

工商舖成交報告｜觀塘

2026年9月

資料範圍：2025年10月—2026年9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（417 宗，總計 42.26 億元） 6

四 租賃成交（1,241 宗，月租總計 7,363 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30） 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

1,658	417	1,241	42.26 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 1,658 宗成交，較上年度同期（1,644 宗）增加 0.9%；買賣 417 宗（+8.3%）、租賃 1,241 宗（-1.4%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 99 宗（上年 49 宗，+102.0%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,600 元，-14.5%）；德華中心一棟錄得 62 宗、佔該類 63%。
3. **工商買賣「量穩價軟」**：成交 300 宗（上年 290 宗，+3.4%），中位數呎價 3,533 元（上年 4,192 元，-15.7%）；泉源工業大廈一棟錄得 19 宗、佔該類 6%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 842 宗、寫字樓 330 宗、商舖 69 宗；中位數呎租分別為 16.9、21.0、62.5 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 18 宗（-60.9%），中位數呎價 6,638 元（+19.9%）；租賃 69 宗（-32.4%），中位數呎租 62.5 元（-28.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 42.26 億元（上年 42.48 億元，-0.5%），其中 4 宗（4 個項目）逾 1 億元，合計 6.73 億元、佔總額 16%；最大宗為冠威中心 111,571 呎 @2.525 億元（2,263 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 7,363 萬元（上年 6,564 萬元，+12.2%）；主要來自宏利廣場、安盛金融大樓等大額租務。

02 二、市場總覽

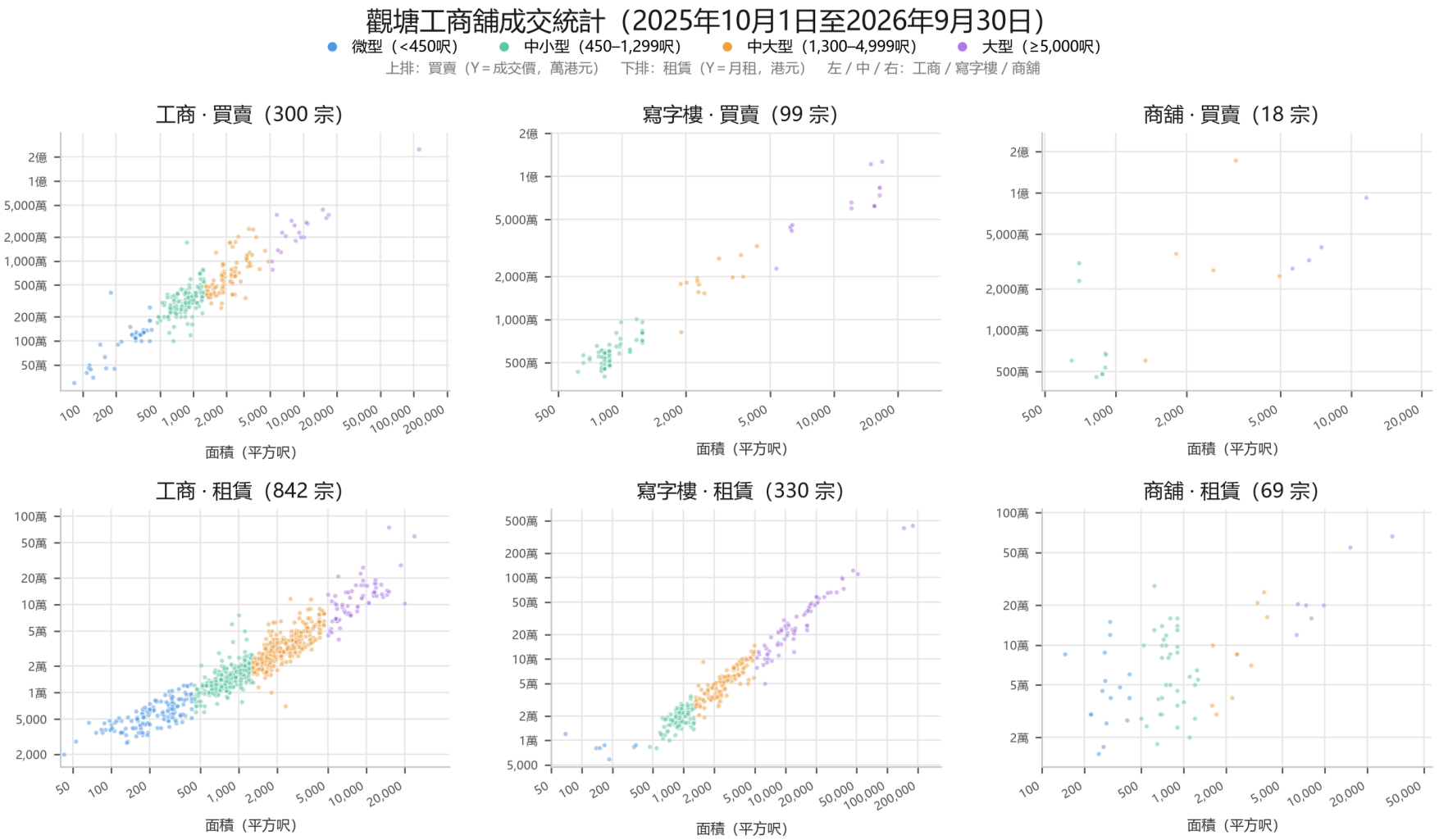


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-10-01 至 2026-09-30）

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	300	1,008	368 萬	3,533 元/呎	19.34 億
工商	租賃	842	1,200	19,000 元/月	16.9 元/呎·月	2,619 萬/月
寫字樓	買賣	99	937	608 萬	6,500 元/呎	17.40 億
寫字樓	租賃	330	1,905	36,252 元/月	21.0 元/呎·月	4,057 萬/月
商舖	買賣	18	1,119	2,386 萬	6,638 元/呎	5.53 億
商舖	租賃	69	800	70,000 元/月	62.5 元/呎·月	687 萬/月
合計	買賣	**417**	985	—	—	**42.26 億**
合計	租賃	**1,241**	1,250	—	—	**7,363 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 75%，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（985 呎）明顯小於租賃（1,250 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（6,638） > 寫字樓（6,500） > 工商（3,533） 元 / 呎；租賃則為 商舖（62） > 寫字樓（21） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（417 宗，總計 42.26 億元）

