

# 工商舖成交報告｜新蒲崗

2026年4月

資料範圍：2025年5月—2026年4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（116 宗，總計 9.68 億元） 6

四 租賃成交（533 宗，月租總計 1,225 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30） 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

| 649 | 116 | 533 | 9.68 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 649 宗成交，較上年度同期（701 宗）減少 7.4%；買賣 116 宗（-1.7%）、租賃 533 宗（-8.6%）。
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 6,292 元（上年 7,127 元，-11.7%）；萬廸廣場一棟錄得 11 宗、佔該類 100%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 94 宗（上年 102 宗，-7.8%），中位數呎價 4,000 元（上年 4,371 元，-8.5%）；東傲一棟錄得 39 宗、佔該類 41%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 455 宗、寫字樓 46 宗、商舖 32 宗；中位數呎租分別為 17.2、18.5、48.8 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 11 宗（+22.2%），中位數呎價 11,333 元（-40.0%）；租賃 32 宗（-11.1%），中位數呎租 48.8 元（-26.6%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 9.68 億元（上年 12.13 億元，-20.2%）；最大宗為旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 1,225 萬元（上年 1,580 萬元，-22.4%）；主要來自萬廸廣場、Port 33等大額租務。

# 02 二、市場總覽

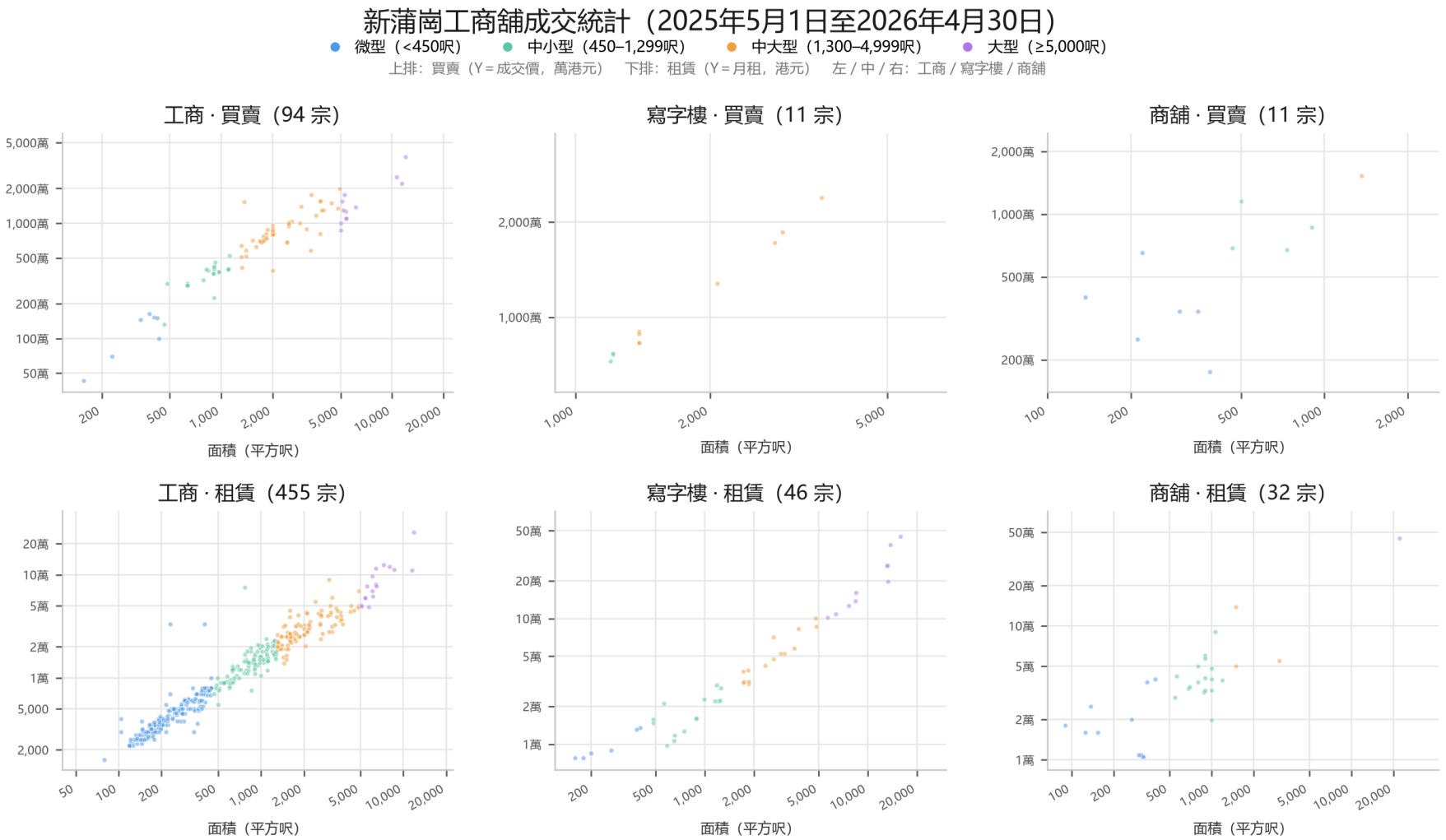



圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-05-01 至 2026-04-30）

| 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 | 94 | 1,772 | 709 萬 | 4,000 元/呎 | 7.68 億 |
| 工商 | 租賃 | 455 | 445 | 8,000 元/月 | 17.2 元/呎·月 | 731 萬/月 |
| 寫字樓 | 買賣 | 11 | 1,385 | 884 萬 | 6,292 元/呎 | 1.29 億 |
| 寫字樓 | 租賃 | 46 | 1,734 | 31,086 元/月 | 18.5 元/呎·月 | 332 萬/月 |
| 商舖 | 買賣 | 11 | 385 | 650 萬 | 11,333 元/呎 | 0.71 億 |
| 商舖 | 租賃 | 32 | 800 | 36,500 元/月 | 48.8 元/呎·月 | 163 萬/月 |
| **合計** | 買賣 | **116** | 1,740 | — | — | **9.68 億** |
| **合計** | 租賃 | **533** | 579 | — | — | **1,225 萬/月** |

### 結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 82%，反映新蒲崗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（1,740 呎）明顯小於租賃（579 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（11,333） > 寫字樓（6,292） > 工商（4,000） 元 / 呎；租賃則為 商舖（49） > 寫字樓（19） > 工商（17） 元 / 呎·月。

