

工商舖成交報告｜觀塘

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（428 宗，總計 44.32 億元）	6
四	租賃成交（1,236 宗，月租總計 6,461 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

1,664	428	1,236	44.32 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量下降、結構分化**：期內錄得 1,664 宗成交，較上年度同期（1,761 宗）減少 5.5%；買賣 428 宗（+25.1%）、租賃 1,236 宗（-12.9%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 87 宗（上年 49 宗，+77.6%），中位數呎價 6,200 元（上年 7,900 元，-21.5%）；德華中心一棟錄得 55 宗、佔該類 63%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 296 宗（上年 272 宗，+8.8%），中位數呎價 3,540 元（上年 4,415 元，-19.8%）；泉源工業大廈一棟錄得 23 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 817 宗、寫字樓 345 宗、商舖 74 宗；中位數呎租分別為 17.0、22.0、92.4 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 45 宗（+114.3%），中位數呎價 5,500 元（-18.0%）；租賃 74 宗（-26.0%），中位數呎租 92.4 元（+19.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 44.32 億元（上年 44.62 億元，-0.7%），其中 5 宗（4 個項目）逾 1 億元，合計 8.32 億元、佔總額 19%；最大宗為冠威中心 111,571 呎 @2.525 億元（2,263 元/呎）。
7. **租賃金額平穩**：期內租賃月租總計 6,461 萬元（上年 6,604 萬元，-2.2%）；主要來自Two Harbour Square、創紀之城六期等大額租務。

02 二、市場總覽

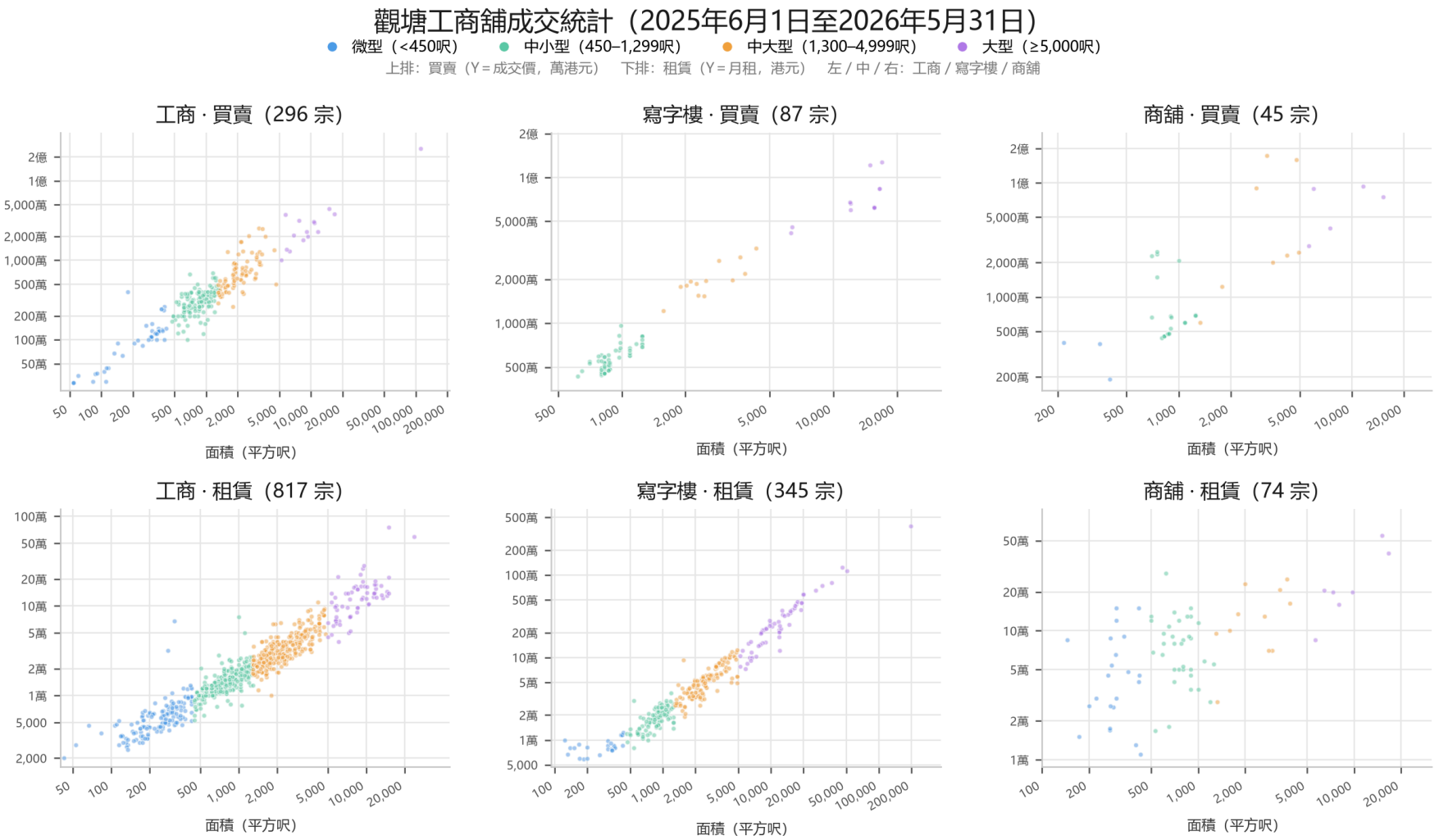


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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	296	956	360 萬	3,540 元/呎	17.86 億
工商	租賃	817	1,184	19,000 元/月	17.0 元/呎·月	2,574 萬/月
寫字樓	買賣	87	972	620 萬	6,200 元/呎	15.66 億
寫字樓	租賃	345	1,623	32,597 元/月	22.0 元/呎·月	3,157 萬/月
商舖	買賣	45	900	668 萬	5,500 元/呎	10.79 億
商舖	租賃	74	725	80,000 元/月	92.4 元/呎·月	730 萬/月
合計	買賣	**428**	956	—	—	**44.32 億**
合計	租賃	**1,236**	1,205	—	—	**6,461 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 74%，反映觀塘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（956 呎）明顯小於租賃（1,205 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：寫字樓（6,200） > 商舖（5,500） > 工商（3,540） 元 / 呎；租賃則為 商舖（92） > 寫字樓（22） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（428 宗，總計 44.32 億元）

