

工廈快訊

5月工廈成交量下降，但大額成交個案增加

2025年5月美聯工廈租售價指數

	指數	按月變化	按年變化
售價	288.9	▼ 1.5%	▼ 14.2%
租金	142.0	▲ 0.0%	▼ 3.5%

資料來源：美聯工商舖資料研究部，數據截至上月底

2025年5月工廈買賣註冊量及金額

	註冊量值	按月變化	按年變化
2025年5月			
買賣宗數	166	▼ 37.6%	▼ 6.7%
買賣金額(元)	9.43億	▼ 42.2%	▼ 21.9%
2025年1-5月			
買賣宗數	1,020	-	▲ 50.4%
買賣金額(元)	73.5億	-	▲ 32.9%

資料來源：美聯工商舖資料研究部及土地註冊處，扣除過億內部轉讓及所有公司轉讓個案。
 註：簽署買賣合約至遞交土地註冊處註冊登記一般需時一個月左右，故此每月土地註冊處數字主要反映前一個月的市況。

市況簡評

- 隨著工廈新盤餘貨被市場消化，2025年5月工廈註冊量回落，最新錄得166宗註冊，按月減少約37.6%，而註冊金額則錄9.43億元，按月減少42.2%。
- 若按銀碼劃分，註冊成交的跌幅主要集中在價值1,000萬以上至2,000萬元及介乎500萬元或以下的物業。前者5月份僅錄7宗註冊，按月大減近八成，而後者的註冊宗數則由4月的175宗減少至5月的113宗，跌幅達35.4%。
- 雖然工廈註冊數字按月下跌，但上月仍錄得2宗價值5,000萬以上至1億元的成交，打破連續兩個月「零成交」的紀錄，成交包括有買家以8,000萬元購入紅磡維港中心第一座的低層單位，另外，長沙灣東方國際大廈的一個中層單位亦以6,288萬元成交。
- 雖然今年以來錄得多宗一手工廈買賣個案，但市場上仍有不少新盤供應。例如億京旗下的青山公路葵涌段543號及粉嶺海迅中心1座項目、長沙灣的ONE TWO ONE和維特健靈中心以及大角咀的TWO BEDFORD PLACE提供為數不少的單位讓買家選擇。
- 中美兩國代表在倫敦的經貿會談結束，雙方已訂立關於貿易協議的框架，但協議仍需兩國領導人批准，因此，投資者在短期內將維持觀望態度。不過，最新的美國通脹率未見回升，相信聯儲局減息的機率將會提升，假如工廈發展商再推出更多優惠計劃，相信一手工廈成交將會回升，帶動整體工廈物業成交。

按此瀏覽一手工廈新盤



2025年5月大額註冊成交個案

物業	單位	建築面積 (約平方呎)	成交價 (港元)	平均呎價 (港元)	與市價比較
紅磡維港中心第一座	低層	18,744	8,000萬	4,268	相若
長沙灣東方國際大廈	中層	10,842	6,288萬	5,800	高15.8%
黃竹坑新興工業大廈	低層	7,474	2,399萬	3,210	低40.6%
觀塘中美中心	中層	6,900	2,268萬	3,287	低29.8%
葵涌宏達工業中心	低層	7,197	1,750萬	2,432	低20.5%
新蒲崗福和工業大廈	中層	3,850	1,300萬	3,377	相若

資料來源：美聯工商舖資料研究部及土地註冊處

註：「與市價比較」是指上述成交與該幢或同區其他相近物業之間的成交呎價比較

2025年5月各區工廈租售價走勢

地區	平均呎價(元)	按月(按年)變化	平均呎租(元)	按月(按年)變化
觀塘	4,684	▼2.1% (▼18.9%)	18.38	▼1.3% (▼2.8%)
九龍灣	3,809	▼0.3% (▼15.5%)	16.32	▼0.1% (▼5.1%)
長沙灣	5,010	▼1.6% (▼10.2%)	19.81	▲0.6% (▼2.4%)
葵涌	3,058	▼0.9% (▼19.1%)	13.37	▲2.3% (▲0.1%)
荃灣	3,138	▼1.5% (▼11.5%)	14.05	▼1.6% (▼4.2%)
柴灣	3,820	▼3.0% (▼17.6%)	13.78	▲3.3% (▼7.3%)
屯門	2,409	▼1.7% (▼15.5%)	11.22	▼0.0% (▼8.0%)
黃竹坑/香港仔/鴨脷洲	5,407	▼0.9% (▼7.0%)	14.28	▼0.8% (▼5.8%)
紅磡/土瓜灣	4,279	▼0.5% (▼9.1%)	15.04	▼1.3% (▼0.4%)
沙田(包括火炭/石門)	3,537	▼3.2% (▼15.3%)	14.18	▲0.6% (▼3.1%)

資料來源：美聯工商舖資料研究部，數據截至上月底，為臨時數字。以上呎價/呎租為建築呎價/呎租，按本行成交資料庫的實時成交(包括公司轉讓個案)數據為基礎，並以加權移動平均方式計算。

工廈買賣成交及售價走勢



工廈租賃成交及租金走勢



若有需要尋找最合適和最優惠的工商舖歡迎查詢

美聯工商舖



分行網絡



東九龍分行

九龍觀塘成業街10號電訊一代廣場21樓A室

☎ 2927 4567 2927 4268
☎ 2927 1188 2927 7188

葵涌分行

九龍葵涌葵昌路50號葵昌中心4號地舖

☎ 2920 2266

葵涌分行 (5)

九龍葵涌葵昌路56號貿易之都8樓805室

☎ 2929 2277

荃灣分行

九龍荃灣海盛路3號TML 廣場E地舖

☎ 2920 2422

西九龍分行

九龍長沙灣長沙灣道790號地舖

☎ 2920 2333 2920 3388
☎ 2331 8300

石門分行

九龍沙田安群街3號京瑞廣場1座G38舖

☎ 2601 2000

荃灣分行 (3)

九龍尖沙咀麼地街75號南洋中心2座7樓703A室

☎ 2983 6683

火炭分行

九龍沙田山尾街18-24號沙田商業中心17號地舖

☎ 2865 1239

聯絡我們

陳偉志先生

美聯工商董事

☎ 9491 6193

✉ alvanc@midlandici.com.hk

文啟軒先生

高級區域營業董事

☎ 9236 4881

✉ jeffkhman@midlandici.com.hk

曾柏皓先生

資料研究部

☎ 2626 6435

✉ parcophtsang@midlandici.com.hk



全方位睇盤提升用戶體驗



美聯工商舖



midlandici



美聯工商舖地產



www.midlandici.com.hk

☎ 2626 6459



美聯物業(工商II)有限公司 牌照號碼: C-065928

美聯物業(工商III)有限公司 牌照號碼: C-065911

上述樓面面積(標示「*」者除外)未經核實。請掃描右方二維條碼或瀏覽網頁(http://459.hk/di)以閱覽免責聲明。

藉著閱覽本文件內所載的資料及素材，閣下已無條件同意免責聲明的條款及條件。