3.1 工商（300 宗，19.34 億元）

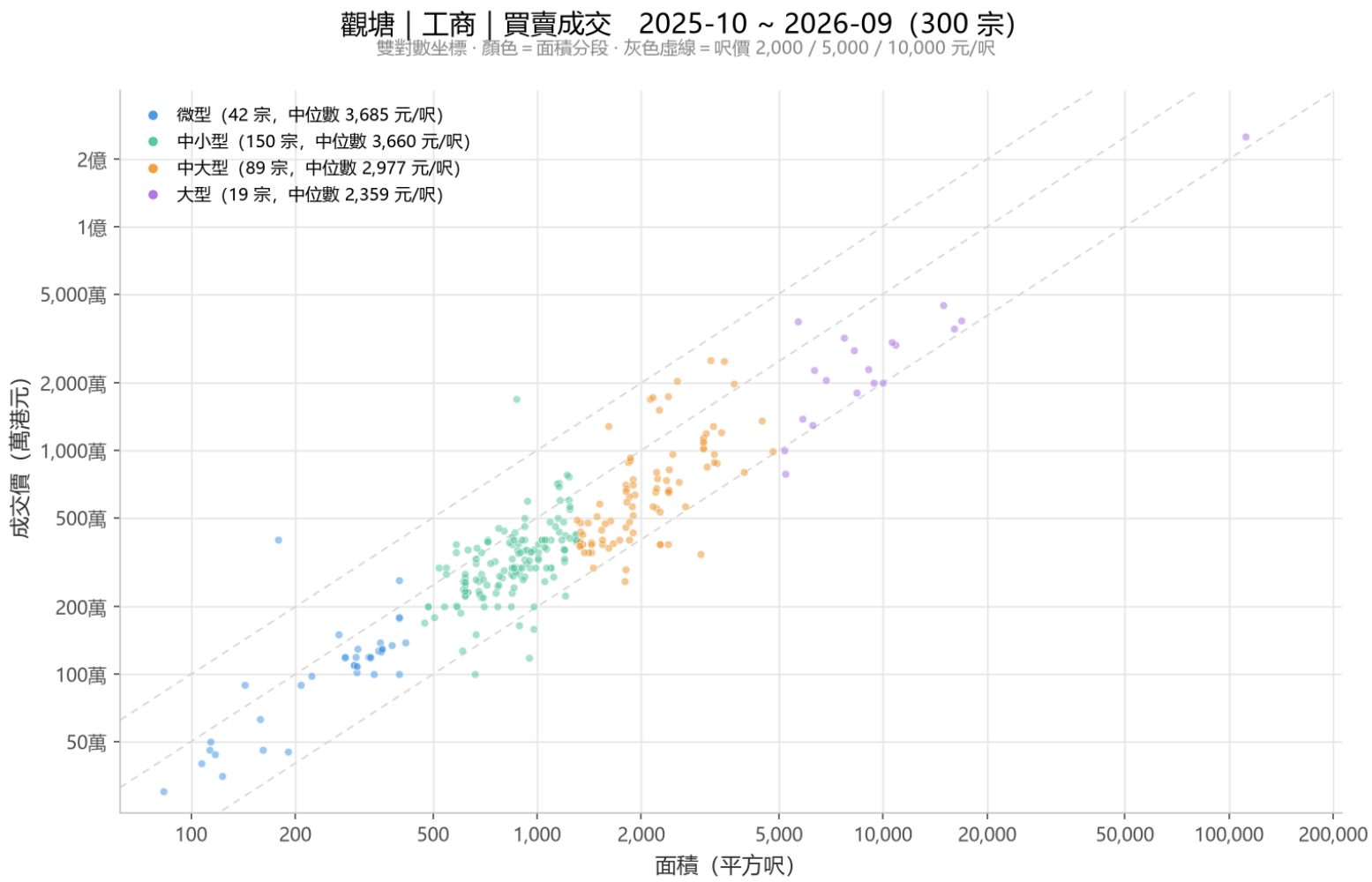


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,008 呎、中位數售價 368 萬元、中位數呎價 3,533 元（上年 4,192 元，-15.7%）。
- 面積段：中小型 150 宗（50%）、中大型 89 宗（30%）、微型 42 宗、大型 19 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,685 → 中小型 3,660 → 中大型 2,977 → 大型 2,359 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 36%。
- 最活躍：泉源工業大廈（19 宗）、成運工業大廈（16 宗）、開聯工業中心 A 座（14 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（99 宗，17.4 億元）

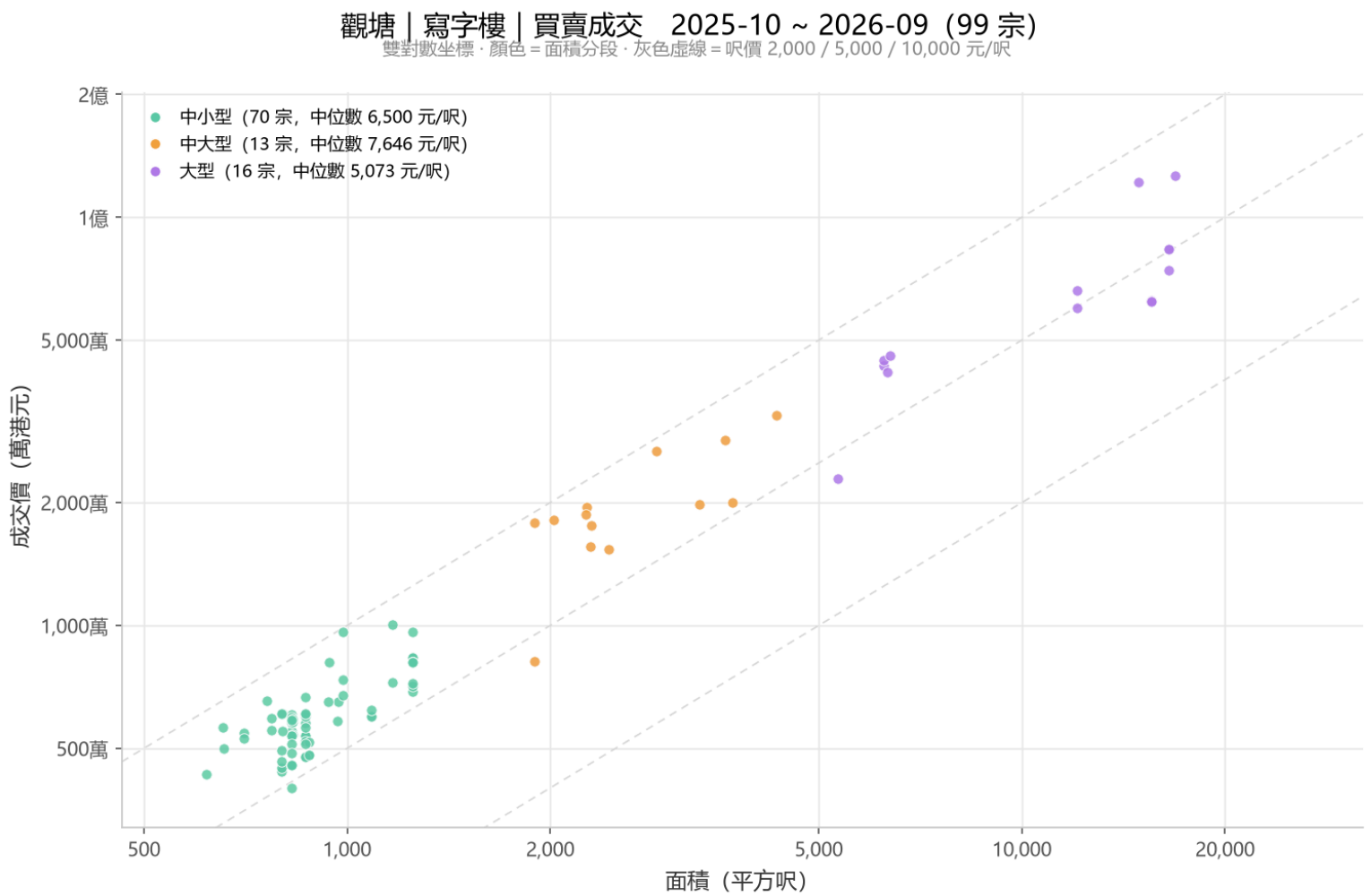


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 937 呎、中位數售價 608 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,600 元，-14.5%）。
- 面積段：中小型 70 宗（71%）、大型 16 宗、中大型 13 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,646 元最高，中小型 6,500 元，大型 5,073 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 62 宗（63%）；前 5 棟合計 89 宗、佔 90%；全區僅 11 棟錄得成交。
- 指標成交：絲寶國際大廈 16,844 呎 @1.263 億元（7,500 元/呎）；四洲集團中心 14,889 呎 @1.221 億元（8,200 元/呎）。

