

工商舖成交報告｜觀塘

2026年1月

資料範圍：2025年2月—2026年1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（393 宗，總計 37.33 億元） 6

四 租賃成交（1,203 宗，月租總計 6,359 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31） 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

1,596	393	1,203	37.33 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 1,596 宗成交，較上年度同期（2,124 宗）減少 24.9%；買賣 393 宗（+12.6%）、租賃 1,203 宗（-32.2%）。
2. **寫字樓買賣「量穩價軟」**：成交 71 宗（上年 68 宗，+4.4%），中位數呎價 6,200 元（上年 8,213 元，-24.5%）；德華中心一棟錄得 50 宗、佔該類 70%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 274 宗（上年 252 宗，+8.7%），中位數呎價 3,635 元（上年 4,524 元，-19.6%）；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 774 宗、寫字樓 334 宗、商舖 95 宗；中位數呎租分別為 17.0、22.0、86.7 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 48 宗（+65.5%），中位數呎價 5,500 元（-45.0%）；租賃 95 宗（-3.1%），中位數呎租 86.7 元（+12.1%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 37.33 億元（上年 52.04 億元，-28.3%），其中 6 宗（5 個項目）逾 1 億元，合計 9.37 億元、佔總額 25%；最大宗為冠威中心 111,571 呎 @2.525 億元（2,263 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 6,359 萬元（上年 7,250 萬元，-12.3%）；主要來自Two Harbour Square、海濱匯等大額租務。

02 二、市場總覽

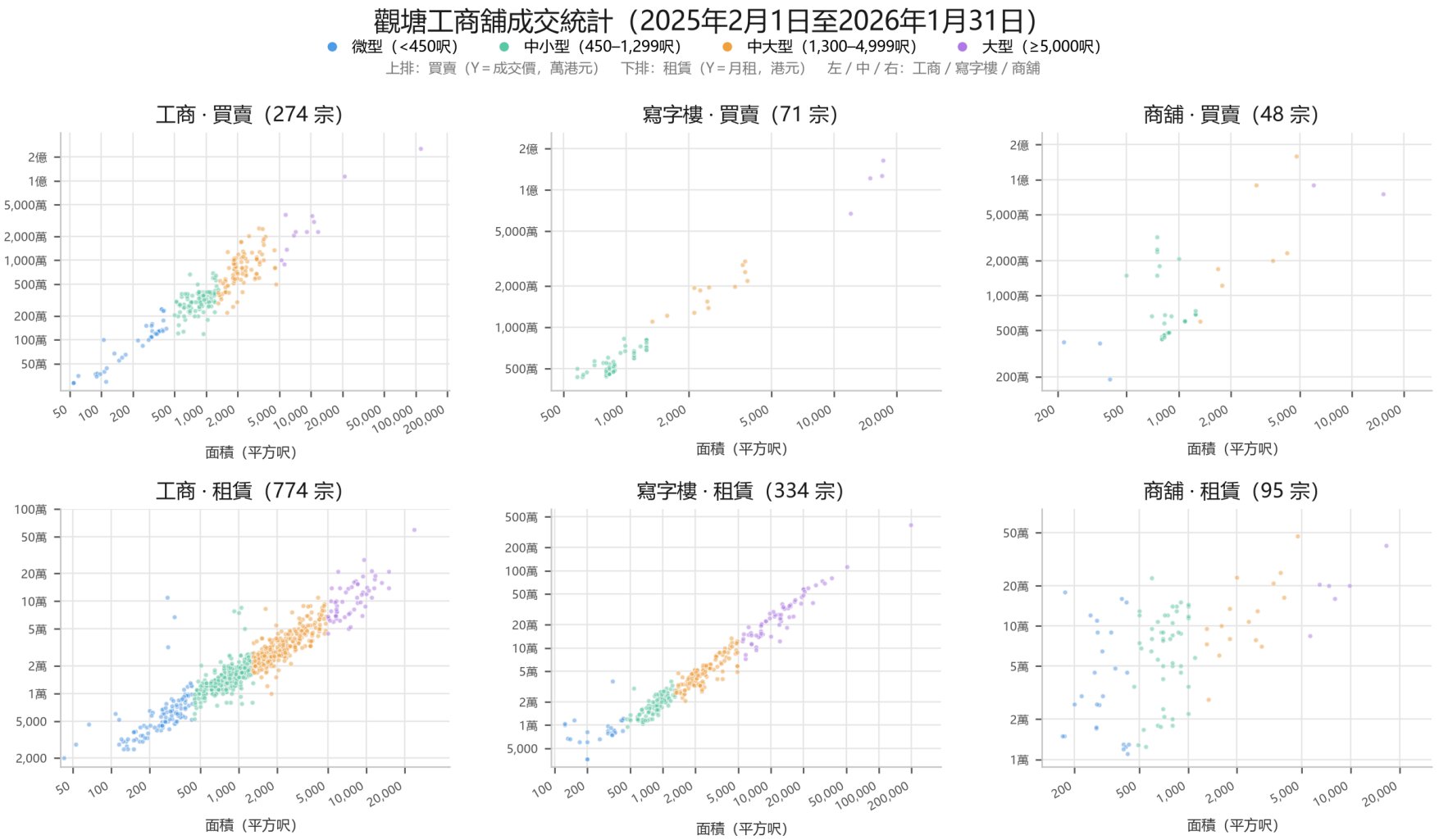


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-02-01 至 2026-01-31）

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	274	1,108	380 萬	3,635 元/呎	18.93 億
工商	租賃	774	1,169	19,240 元/月	17.0 元/呎·月	2,305 萬/月
寫字樓	買賣	71	877	598 萬	6,200 元/呎	10.33 億
寫字樓	租賃	334	1,675	32,970 元/月	22.0 元/呎·月	3,192 萬/月
商舖	買賣	48	867	600 萬	5,500 元/呎	8.07 億
商舖	租賃	95	700	80,000 元/月	86.7 元/呎·月	862 萬/月
合計	買賣	**393**	1,037	—	—	**37.33 億**
合計	租賃	**1,203**	1,178	—	—	**6,359 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（1,037 呎）明顯小於租賃（1,178 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（3,635） 元 / 呎；租賃則為 商舖（87） > 寫字樓（22） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（393 宗，總計 37.33 億元）

