

工商舖成交報告｜觀塘

2026年8月

資料範圍：2025年9月—2026年8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（423 宗，總計 43.77 億元） 6

四 租賃成交（1,207 宗，月租總計 6,738 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31） 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

1,630	423	1,207	43.77 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 1,630 宗成交，較上年度同期（1,658 宗）減少 1.7%；買賣 423 宗（+14.3%）、租賃 1,207 宗（-6.3%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 104 宗（上年 44 宗，+136.4%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,845 元，-17.1%）；德華中心一棟錄得 63 宗、佔該類 61%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 299 宗（上年 284 宗，+5.3%），中位數呎價 3,463 元（上年 4,350 元，-20.4%）；泉源工業大廈一棟錄得 21 宗、佔該類 7%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 817 宗、寫字樓 321 宗、商舖 69 宗；中位數呎租分別為 16.9、21.0、67.5 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 20 宗（-52.4%），中位數呎價 5,710 元（+3.2%）；租賃 69 宗（-34.9%），中位數呎租 67.5 元（-21.9%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 43.77 億元（上年 46.45 億元，-5.8%），其中 5 宗（4 個項目）逾 1 億元，合計 8 億元、佔總額 18%；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 6,738 萬元（上年 6,760 萬元，-0.3%）；主要來自安盛金融大樓、創紀之城六期等大額租務。

02 二、市場總覽

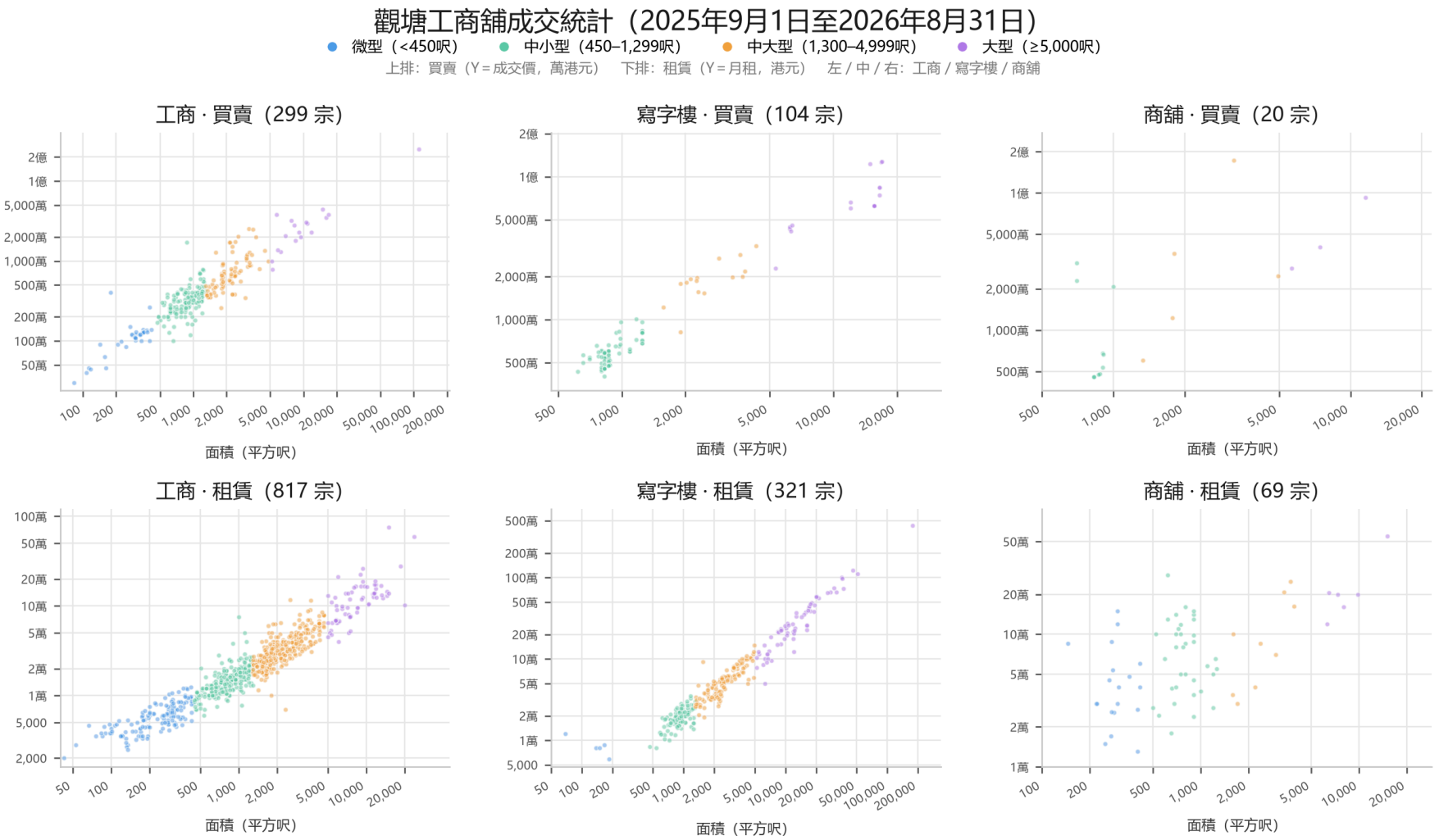


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-09-01 至 2026-08-31）

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	299	1,050	375 萬	3,463 元/呎	19.27 億
工商	租賃	817	1,205	19,550 元/月	16.9 元/呎·月	2,566 萬/月
寫字樓	買賣	104	970	651 萬	6,500 元/呎	19.17 億
寫字樓	租賃	321	1,895	35,037 元/月	21.0 元/呎·月	3,554 萬/月
商舖	買賣	20	904	954 萬	5,710 元/呎	5.34 億
商舖	租賃	69	750	65,000 元/月	67.5 元/呎·月	619 萬/月
合計	買賣	**423**	1,005	—	—	**43.77 億**
合計	租賃	**1,207**	1,250	—	—	**6,738 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（1,005 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：寫字樓（6,500） > 商舖（5,710） > 工商（3,463） 元 / 呎；租賃則為 商舖（68） > 寫字樓（21） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（423 宗，總計 43.77 億元）