3.3 商舖（18 宗，5.53 億元）

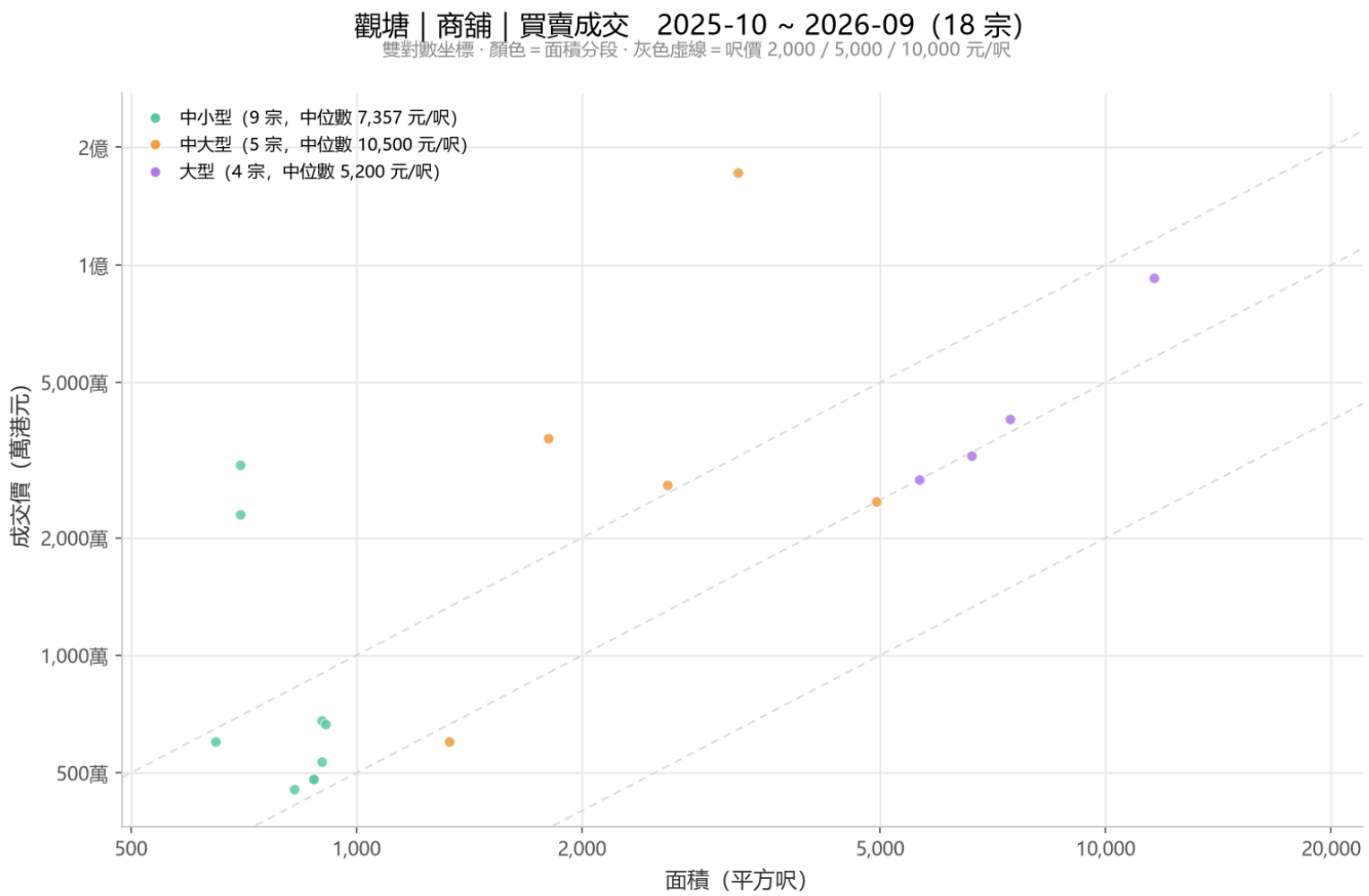


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 18 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,119 呎、中位數售價 2,386 萬元、中位數呎價 6,638 元（上年 5,535 元，+19.9%）。
- 面積段：中小型 9 宗、中大型 5 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 10,500 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 7 宗，佔 39%；前 5 棟佔 61%。

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	2026-06-09	寫字樓	絲寶國際大廈	16,844	1.26	7,500
4	2025-10-22	寫字樓	四洲集團中心	14,889	1.22	8,200
5	2026-02-05	商舖	駱駝漆大廈第2座	11,593	0.93	8,005
6	2026-04-12	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.84	5,073
7	2026-07-03	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.74	4,500
8	2026-04-09	寫字樓	宏基資本大廈	12,076	0.66	5,474
9	2026-05-05	寫字樓	四洲集團中心	15,564	0.63	4,019
10	2026-05-08	寫字樓	四洲集團中心	15,564	0.62	4,000