3.1 工商（296 宗，17.86 億元）

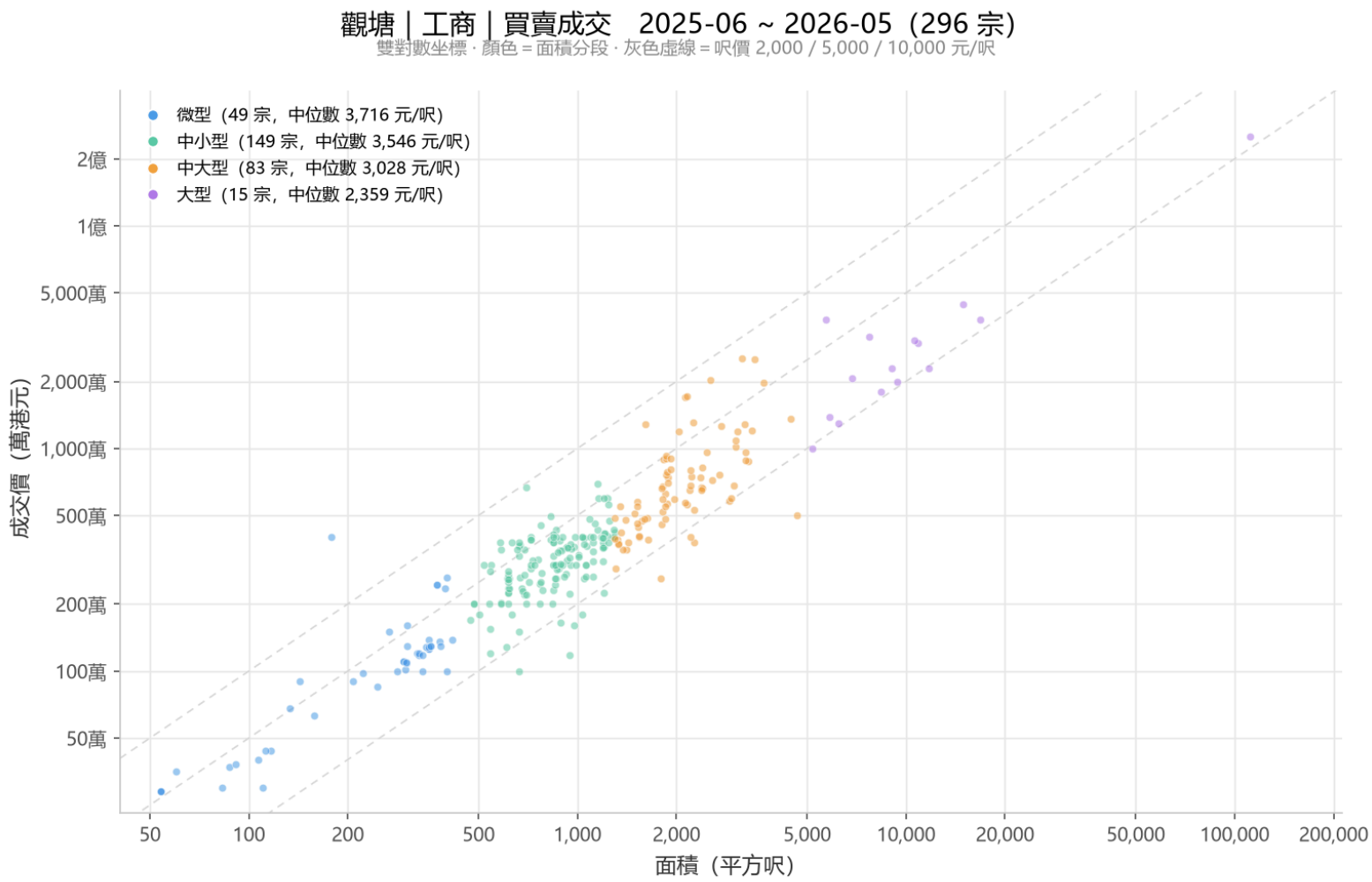


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 956 呎、中位數售價 360 萬元、中位數呎價 3,540 元（上年 4,415 元，-19.8%）。
- 面積段：中小型 149 宗（50%）、中大型 83 宗（28%）、微型 49 宗、大型 15 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,716 → 中小型 3,546 → 中大型 3,028 → 大型 2,359 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 33%。
- 最活躍：泉源工業大廈（23 宗）、成運工業大廈（17 宗）、成業工業大廈（16 宗）。
- 最大宗：冠威中心 111,571 呎 @2.525 億元（2,263 元/呎），屬全幢 / 大樓面級別成交。

3.2 寫字樓（87 宗，15.66 億元）

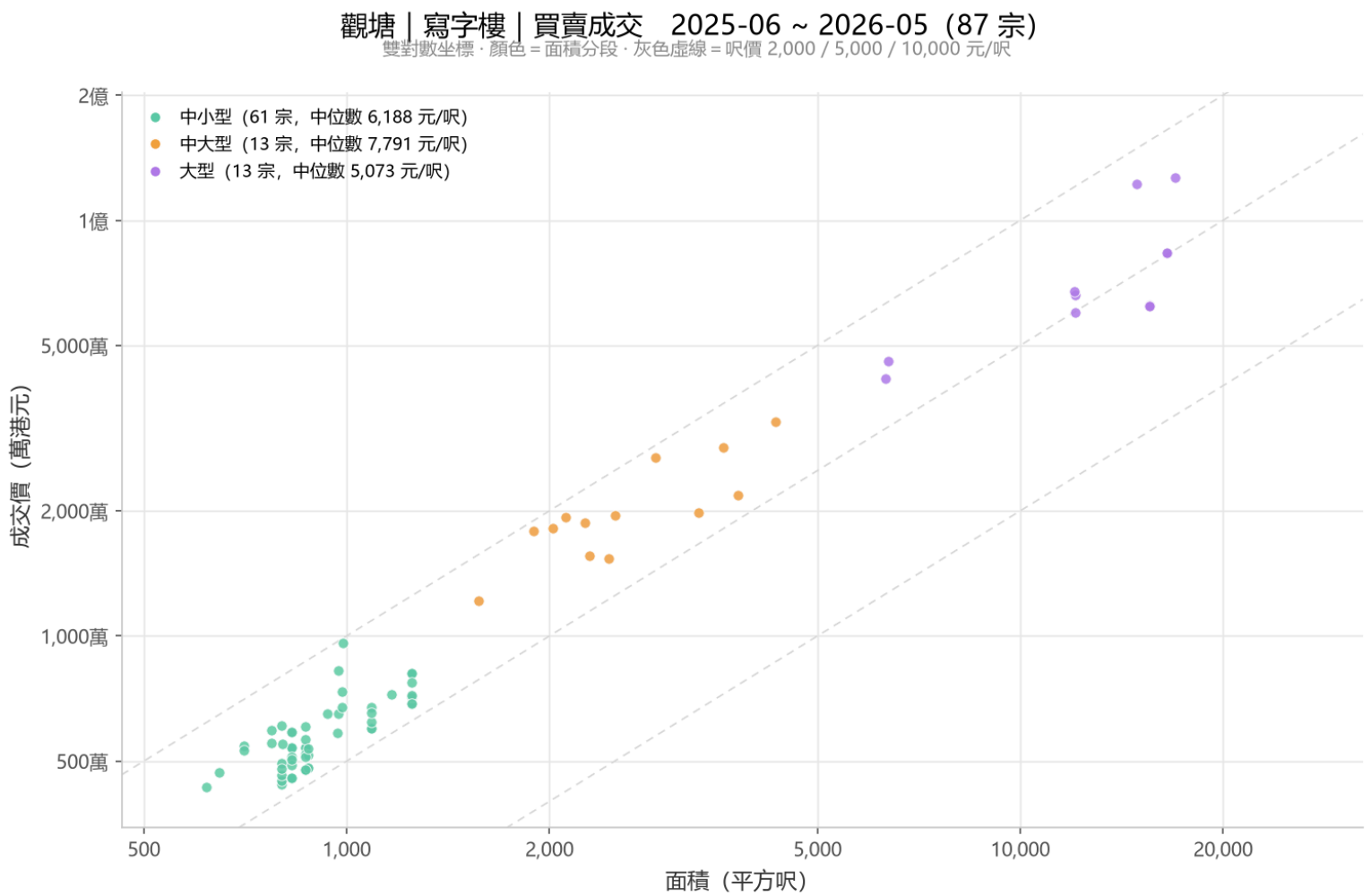


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 972 呎、中位數售價 620 萬元、中位數呎價 6,200 元（上年 7,900 元，-21.5%）。
- 面積段：中小型 61 宗（70%）、大型 13 宗、中大型 13 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,791 元最高，中小型 6,188 元，大型 5,073 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 55 宗（63%）；前 5 棟合計 77 宗、佔 89%；全區僅 10 棟錄得成交。
- 指標成交：四洲集團中心 16,969 呎 @1.269 億元（7,477 元/呎）；宏基資本大廈 12,029 呎 @6,750 萬元（5,611 元/呎）。