3.1 工商（299 宗，19.27 億元）

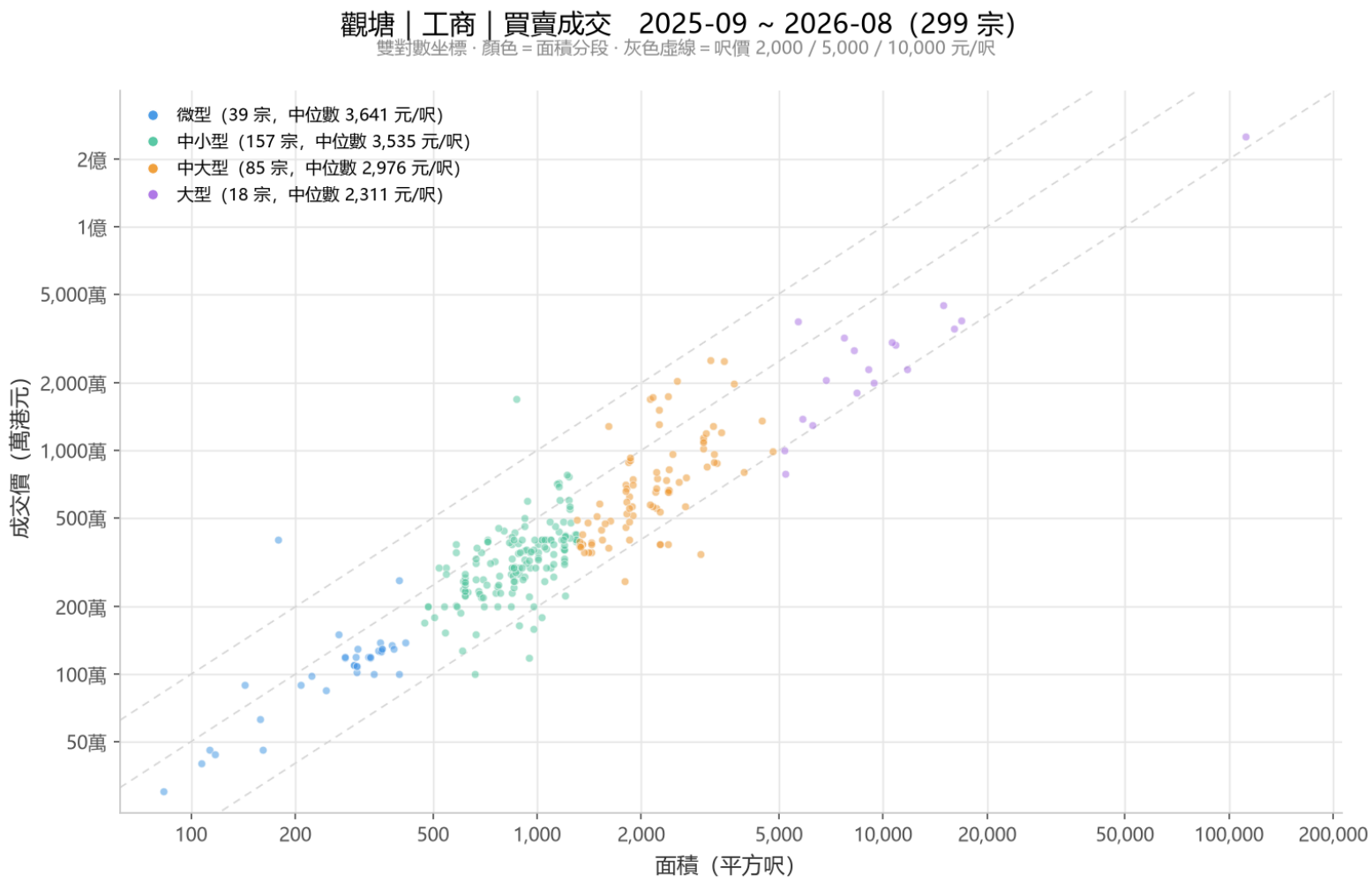


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,050 呎、中位數售價 375 萬元、中位數呎價 3,463 元（上年 4,350 元，-20.4%）。
- 面積段：中小型 157 宗（53%）、中大型 85 宗（28%）、微型 39 宗、大型 18 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,641 → 中小型 3,535 → 中大型 2,976 → 大型 2,311 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 35%。
- 最活躍：泉源工業大廈（21 宗）、成運工業大廈（15 宗）、開聯工業中心 A 座（13 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（104 宗，19.17 億元）