04 四、租賃成交（1,241 宗，月租總計 7,363 萬元）

4.1 工商（842 宗，月租 2,619 萬元）

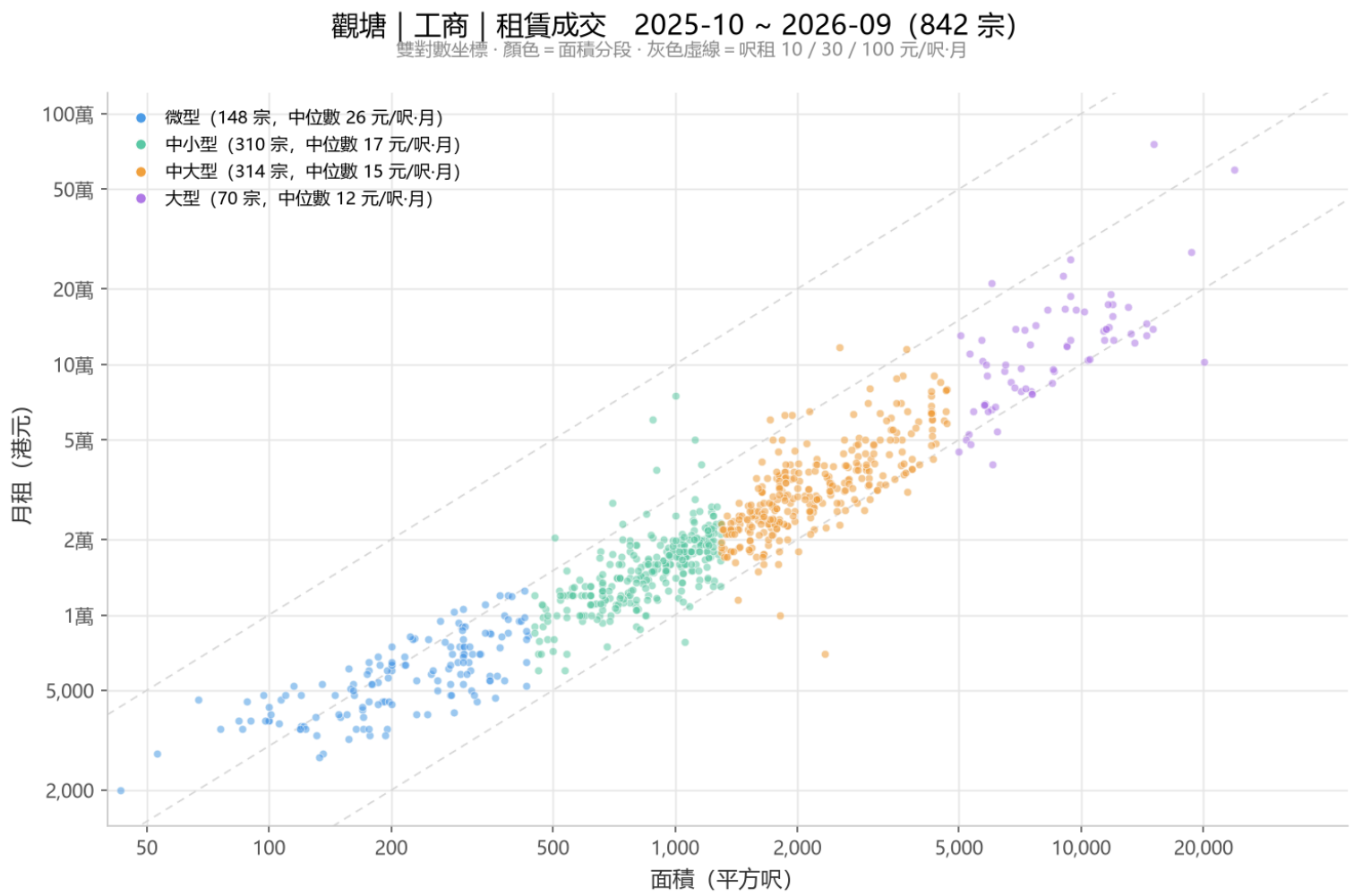


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,200 呎、月租 19,000 元、呎租 16.9 元/呎·月（上年 18.0 元，-6.3%）。
- 面積段：中大型 314 宗（37%）、中小型 310 宗（37%）、微型 148 宗、大型 70 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 25.7 → 中小型 17.2 → 中大型 14.7 → 大型 12.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：成業工業大廈（35 宗）、駱駝漆大廈 1 期（27 宗）、官塘工業中心第一座（22 宗）；前 5 棟合計僅佔 15%，前 10 棟佔 26%，供應面分散。

4.2 寫字樓（330 宗，月租 4,057 萬元）

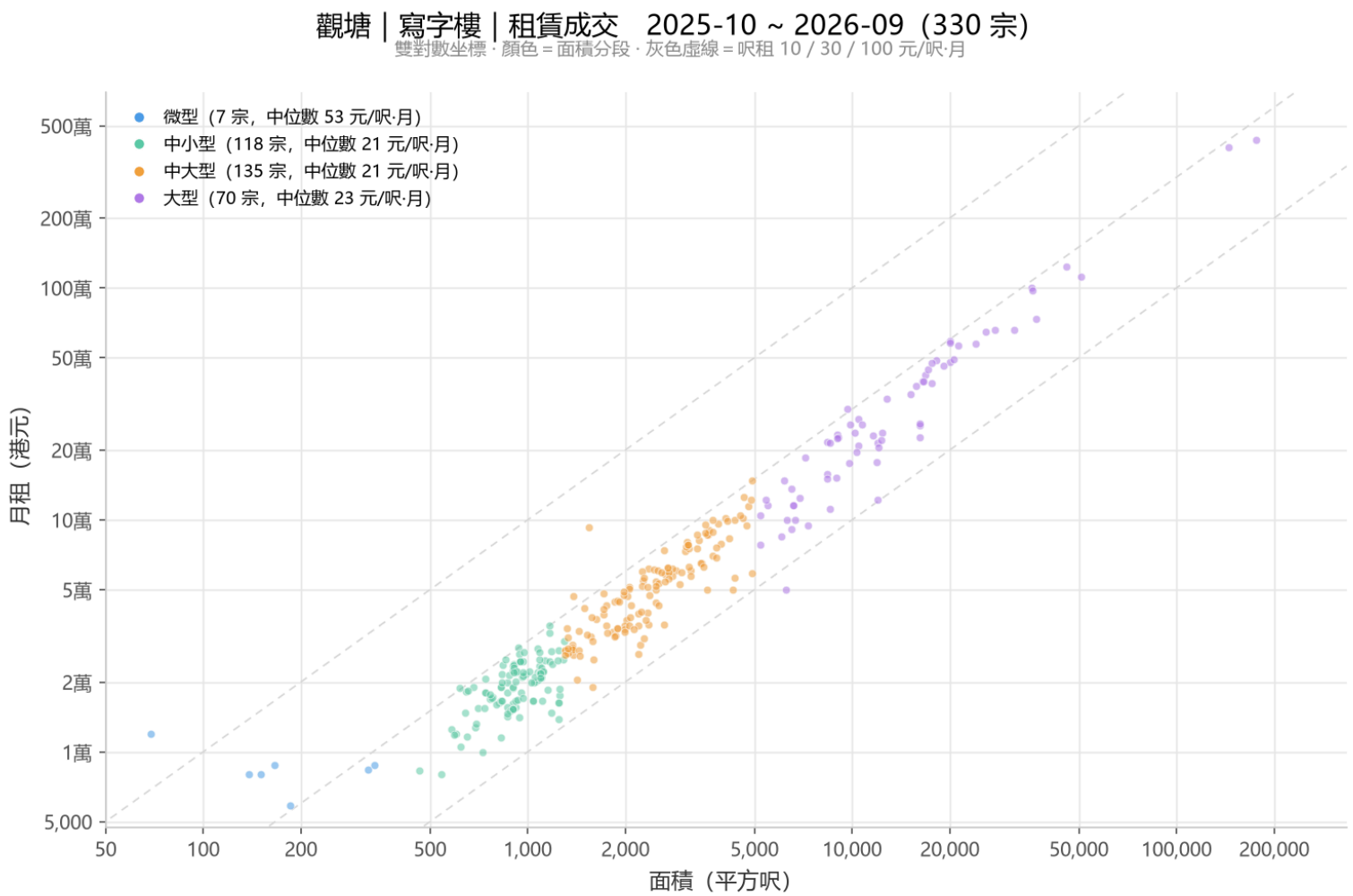


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,905 呎、月租 36,252 元、呎租 21.0 元/呎·月（上年 22.0 元，-4.5%）。
- 面積段：中大型 135 宗、中小型 118 宗、大型 70 宗、微型 7 宗。

- 呎租：大型 22.8 元最高，中小型 21.0 元、中大型 21.0 元相若；微型 53.0 元（樣本僅 7 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：寧晉中心（25 宗）、皇廷廣場（24 宗）、萬兆豐中心（22 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（69 宗，月租 687 萬元）

