

工商舖 | 市場脈搏

2026年9月份



張競達先生

中原測量師行執行董事

市況分析

九月工商舖交投結束連跌走勢，成交量回升，整體呈量升價微調格局，市場動力主要由二手物業帶動。板塊表現分化，工廈與商舖交投明顯反彈，商廈則進入整固階段，惟市場仍有全幢商廈等大手成交出現，資金持續物色優質資產。

空置率持續改善，除傳統核心區維持低位，東九龍、葵涌、沙田等新興商業區空置率亦繼續回落，反映企業擴充帶動樓面吸納。外圍加息重啟帶來不明朗因素，銀行對工商舖按揭審批仍偏保守。部分業主為趕在加息前套現，放盤議價空間擴大，實力買家趁低入市。預期十月市場維持升勢，大手成交將繼續成為焦點。

寫字樓主要成交

租賃			
物業名稱/地址	面積	租金金額	呎租
長江集團中心二期#	約51,762呎	租\$517.62萬	\$100
新城市中央廣場二座#	約94,526呎	租\$274.13萬	\$29
太古廣場1期#	約22,508呎	租\$225.08萬	\$100
利園八期三座#	約42,400呎	租\$212萬	\$50

買賣			
物業名稱/地址	面積	成交價	呎價
海名軒#	約73,481呎	售\$3.23億	\$4,396
赫德道8號	約8,685呎	售\$1.48億	\$17,018
荊威廣場	約4,397呎	售\$5,700萬	\$12,963
力寶中心2座#	約2,947呎	售\$4,656萬	\$15,800

工業大廈主要成交

租賃			
物業名稱/地址	面積	租金金額	呎租
華潤國際物流中心#	約108,658呎	租\$162.99萬	\$15
和黃物流中心	約76,256呎	租\$95.70萬	\$12.6
力圖大廈#	約46,278呎	租\$60萬	\$13
三湘九龍灣貨運中心#	約22,792呎	租\$41.03萬	\$18

買賣			
物業名稱/地址	面積	成交價	呎價
iTech Tower 3(第I期)#	約89,000呎	售\$12.67億	\$14,234
iTech Tower 3(第II期)#	約96,000呎	售\$8.15億	\$8,484
沙田工業中心A座	約29,206呎	售\$9,800萬	\$3,355
信和工商中心	約15,513呎	售\$5,535萬	\$3,568

商舖主要成交

租賃			
物業名稱/地址	面積	租金金額	呎租
周氏商業中心#	約19,500呎	租\$117.5萬	\$60.3
新港中心#	約3,517呎	租\$80萬	\$227.5
恒生工業大廈#	約30,000呎	租\$66.63萬	\$22.2
銅鑼灣商業大廈#	約5,000呎	租\$60萬	\$120

買賣			
物業名稱/地址	面積	成交價	呎價
德輔道西18-30號#	約218,697呎	售\$23億	\$10,517
永倫大廈#	約90,580呎	售\$4.50億	\$4,968
柏廷坊#	約70,192呎	售\$3.79億	\$5,392
長利商業大廈#	約15,949呎	售\$2.03億	\$12,716

專業估價及產業測量服務 (852)2139 6622

#市場消息