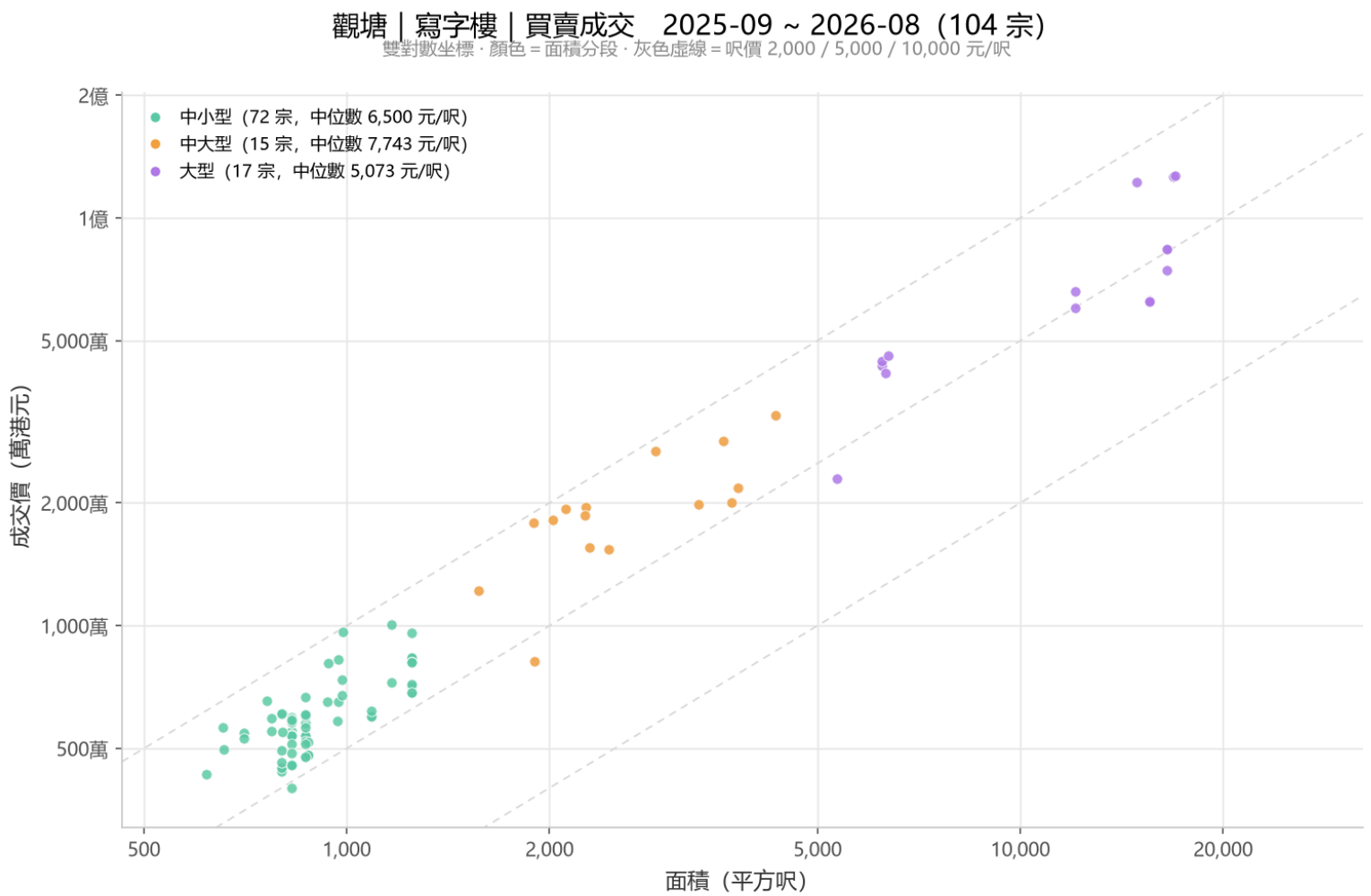


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 970 呎、中位數售價 651 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,845 元，-17.1%）。
- 面積段：中小型 72 宗（69%）、大型 17 宗、中大型 15 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,743 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 63 宗（61%）；前 5 棟合計 92 宗、佔 88%；全區僅 11 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）；絲寶國際大廈 16,844 呎 @1.263 億元（7,500 元/呎）。

3.3 商舖（20 宗，5.34 億元）

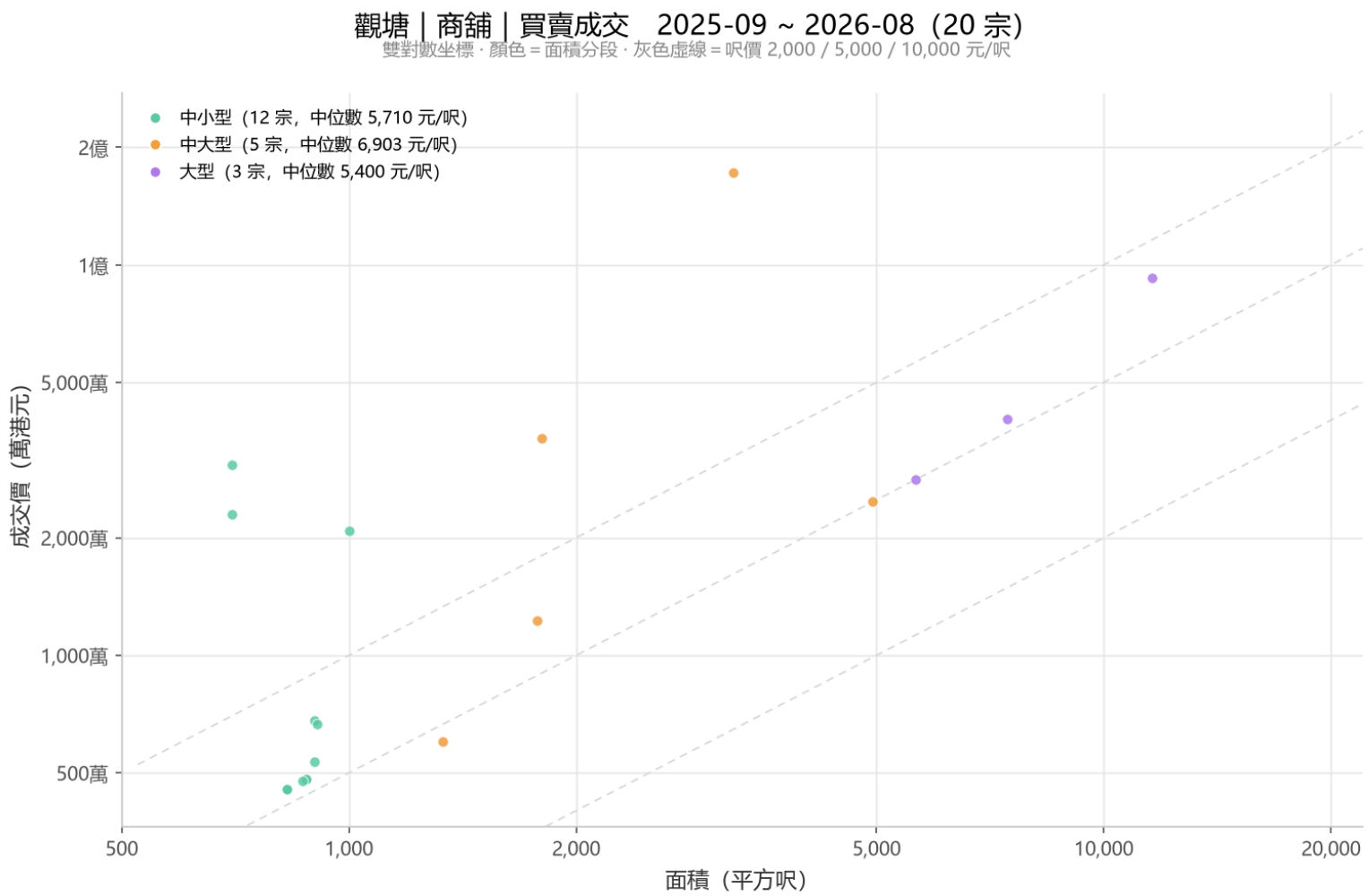


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 20 宗，統計穩定性有限；中位數面積 904 呎、中位數售價 954 萬元、中位數呎價 5,710 元（上年 5,535 元，+3.2%）。
- 面積段：中小型 12 宗、中大型 5 宗、大型 3 宗，無微型成交；中大型呎價 6,903 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 9 宗，佔 45%；前 5 棟佔 65%。

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	2025-09-19	寫字樓	四洲集團中心	16,969	1.27	7,477
4	2026-06-09	寫字樓	絲寶國際大廈	16,844	1.26	7,500
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	2026-04-12	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.84	5,073
8	2026-07-03	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.74	4,500
9	2026-04-09	寫字樓	宏基資本大廈	12,076	0.66	5,474
10	2026-05-05	寫字樓	四洲集團中心	15,564	0.63	4,019