3.1 工商（274 宗，18.93 億元）

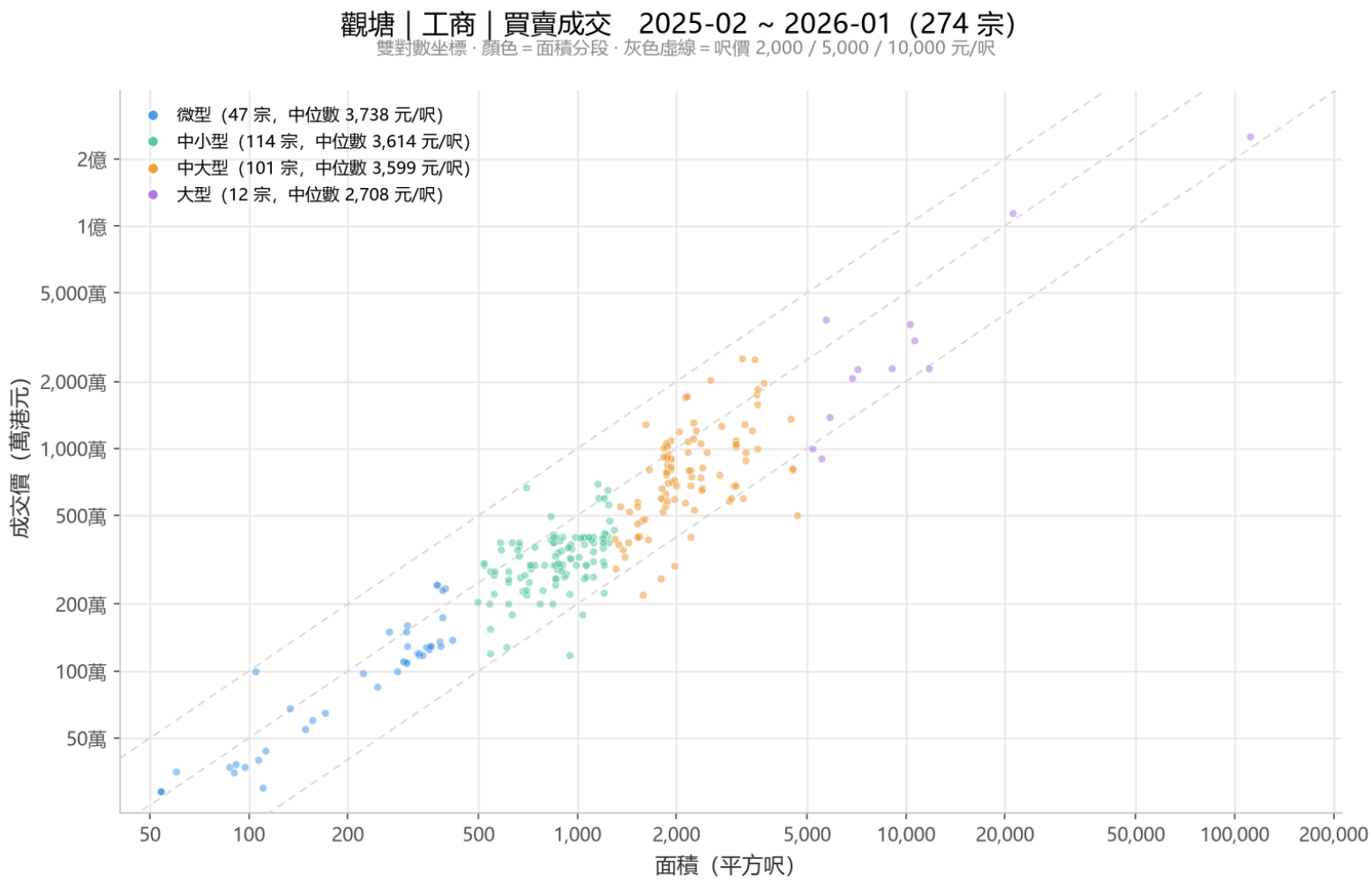


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,108 呎、中位數售價 380 萬元、中位數呎價 3,635 元（上年 4,524 元，-19.6%）。
- 面積段：中小型 114 宗（42%）、中大型 101 宗（37%）、微型 47 宗、大型 12 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,738 → 中小型 3,614 → 中大型 3,599 → 大型 2,708 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 25%。
- 最活躍：泉源工業大廈（23 宗）、海傲（22 宗）、鴻圖道 1 號（12 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（71 宗，10.33 億元）

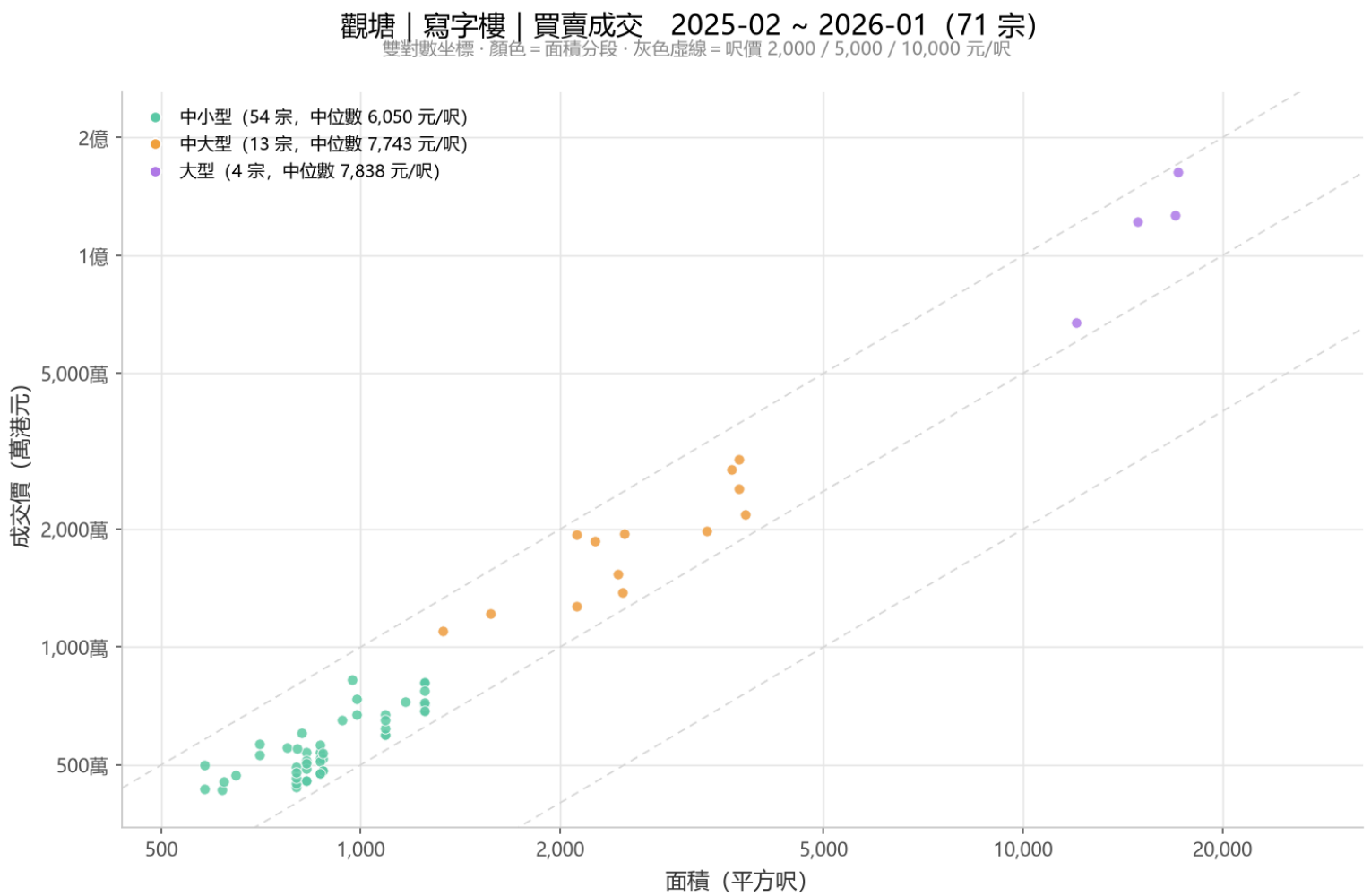


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 877 呎、中位數售價 598 萬元、中位數呎價 6,200 元（上年 8,213 元，-24.5%）。
- 面積段：中小型 54 宗（76%）、大型 4 宗、中大型 13 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,743 元最高，中小型 6,050 元，大型 7,838 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 50 宗（70%）；前 5 棟合計 64 宗、佔 90%；全區僅 10 棟錄得成交。
- 指標成交：One Harbour Square 17,153 呎 @1.63 億元（9,503 元/呎）；四洲集團中心 16,969 呎 @1.269 億元（7,477 元/呎）。