# 03 三、買賣成交（116 宗，總計 9.68 億元）

## 3.1 工商（94 宗，7.68 億元）

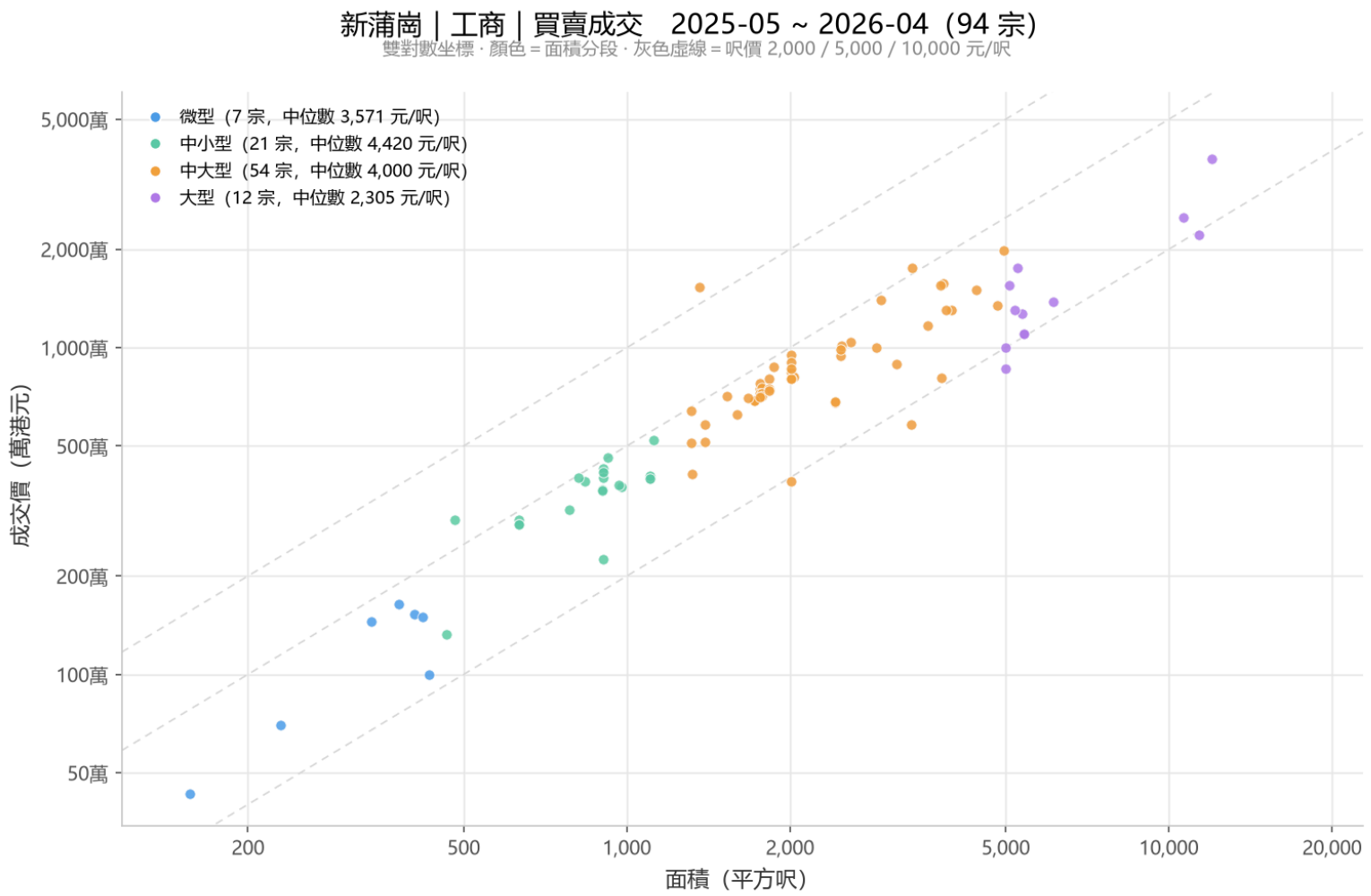



圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,772 呎、中位數售價 709 萬元、中位數呎價 4,000 元（上年 4,371 元，-8.5%）。
- 面積段：中小型 21 宗（22%）、中大型 54 宗（57%）、微型 7 宗、大型 12 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,571 → 中小型 4,420 → 中大型 4,000 → 大型 2,305 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 48%。
- 最活躍：東傲（39 宗）、旺景工業大廈（9 宗）、泰力工業中心（7 宗）。
- 最大宗：旺景工業大廈 12,000 呎 @3,780 萬元（3,150 元/呎）。

## 3.2 寫字樓（11 宗，1.29 億元）

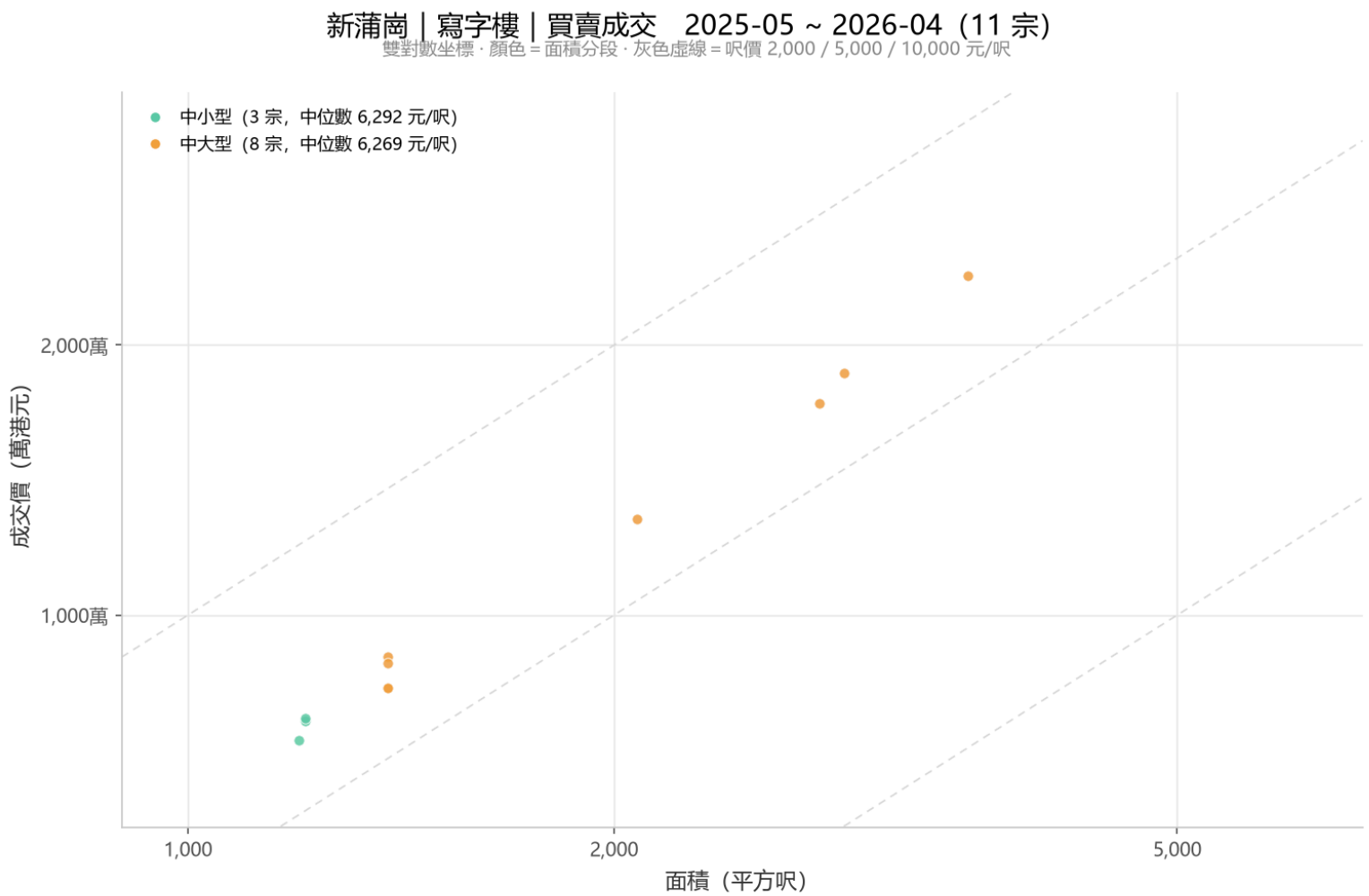



圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,385 呎、中位數售價 884 萬元、中位數呎價 6,292 元（上年 7,127 元，-11.7%）。
- 面積段：中小型 3 宗（27%）、大型 0 宗、中大型 8 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 6,269 元最高，中小型 6,292 元，大型 —（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 11 宗（100%）；前 5 棟合計 11 宗、佔 100%；全區僅 1 棟錄得成交。
- 指標成交：萬廸廣場 3,558 呎 @2,391 萬元（6,720 元/呎）。