3.3 商舖（45 宗，10.79 億元）

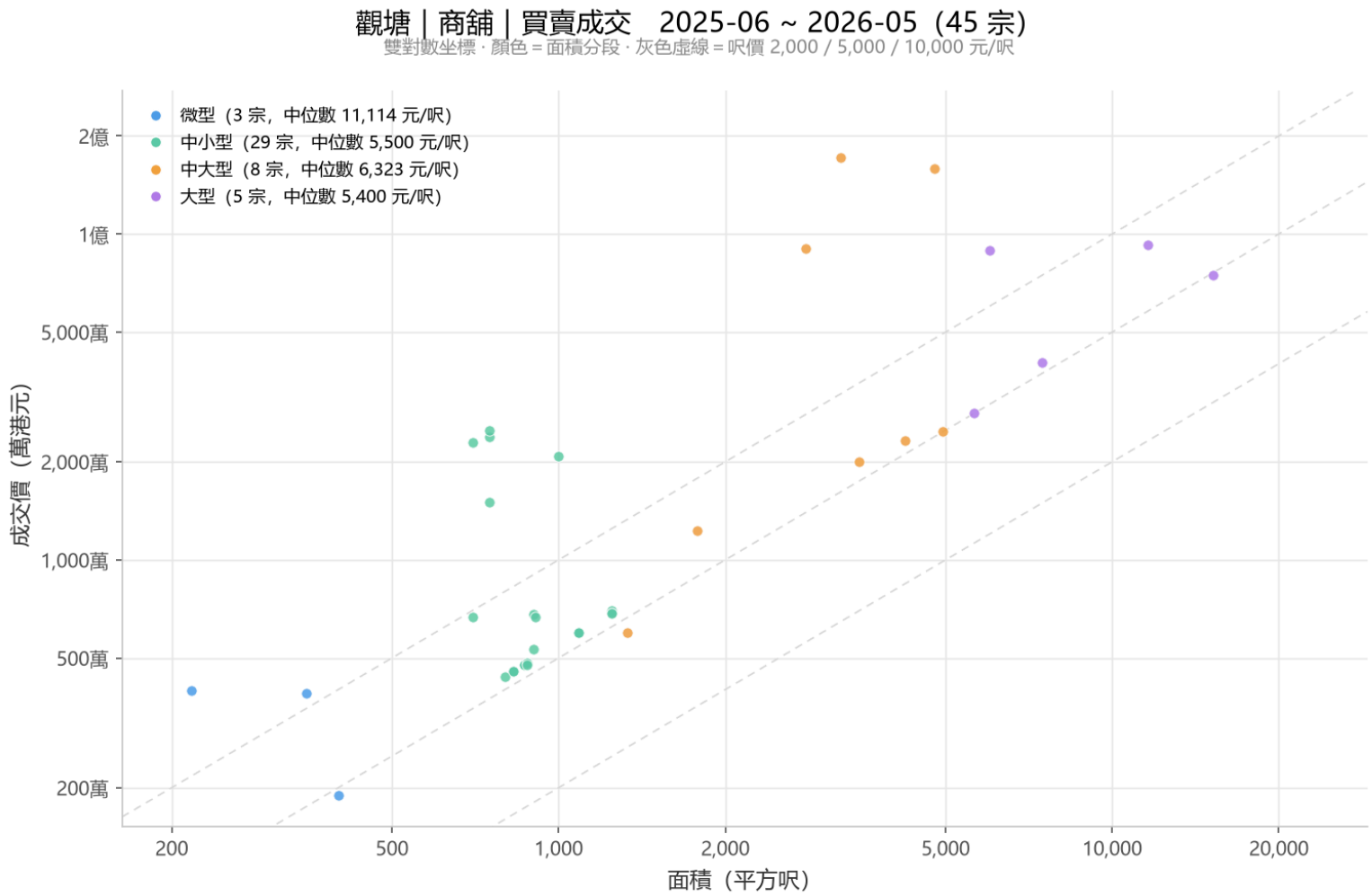


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 45 宗，統計穩定性有限；中位數面積 900 呎、中位數售價 668 萬元、中位數呎價 5,500 元（上年 6,709 元，-18.0%）。
- 面積段：中小型 29 宗、中大型 8 宗、大型 5 宗，無微型成交；中大型呎價 6,323 元最高。
- 最貴：中海日升中心 3,229 呎 @1.72 億元（53,267 元/呎）。
- 集中度：德華中心 25 宗，佔 56%；前 5 棟佔 69%。

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	2025-12-01	工商	冠威中心	111,571	2.52	2,263
2	2026-03-05	商舖	中海日升中心	3,229	1.72	53,267
3	2025-07-14	商舖	電訊一代廣場	4,768	1.59	33,320
4	2025-09-19	寫字樓	四洲集團中心	16,969	1.27	7,477
5	2025-10-22	寫字樓	四洲集團中心	14,889	1.22	8,200
6	2026-02-05	商舖	駱駝漆大廈第2座	11,593	0.93	8,005
7	2025-07-10	商舖	宜安中心	2,800	0.90	32,143
8	2025-07-14	商舖	萬泰利廣場	5,997	0.89	14,856
9	2026-04-12	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.84	5,073
10	2025-08-08	商舖	通明街 9 號	15,214	0.75	4,930