3.3 商舖（48 宗，8.07 億元）

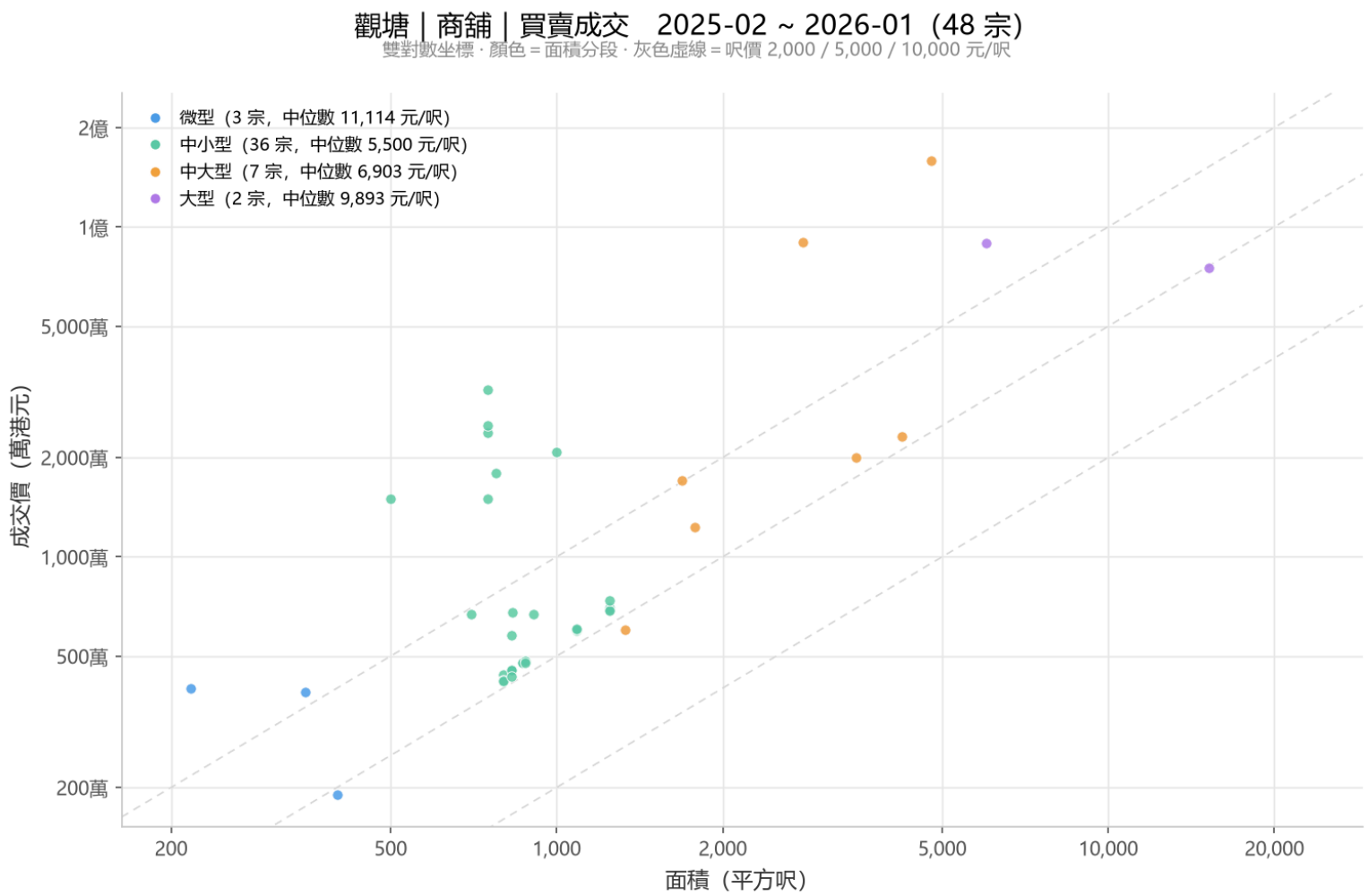


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 48 宗，統計穩定性有限；中位數面積 867 呎、中位數售價 600 萬元、中位數呎價 5,500 元（上年 10,000 元，-45.0%）。
- 面積段：中小型 36 宗、中大型 7 宗、大型 2 宗，無微型成交；中大型呎價 6,903 元最高。
- 最貴：電訊一代廣場 4,768 呎 @1.589 億元（33,320 元/呎）。
- 集中度：德華中心 28 宗，佔 58%；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	2025-12-01	工商	冠威中心	111,571	2.52	2,263
2	2025-05-31	寫字樓	One Harbour Square	17,153	1.63	9,503
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	2025-02-19	工商	創富中心	21,056	1.14	5,414
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	2025-08-08	商舖	通明街 9 號	15,214	0.75	4,930
10	2025-07-28	寫字樓	宏基資本大廈	12,029	0.68	5,611