## 3.3 商舖（11 宗，7,100 萬元）

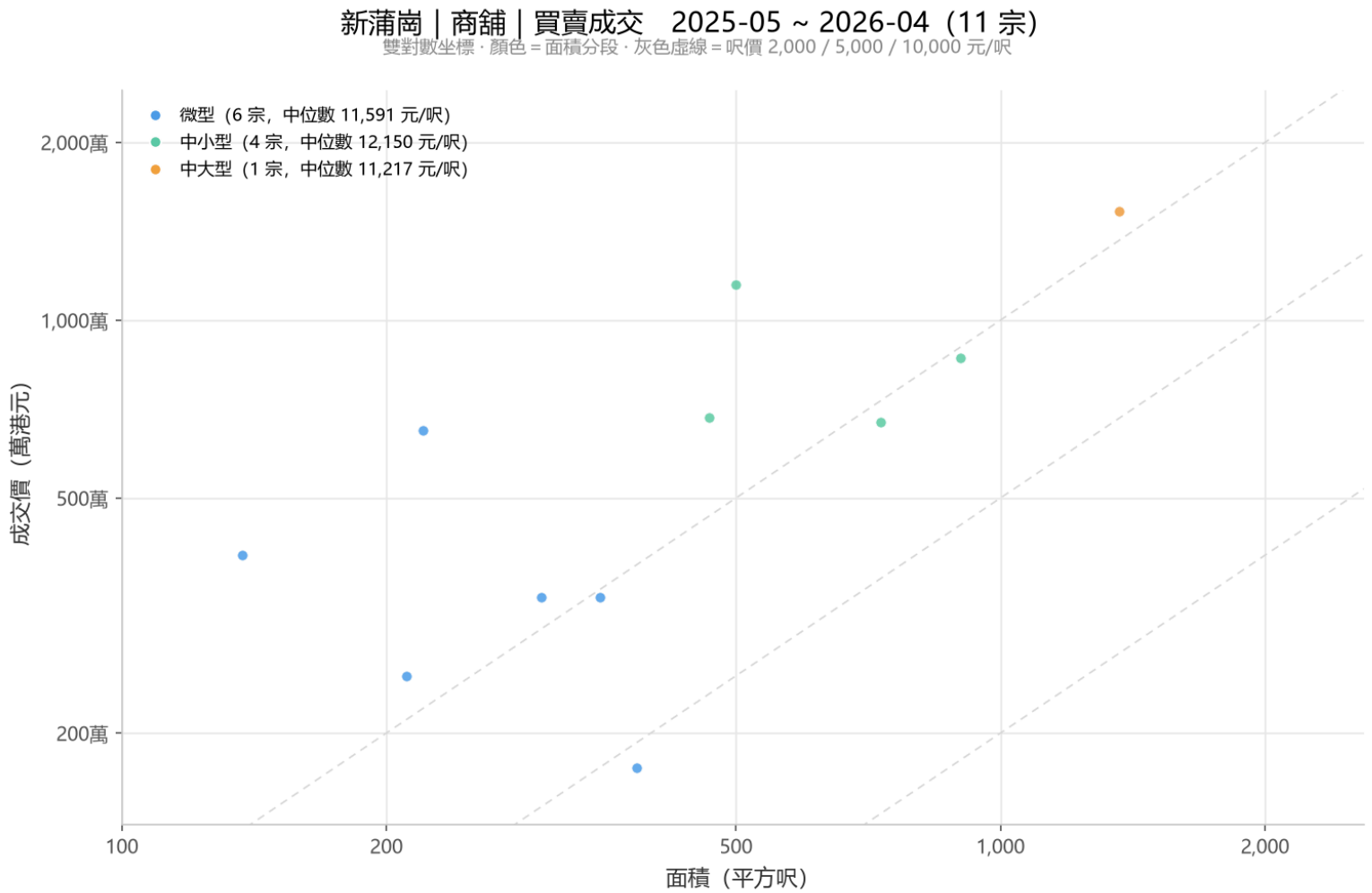



圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 11 宗，統計穩定性有限；中位數面積 385 呎、中位數售價 650 萬元、中位數呎價 11,333 元（上年 18,873 元，-40.0%）。
- 面積段：中小型 4 宗、中大型 1 宗、大型 0 宗，無微型成交；中大型呎價 11,217 元最高。
- 最貴：泰力工業大廈 1,364 呎 @1,530 萬元（11,217 元/呎）。
- 集中度：新蒲崗廣場 2 宗，佔 18%；前 5 棟佔 73%。

### 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 | 2025-07-18 | 工商 | 旺景工業大廈 | 12,000 | 0.38 | 3,150 |
| 2 | 2026-04-02 | 工商 | 宏輝工業大廈 | 10,642 | 0.25 | 2,357 |
| 3 | 2025-09-09 | 寫字樓 | 萬廸廣場 | 3,558 | 0.24 | 6,720 |
| 4 | 2026-02-03 | 工商 | 盛景工業大廈 | 11,389 | 0.22 | 1,946 |
| 5 | 2025-05-23 | 工商 | 東傲 | 4,956 | 0.20 | 4,000 |
| 6 | 2025-09-04 | 寫字樓 | 萬廸廣場 | 2,910 | 0.19 | 6,389 |
| 7 | 2026-02-20 | 工商 | 東傲 | 3,366 | 0.18 | 5,223 |
| 8 | 2025-11-21 | 工商 | 華興工業大廈 (新蒲崗) | 5,264 | 0.18 | 3,340 |
| 9 | 2025-08-20 | 寫字樓 | 萬廸廣場 | 2,795 | 0.17 | 6,159 |
| 10 | 2025-05-28 | 工商 | 東傲 | 3,838 | 0.16 | 4,100 |

# 04 四、租賃成交（533 宗，月租總計 1,225 萬元）

## 4.1 工商（455 宗，月租 731 萬元）

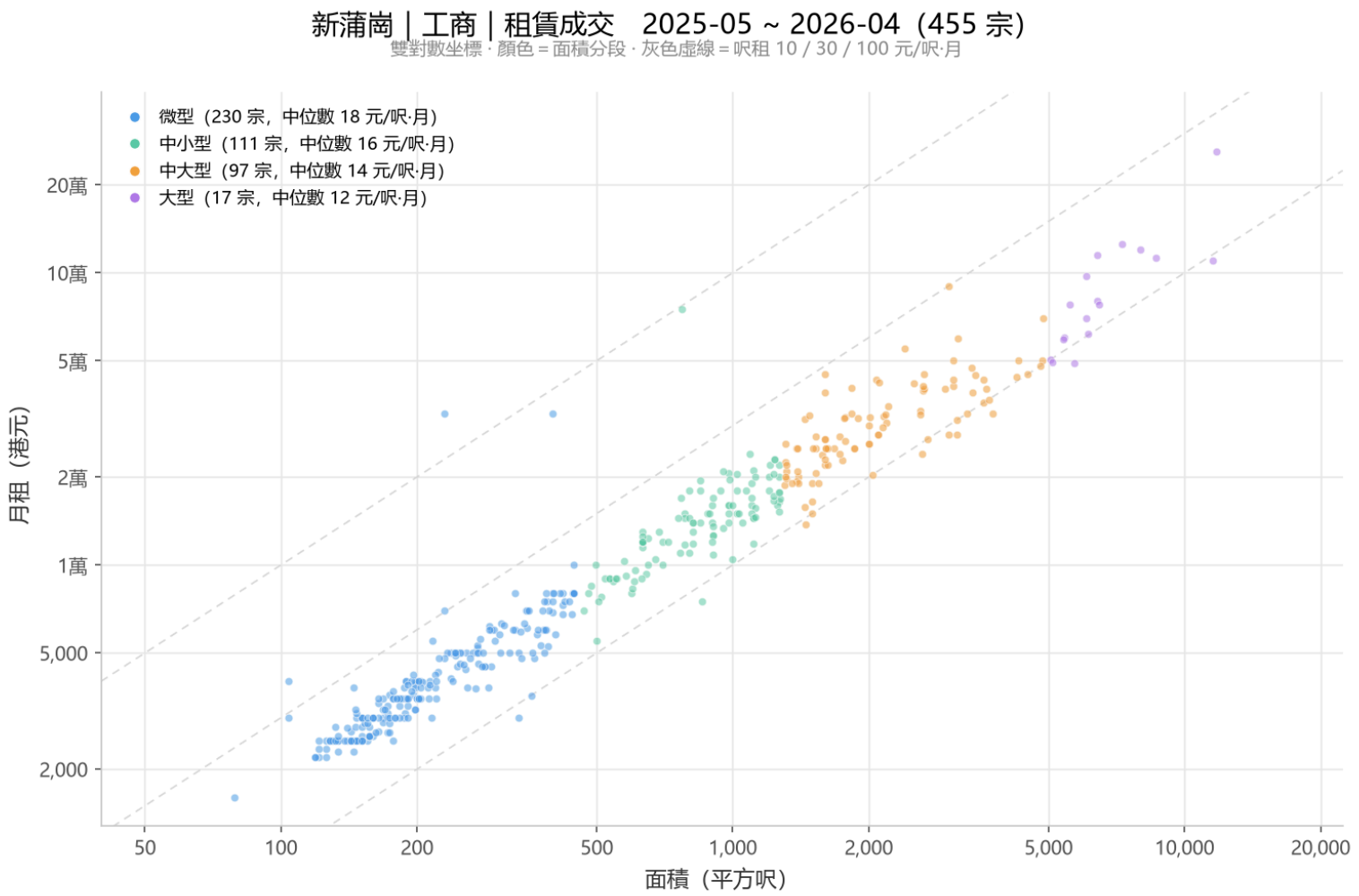



圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 445 呎、月租 8,000 元、呎租 17.2 元/呎·月（上年 17.3 元，-0.6%）。
- 面積段：中大型 97 宗（21%）、中小型 111 宗（24%）、微型 230 宗、大型 17 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 18.4 → 中小型 16.4 → 中大型 14.4 → 大型 12.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：旺景工業大廈（62 宗）、永顯工廠大廈（24 宗）、盛景工業大廈（24 宗）；前 5 棟合計僅佔 34%，前 10 棟佔 54%，供應面分散。