04 四、租賃成交（1,236 宗，月租總計 6,461 萬元）

4.1 工商（817 宗，月租 2,574 萬元）

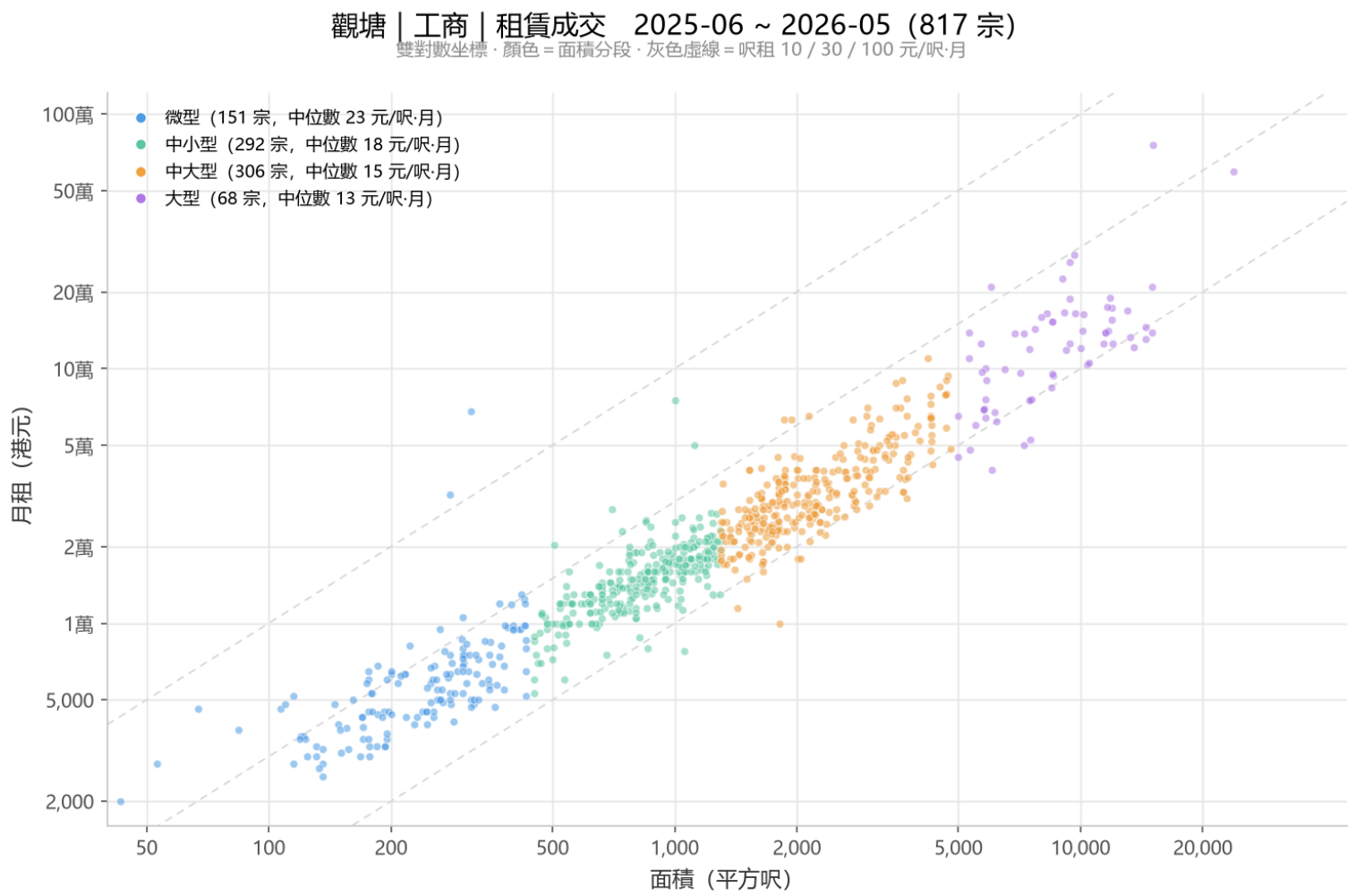


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,184 呎、月租 19,000 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 18.5 元，-8.1%）。
- 面積段：中大型 306 宗（37%）、中小型 292 宗（36%）、微型 151 宗、大型 68 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.0 → 中小型 17.8 → 中大型 15.0 → 大型 13.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：成業工業大廈（34 宗）、永泰中心（27 宗）、駱駝漆大廈 3 期（27 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 29%，供應面分散。

4.2 寫字樓（345 宗，月租 3,157 萬元）

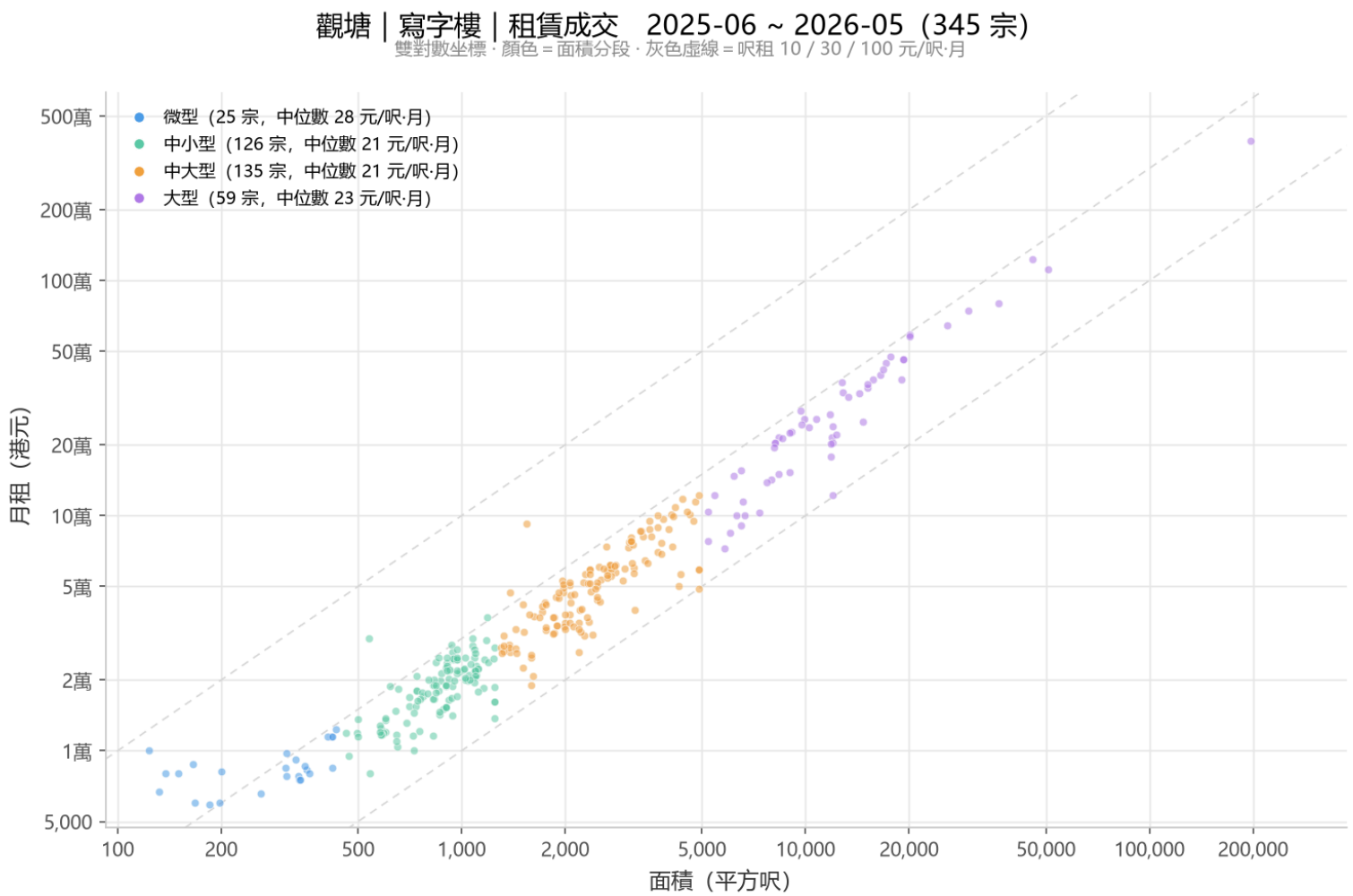


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,623 呎、月租 32,597 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 22.0 元，+0.0%）。
- 面積段：中大型 135 宗、中小型 126 宗、大型 59 宗、微型 25 宗。

- 呎租：大型 23.3 元最高，中小型 21.3 元、中大型 21.0 元相若；微型 28.0 元（樣本僅 25 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：瑞泰偉基商業廣場（28 宗）、皇廷廣場（27 宗）、寧晉中心（26 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（74 宗，月租 730 萬元）