04 四、租賃成交（1,203 宗，月租總計 6,359 萬元）

4.1 工商（774 宗，月租 2,305 萬元）

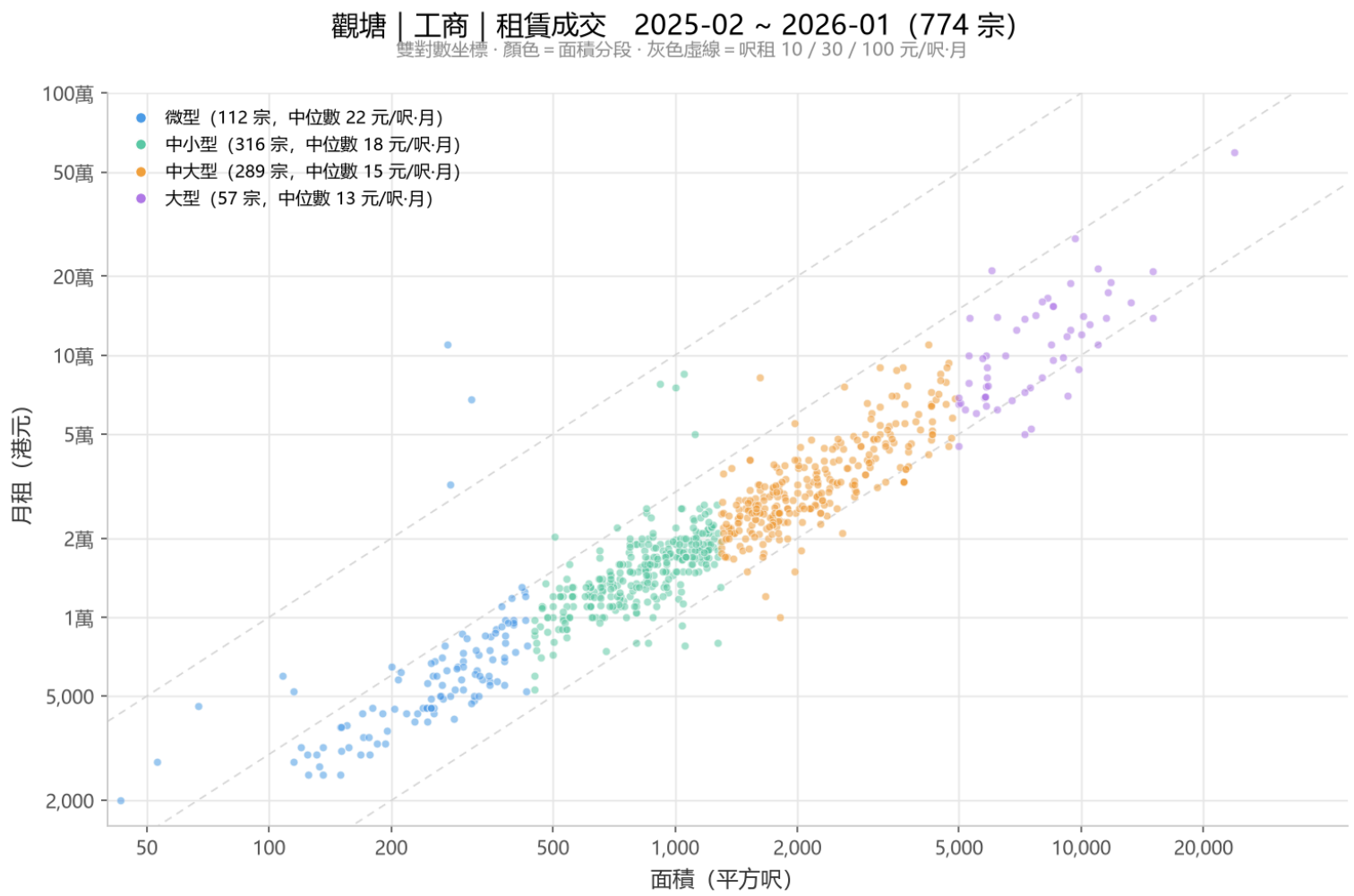


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,169 呎、月租 19,240 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 19.6 元，-13.3%）。
- 面積段：中大型 289 宗（37%）、中小型 316 宗（41%）、微型 112 宗、大型 57 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.8 → 中小型 18.0 → 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：駱駝漆大廈 3 期（36 宗）、開聯工業中心 A 座（28 宗）、成業工業大廈（24 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 30%，供應面分散。

4.2 寫字樓（334 宗，月租 3,192 萬元）

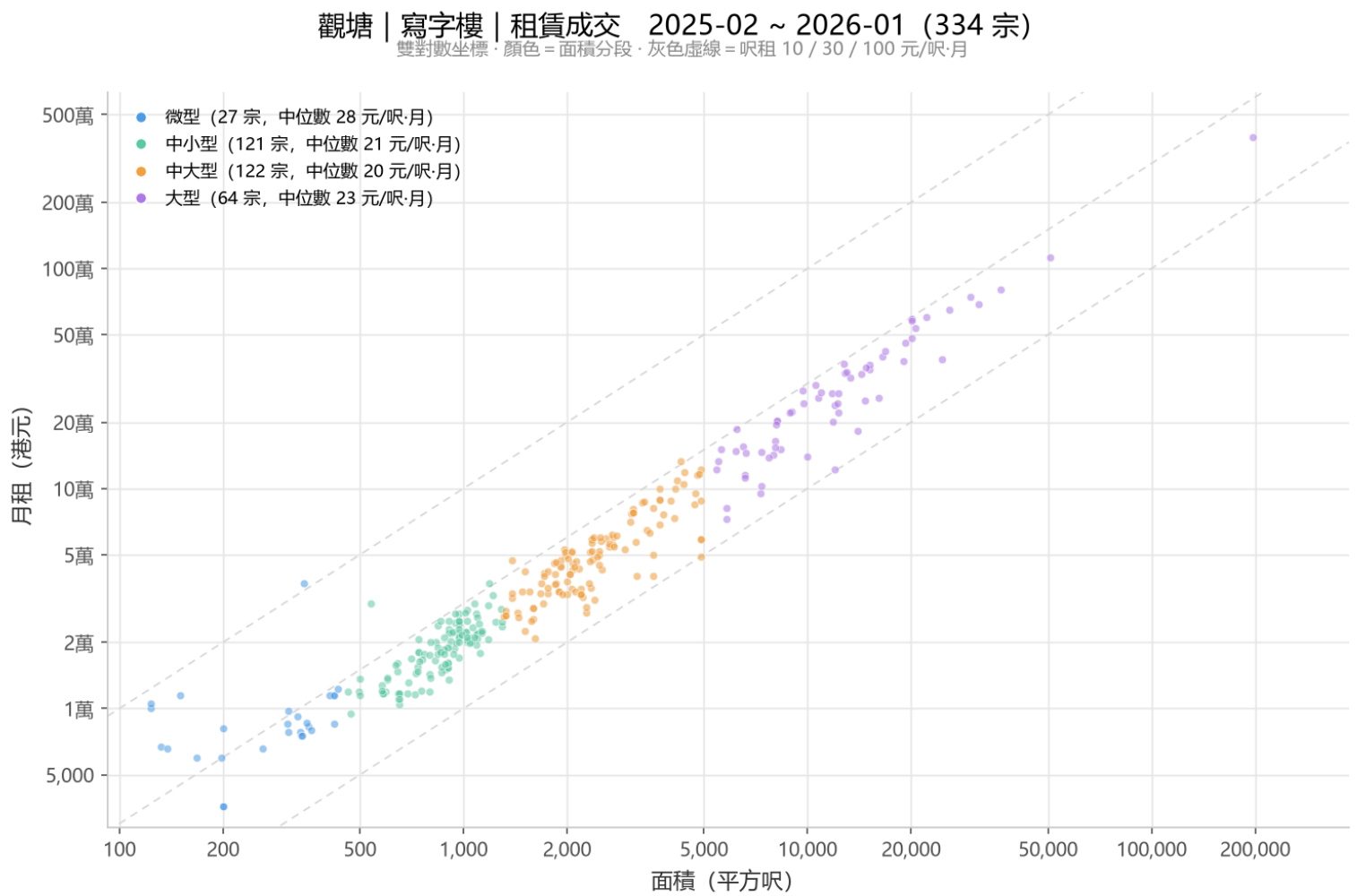


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,675 呎、月租 32,970 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 23.0 元，-4.3%）。
- 面積段：中大型 122 宗、中小型 121 宗、大型 64 宗、微型 27 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 21.0 元、中大型 20.5 元相若；微型 27.6 元（樣本僅 27 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：皇廷廣場（30 宗）、瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、萬兆豐中心（23 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（95 宗，月租 862 萬元）