04 四、租賃成交（1,207 宗，月租總計 6,738 萬元）

4.1 工商（817 宗，月租 2,566 萬元）

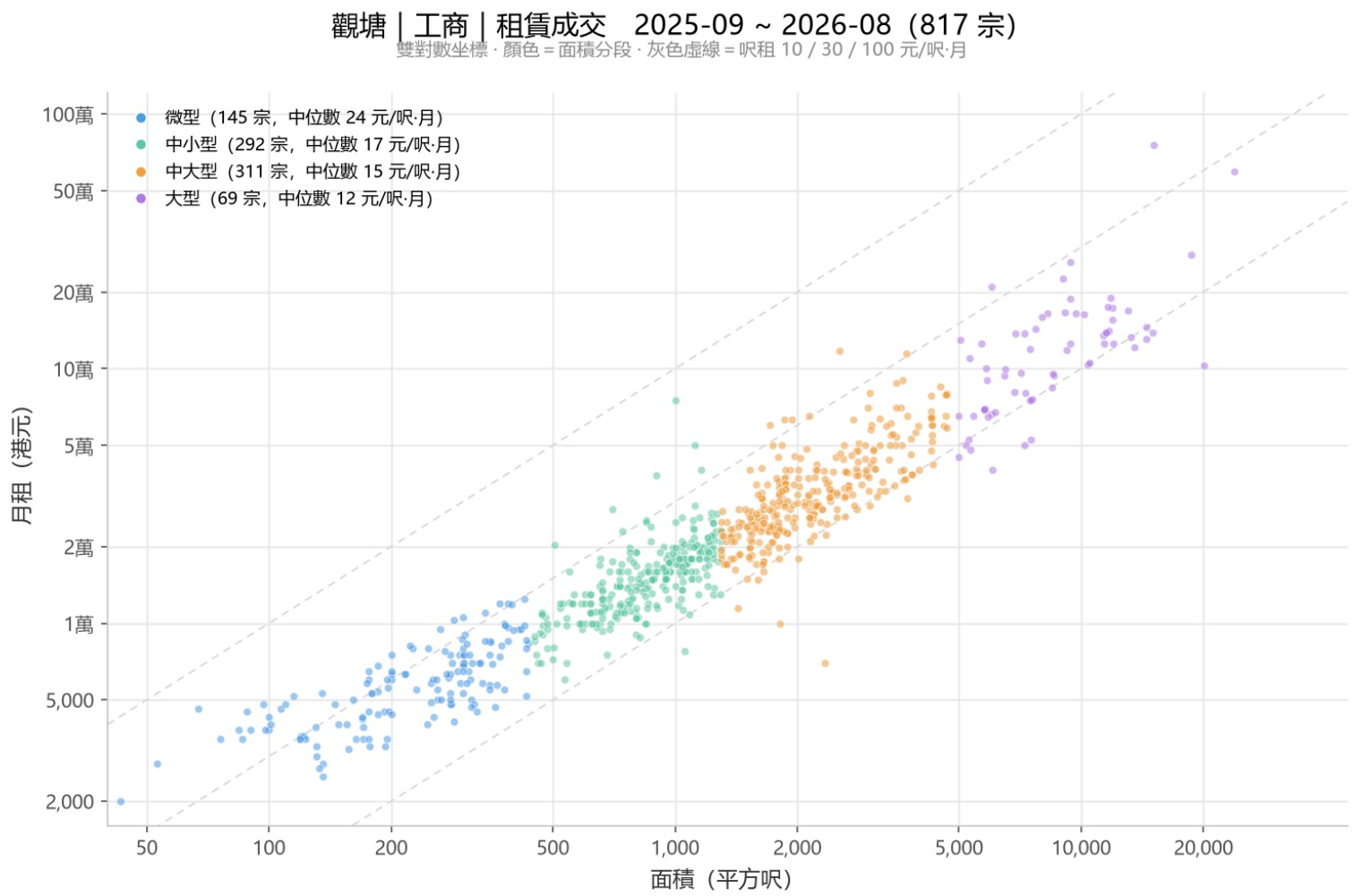


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,205 呎、月租 19,550 元、呎租 16.9 元/呎·月（上年 18.0 元，-6.2%）。
- 面積段：中大型 311 宗（38%）、中小型 292 宗（36%）、微型 145 宗、大型 69 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 24.0 → 中小型 17.1 → 中大型 14.9 → 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（32 宗）、駱駝漆大廈 1 期（26 宗）、駱駝漆大廈 3 期（22 宗）；前 5 棟合計僅佔 15%，前 10 棟佔 25%，供應面分散。