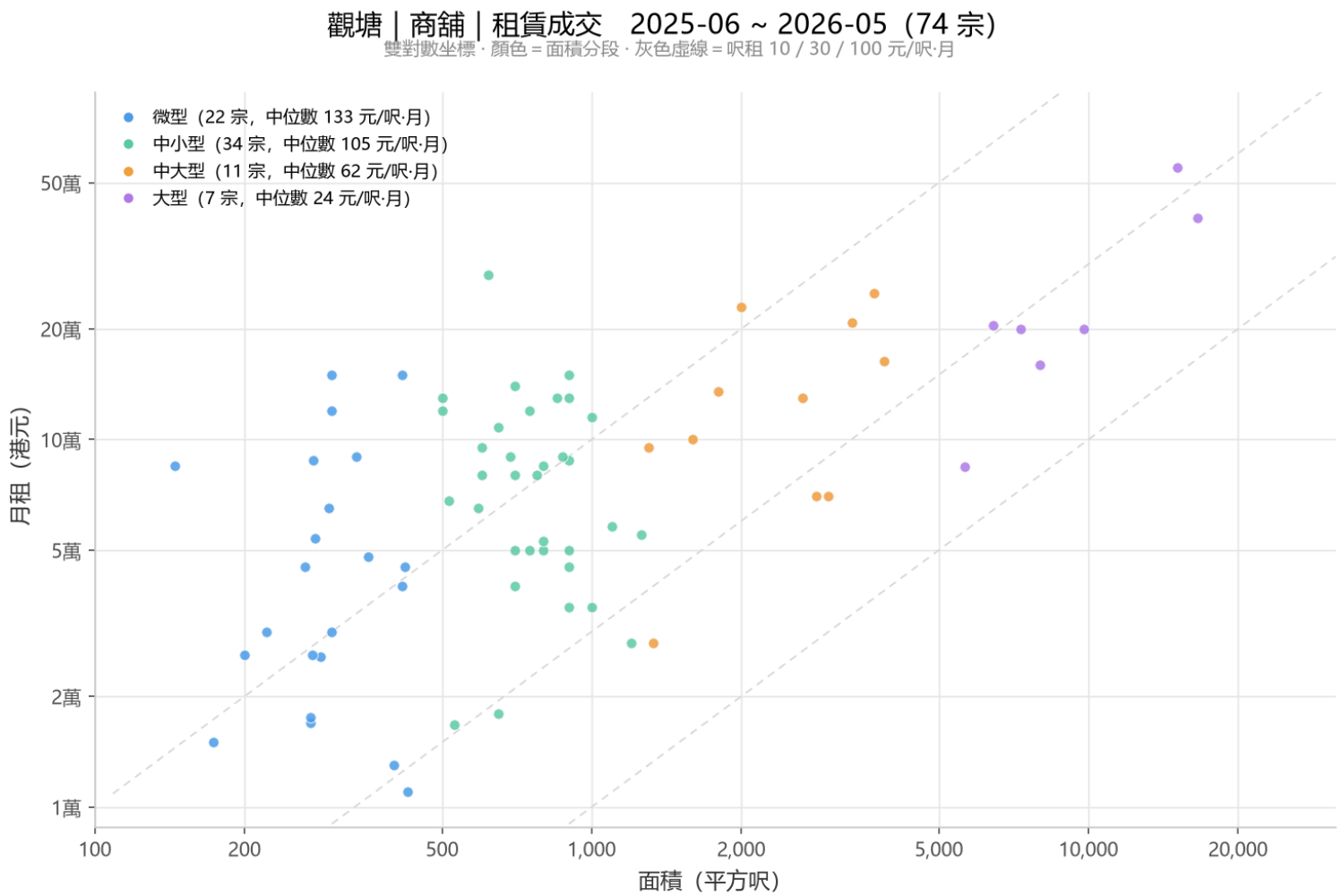


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 725 呎、月租 80,000 元、呎租 92.4 元/呎·月（上年 77.2 元，+19.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 132.6 元（街舖細位）→ 中小型 104.7 → 中大型 62.1 → 大型 24.2 元。
- 最活躍：觀塘廣場（10 宗）、寧晉中心（7 宗）、群星大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 36%，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	2025-06-02	寫字樓	Two Harbour Square	197,037	3,940,740	20.0
2	2026-03-12	寫字樓	創紀之城六期	45,620	1,231,740	27.0
3	2025-11-04	寫字樓	海濱匯	50,788	1,117,336	22.0
4	2025-08-01	寫字樓	海濱匯	36,445	801,790	22.0
5	2026-04-29	工商	華成工商中心	15,098	754,900	50.0
6	2025-09-01	寫字樓	Two Harbour Square	29,735	743,375	25.0
7	2025-12-29	寫字樓	海濱匯	25,869	646,725	25.0
8	2025-12-29	工商	鴻圖道 1 號	23,835	595,875	25.0
9	2025-10-21	寫字樓	創紀之城一期 - 渣打中心	20,025	588,500	29.4
10	2025-10-21	寫字樓	創紀之城一期 - 渣打中心	20,025	579,000	28.9