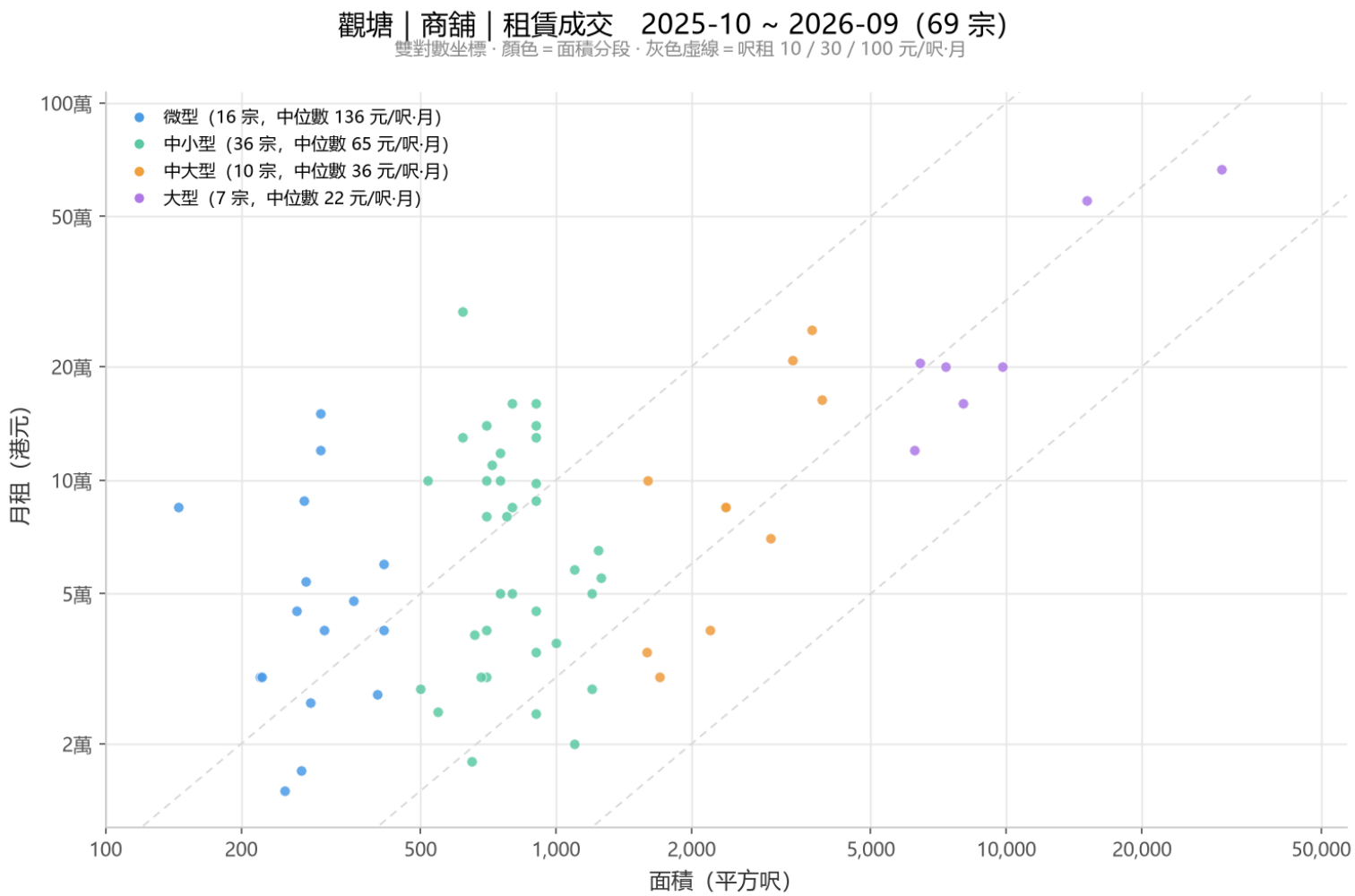


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 70,000 元、呎租 62.5 元/呎·月（上年 87.7 元，-28.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 135.8 元（街舖細位）→ 中小型 64.6 → 中大型 35.7 → 大型 22.2 元。
- 最活躍：觀塘廣場（6 宗）、寧晉中心（4 宗）、金僑大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 29%，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	2026-08-14	寫字樓	安盛金融大樓	176,008	4,346,449	24.7
2	2026-09-23	寫字樓	宏利廣場	144,669	4,050,732	28.0
3	2026-03-12	寫字樓	創紀之城六期	45,620	1,231,740	27.0
4	2025-11-04	寫字樓	海濱匯	50,788	1,117,336	22.0
5	2026-08-11	寫字樓	宏利廣場	35,779	1,001,812	28.0
6	2026-07-07	寫字樓	宏利廣場	36,072	973,944	27.0
7	2026-04-29	工商	華成工商中心	15,098	754,900	50.0
8	2026-07-09	寫字樓	綠景NEO	36,811	736,220	20.0
9	2026-09-28	商舖	恒生工業大廈	30,000	666,250	22.2
10	2026-08-05	寫字樓	綠景NEO	31,500	661,500	21.0