## 4.2 寫字樓（46 宗，月租 332 萬元）

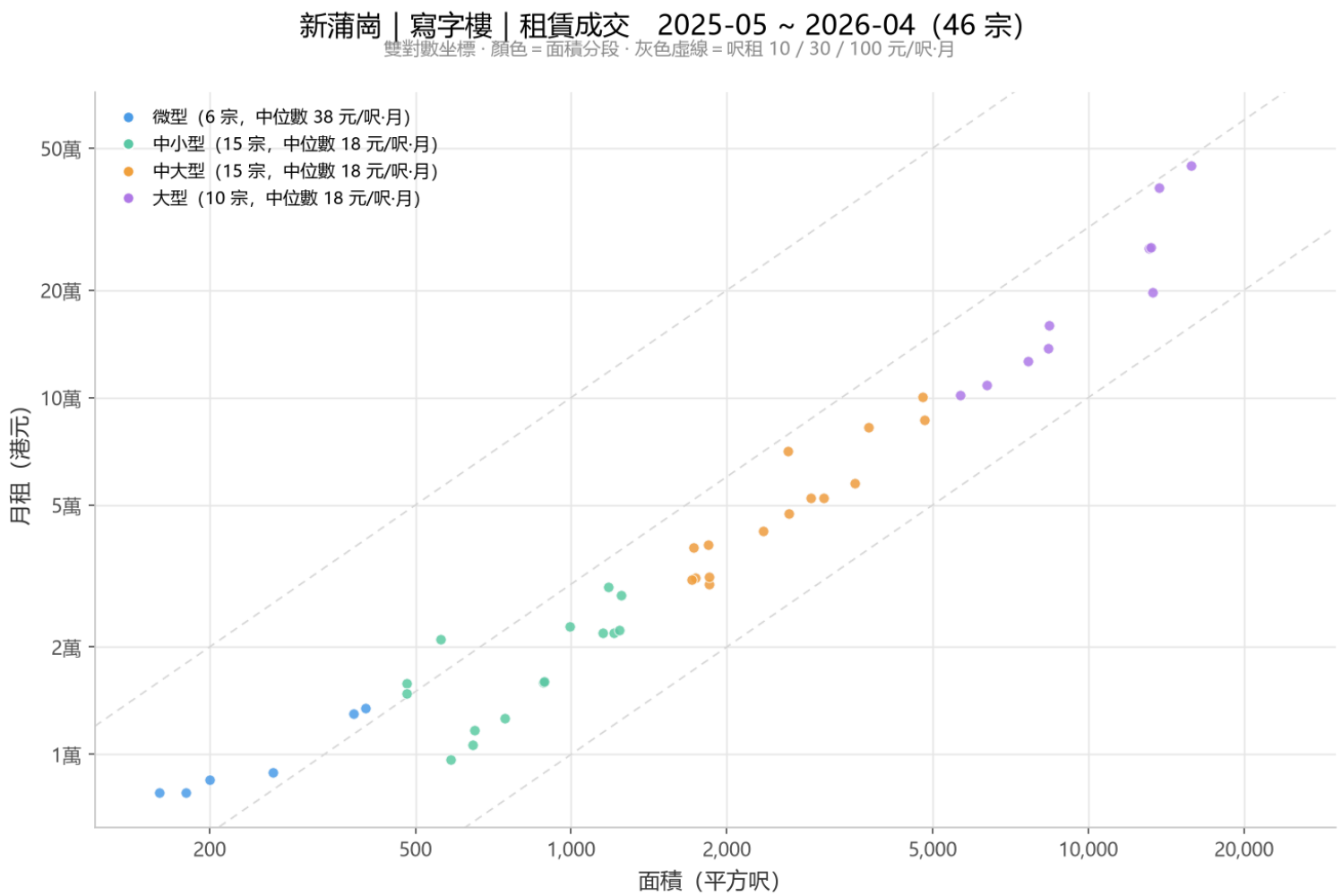



圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,734 呎、月租 31,086 元、呎租 18.5 元/呎·月（上年 18.0 元，+3.0%）。
- 面積段：中大型 15 宗、中小型 15 宗、大型 10 宗、微型 6 宗。

- 呎租：大型 18.5 元最高，中小型 18.1 元、中大型 18.0 元相若；微型 38.4 元（樣本僅 6 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：萬迪廣場（16 宗）、The Burrow（10 宗）、Port 33（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（32 宗，月租 163 萬元）

