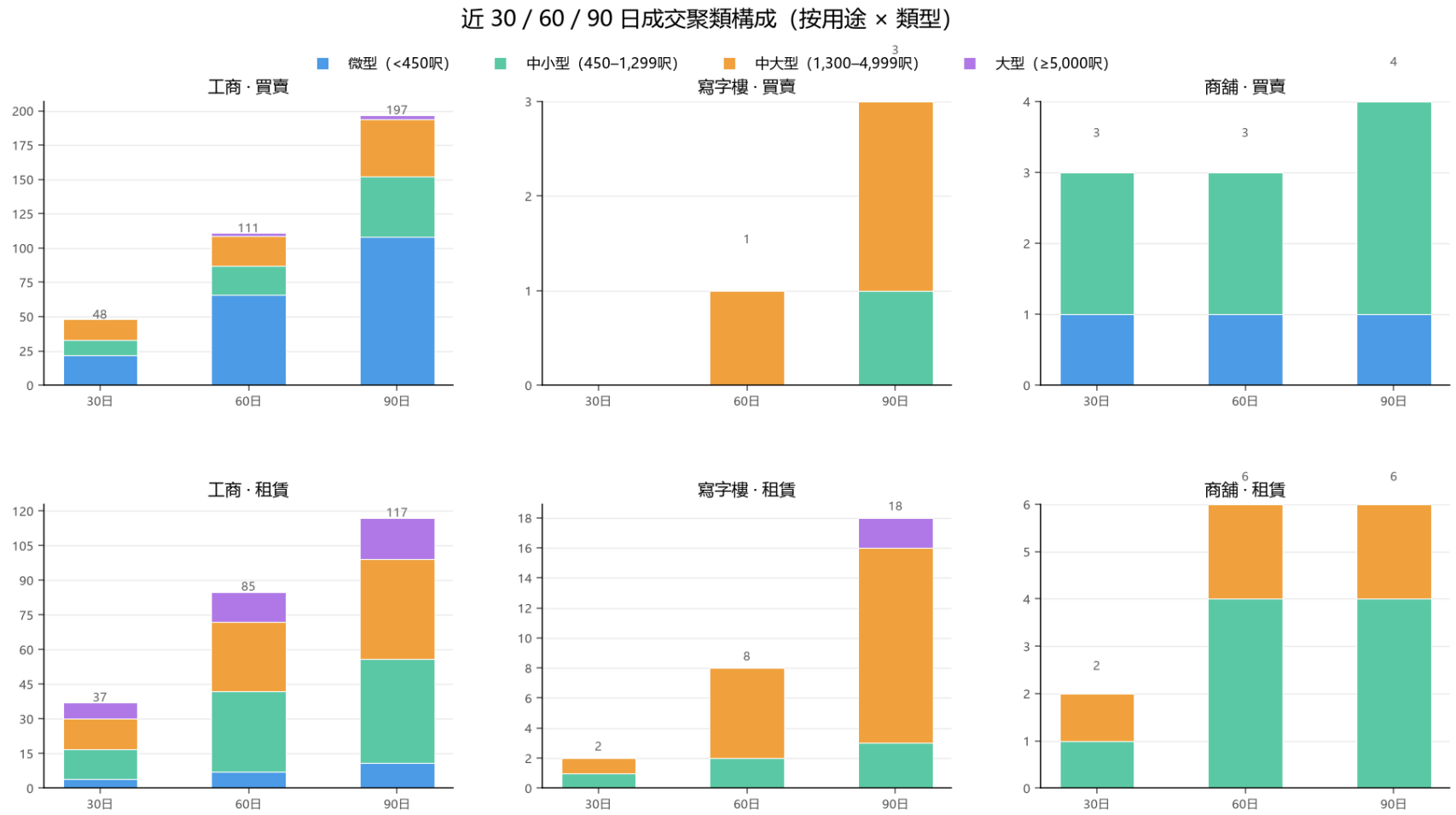


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	48	微型 22（46%）	111	微型 66（59%）	197	微型 108（55%）
工商	租賃	37	中小型 13（35%）	85	中小型 35（41%）	117	中小型 45（38%）