4.2 寫字樓（321 宗，月租 3,554 萬元）

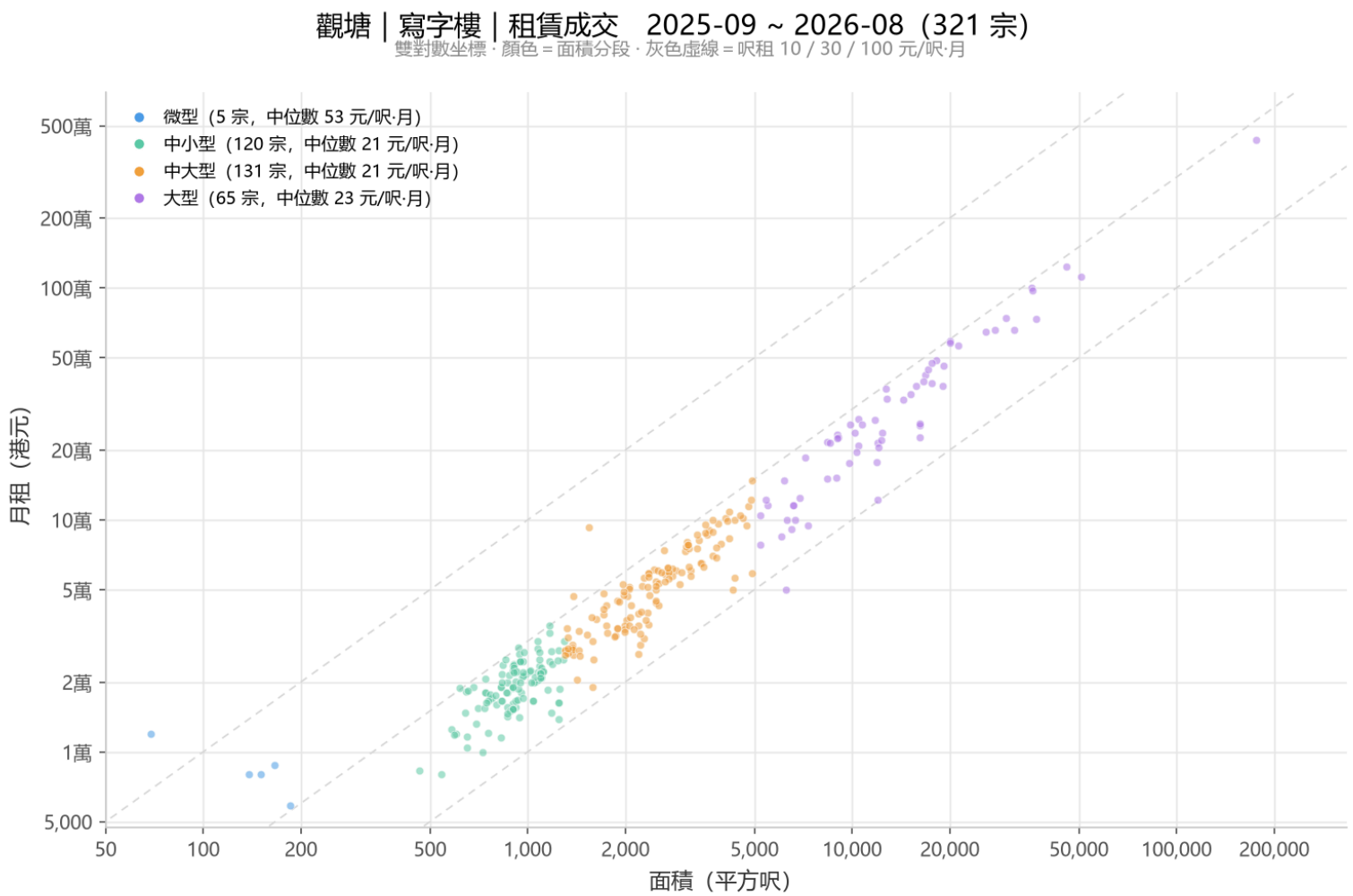


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,895 呎、月租 35,037 元、呎租 21.0 元/呎·月（上年 22.0 元，-4.5%）。
- 面積段：中大型 131 宗、中小型 120 宗、大型 65 宗、微型 5 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 21.0 元、中大型 21.0 元相若；微型 53.3 元（樣本僅 5 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：寧晉中心（25 宗）、皇廷廣場（23 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 619 萬元）

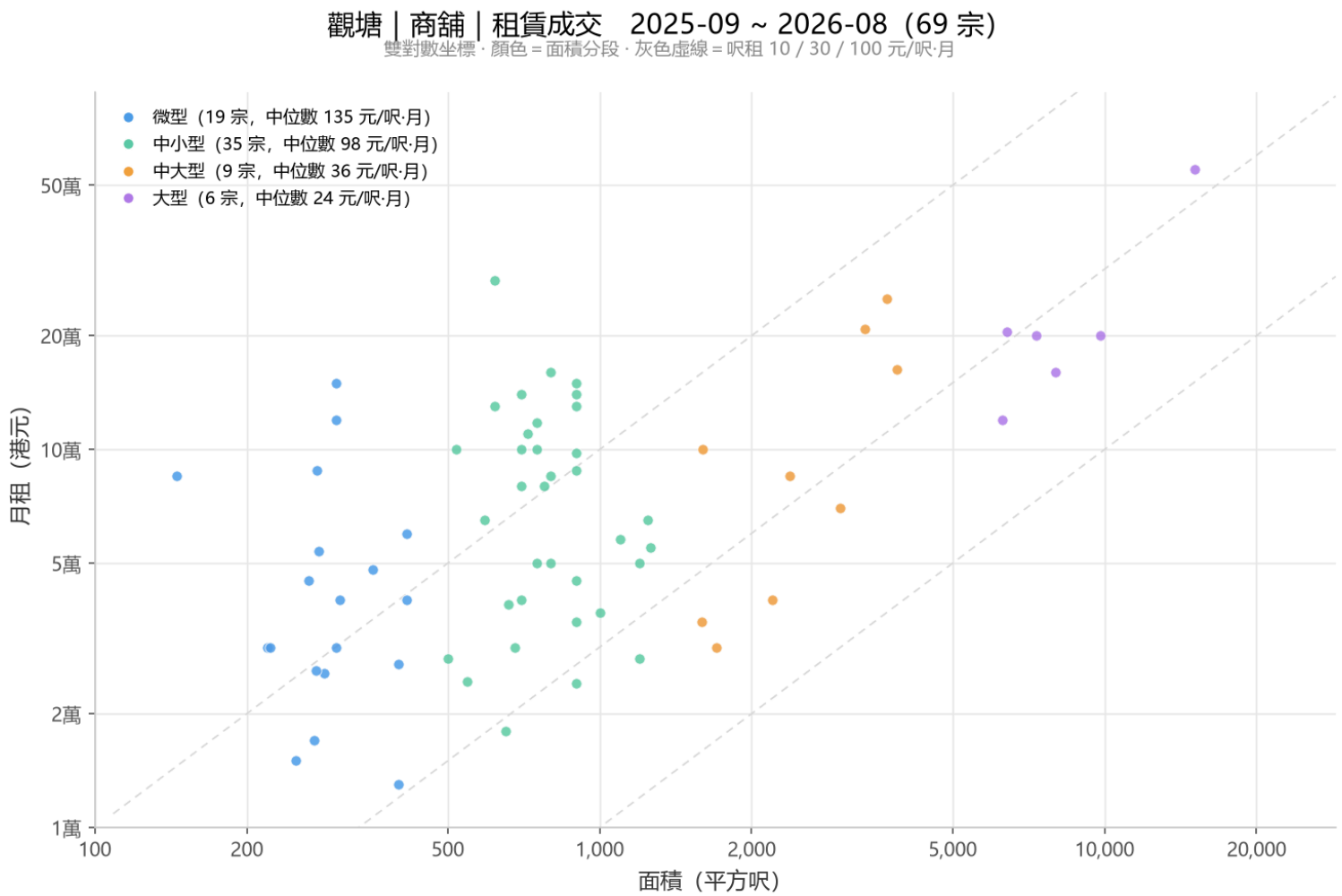


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 65,000 元、呎租 67.5 元/呎·月（上年 86.4 元，-21.9%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 135.1 元（街舖細位）→ 中小型 97.8 → 中大型 35.7 → 大型 23.9 元。
- 最活躍：觀塘廣場（7 宗）、寧晉中心（5 宗）、金僑大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 32%，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	2026-03-12	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	2026-08-11	寫字樓	宏利廣場	35,779	1,001,812	28.0
5	2026-07-07	寫字樓	宏利廣場	36,072	973,944	27.0
6	2026-04-29	工商	華成工商中心	15,098	754,900	50.0
7	2025-09-01	寫字樓	Two Harbour Square	29,735	743,375	25.0
8	2026-07-09	寫字樓	綠景NEO	36,811	736,220	20.0
9	2026-08-05	寫字樓	綠景NEO	31,500	661,500	21.0
10	2026-08-14	寫字樓	宏利金融中心B座	27,548	661,152	24.0