05 五、過去 12 個月趨勢

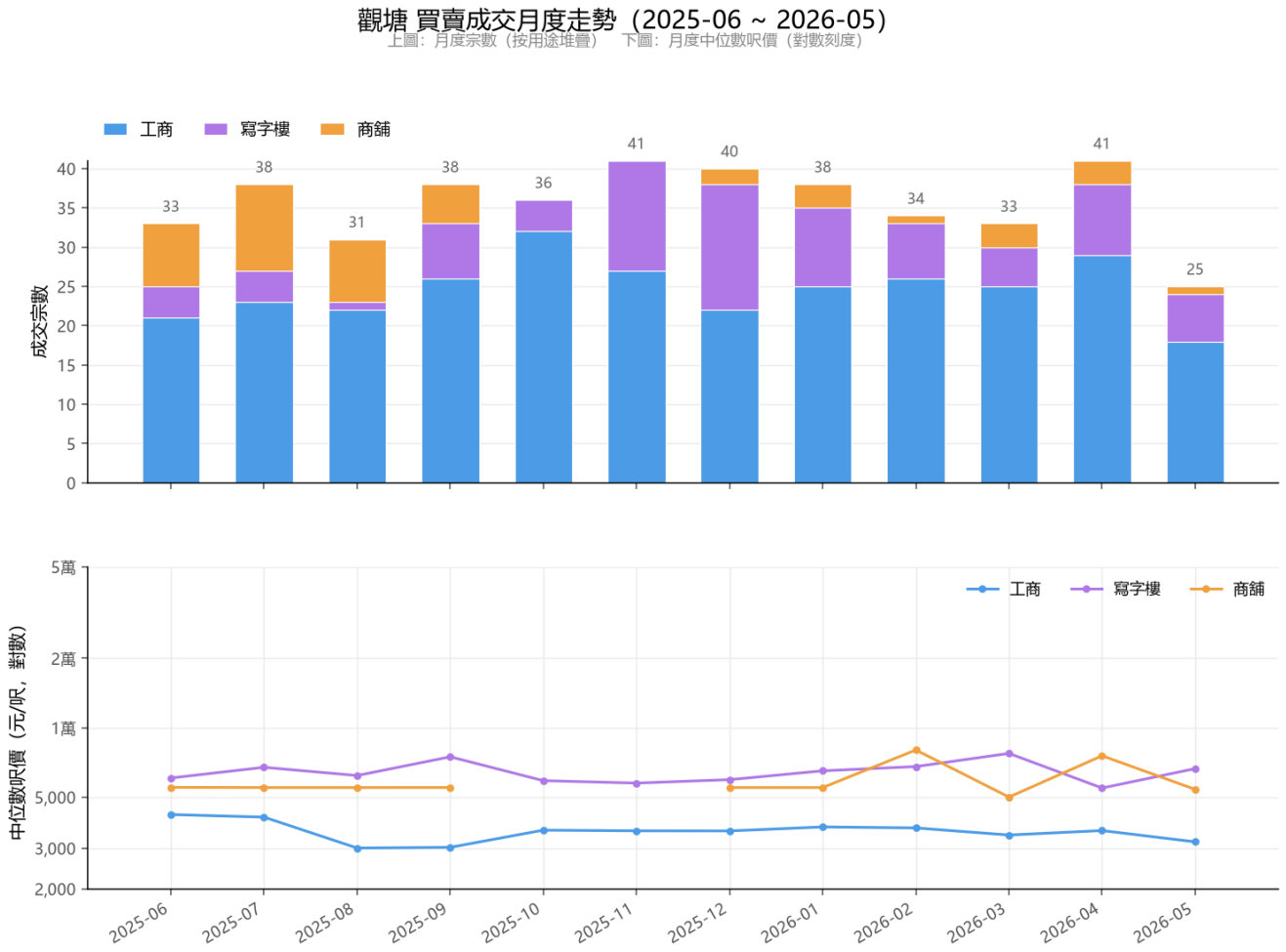


圖 8　買賣月度走勢

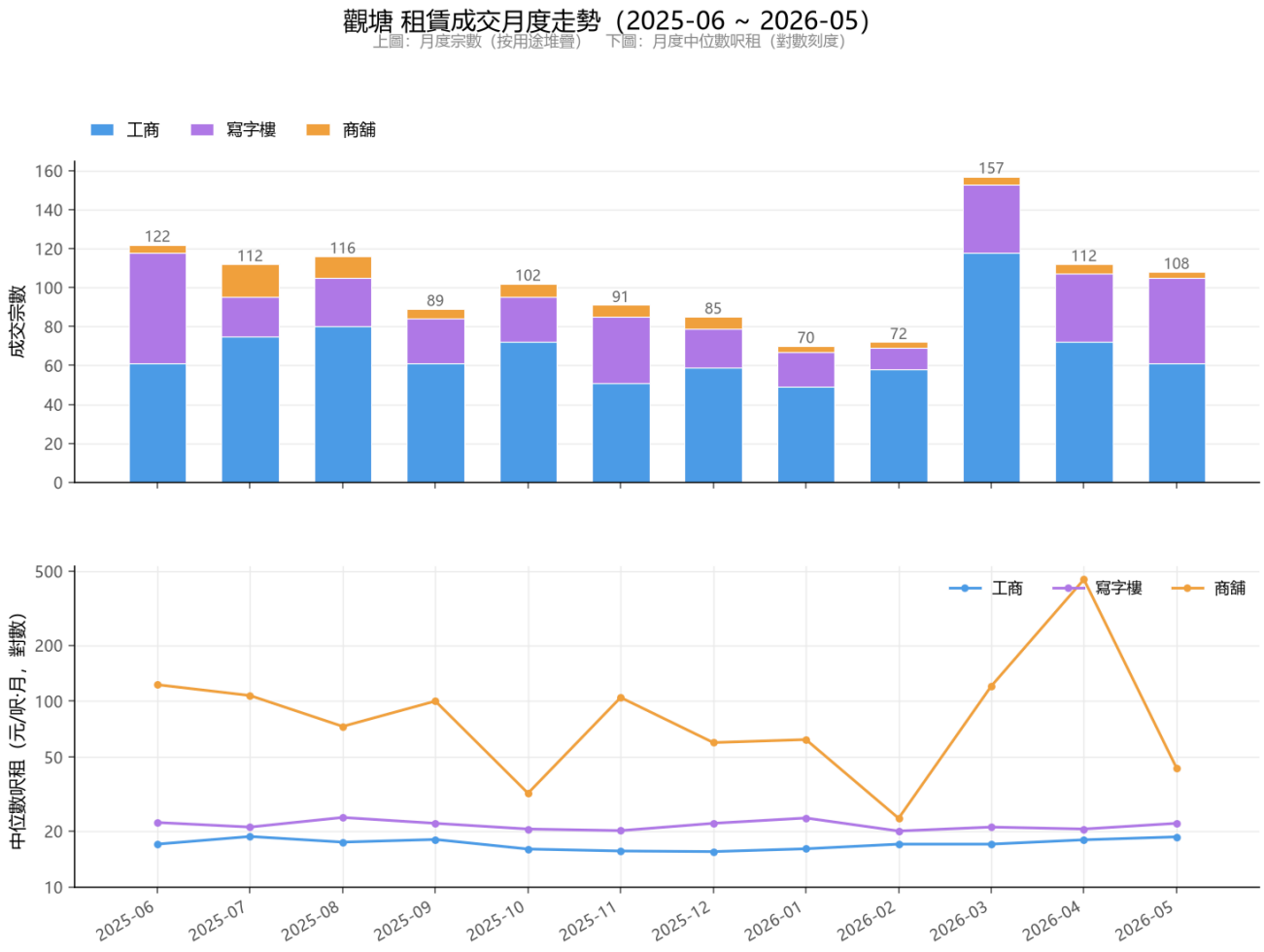


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 139 宗；買賣月均 35.7 宗、租賃月均 103.0 宗。
- 高點為 2026-03（190 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 159 宗，較期初三個月（151 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 155 宗 → 2025Q3 424 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2（僅5月）286 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,200 元降至 3,422 元（區間 3,402–4,200 元）；路徑 2025Q2 4,200 → 2025Q3 3,402 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2(部分) 3,422。
- **工商租賃**：季度中位數由 17 元升至 18 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q2 17 → 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1 17 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,050 元升至 6,500 元（區間 5,850–6,732 元）；路徑 2025Q2 6,050 → 2025Q3 6,732 → 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元降至 22 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q2 22 → 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1 22 → 2026Q2(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,510 元升至 6,738 元（區間 5,500–6,738 元）；路徑 2025Q2 5,510 → 2025Q3 5,500 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1 5,500 → 2026Q2(部分) 6,738。
- **商舖租賃**：季度中位數由 122 元升至 360 元（區間 62–360 元）；路徑 2025Q2 122 → 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1 64 → 2026Q2(部分) 360。

> 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 50% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 70% 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 56%，工商 37% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（46%）及 <450 呎（30%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,399 呎變為 956 呎，租賃由 992 呎變為 1,205 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：德華中心 55 宗，佔 63%；前 5 棟佔 89%。
- 寫字樓租賃：瑞泰偉基商業廣場（28 宗）、皇廷廣場（27 宗）、寧晉中心（26 宗），前 5 棟合計佔 37%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 23 宗，前 5 棟佔 27%；工商租賃：成業工業大廈 34 宗，前 5 棟僅佔 17%，分布最分散。
- 含義：觀塘寫字樓買賣已高度「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	296	272	+8.8%	3,540 元/呎	4,415 元/呎	-19.8%	17.86 億	23.68 億
工商	租賃	817	971	-15.9%	17.0 元/呎·月	18.5 元/呎·月	-8.1%	2,574 萬/月	2,295 萬/月
寫字樓	買賣	87	49	+77.6%	6,200 元/呎	7,900 元/呎	-21.5%	15.66 億	14.22 億
寫字樓	租賃	345	348	-0.9%	22.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	+0.0%	3,157 萬/月	3,299 萬/月
商舖	買賣	45	21	+114.3%	5,500 元/呎	6,709 元/呎	-18.0%	10.79 億	6.72 億
商舖	租賃	74	100	-26.0%	92.4 元/呎·月	77.2 元/呎·月	+19.8%	730 萬/月	1,010 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」。