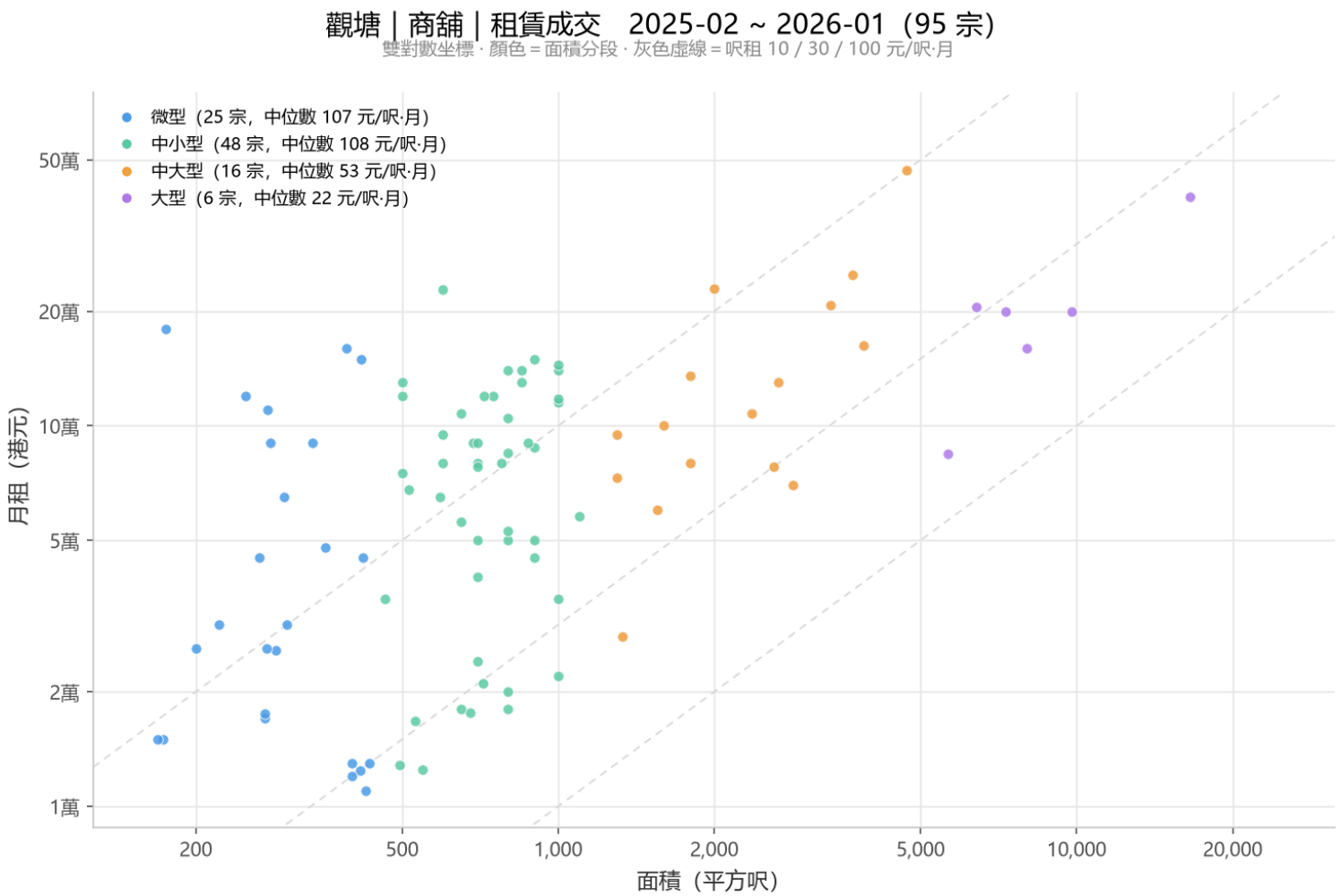


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 700 呎、月租 80,000 元、呎租 86.7 元/呎·月（上年 77.3 元，+12.1%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 107.1 元（街舖細位）→ 中小型 108.0 → 中大型 52.5 → 大型 22.3 元。
- 最活躍：觀塘廣場（12 宗）、駱駝漆大廈第1座（9 宗）、寧晉中心（7 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 38%，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	2025-11-04	寫字樓	海濱匯	50,788	1,117,336	22.0
3	2025-08-01	寫字樓	海濱匯	36,445	801,790	22.0
4	2025-09-01	寫字樓	Two Harbour Square	29,735	743,375	25.0
5	2025-03-13	寫字樓	宏利金融中心A座	31,378	690,316	22.0
6	2025-12-29	寫字樓	海濱匯	25,869	646,725	25.0
7	2025-03-03	寫字樓	鱷魚恤中心	22,160	598,320	27.0
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