05 五、過去 12 個月趨勢

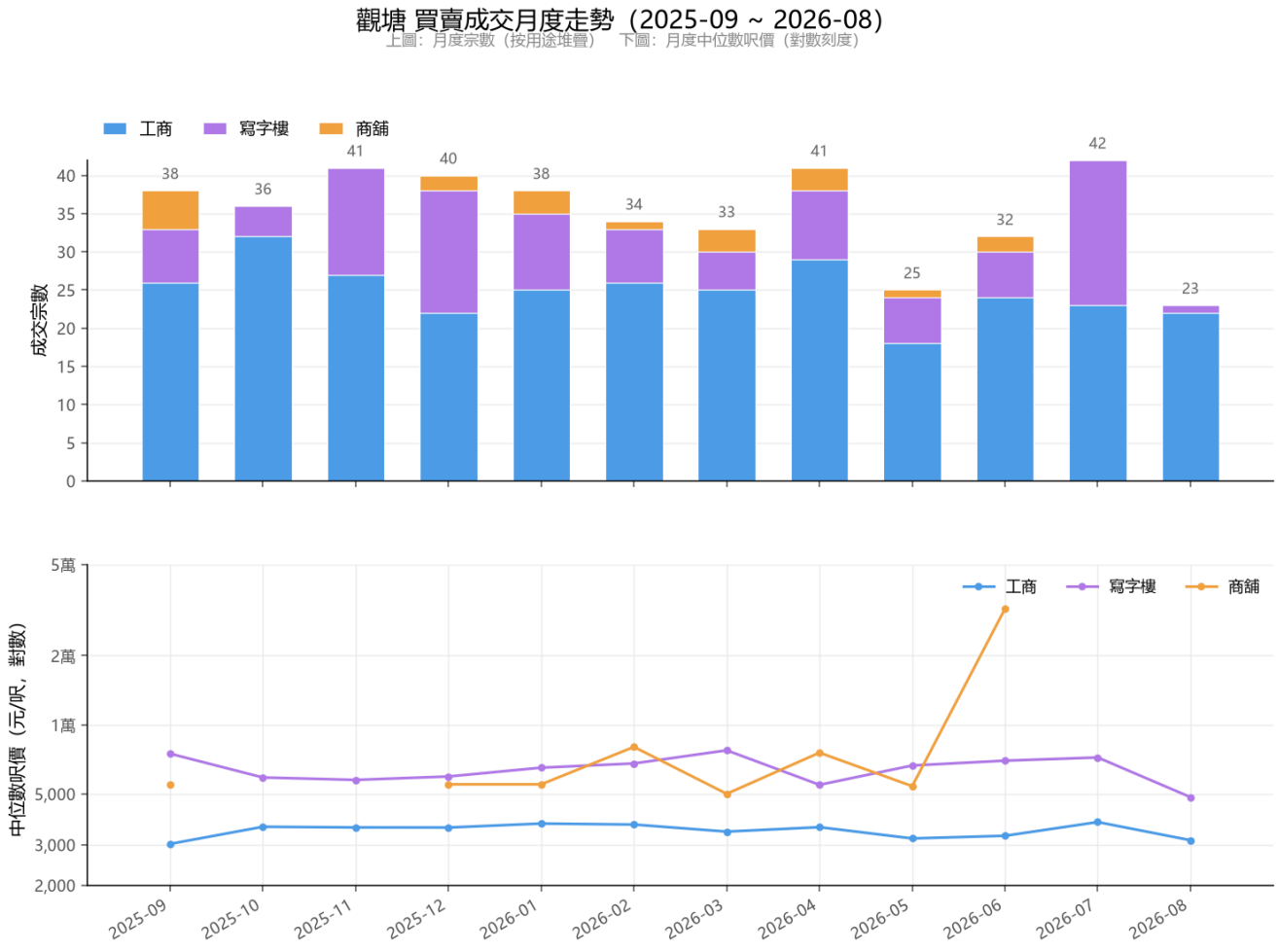


圖 8　買賣月度走勢

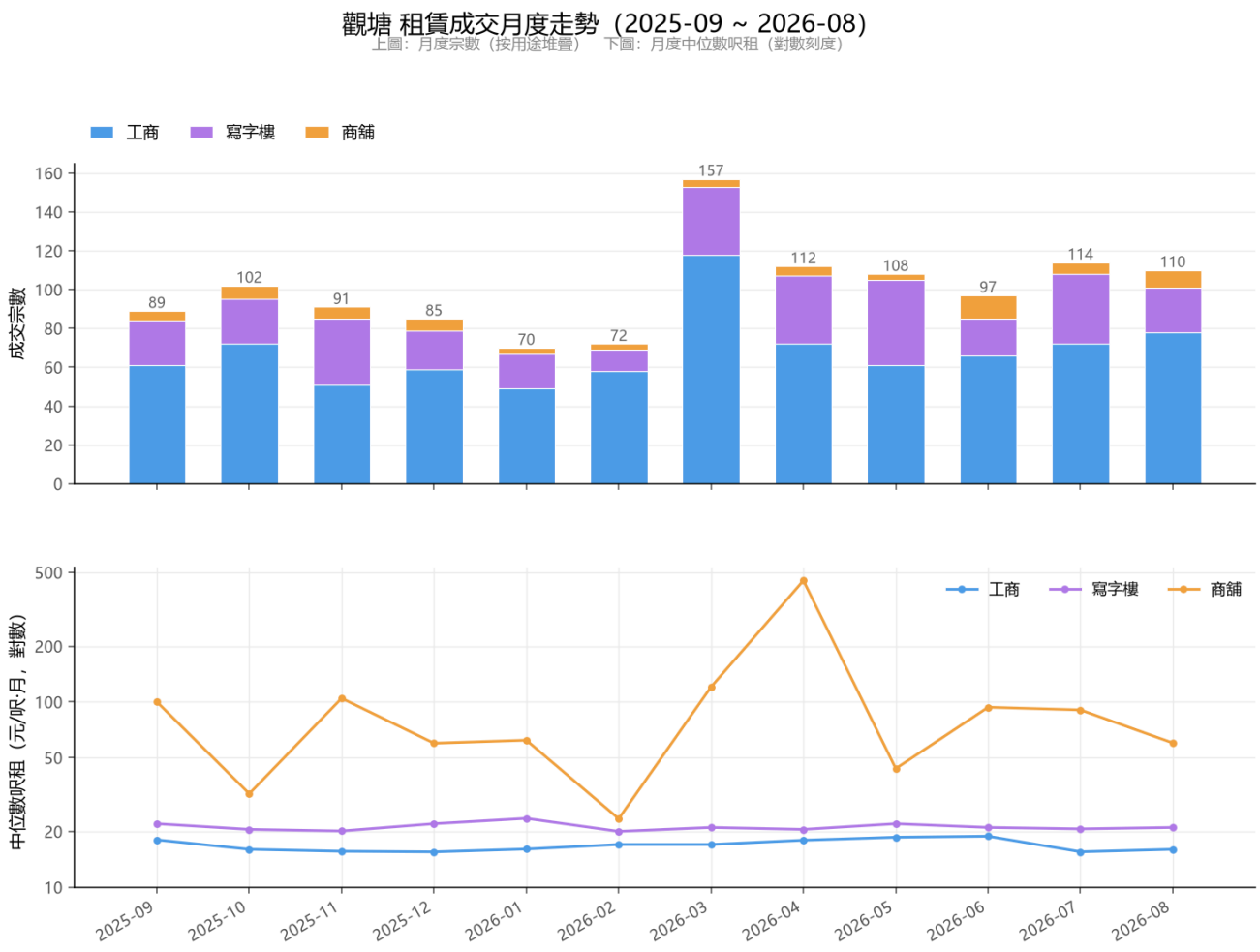


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 136 宗；買賣月均 35.2 宗、租賃月均 100.6 宗。
- 高點為 2026-03（190 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 139 宗，較期初三個月（132 宗）上升。

- 季度合計：2025Q3 127 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2 415 宗 → 2026Q3（僅8月）289 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,027 元升至 3,483 元（區間 3,027–3,580 元）；路徑 2025Q3 3,027 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2 3,400 → 2026Q3(部分) 3,483。
- **工商租賃**：季度中位數由 18 元降至 16 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1 17 → 2026Q2 18 → 2026Q3(部分) 16。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,477 元降至 7,100 元（區間 5,850–7,477 元）；路徑 2025Q3 7,477 → 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,687 → 2026Q3(部分) 7,100。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元降至 21 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1 22 → 2026Q2 22 → 2026Q3(部分) 21。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,501 元升至 13,778 元（區間 5,500–13,778 元）；路徑 2025Q3 5,501 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1 5,500 → 2026Q2 13,778。