05 五、過去 12 個月趨勢

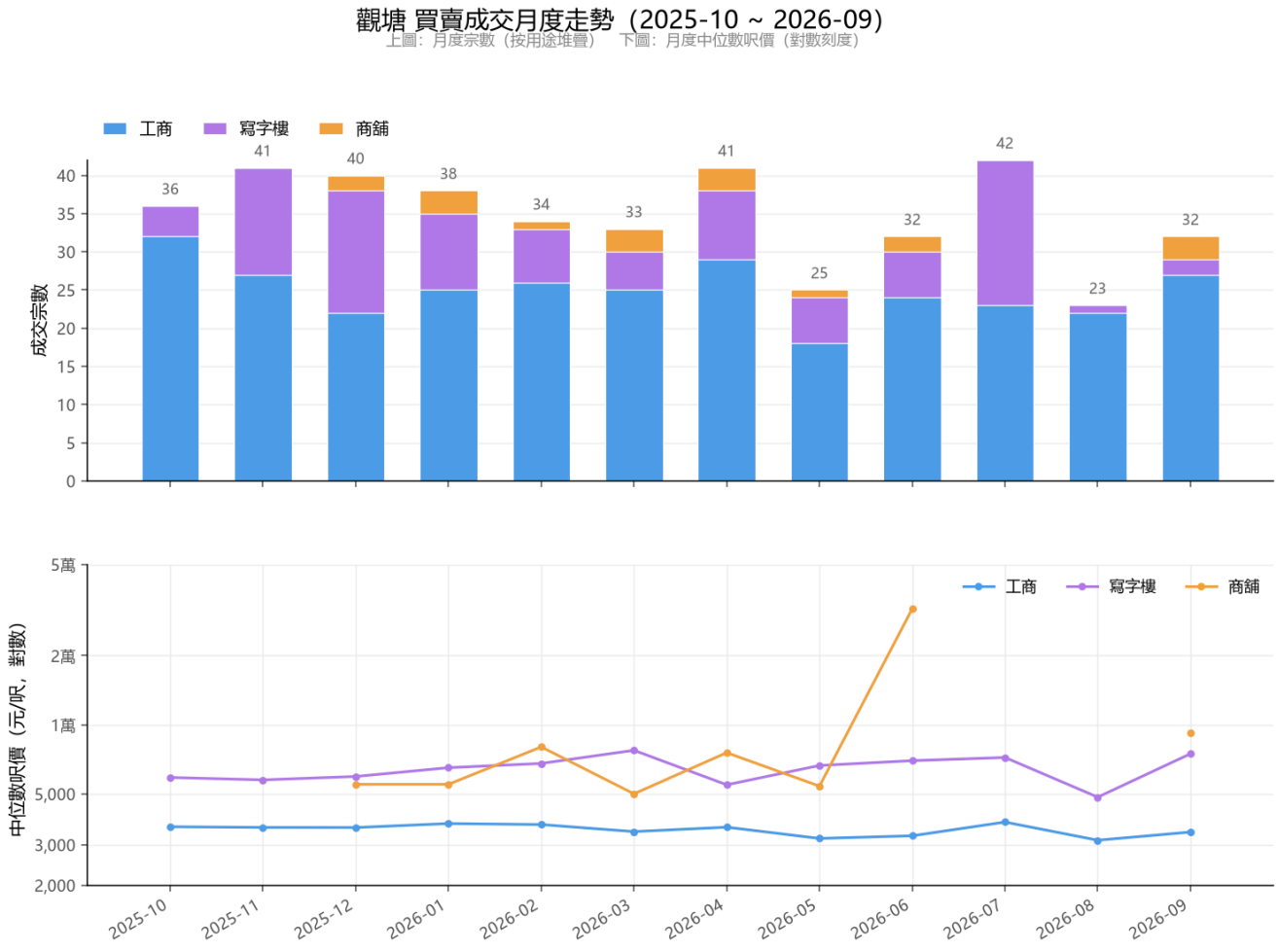


圖 8　買賣月度走勢

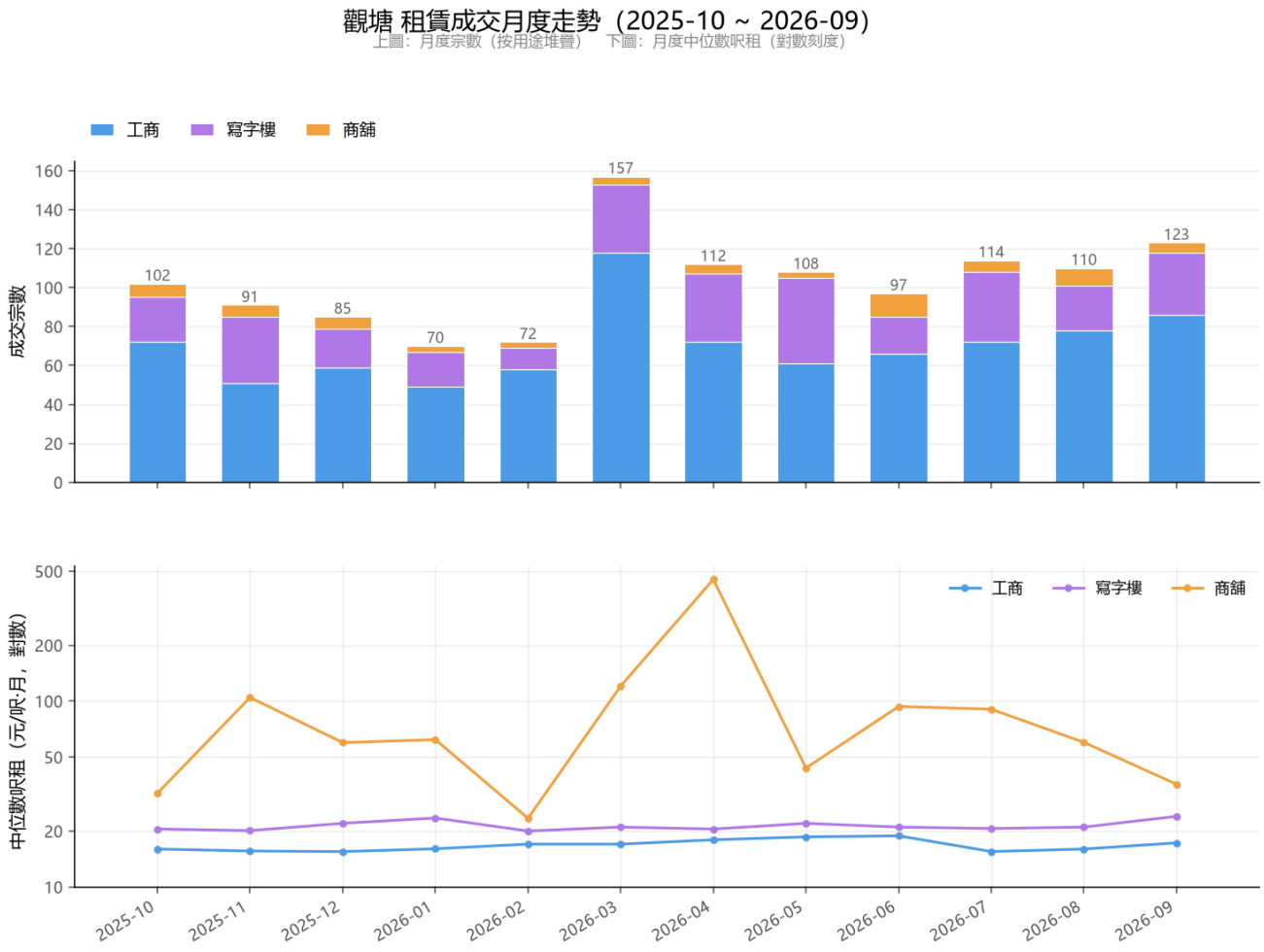


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 138 宗；買賣月均 34.8 宗、租賃月均 103.4 宗。
- 高點為 2026-03（190 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 148 宗，較期初三個月（132 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 395 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2 415 宗 → 2026Q3（僅9月）444 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,569 元降至 3,473 元（區間 3,400–3,580 元）；路徑 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2 3,400 → 2026Q3(部分) 3,473。
- **工商租賃**：季度中位數由 16 元升至 16 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q4 16 → 2026Q1 17 → 2026Q2 18 → 2026Q3(部分) 16。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 5,850 元升至 7,250 元（區間 5,850–7,250 元）；路徑 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,687 → 2026Q3(部分) 7,250。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 20 元升至 22 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q4 20 → 2026Q1 22 → 2026Q2 22 → 2026Q3(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,500 元升至 9,259 元（區間 5,500–13,778 元）；路徑 2025Q4 5,500 → 2026Q1 5,500 → 2026Q2 13,778 → 2026Q3(部分) 9,259。
- **商舖租賃**：季度中位數由 62 元降至 52 元（區間 52–139 元）；路徑 2025Q4 62 → 2026Q1 64 → 2026Q2 139 → 2026Q3(部分) 52。

> 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 71% 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 62%，工商 37% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（52%）及 <450 呎（23%）為主，街舖細位主導。

- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,200 呎變為 985 呎，租賃由 1,050 呎變為 1,250 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 62 宗，佔 63%；前 5 棟佔 90%。
- 寫字樓租賃：寧晉中心（25 宗）、皇廷廣場（24 宗）、萬兆豐中心（22 宗），前 5 棟合計佔 32%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 19 宗，前 5 棟佔 23%；工商租賃：成業工業大廈 35 宗，前 5 棟僅佔 15%，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	300	290	+3.4%	3,533 元/呎	4,192 元/呎	-15.7%	19.34 億	22.54 億
工商	租賃	842	814	+3.4%	16.9 元/呎·月	18.0 元/呎·月	-6.3%	2,619 萬/月	2,133 萬/月
寫字樓	買賣	99	49	+102.0%	6,500 元/呎	7,600 元/呎	-14.5%	17.40 億	11.15 億
寫字樓	租賃	330	343	-3.8%	21.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	-4.5%	4,057 萬/月	3,459 萬/月
商舖	買賣	18	46	-60.9%	6,638 元/呎	5,535 元/呎	+19.9%	5.53 億	8.80 億
商舖	租賃	69	102	-32.4%	62.5 元/呎·月	87.7 元/呎·月	-28.8%	687 萬/月	973 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30）