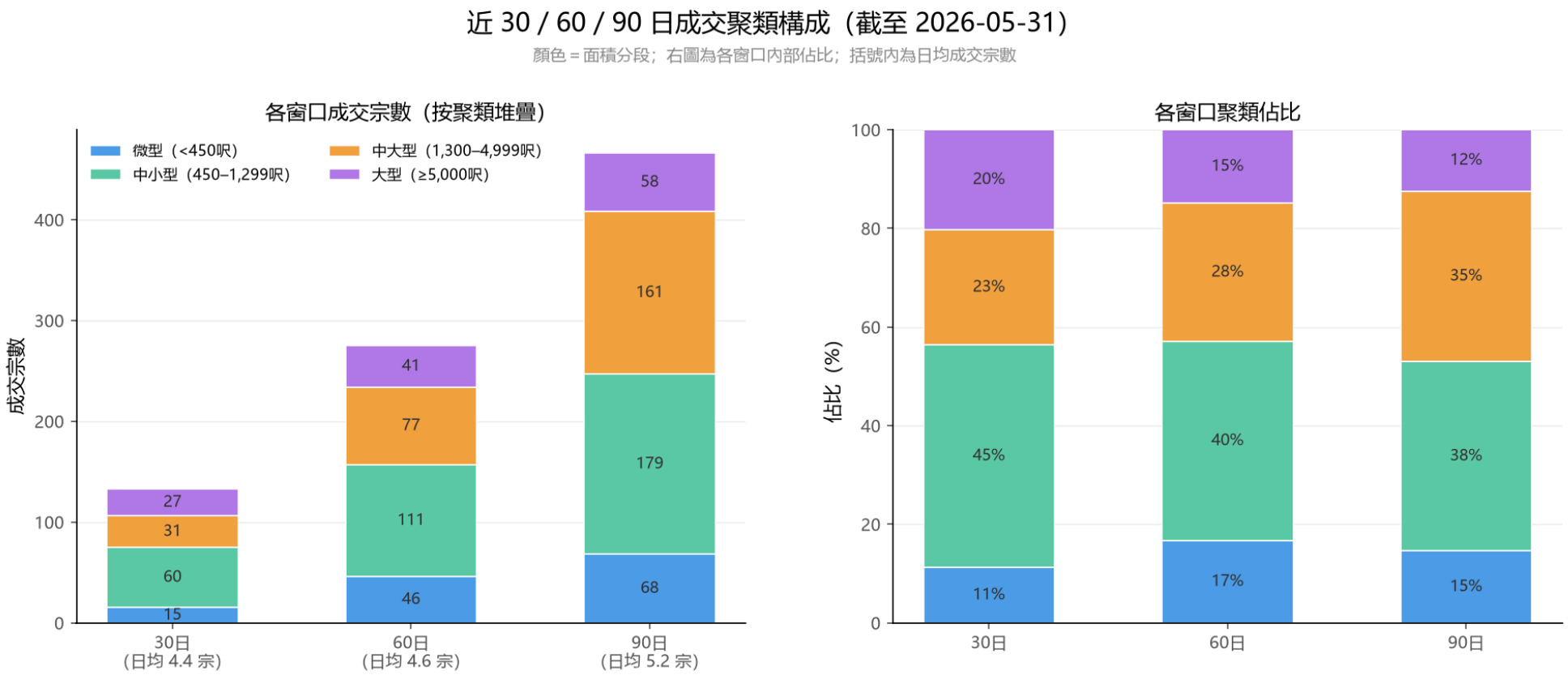


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	133	4.4	25	108
60 日	275	4.6	63	212
90 日	466	5.2	98	368

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	1	3,400	14	36.5	15	11.3%
30 日	中小型	16	3,498	44	20.0	60	45.1%
30 日	中大型	3	3,000	28	20.0	31	23.3%
30 日	大型	5	4,019	22	18.1	27	20.3%
60 日	微型	4	3,841	42	30.4	46	16.7%
60 日	中小型	34	3,840	77	19.0	111	40.4%
60 日	中大型	12	2,989	65	18.0	77	28.0%
60 日	大型	13	4,019	28	17.5	41	14.9%
90 日	微型	7	3,920	61	29.3	68	14.6%
90 日	中小型	50	3,776	129	19.0	179	38.4%
90 日	中大型	24	3,054	137	17.0	161	34.5%
90 日	大型	17	4,019	41	17.0	58	12.4%

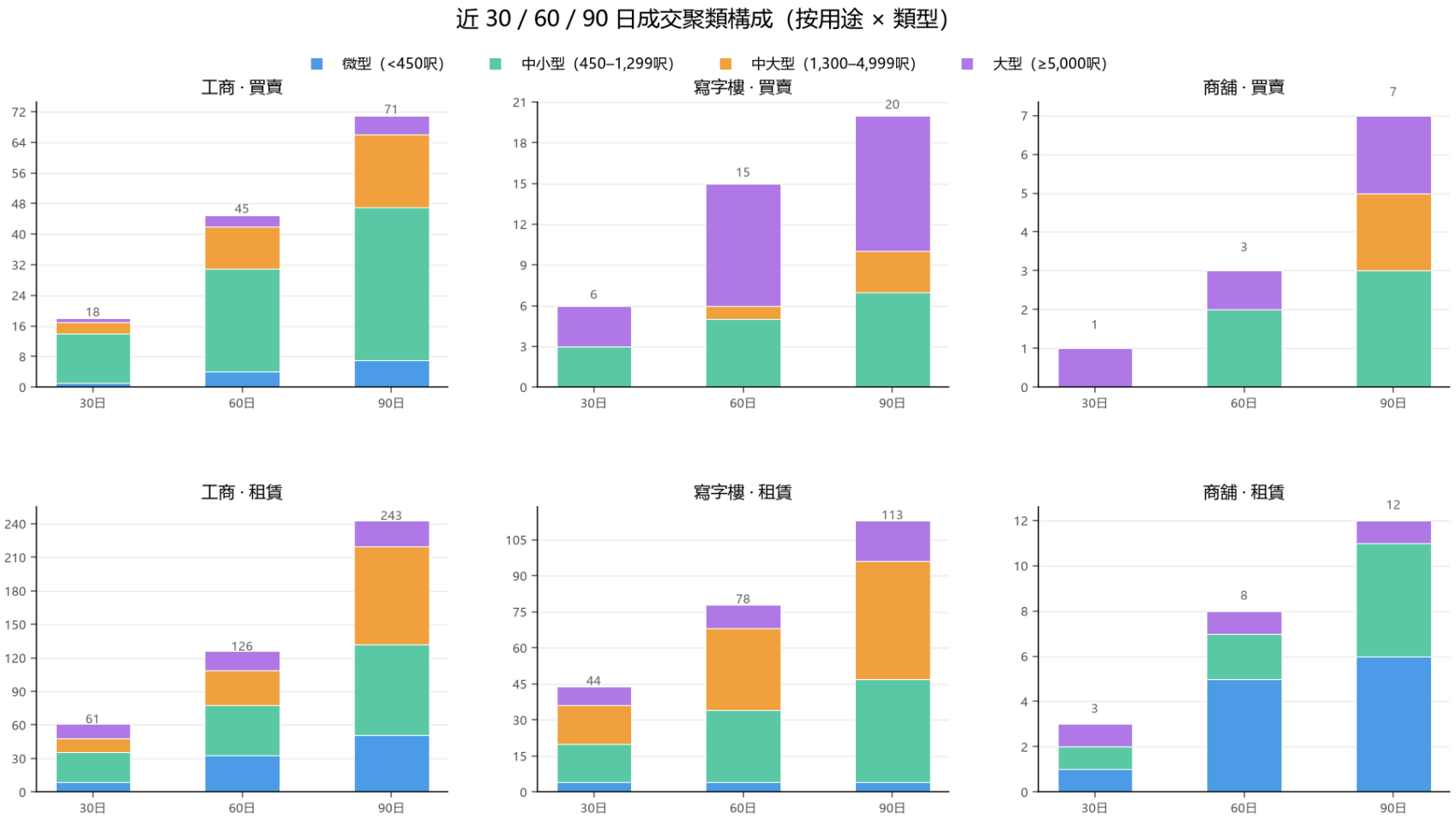


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	18	中小型 13（72%）	45	中小型 27（60%）	71	中小型 40（56%）
工商	租賃	61	中小型 27（44%）	126	中小型 45（36%）	243	中大型 88（36%）