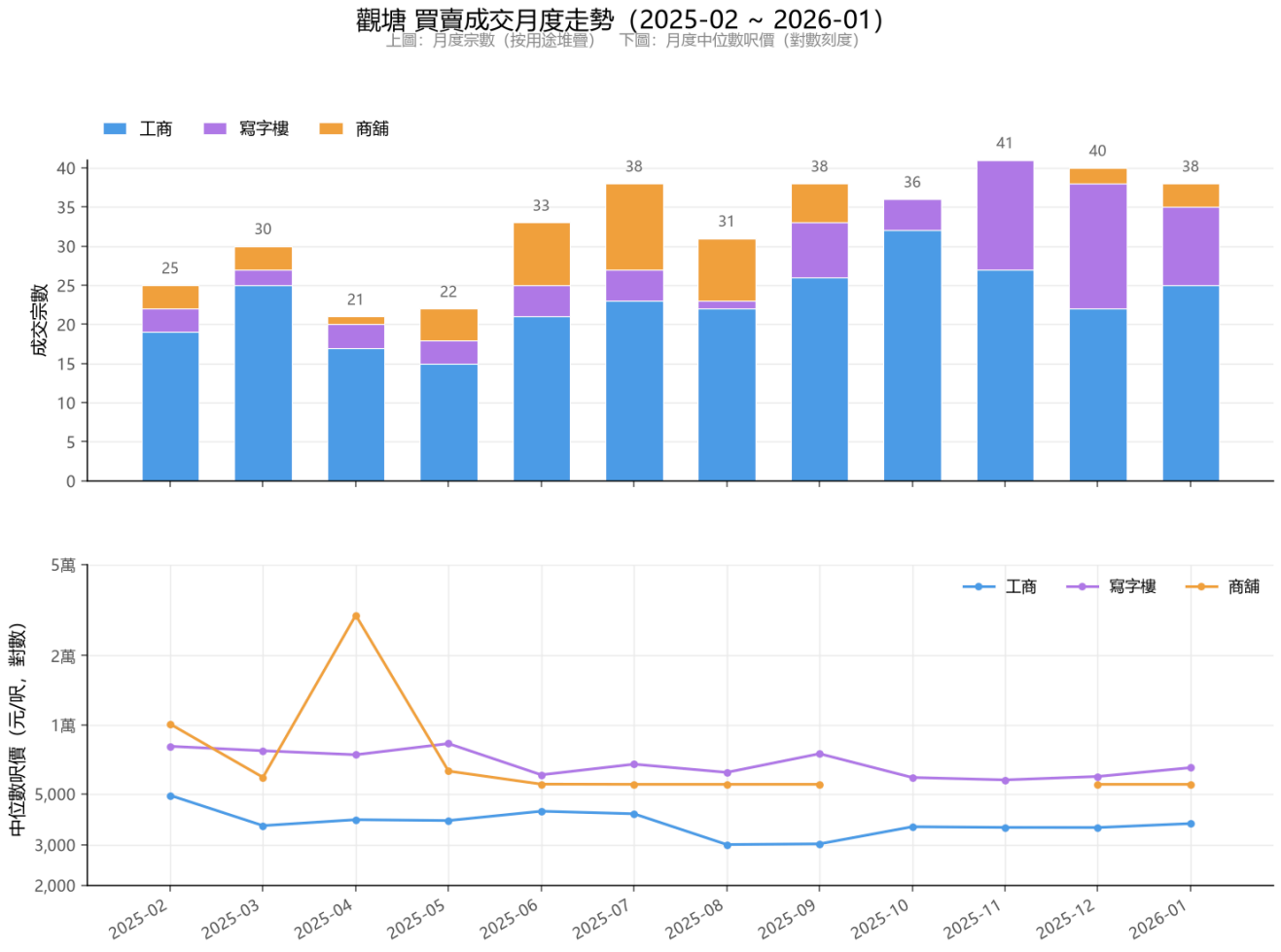


圖 8　買賣月度走勢

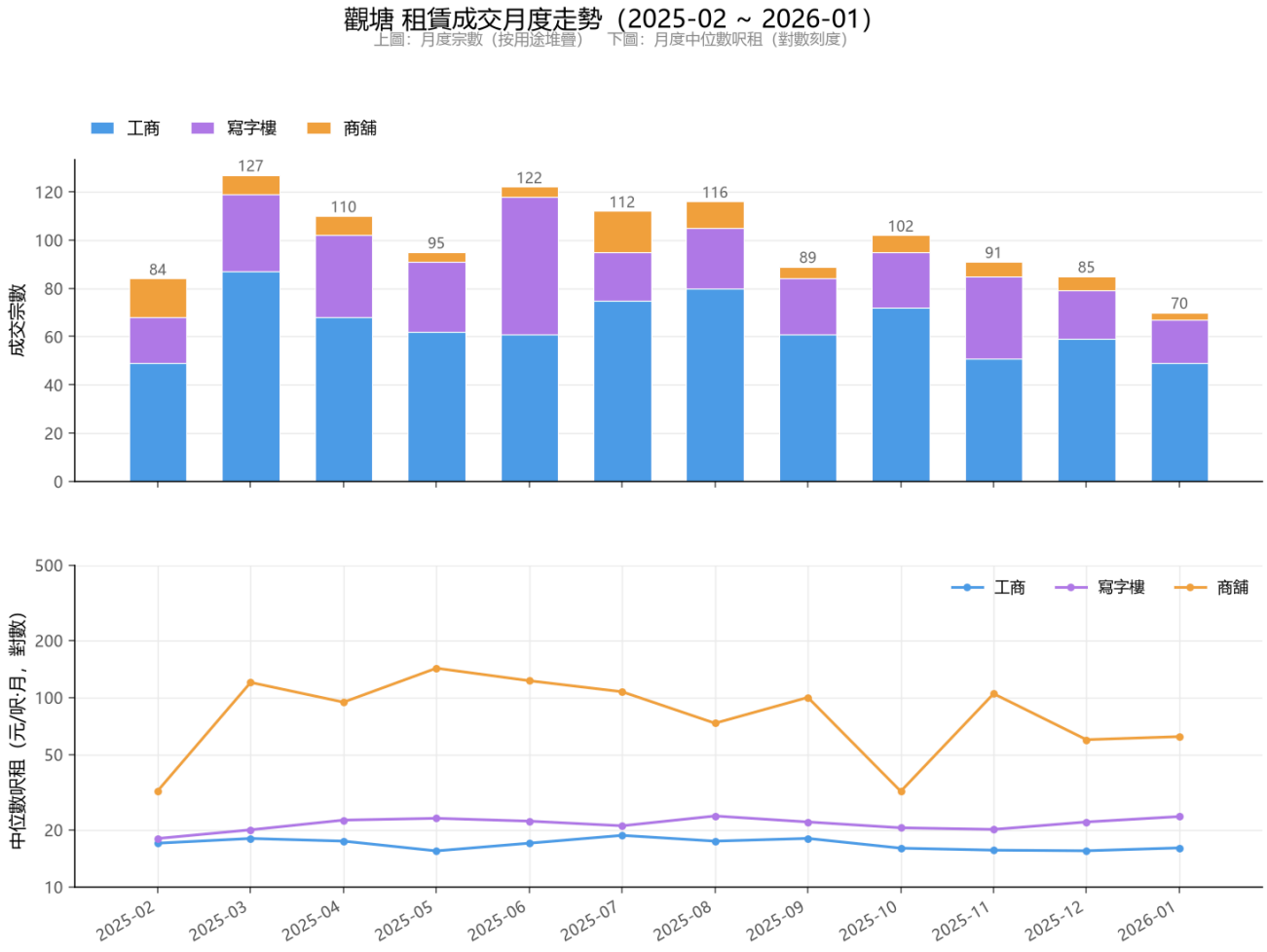


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 108–157 宗，月均 133 宗；買賣月均 32.8 宗、租賃月均 100.2 宗。
- 高點為 2025-03（157 宗），低點為 2026-01（108 宗）；近三個月月均 122 宗，較期初三個月（132 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 266 宗 → 2025Q2 403 宗 → 2025Q3 424 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1（僅1月）108 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,868 元降至 3,711 元（區間 3,402–4,000 元）；路徑 2025Q1 3,868 → 2025Q2 4,000 → 2025Q3 3,402 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1(部分) 3,711。
- **工商租賃**：季度中位數由 18 元降至 16 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q1 18 → 2025Q2 17 → 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1(部分) 16。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 8,053 元降至 6,500 元（區間 5,850–8,053 元）；路徑 2025Q1 8,053 → 2025Q2 6,700 → 2025Q3 6,732 → 2025Q4 5,850 → 2026Q1(部分) 6,500。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 19 元升至 24 元（區間 19–24 元）；路徑 2025Q1 19 → 2025Q2 22 → 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1(部分) 24。
- **商舖買賣**：季度中位數由 7,033 元降至 5,500 元（區間 5,500–7,033 元）；路徑 2025Q1 7,033 → 2025Q2 5,550 → 2025Q3 5,500 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1(部分) 5,500。
- **商舖租賃**：季度中位數由 66 元降至 62 元（區間 62–116 元）；路徑 2025Q1 66 → 2025Q2 116 → 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1(部分) 62。

> 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 42% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 76% 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（51%）及 <450 呎（26%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,329 呎變為 1,037 呎，租賃由 773 呎變為 1,178 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 50 宗，佔 70%；前 5 棟佔 90%。
- 寫字樓租賃：皇廷廣場（30 宗）、瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、萬兆豐中心（23 宗），前 5 棟合計佔 37%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 23 宗，前 5 棟佔 28%；工商租賃：駱駝漆大廈 3 期 36 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	274	252	+8.7%	3,635 元/呎	4,524 元/呎	-19.6%	18.93 億	25.34 億
工商	租賃	774	1,333	-41.9%	17.0 元/呎·月	19.6 元/呎·月	-13.3%	2,305 萬/月	2,577 萬/月
寫字樓	買賣	71	68	+4.4%	6,200 元/呎	8,213 元/呎	-24.5%	10.33 億	16.55 億
寫字樓	租賃	334	344	-2.9%	22.0 元/呎·月	23.0 元/呎·月	-4.3%	3,192 萬/月	3,466 萬/月
商舖	買賣	48	29	+65.5%	5,500 元/呎	10,000 元/呎	-45.0%	8.07 億	10.14 億
商舖	租賃	95	98	-3.1%	86.7 元/呎·月	77.3 元/呎·月	+12.1%	862 萬/月	1,206 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-01-31）