以 2026-09-30 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」。

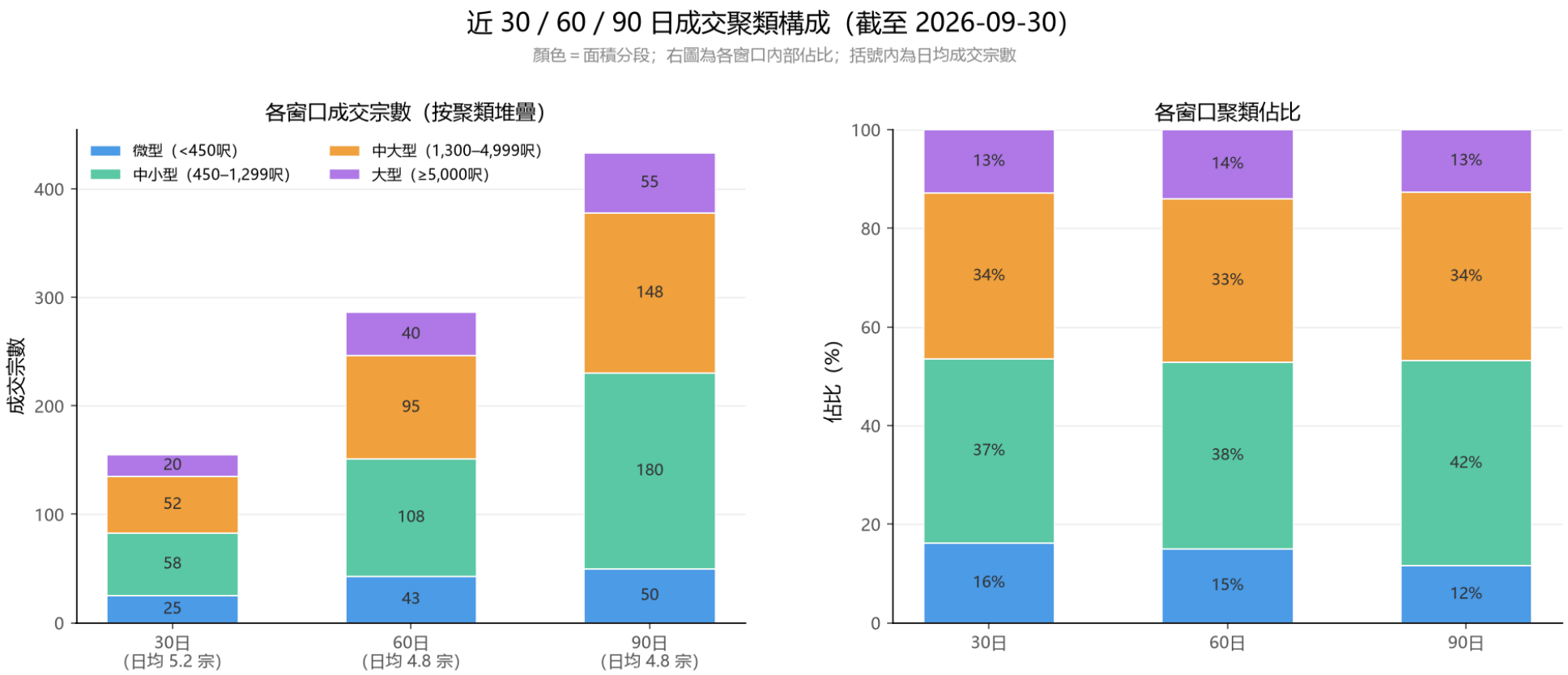


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	155	5.2	32	123
60 日	286	4.8	55	231
90 日	433	4.8	97	336

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	5	4,386	20	31.7	25	16.1%
30 日	中小型	12	4,083	46	18.4	58	37.4%
30 日	中大型	12	2,855	40	15.5	52	33.5%
30 日	大型	3	3,601	17	20.0	20	12.9%
60 日	微型	7	4,229	36	26.2	43	15.0%
60 日	中小型	22	3,924	86	17.7	108	37.8%
60 日	中大型	20	2,606	75	15.6	95	33.2%
60 日	大型	6	2,793	34	19.4	40	14.0%
90 日	微型	8	4,121	42	26.2	50	11.5%
90 日	中小型	50	5,133	130	18.0	180	41.6%
90 日	中大型	31	2,813	117	15.5	148	34.2%
90 日	大型	8	3,500	47	20.0	55	12.7%

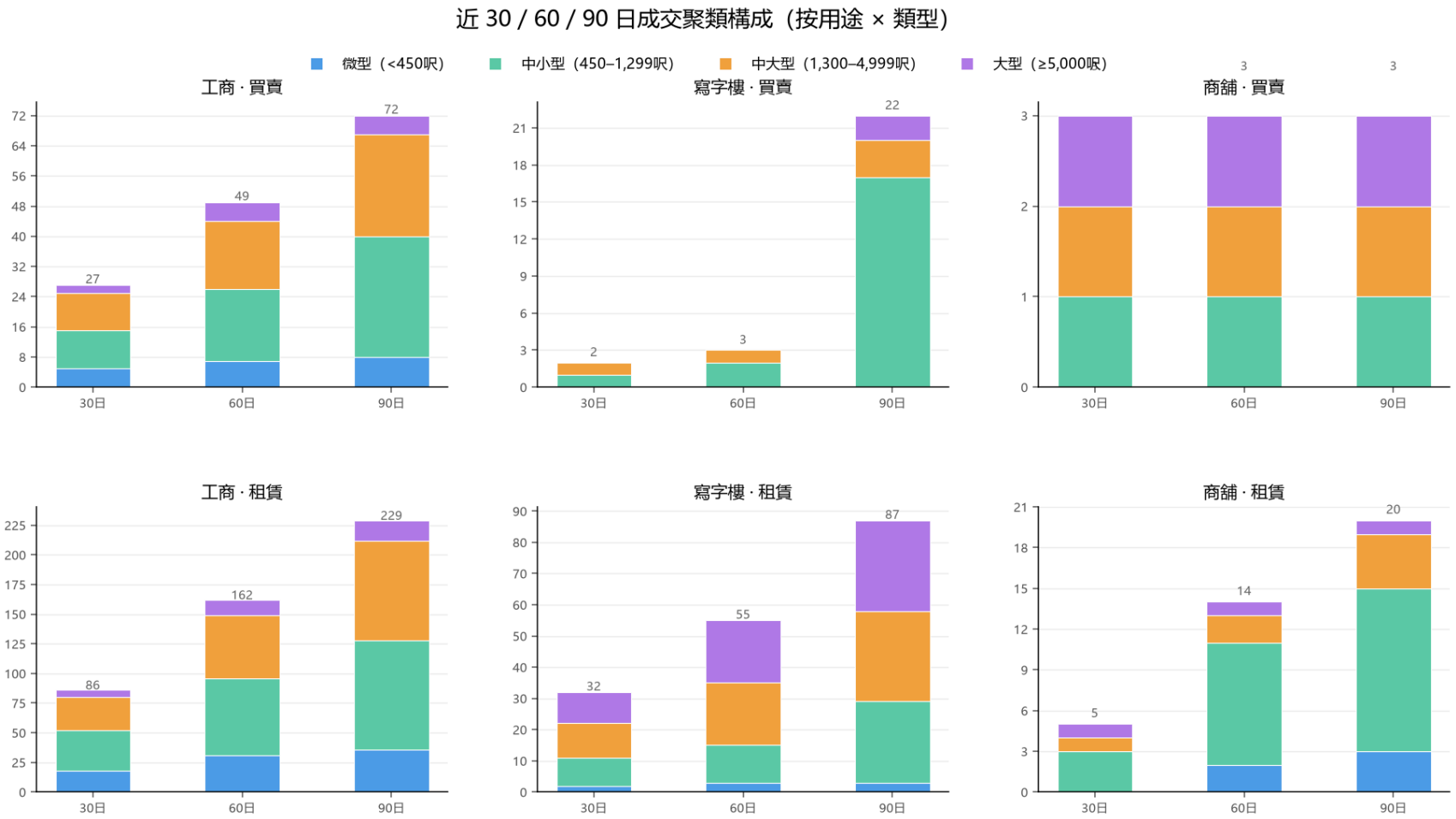


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	27	中小型 10（37%）	49	中小型 19（39%）	72	中小型 32（44%）
工商	租賃	86	中小型 34（40%）	162	中小型 65（40%）	229	中小型 92（40%）