- **商舖租賃**：季度中位數由 100 元降至 60 元（區間 60–139 元）；路徑 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1 64 → 2026Q2 139 → 2026Q3(部分) 60。

> 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 53% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 69% 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 61%，工商 38% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（51%）及 <450 呎（28%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,202 呎變為 1,005 呎，租賃由 1,044 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 63 宗，佔 61%；前 5 棟佔 88%。
- 寫字樓租賃：寧晉中心（25 宗）、皇廷廣場（23 宗）、萬兆豐中心（22 宗），前 5 棟合計佔 33%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 21 宗，前 5 棟佔 24%；工商租賃：成業工業大廈 32 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	299	284	+5.3%	3,463 元/呎	4,350 元/呎	-20.4%	19.27 億	22.68 億
工商	租賃	817	834	-2.0%	16.9 元/呎·月	18.0 元/呎·月	-6.2%	2,566 萬/月	2,122 萬/月
寫字樓	買賣	104	44	+136.4%	6,500 元/呎	7,845 元/呎	-17.1%	19.17 億	11.44 億
寫字樓	租賃	321	348	-7.8%	21.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	-4.5%	3,554 萬/月	3,602 萬/月
商舖	買賣	20	42	-52.4%	5,710 元/呎	5,535 元/呎	+3.2%	5.34 億	12.33 億
商舖	租賃	69	106	-34.9%	67.5 元/呎·月	86.4 元/呎·月	-21.9%	619 萬/月	1,035 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-08-31）