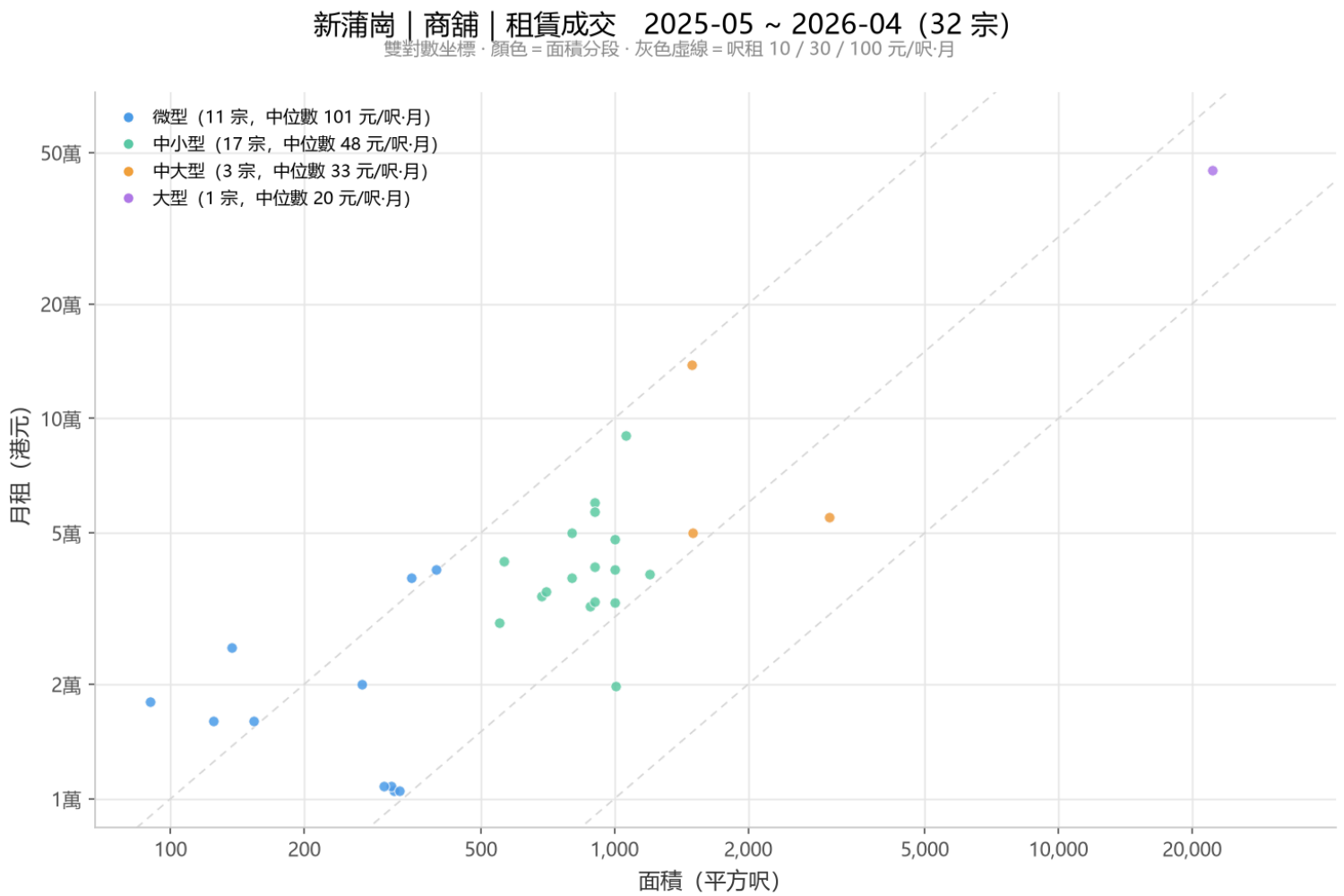



圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 36,500 元、呎租 48.8 元/呎·月（上年 66.5 元，-26.6%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 101.0 元（街舖細位）→ 中小型 48.0 → 中大型 33.3 → 大型 20.3 元。
- 最活躍：越秀廣場（8 宗）、采頤花園（7 宗）、衍慶街 34-58 號（2 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 66%，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 | 2026-02-05 | 商舖 | 越秀廣場 | 22,188 | 450,000 | 20.3 |
| 2 | 2026-01-02 | 寫字樓 | 萬廸廣場 | 15,831 | 448,017 | 28.3 |
| 3 | 2026-01-02 | 寫字樓 | 萬廸廣場 | 13,677 | 387,059 | 28.3 |
| 4 | 2025-05-08 | 寫字樓 | Port 33 | 13,206 | 264,120 | 20.0 |
| 5 | 2025-10-23 | 寫字樓 | Port 33 | 13,096 | 261,920 | 20.0 |
| 6 | 2026-01-16 | 工商 | 六合工業大廈 | 11,788 | 259,336 | 22.0 |
| 7 | 2026-02-16 | 寫字樓 | 寶光商業中心 | 13,300 | 196,848 | 14.8 |
| 8 | 2025-09-16 | 寫字樓 | The Burrow | 8,409 | 159,771 | 19.0 |
| 9 | 2025-05-20 | 商舖 | 采頤花園 | 1,495 | 138,000 | 92.3 |
| 10 | 2025-12-30 | 寫字樓 | The Burrow | 8,350 | 137,775 | 16.5 |