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	2	中小型 1（50%）	3	中小型 2（67%）	22	中小型 17（77%）
寫字樓	租賃	32	中大型 11（34%）	55	中大型 20（36%）	87	中大型 29（33%）
商舖	買賣	3	中小型 1（33%）	3	中小型 1（33%）	3	中小型 1（33%）
商舖	租賃	5	中小型 3（60%）	14	中小型 9（64%）	20	中小型 12（60%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 155 宗（日均 5.2 宗），高於 90 日的日均 4.8 宗；60 日 286 宗、日均 4.8 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 16.1%（25 宗），高於 90 日的 11.5%；反映近月成交向低總價細單位傾斜。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 58 宗、佔 37%；90 日 180 宗、佔 42%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 2 宗（德華中心、四洲集團中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 22 宗）；同期工商買賣 30 日 27 宗、90 日 72 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 31.9 元，較 90 日的 25.9 元上升 23%，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 11 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**	62	867	571	6,500	4.89
2	**四洲集團中心**	12	15,564	6,226	5,073	6.99
3	**波頓科創中心**	8	1,077	887	8,624	0.94
4	**中海日升中心**	4	1,549	1,083	7,586	0.55
5	**萬兆豐中心**	3	2,445	1,868	6,280	0.54
6	**宏基資本大廈**	2	12,076	6,305	5,221	1.26
7	**東瀛遊廣場**	2	3,620	1,553	4,297	0.31
8	**皇廷廣場**	2	970	617	6,359	0.12
9	**電訊一代廣場**	2	870	601	6,907	0.12
10	**建生商業中心**	1	6,309	4,164	6,600	0.42
11	**絲寶國際大廈**	1	16,844	12,633	7,500	1.26

7.2 寫字樓・租賃

全區共 57 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 330 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	寧晉中心	25	1,582	31,000	20.5	113
2	皇廷廣場	24	1,090	23,886	23.4	70
3	萬兆豐中心	22	2,226	42,123	20.7	97
4	創紀之城5期-東亞銀行中心	18	2,731	71,006	26.0	227
5	創紀之城一期一座	18	3,920	94,080	24.0	291
6	德華中心	17	827	16,540	21.5	30
7	電訊一代廣場	15	831	21,606	26.0	41
8	創紀之城六期	14	5,947	155,545	25.4	356
9	泓富廣場	13	918	16,776	18.0	28
10	LT Tower	11	1,082	20,558	19.0	23
11	波頓科創中心	8	1,167	33,843	28.0	29
12	綠景NEO	8	7,252	155,190	24.0	233
13	中海日升中心	6	1,198	27,066	25.5	17
14	俊匯中心	6	5,205	89,062	15.0	53
15	創紀之城二期	6	1,560	34,528	22.0	58
16	安盛金融大樓	6	5,827	129,080	21.8	492
17	建生商業中心	6	2,054	42,221	20.0	30
18	訊科中心	6	1,060	14,424	15.5	11
19	Two Sky Parc	5	1,438	27,322	19.0	40
20	創業街9號	5	1,895	34,110	18.0	32

7.3 工商・買賣

全區共 80 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 300 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	19	347	126	3,626	0.22
2	成運工業大廈	16	617	242	3,872	0.42

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	開聯工業中心 A 座	14	906	318	3,448	0.58
4	成業工業大廈	11	846	315	3,696	0.33
5	世達中心	9	2,383	625	2,795	0.58
6	新城工商中心	9	472	180	3,579	0.18
7	豐利中心	9	1,332	432	3,412	0.41
8	鴻圖道 1 號	9	1,153	715	6,200	0.79
9	THE ICON	8	508	190	3,760	0.61
10	官塘工業中心第一座	8	2,302	662	3,088	0.52
11	毅力工業中心	8	810	400	4,618	0.34
12	華寶中心	8	879	324	3,702	0.37
13	京貿中心	7	879	332	4,040	0.23
14	凱源工業大廈	7	1,050	260	2,857	0.20
15	官塘工業中心第三座	7	1,813	560	2,712	0.34
16	敬運工廠大廈	6	686	245	3,502	0.16
17	駱駝漆大廈 1 期	6	3,023	1,417	5,883	0.96
18	利寶時中心	5	612	280	4,248	0.56
19	官塘工業中心第四座	5	1,800	488	2,965	0.27
20	華富工貿中心	5	587	250	3,407	0.14

7.4 工商・租賃

全區共 142 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 842 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	35	731	14,000	18.1	50
2	駱駝漆大廈 1 期	27	222	7,000	29.7	29
3	官塘工業中心第一座	22	1,684	23,700	14.0	59
4	駱駝漆大廈 3 期	22	980	22,500	20.2	53

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	**海傲**	21	1,829	34,276	19.0	73
6	**豐利中心**	21	1,775	23,452	15.8	64
7	**開聯工業中心 A 座**	20	1,235	19,250	16.9	58
8	**威利廣場**	18	1,501	23,608	15.2	69
9	**怡生工業中心**	18	174	5,300	29.8	31
10	**海濱中心**	17	1,184	16,898	14.0	36
11	**官塘工業中心第三座**	15	1,813	23,676	13.0	34
12	**敬業工廠大廈**	15	295	7,500	25.4	22
13	**源成中心**	15	2,409	31,187	13.5	44
14	**利維大廈**	14	341	6,750	19.5	12
15	**成運工業大廈**	14	617	12,000	18.6	36
16	**溢財中心**	14	1,270	22,860	17.0	37
17	**創富中心**	13	1,229	25,746	18.0	43
18	**廣生行中心**	13	1,243	23,000	17.7	39
19	**萬年工業大廈 (觀塘)**	13	230	5,100	23.7	8
20	**世紀工商中心**	12	2,188	29,262	13.6	62

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（62 宗、中位數 6,500 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 寧晉中心（25 宗）、皇廷廣場（24 宗）、萬兆豐中心（22 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 60 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（19 宗，中位數 347 呎）與 成運工業大廈（16 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 成業工業大廈 35 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 56 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 99 宗（上年 49 宗，+102.0%），中位數呎價 6,500 元（-14.5%）；分層單位主流成交集中於 5,500–7,250 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 37%；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 25.7 元、較大型（12.0 元）高 114%；商舖微型（135.8 元）與大型（22.2 元）相差 511%。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 18 宗（-60.9%），中位數呎價 6,638 元（+19.9%）；租賃 69 宗（-32.4%），中位數呎租 62.5 元（-28.8%）。建議聚焦人流穩定的街舖地段，避免二線商場鋪位。
5. **市場定價中位數**：工商買賣 3,533 元/呎、租 16.9 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 21.0 元/呎·月；商舖買賣 6,638 元/呎、租 62.5 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	42	301	119 萬	3,685 元/呎
工商	買賣	中小型	150	868	315 萬	3,660 元/呎
工商	買賣	中大型	89	1,891	635 萬	2,977 元/呎
工商	買賣	大型	19	8,409	2,298 萬	2,359 元/呎
工商	租賃	微型	148	224	5,500 元	25.7 元/呎·月
工商	租賃	中小型	310	889	15,076 元	17.2 元/呎·月
工商	租賃	中大型	314	2,000	30,989 元	14.7 元/呎·月
工商	租賃	大型	70	7,988	118,702 元	12.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	70	867	578 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	13	2,302	1,868 萬	7,646 元/呎
寫字樓	買賣	大型	16	15,226	6,226 萬	5,073 元/呎
寫字樓	租賃	微型	7	166	8,398 元	53.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	118	924	19,970 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	135	2,351	50,600 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	70	11,910	235,668 元	22.8 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	9	877	600 萬	7,357 元/呎
商舖	買賣	中大型	5	2,600	2,730 萬	10,500 元/呎
商舖	買賣	大型	4	7,044	3,638 萬	5,200 元/呎
商舖	租賃	微型	16	282	42,500 元	135.8 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	36	788	61,500 元	64.6 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	10	2,380	85,000 元	35.7 元/呎·月
商舖	租賃	大型	7	8,000	200,000 元	22.2 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。