以 2026-01-31 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」。

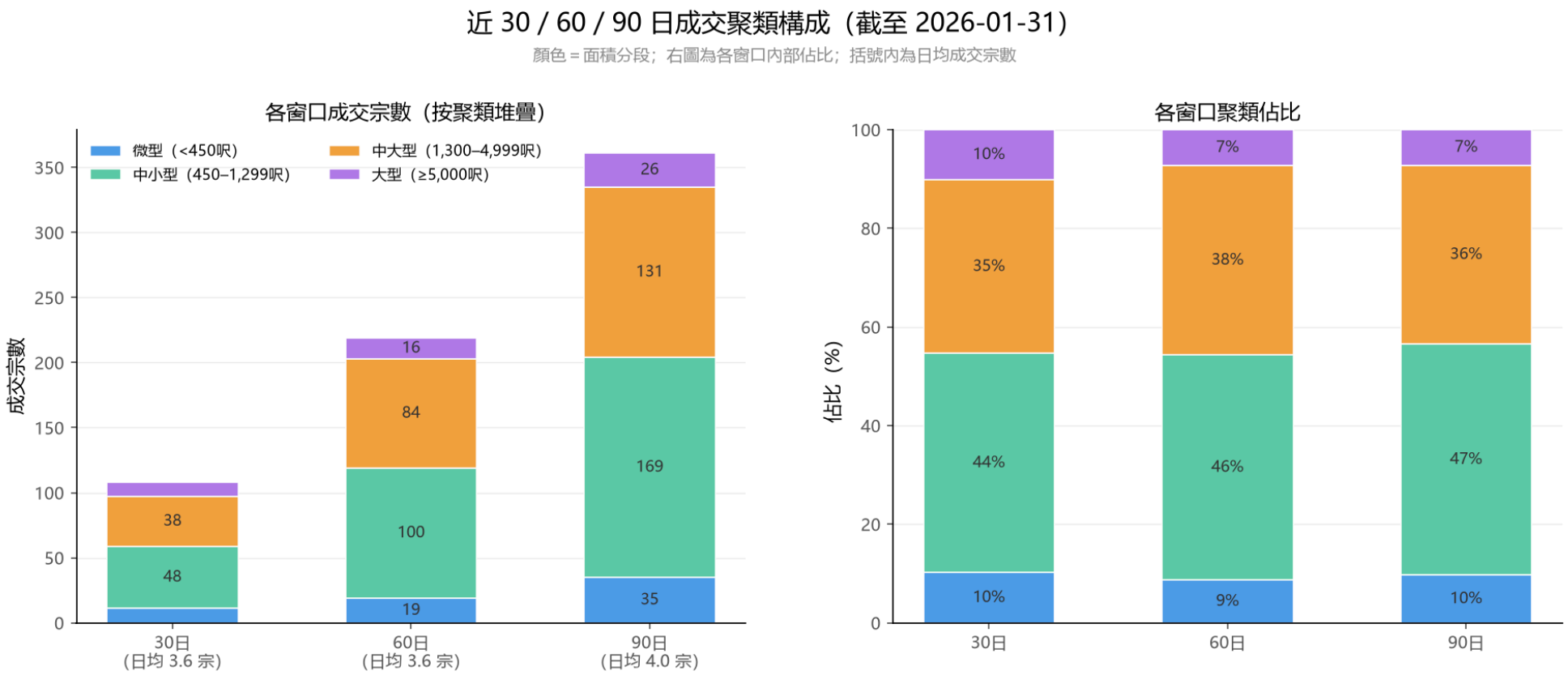


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	108	3.6	38	70
60 日	219	3.6	73	146
90 日	361	4.0	119	242

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	3,738	10	26.5	11	10.2%
30 日	中小型	21	5,500	27	19.0	48	44.4%
30 日	中大型	14	4,253	24	15.4	38	35.2%
30 日	大型	2	4,591	9	20.0	11	10.2%
60 日	微型	3	3,580	16	26.5	19	8.7%
60 日	中小型	40	5,500	60	18.9	100	45.7%
60 日	中大型	27	3,913	57	16.0	84	38.4%
60 日	大型	3	2,880	13	20.0	16	7.3%
90 日	微型	11	3,626	24	23.2	35	9.7%
90 日	中小型	71	5,500	98	19.0	169	46.8%
90 日	中大型	32	3,757	99	16.0	131	36.3%
90 日	大型	5	2,535	21	18.0	26	7.2%