# 05 五、過去 12 個月趨勢

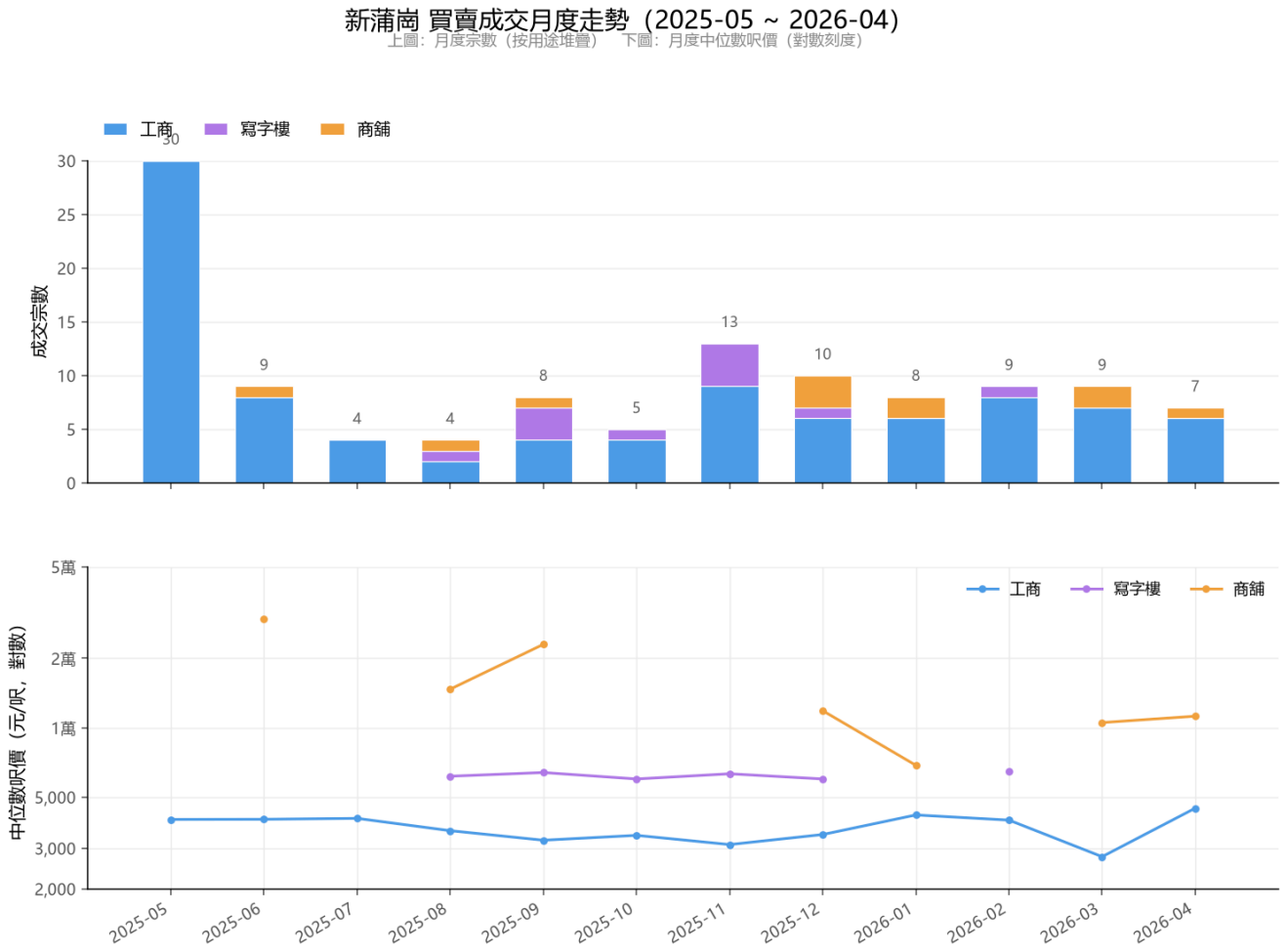



圖 8　買賣月度走勢

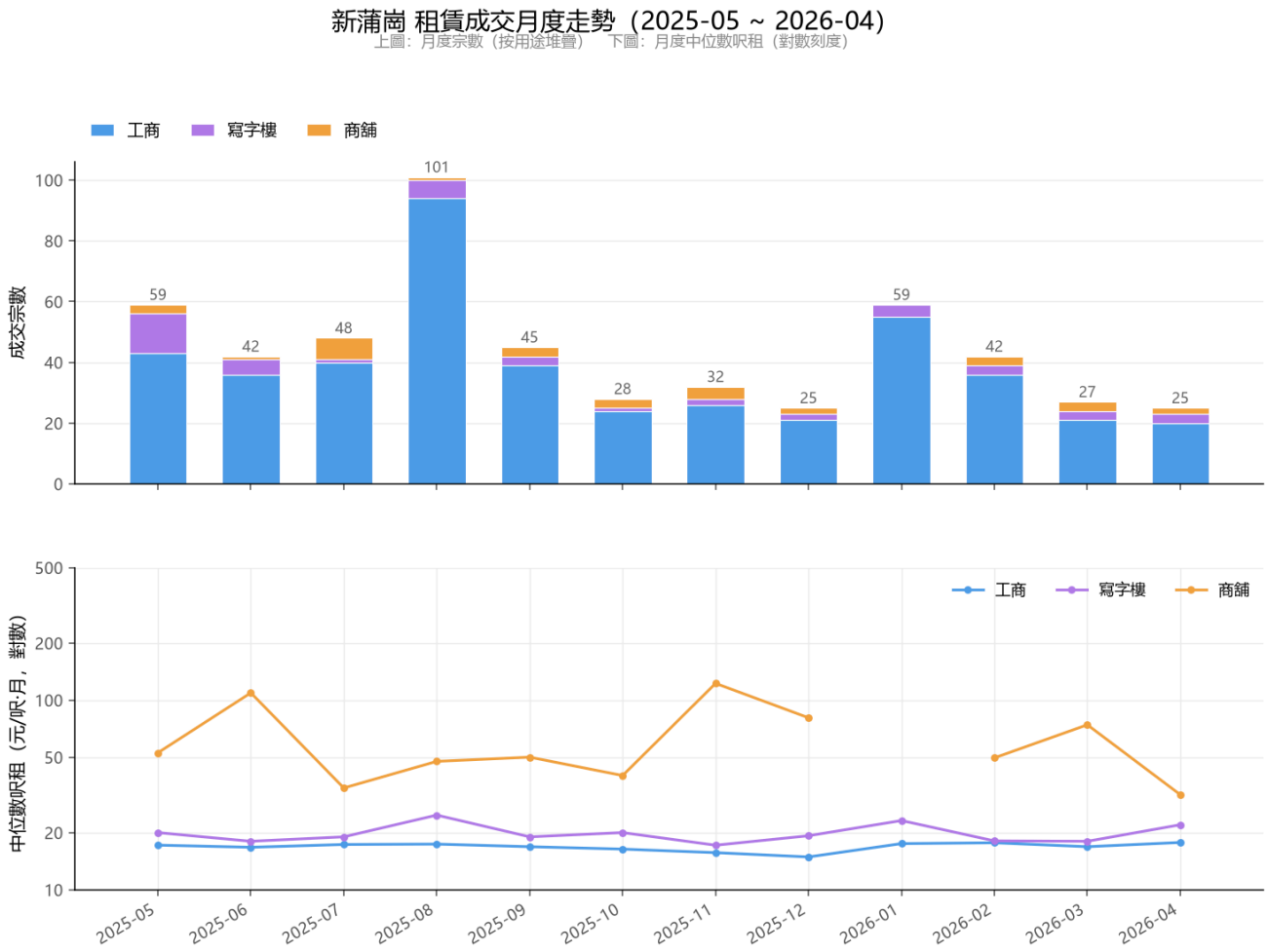



圖 9　租賃月度走勢

## 5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 32–105 宗，月均 54 宗；買賣月均 9.7 宗、租賃月均 44.4 宗。
- 高點為 2025-08（105 宗），低點為 2026-04（32 宗）；近三個月月均 40 宗，較期初三個月（64 宗）回落。

- 季度合計：2025Q2 140 宗 → 2025Q3 210 宗 → 2025Q4 113 宗 → 2026Q1 154 宗 → 2026Q2（僅4月）32 宗。

## 5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,000 元升至 4,475 元（區間 3,270–4,475 元）；路徑 2025Q2 4,000 → 2025Q3 3,836 → 2025Q4 3,270 → 2026Q1 3,778 → 2026Q2(部分) 4,475。
- **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 17 → 2025Q4 16 → 2026Q1 18 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,274 元升至 6,490 元（區間 6,173–6,490 元）；路徑 2025Q3 6,274 → 2025Q4 6,173 → 2026Q1 6,490。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 18 元升至 22 元（區間 18–22 元）；路徑 2025Q2 18 → 2025Q3 19 → 2025Q4 18 → 2026Q1 18 → 2026Q2(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 29,545 元降至 11,217 元（區間 9,454–29,545 元）；路徑 2025Q2 29,545 → 2025Q3 18,850 → 2025Q4 11,848 → 2026Q1 9,454 → 2026Q2(部分) 11,217。
- **商舖租賃**：季度中位數由 73 元降至 32 元（區間 32–73 元）；路徑 2025Q2 73 → 2025Q3 36 → 2025Q4 62 → 2026Q1 62 → 2026Q2(部分) 32。

> 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 22% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 27% 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 54%，工商 21% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（53%）及 <450 呎（34%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,010 呎變為 1,740 呎，租賃由 868 呎變為 579 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：萬廸廣場 11 宗，佔 100%；前 5 棟佔 100%。
- 寫字樓租賃：萬廸廣場（16 宗）、The Burrow（10 宗）、Port 33（6 宗），前 5 棟合計佔 91%。
- 工商買賣：東傲 39 宗，前 5 棟佔 68%；工商租賃：旺景工業大廈 62 宗，前 5 棟僅佔 34%，分布最分散。
- 含義：新蒲崗寫字樓買賣已高度「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 | 94 | 102 | -7.8% | 4,000 元/呎 | 4,371 元/呎 | -8.5% | 7.68 億 | 6.73 億 |
| 工商 | 租賃 | 455 | 502 | -9.4% | 17.2 元/呎·月 | 17.3 元/呎·月 | -0.6% | 731 萬/月 | 1,058 萬/月 |
| 寫字樓 | 買賣 | 11 | 7 | +57.1% | 6,292 元/呎 | 7,127 元/呎 | -11.7% | 1.29 億 | 1.55 億 |
| 寫字樓 | 租賃 | 46 | 45 | +2.2% | 18.5 元/呎·月 | 18.0 元/呎·月 | +3.0% | 332 萬/月 | 290 萬/月 |
| 商舖 | 買賣 | 11 | 9 | +22.2% | 11,333 元/呎 | 18,873 元/呎 | -40.0% | 0.71 億 | 3.86 億 |
| 商舖 | 租賃 | 32 | 36 | -11.1% | 48.8 元/呎·月 | 66.5 元/呎·月 | -26.6% | 163 萬/月 | 232 萬/月 |