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	0	—	1	中大型 1（100%）	3	中大型 2（67%）
寫字樓	租賃	2	中小型 1（50%）	8	中大型 6（75%）	18	中大型 13（72%）
商舖	買賣	3	中小型 2（67%）	3	中小型 2（67%）	4	中小型 3（75%）
商舖	租賃	2	中小型 1（50%）	6	中小型 4（67%）	6	中小型 4（67%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 92 宗（日均 3.1 宗），低於 90 日的日均 3.8 宗；60 日 214 宗、日均 3.6 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 29.3%（27 宗），低於 90 日的 34.8%；近月成交集中在中大型單位。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 30 宗、佔 33%；90 日 120 宗、佔 35%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 0 宗（—），與 90 日的 3 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 48 宗、90 日 197 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 23.0 元，較 90 日的 20.7 元上升 11%，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	25,562	20.0	99
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 88 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 600 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	202	422	280	6,801	5.66
2	和豐工業中心	24	958	221	2,340	0.61
3	亞洲貿易中心	18	555	125	2,297	0.25
4	飛亞工業中心	18	1,312	294	2,115	0.71
5	華達工業中心 A 座	13	1,422	235	1,639	0.30
6	宏達工業中心	12	2,445	580	2,219	1.05
7	美聯工業大廈	12	1,562	317	1,883	0.54
8	金豐工業大廈 2 期	12	610	187	2,965	0.23
9	金龍工業中心 1 座	12	1,400	306	2,189	0.36
10	金龍工業中心 4 座	11	1,400	288	2,129	0.31
11	華基工業大廈 1 座	10	1,962	270	1,312	0.29
12	星星中心	9	348	158	4,647	0.15
13	華業工業大廈 B 座	8	2,115	267	1,825	0.26
14	金德工業大廈	8	1,273	329	2,585	0.28
15	南華工業大廈 (葵涌)	7	959	280	2,824	0.21
16	瑞森工業大廈	7	1,199	220	1,811	0.15
17	金豐工業大廈 1 期	7	640	198	3,125	0.14
18	iPLACE	6	432	162	3,790	0.09

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	盈業大廈	6	853	247	2,675	0.14
20	華基工業大廈 2 座	6	3,876	367	1,000	0.22

7.4 工商・租賃

全區共 124 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 515 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	宏達工業中心	17	3,338	37,400	11.0	76
2	華發工業大廈	16	938	11,500	11.5	29
3	亞洲貿易中心	15	565	6,800	12.0	13
4	華基工業大廈 1 座	15	2,752	22,000	8.0	40
5	和黃物流中心	13	35,636	432,432	12.0	614
6	福業大廈	13	1,027	14,532	15.0	20
7	iPLACE	12	475	8,000	17.1	10
8	宏貿中心	12	958	7,576	8.0	13
9	美安工業大廈	12	1,372	12,300	11.1	27
10	崇利中心	11	1,897	18,970	10.0	33
11	星星中心	11	357	9,000	22.9	10
12	盈業大廈	11	1,457	13,000	11.7	16
13	華達工業中心 A 座	11	1,422	11,500	10.0	14
14	金龍工業中心 4 座	11	1,400	16,506	10.7	33
15	和豐工業中心	10	961	10,500	10.3	10
16	金龍工業中心 2 座	10	1,400	14,000	10.1	12
17	金龍工業中心 1 座	9	1,400	14,000	10.0	23
18	任合興工業大廈	8	3,860	28,082	9.3	26
19	華達工業中心 B 座	8	1,422	12,000	9.2	11
20	iCITY 第一座	7	444	12,800	28.8	8

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（202 宗，中位數 422 呎）與 和豐工業中心（24 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 宏達工業中心 17 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 200 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 17.8 元、較大型（11.1 元）高 61%；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 11 宗（+10.0%），中位數呎價 11,421 元（+55.9%）；租賃 40 宗（-23.1%），中位數呎租 75.1 元（+27.2%）。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 2,799 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 11,421 元/呎、租 75.1 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	243	411	277 萬	6,701 元/呎
工商	買賣	中小型	144	728	200 萬	2,566 元/呎
工商	買賣	中大型	182	1,780	332 萬	1,929 元/呎
工商	買賣	大型	31	8,000	1,788 萬	2,158 元/呎
工商	租賃	微型	52	357	6,100 元	17.8 元/呎·月
工商	租賃	中小型	132	774	9,576 元	12.3 元/呎·月
工商	租賃	中大型	233	2,140	22,000 元	10.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	98	8,274	100,000 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	23.7 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	3	250	450 萬	14,000 元/呎
商舖	買賣	中小型	6	576	704 萬	12,447 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	22	775	54,500 元	62.6 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	1,731	148,000 元	75.0 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。