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	6	中小型 3（50%）	15	大型 9（60%）	20	大型 10（50%）
寫字樓	租賃	44	中小型 16（36%）	78	中大型 34（44%）	113	中大型 49（43%）
商舖	買賣	1	大型 1（100%）	3	中小型 2（67%）	7	中小型 3（43%）
商舖	租賃	3	微型 1（33%）	8	微型 5（62%）	12	微型 6（50%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 133 宗（日均 4.4 宗），低於 90 日的日均 5.2 宗；60 日 275 宗、日均 4.6 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 11.3%（15 宗），低於 90 日的 14.6%；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 60 宗、佔 45%；90 日 179 宗、佔 38%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 6 宗（皇廷廣場、德華中心、建生商業中心、四洲集團中心），與 90 日的 20 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 18 宗、90 日 71 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 35.3 元，較 90 日的 25.3 元上升 40%，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 10 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	**德華中心**	55	867	538	6,001	3.65
2	**四洲集團中心**	11	15,564	6,226	5,073	7.34
3	**波頓科創中心**	4	1,642	1,449	9,242	0.63
4	**電訊一代廣場**	4	1,254	934	6,907	0.46
5	**中海日升中心**	3	2,296	1,557	7,264	0.49
6	**宏基資本大廈**	3	12,076	6,610	5,474	1.94
7	**皇廷廣場**	3	972	650	6,687	0.21
8	**萬兆豐中心**	2	2,352	1,702	7,276	0.34
9	**寧晉中心**	1	2,503	1,950	7,791	0.20
10	**建生商業中心**	1	6,309	4,164	6,600	0.42

7.2 寫字樓・租賃

全區共 52 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 345 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	瑞泰偉基商業廣場	28	419	10,500	23.7	28
2	皇廷廣場	27	1,025	24,500	23.9	77
3	寧晉中心	26	2,080	43,320	21.0	117
4	LT Tower	23	938	18,942	20.0	67
5	萬兆豐中心	23	2,058	44,500	21.0	98
6	電訊一代廣場	17	802	20,050	28.0	77
7	創紀之城5期-東亞銀行中心	16	3,204	83,291	26.0	196
8	創紀之城一期一座	15	3,705	88,920	24.0	197
9	德華中心	15	829	17,006	22.0	27
10	泓富廣場	11	1,762	31,620	18.0	29
11	創紀之城六期	10	8,674	220,199	25.4	310
12	俊匯中心	8	5,205	89,062	16.0	75
13	訊科中心	7	939	14,085	16.0	13
14	MG162	6	891	15,147	16.5	9
15	Two Harbour Square	6	9,825	237,356	24.5	520
16	創紀之城二期	6	3,254	80,670	23.5	70
17	建生商業中心	6	2,598	45,853	19.0	30
18	Two Sky Parc	5	1,438	27,322	20.0	26
19	中海日升中心	5	1,503	35,037	23.0	16
20	富利廣場	5	2,582	59,386	20.0	28

7.3 工商・買賣

全區共 75 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 296 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	泉源工業大廈	23	330	120	3,626	0.25
2	成運工業大廈	17	617	235	3,841	0.47

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	成業工業大廈	16	846	355	3,979	0.53
4	開聯工業中心 A 座	13	889	315	3,408	0.52
5	官塘工業中心第一座	11	1,800	650	3,018	0.61
6	官塘工業中心第三座	10	1,374	400	2,822	0.42
7	毅力工業中心	9	719	390	4,172	0.36
8	海傲	9	1,868	900	4,680	0.92
9	世達中心	8	2,116	645	2,964	0.56
10	凱源工業大廈	8	1,120	310	2,838	0.24
11	華寶中心	8	879	320	3,807	0.23
12	官塘工業中心第二座	7	1,600	403	2,617	0.30
13	華基中心	7	519	245	5,780	0.19
14	敬運工廠大廈	6	683	246	3,541	0.16
15	駱駝漆大廈 3 期	6	1,178	444	3,560	0.27
16	官塘工業中心第四座	5	1,890	598	2,965	0.29
17	新城工商中心	5	472	180	3,579	0.10
18	美興工業大廈 B 座	5	1,430	380	2,996	0.23
19	華富工貿中心	5	587	250	3,459	0.15
20	THE ICON	4	508	205	3,898	0.25

7.4 工商・租賃

全區共 136 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 817 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	成業工業大廈	34	731	14,250	18.9	52
2	永泰中心	27	218	4,000	18.5	22
3	駱駝漆大廈 3 期	27	960	23,000	21.2	60
4	開聯工業中心 A 座	26	940	18,000	17.1	64

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	**官塘工業中心第一座**	23	1,117	16,800	15.1	46
6	**成運工業大廈**	21	617	13,000	19.4	60
7	**巧明工廠大廈**	20	390	6,950	18.9	49
8	**海傲**	20	1,818	33,950	19.0	69
9	**豐利中心**	20	1,742	23,500	15.8	58
10	**駱駝漆大廈 1 期**	19	264	7,500	25.0	21
11	**官塘工業中心第三座**	18	1,893	22,635	12.5	38
12	**威利廣場**	17	1,074	17,184	15.5	57
13	**源成中心**	16	2,418	32,036	13.5	56
14	**廣生行中心**	15	2,007	27,000	17.7	57
15	**海濱中心**	15	1,043	15,000	14.0	40
16	**官塘工業中心第四座**	14	2,185	29,000	12.3	41
17	**怡生工業中心**	13	365	6,300	16.0	19
18	**華成工商中心**	13	1,490	20,000	17.8	130
19	**世紀工商中心**	12	1,595	23,868	14.1	59
20	**利維大廈**	12	340	6,750	20.0	11

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（55 宗、中位數 6,001 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 瑞泰偉基商業廣場（28 宗）、皇廷廣場（27 宗）、寧晉中心（26 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 52 宗，是區內甲級寫字樓租務的核心供應。
- 工商買賣以 泉源工業大廈（23 宗，中位數 330 呎）與 成運工業大廈（17 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 成業工業大廈 34 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 52 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 87 宗（上年 49 宗，+77.6%），中位數呎價 6,200 元（-21.5%）；分層單位主流成交集中於 5,500–7,100 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 50%、工商租賃 36%；中小型單位成交價中位數 315 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 23.0 元、較大型（13.0 元）高 77%；商舖微型（132.6 元）與大型（24.2 元）相差 449%。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 45 宗（+114.3%），中位數呎價 5,500 元（-18.0%）；租賃 74 宗（-26.0%），中位數呎租 92.4 元（+19.8%）。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 3,540 元/呎、租 17.0 元/呎·月；寫字樓買賣 6,200 元/呎、租 22.0 元/呎·月；商舖買賣 5,500 元/呎、租 92.4 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	49	301	110 萬	3,716 元/呎
工商	買賣	中小型	149	858	315 萬	3,546 元/呎
工商	買賣	中大型	83	1,923	652 萬	3,028 元/呎
工商	買賣	大型	15	9,065	2,300 萬	2,359 元/呎
工商	租賃	微型	151	258	5,500 元	23.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	292	847	14,938 元	17.8 元/呎·月
工商	租賃	中大型	306	2,028	30,502 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	68	8,526	125,057 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	61	867	539 萬	6,188 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	13	2,445	1,935 萬	7,791 元/呎
寫字樓	買賣	大型	13	15,564	6,256 萬	5,073 元/呎
寫字樓	租賃	微型	25	310	8,160 元	28.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	126	907	19,044 元	21.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	135	2,359	50,000 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	59	11,875	237,753 元	23.3 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	350	389 萬	11,114 元/呎
商舖	買賣	中小型	29	867	533 萬	5,500 元/呎
商舖	買賣	中大型	8	3,356	2,397 萬	6,323 元/呎
商舖	買賣	大型	5	7,458	7,500 萬	5,400 元/呎
商舖	租賃	微型	22	290	42,500 元	132.6 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	34	764	80,000 元	104.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	2,661	130,000 元	62.1 元/呎·月

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
商舖	租賃	大型	7	8,000	200,000 元	24.2 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。