# 06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30）

以 2026-04-30 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」。

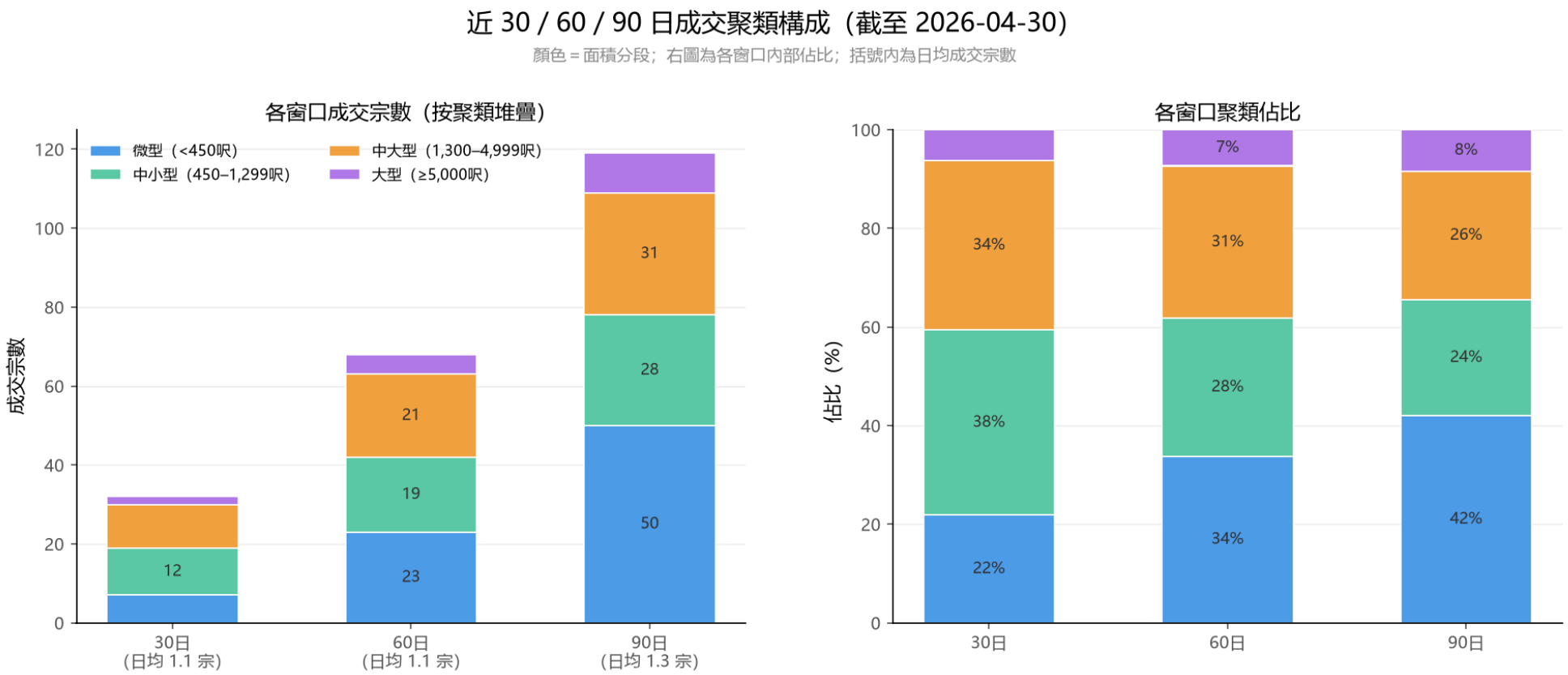



圖 10　近 30/60/90 日聚類

## 表 6-1：窗口概覽

| 窗口 | 成交宗數 | 日均宗數 | 買賣 | 租賃 |
|---|---|---|---|---|
| 30 日 | 32 | 1.1 | 7 | 25 |
| 60 日 | 68 | 1.1 | 16 | 52 |
| 90 日 | 119 | 1.3 | 25 | 94 |

## 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 | 4,290 | 6 | 17.3 | 7 | 21.9% |
| 30 日 | 中小型 | 4 | 4,687 | 8 | 19.9 | 12 | 37.5% |
| 30 日 | 中大型 | 1 | 11,217 | 10 | 19.0 | 11 | 34.4% |
| 30 日 | 大型 | 1 | 2,357 | 1 | 11.1 | 2 | 6.2% |
| 60 日 | 微型 | 5 | 4,290 | 18 | 19.4 | 23 | 33.8% |
| 60 日 | 中小型 | 5 | 4,659 | 14 | 18.7 | 19 | 27.9% |
| 60 日 | 中大型 | 3 | 11,217 | 18 | 17.2 | 21 | 30.9% |
| 60 日 | 大型 | 3 | 2,357 | 2 | 14.6 | 5 | 7.4% |
| 90 日 | 微型 | 8 | 4,034 | 42 | 18.5 | 50 | 42.0% |
| 90 日 | 中小型 | 6 | 4,608 | 22 | 18.6 | 28 | 23.5% |
| 90 日 | 中大型 | 6 | 5,856 | 25 | 16.0 | 31 | 26.1% |
| 90 日 | 大型 | 5 | 2,357 | 5 | 15.0 | 10 | 8.4% |

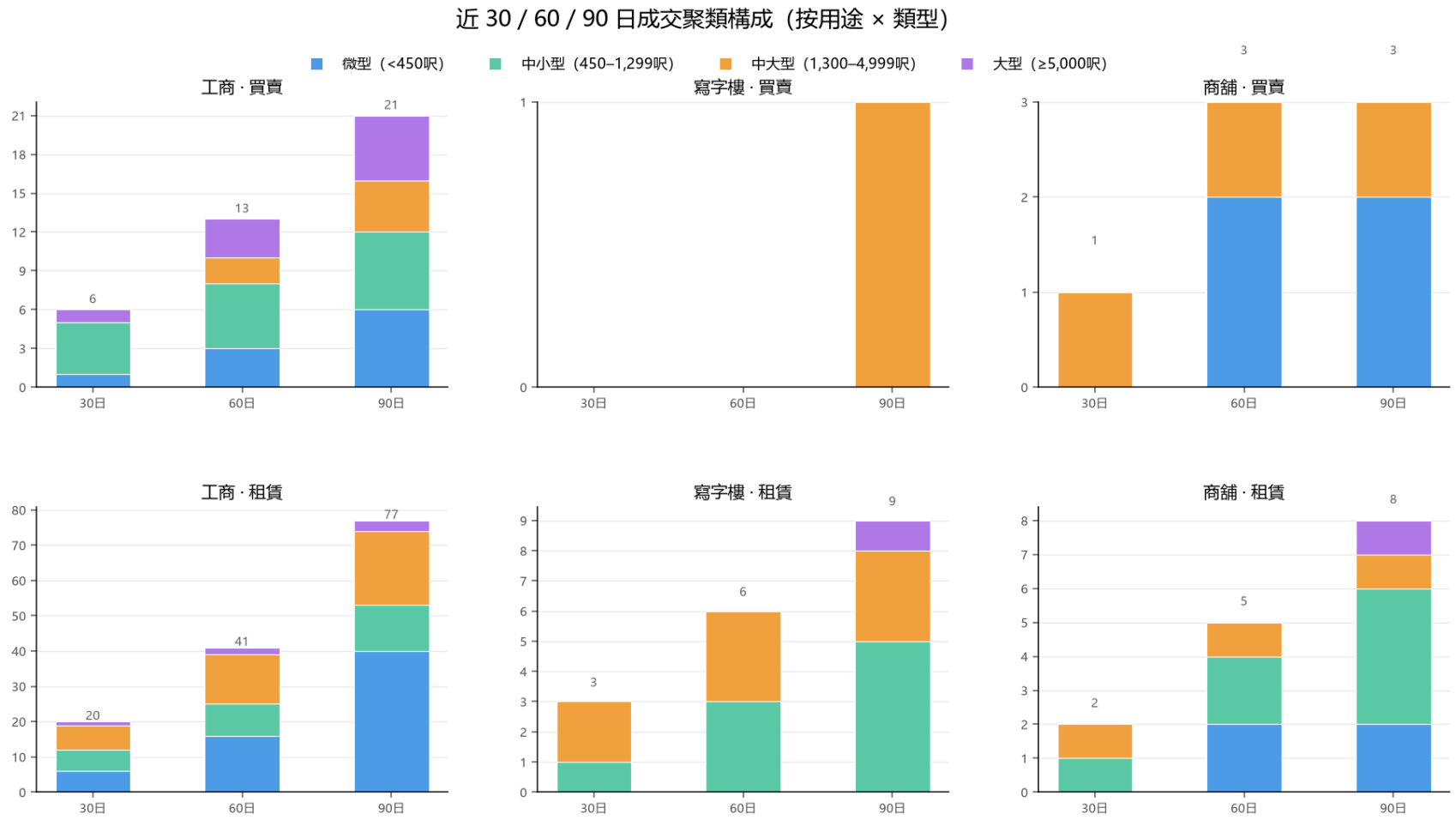



圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

## 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 | 6 | 中小型 4（67%） | 13 | 中小型 5（38%） | 21 | 微型 6（29%） |
| 工商 | 租賃 | 20 | 中大型 7（35%） | 41 | 微型 16（39%） | 77 | 微型 40（52%） |

| 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 | — | 0 | — | 1 | 中大型 1（100%） |
| 寫字樓 | 租賃 | 3 | 中大型 2（67%） | 6 | 中小型 3（50%） | 9 | 中小型 5（56%） |
| 商舖 | 買賣 | 1 | 中大型 1（100%） | 3 | 微型 2（67%） | 3 | 微型 2（67%） |
| 商舖 | 租賃 | 2 | 中小型 1（50%） | 5 | 微型 2（40%） | 8 | 中小型 4（50%） |

### 近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 32 宗（日均 1.1 宗），低於 90 日的日均 1.3 宗；60 日 68 宗、日均 1.1 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 21.9%（7 宗），低於 90 日的 42.0%；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 12 宗、佔 38%；90 日 50 宗、佔 42%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 0 宗（—），與 90 日的 1 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 6 宗、90 日 21 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 17.3 元，較 90 日的 18.5 元回落 6%，反映該類單位議價空間略為擴大。

# 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 1 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 | 萬廸廣場 | 11 | 1,385 | 884 | 6,292 | 1.29 |