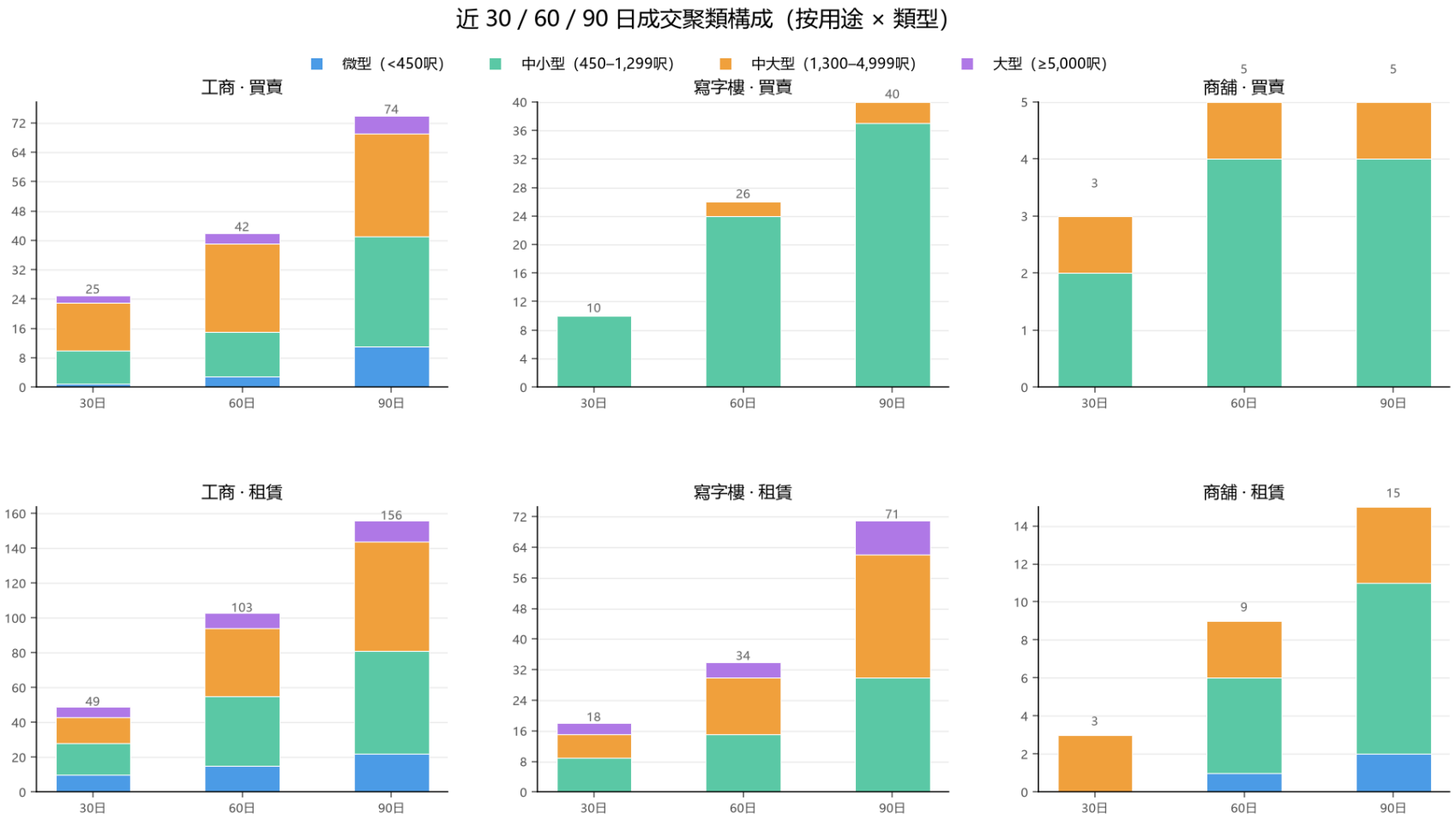


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	25	中大型 13（52%）	42	中大型 24（57%）	74	中小型 30（41%）
工商	租賃	49	中小型 18（37%）	103	中小型 40（39%）	156	中大型 63（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	10	中小型 10（100%）	26	中小型 24（92%）	40	中小型 37（92%）
寫字樓	租賃	18	中小型 9（50%）	34	中小型 15（44%）	71	中大型 32（45%）
商舖	買賣	3	中小型 2（67%）	5	中小型 4（80%）	5	中小型 4（80%）
商舖	租賃	3	中大型 3（100%）	9	中小型 5（56%）	15	中小型 9（60%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 108 宗（日均 3.6 宗），低於 90 日的日均 4.0 宗；60 日 219 宗、日均 3.6 宗，低於 90 日水平。
- **微型單位佔比持平**：30 日微型佔 10.2%（11 宗），與 90 日的 9.7% 相若。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中小型」為最大宗（30 日 48 宗、佔 44%；90 日 169 宗、佔 47%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 10 宗（德華中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 40 宗）；同期工商買賣 30 日 25 宗、90 日 74 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 26.5 元，較 90 日的 22.5 元上升 18%，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	50	867	519	5,973	2.93
2	萬兆豐中心	5	2,445	1,868	6,800	1.02
3	電訊一代廣場	4	1,254	934	6,907	0.46
4	寧晉中心	3	2,484	1,380	7,791	0.44
5	中海日升中心	2	2,137	1,656	7,550	0.33
6	四洲集團中心	2	15,929	12,448	7,838	2.49
7	波頓科創中心	2	1,642	1,330	7,678	0.27
8	One Harbour Square	1	17,153	16,300	9,503	1.63
9	宏基資本大廈	1	12,029	6,750	5,611	0.68
10	皇廷廣場	1	972	826	8,500	0.08

7.2 寫字樓・租賃

全區共 58 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 334 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	皇廷廣場	30	998	24,136	22.3	82
2	瑞泰偉基商業廣場	27	418	9,500	24.0	27
3	萬兆豐中心	23	2,058	44,000	21.0	94
4	LT Tower	22	859	17,830	20.5	63
5	寧晉中心	21	1,551	34,122	22.0	80
6	創紀之城一期一座	16	3,705	88,920	24.0	199
7	電訊一代廣場	14	740	19,000	28.5	64
8	創紀之城5期-東亞銀行中心	12	3,204	83,291	26.0	163
9	MG162	11	884	15,028	17.0	16
10	Two Harbour Square	9	4,359	104,616	24.0	551
11	訊科中心	9	1,116	17,856	16.0	20
12	中海日升中心	8	1,609	37,518	23.7	42
13	創紀之城二期	8	2,148	52,154	24.5	59
14	萬泰利廣場	8	3,174	69,828	22.0	90
15	泓富廣場	7	1,762	33,400	19.0	21
16	Two Sky Parc	6	1,640	32,081	20.0	31
17	俊匯中心	6	1,452	28,706	18.8	35
18	創業街9號	6	1,895	34,110	18.0	34
19	波頓科創中心	6	1,382	36,243	21.0	20
20	KT One	5	4,900	58,800	12.0	34

7.3 工商・買賣

全區共 74 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 274 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	海傲	22	1,868	910	4,872	2.22

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	鴻圖道 1 號	12	2,210	1,064	5,102	1.24
4	官塘工業中心第三座	11	1,206	310	2,775	0.43
5	官塘工業中心第一座	10	1,551	605	3,054	0.54
6	成業工業大廈	10	846	374	4,598	0.37
7	成運工業大廈	10	648	254	3,812	0.28
8	華寶中心	9	871	320	3,711	0.27
9	開聯工業中心 A 座	9	889	303	3,497	0.39
10	官塘工業中心第二座	8	1,786	505	2,769	0.43
11	華基中心	8	519	272	5,829	0.22
12	世達中心	6	2,158	756	2,993	0.45
13	利寶時中心	6	560	280	4,919	0.40
14	美興工業大廈 B 座	6	1,312	380	3,079	0.27
15	駱駝漆大廈 2 期	6	3,023	1,049	3,470	0.68
16	THE ICON	5	304	160	4,907	0.11
17	毅力工業中心	5	719	300	4,033	0.18
18	鴻泰工業大廈	5	1,238	415	3,435	0.22
19	凱源工業大廈	4	1,120	325	2,537	0.12
20	國際工業大廈 (觀塘)	4	111	40	4,764	0.03

7.4 工商・租賃

全區共 134 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 774 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	駱駝漆大廈 3 期	36	1,000	21,770	20.2	96
2	開聯工業中心 A 座	28	948	18,000	18.0	72
3	成業工業大廈	24	846	15,000	18.1	40
4	成運工業大廈	23	617	13,000	19.4	66

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	**豐利中心**	22	1,686	22,822	16.5	49
6	**巧明工廠大廈**	21	350	5,800	18.3	26
7	**官塘工業中心第一座**	20	1,396	17,150	15.0	38
8	**官塘工業中心第三座**	20	1,927	22,635	13.0	42
9	**永泰中心**	20	230	4,300	18.4	18
10	**海濱中心**	19	1,184	16,576	14.0	53
11	**創富中心**	15	1,229	22,122	18.0	46
12	**怡生工業中心**	15	735	11,000	15.7	37
13	**源成中心**	14	2,418	32,036	13.5	50
14	**威利廣場**	13	1,632	25,296	15.6	42
15	**官塘工業中心第四座**	13	2,090	29,000	13.0	33
16	**利寶時中心**	12	653	13,750	20.5	19
17	**敬業工廠大廈**	12	316	8,150	24.9	24
18	**世紀工商中心**	11	1,541	24,735	14.7	58
19	**創匯廣場**	11	732	12,820	17.3	15
20	**廣生行中心**	11	2,007	37,000	18.1	44

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（50 宗、中位數 5,973 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 皇廷廣場（30 宗）、瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、萬兆豐中心（23 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 47 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 海傲（22 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 駱駝漆大廈 3 期 36 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 47 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 71 宗（上年 68 宗，+4.4%），中位數呎價 6,200 元（-24.5%）；分層單位主流成交集中於 5,606–7,282 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 42%、工商租賃 41%；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 21.8 元、較大型（13.0 元）高 68%；商舖微型（107.1 元）與大型（22.3 元）相差 381%。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 48 宗（+65.5%），中位數呎價 5,500 元（-45.0%）；租賃 95 宗（-3.1%），中位數呎租 86.7 元（+12.1%）。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 3,635 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 86.7 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	47	301	118 萬	3,738 元/呎
工商	買賣	中小型	114	883	315 萬	3,614 元/呎
工商	買賣	中大型	101	1,970	800 萬	3,599 元/呎
工商	買賣	大型	12	8,082	2,299 萬	2,708 元/呎
工商	租賃	微型	112	272	5,550 元	21.8 元/呎·月
工商	租賃	中小型	316	856	15,000 元	18.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	289	2,041	30,308 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	57	7,470	100,000 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	54	867	525 萬	6,050 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	13	2,484	1,935 萬	7,743 元/呎
寫字樓	買賣	大型	4	15,929	12,448 萬	7,838 元/呎
寫字樓	租賃	微型	27	310	8,301 元	27.6 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	121	901	19,566 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	122	2,322	46,994 元	20.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	64	11,936	246,985 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	350	389 萬	11,114 元/呎
商舖	買賣	中小型	36	849	589 萬	5,500 元/呎
商舖	買賣	中大型	7	2,800	2,000 萬	6,903 元/呎
商舖	買賣	大型	2	10,606	8,205 萬	9,893 元/呎
商舖	租賃	微型	25	285	30,000 元	107.1 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	48	718	79,000 元	108.0 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	16	2,180	104,000 元	52.5 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	6	7,655	200,000 元	22.3 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。