## 7.2 寫字樓・租賃

全區僅 8 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 | 萬廸廣場 | 16 | 1,086 | 22,370 | 28.3 | 116 |
| 2 | The Burrow | 10 | 3,222 | 55,022 | 18.0 | 66 |
| 3 | Port 33 | 6 | 3,308 | 69,458 | 20.5 | 72 |
| 4 | 宏基中心二期 | 5 | 882 | 15,876 | 17.0 | 18 |
| 5 | 寶光商業中心 | 5 | 5,646 | 101,628 | 16.5 | 49 |
| 6 | 匯達商業中心 | 2 | 412 | 14,950 | 35.5 | 3 |
| 7 | 友邦九龍金融中心 | 1 | 3,075 | 52,275 | 17.0 | 5 |
| 8 | 宏基中心一期 | 1 | 1,238 | 22,284 | 18.0 | 2 |

## 7.3 工商・買賣

全區共 24 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 94 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 | **東傲** | 39 | 1,829 | 751 | 4,100 | 3.35 |
| 2 | **旺景工業大廈** | 9 | 4,818 | 1,000 | 2,805 | 1.05 |
| 3 | **泰力工業中心** | 7 | 1,361 | 580 | 3,900 | 0.48 |
| 4 | **業豐工業大廈** | 5 | 420 | 153 | 3,778 | 0.09 |
| 5 | **佳力工業大廈** | 4 | 1,103 | 402 | 3,603 | 0.16 |
| 6 | **新時代工貿商業中心** | 4 | 632 | 293 | 4,608 | 0.13 |
| 7 | **新科技廣場** | 3 | 905 | 400 | 4,420 | 0.10 |
| 8 | **太子工業大廈** | 2 | 3,295 | 756 | 2,557 | 0.15 |
| 9 | **富德工業大廈** | 2 | 900 | 366 | 4,072 | 0.07 |
| 10 | **捷景工業大廈** | 2 | 5,398 | 1,100 | 2,038 | 0.22 |
| 11 | **新寶中心** | 2 | 1,324 | 615 | 4,644 | 0.12 |
| 12 | **永濟工業大廈** | 2 | 3,470 | 874 | 2,492 | 0.17 |
| 13 | **華興工業大廈 (新蒲崗)** | 2 | 4,620 | 1,529 | 3,305 | 0.31 |
| 14 | **啟業工廠大廈** | 1 | 5,000 | 864 | 1,728 | 0.09 |
| 15 | **善美工業大廈** | 1 | 4,414 | 1,500 | 3,398 | 0.15 |
| 16 | **嘉時工廠大廈** | 1 | 5,200 | 1,300 | 2,500 | 0.13 |
| 17 | **宏發工廠大廈** | 1 | 3,150 | 888 | 2,819 | 0.09 |
| 18 | **宏輝工業大廈** | 1 | 10,642 | 2,508 | 2,357 | 0.25 |
| 19 | **榮盛工業大廈** | 1 | 2,890 | 1,000 | 3,460 | 0.10 |
| 20 | **盛景工業大廈** | 1 | 11,389 | 2,216 | 1,946 | 0.22 |

## 7.4 工商・租賃

全區共 48 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 455 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 | **旺景工業大廈** | 62 | 174 | 3,500 | 19.2 | 35 |
| 2 | **永顯工廠大廈** | 24 | 180 | 3,250 | 17.4 | 20 |
| 3 | **盛景工業大廈** | 24 | 170 | 3,100 | 18.3 | 9 |
| 4 | **新時代工貿商業中心** | 23 | 848 | 18,000 | 17.4 | 54 |
| 5 | **六合工業大廈** | 22 | 160 | 2,880 | 17.4 | 35 |
| 6 | **新科技廣場** | 21 | 905 | 13,575 | 15.0 | 35 |
| 7 | **泰力工業中心** | 20 | 1,316 | 22,250 | 16.5 | 44 |
| 8 | **太子工業大廈** | 18 | 334 | 6,250 | 16.2 | 35 |
| 9 | **新寶中心** | 17 | 1,231 | 17,234 | 14.0 | 31 |
| 10 | **嘉時工廠大廈** | 16 | 487 | 8,000 | 15.5 | 17 |
| 11 | **利中工業大廈** | 14 | 304 | 5,140 | 17.2 | 9 |
| 12 | **利嘉工業大廈** | 14 | 264 | 4,900 | 18.6 | 7 |
| 13 | **利景工業大廈** | 13 | 469 | 7,500 | 14.9 | 15 |
| 14 | **立安工業大廈** | 13 | 202 | 3,800 | 17.5 | 10 |
| 15 | **同德工業大廈** | 12 | 256 | 4,500 | 18.6 | 14 |
| 16 | **東傲** | 12 | 1,767 | 29,148 | 18.1 | 33 |
| 17 | **安隆工廠大廈** | 11 | 627 | 10,000 | 14.4 | 19 |
| 18 | **捷景工業大廈** | 9 | 800 | 13,804 | 17.1 | 16 |
| 19 | **華興工業大廈 (新蒲崗)** | 8 | 4,122 | 46,500 | 15.6 | 47 |
| 20 | **萬昌中心** | 7 | 881 | 15,000 | 16.9 | 10 |

### 解讀

- 寫字樓買賣由 萬廸廣場（11 宗、中位數 6,292 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 萬廸廣場（16 宗）、The Burrow（10 宗）、Port 33（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 東傲（39 宗，中位數 1,829 呎）與 旺景工業大廈（9 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 旺景工業大廈 62 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 6,292 元（-11.7%）；分層單位主流成交集中於 6,106–6,384 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 22%、工商租賃 24%；中小型單位成交價中位數 380 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 18.4 元、較大型（12.0 元）高 53%；商舖微型（101.0 元）與大型（20.3 元）相差 398%。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（+22.2%），中位數呎價 11,333 元（-40.0%）；租賃 32 宗（-11.1%），中位數呎租 48.8 元（-26.6%）。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 4,000 元/呎、租 17.2 元/呎·月；寫字樓買賣 6,292 元/呎、租 18.5 元/呎·月；商舖買賣 11,333 元/呎、租 48.8 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 | 7 | 379 | 145 萬 | 3,571 元/呎 |
| 工商 | 買賣 | 中小型 | 21 | 905 | 380 萬 | 4,420 元/呎 |
| 工商 | 買賣 | 中大型 | 54 | 2,007 | 789 萬 | 4,000 元/呎 |
| 工商 | 買賣 | 大型 | 12 | 5,376 | 1,340 萬 | 2,305 元/呎 |
| 工商 | 租賃 | 微型 | 230 | 198 | 3,700 元 | 18.4 元/呎·月 |
| 工商 | 租賃 | 中小型 | 111 | 857 | 14,000 元 | 16.4 元/呎·月 |
| 工商 | 租賃 | 中大型 | 97 | 1,896 | 28,000 元 | 14.4 元/呎·月 |
| 工商 | 租賃 | 大型 | 17 | 6,105 | 77,840 元 | 12.0 元/呎·月 |
| 寫字樓 | 買賣 | 中小型 | 3 | 1,211 | 762 萬 | 6,292 元/呎 |
| 寫字樓 | 買賣 | 中大型 | 8 | 1,730 | 1,089 萬 | 6,269 元/呎 |
| 寫字樓 | 租賃 | 微型 | 6 | 232 | 8,700 元 | 38.4 元/呎·月 |
| 寫字樓 | 租賃 | 中小型 | 15 | 882 | 15,984 元 | 18.1 元/呎·月 |
| 寫字樓 | 租賃 | 中大型 | 15 | 2,627 | 47,412 元 | 18.0 元/呎·月 |
| 寫字樓 | 租賃 | 大型 | 10 | 10,752 | 178,310 元 | 18.5 元/呎·月 |
| 商舖 | 買賣 | 微型 | 6 | 260 | 340 萬 | 11,591 元/呎 |
| 商舖 | 買賣 | 中小型 | 4 | 616 | 774 萬 | 12,150 元/呎 |
| 商舖 | 買賣 | 中大型 | 1 | 1,364 | 1,530 萬 | 11,217 元/呎 |
| 商舖 | 租賃 | 微型 | 11 | 302 | 16,000 元 | 101.0 元/呎·月 |
| 商舖 | 租賃 | 中小型 | 17 | 900 | 39,000 元 | 48.0 元/呎·月 |
| 商舖 | 租賃 | 中大型 | 3 | 1,500 | 55,000 元 | 33.3 元/呎·月 |
| 商舖 | 租賃 | 大型 | 1 | 22,188 | 450,000 元 | 20.3 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。