以 2026-08-31 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」。

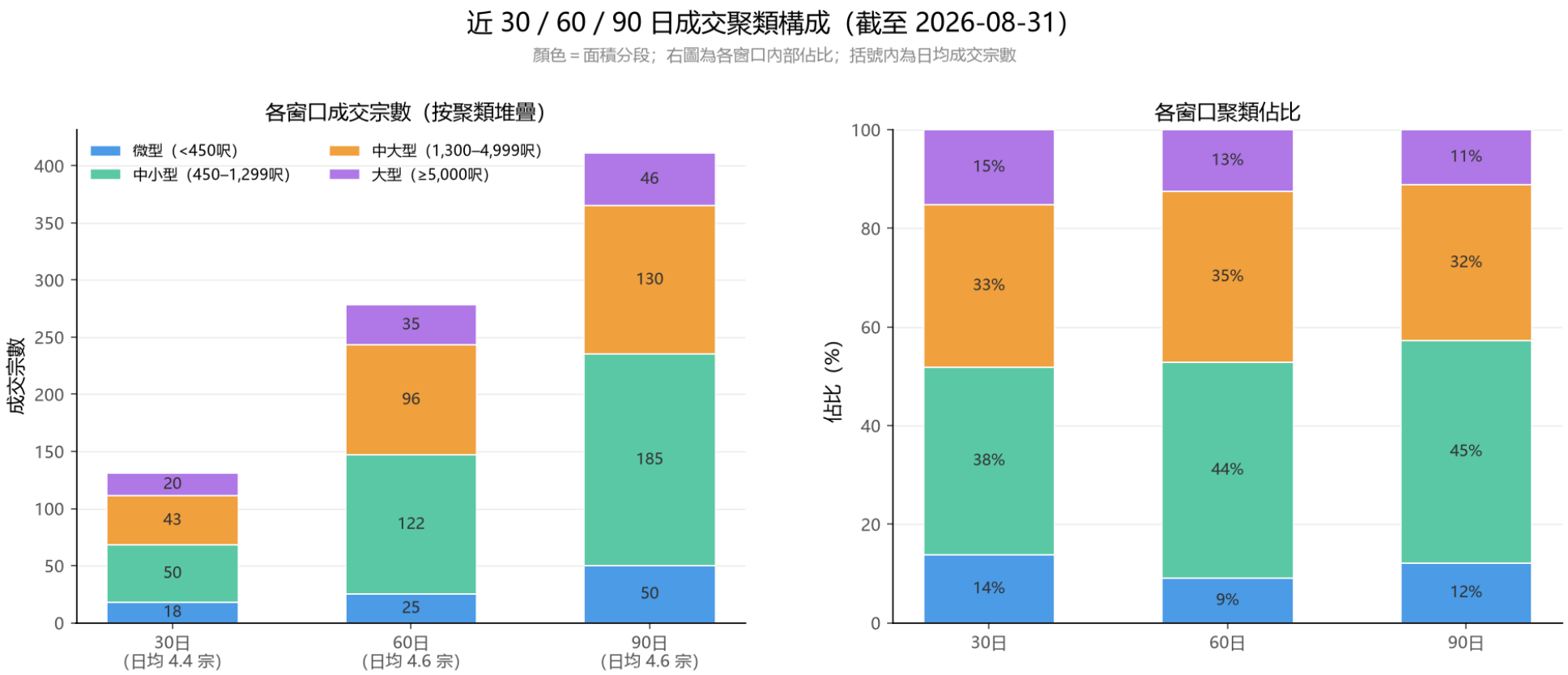


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	131	4.4	23	108
60 日	278	4.6	65	213
90 日	411	4.6	95	316

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	2	4,121	16	24.1	18	13.7%
30 日	中小型	10	3,731	40	17.0	50	38.2%
30 日	中大型	8	2,596	35	16.0	43	32.8%
30 日	大型	3	2,188	17	17.5	20	15.3%
60 日	微型	3	4,013	22	24.1	25	9.0%
60 日	中小型	38	6,200	84	17.5	122	43.9%
60 日	中大型	19	2,813	77	15.4	96	34.5%
60 日	大型	5	3,399	30	19.6	35	12.6%
90 日	微型	5	4,071	45	30.0	50	12.2%
90 日	中小型	57	4,837	128	18.0	185	45.0%
90 日	中大型	25	2,745	105	15.9	130	31.6%
90 日	大型	8	4,391	38	18.5	46	11.2%

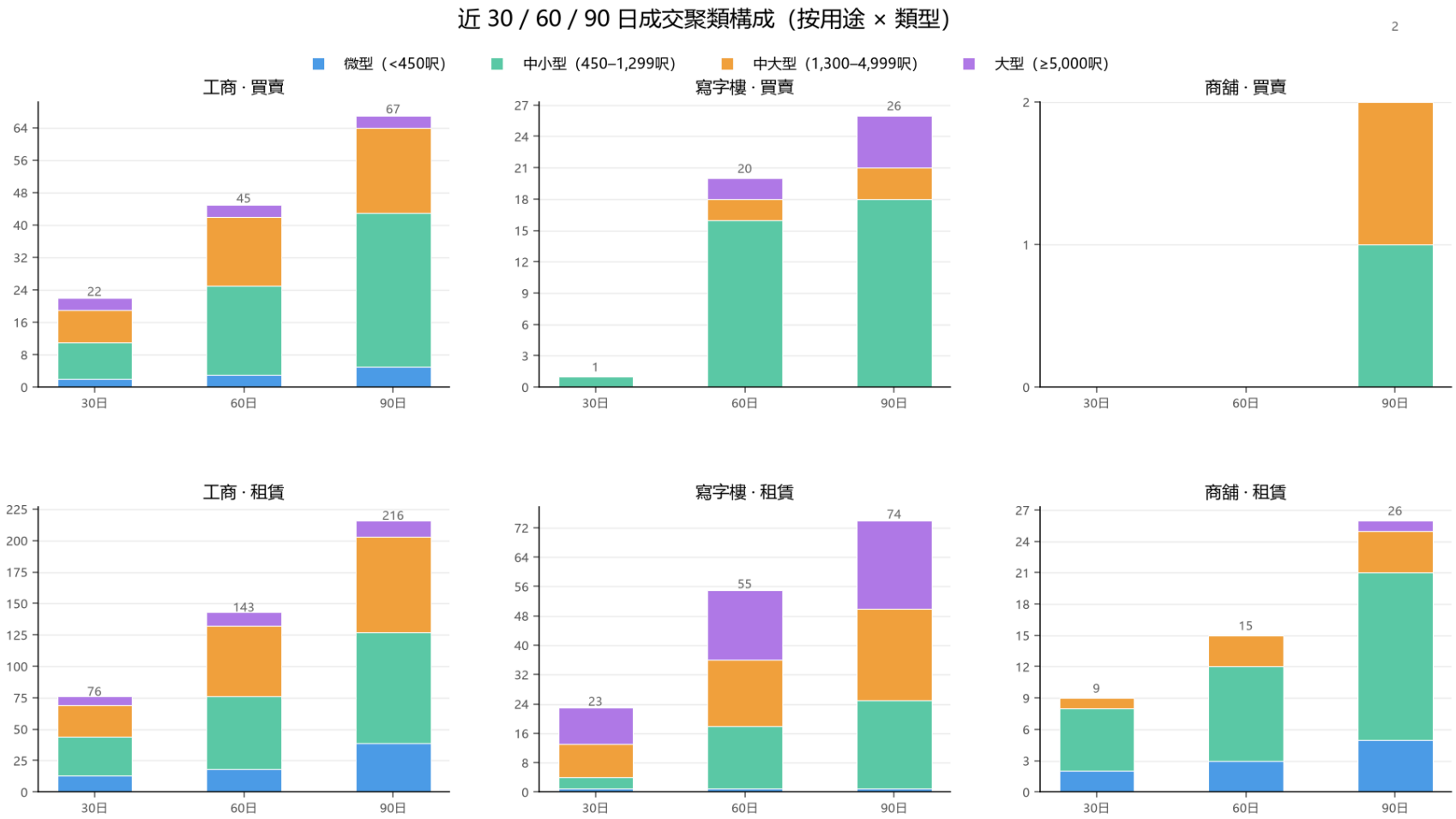


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	22	中小型 9（41%）	45	中小型 22（49%）	67	中小型 38（57%）
工商	租賃	76	中小型 31（41%）	143	中小型 58（41%）	216	中小型 88（41%）

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	1	中小型 1（100%）	20	中小型 16（80%）	26	中小型 18（69%）
寫字樓	租賃	23	大型 10（43%）	55	大型 19（35%）	74	中大型 25（34%）
商舖	買賣	0	—	0	—	2	中小型 1（50%）
商舖	租賃	9	中小型 6（67%）	15	中小型 9（60%）	26	中小型 16（62%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 131 宗（日均 4.4 宗），低於 90 日的日均 4.6 宗；60 日 278 宗、日均 4.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 13.7%（18 宗），高於 90 日的 12.2%；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 50 宗、佔 38%；90 日 185 宗、佔 45%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 1 宗（德華中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 26 宗）；同期工商買賣 30 日 22 宗、90 日 67 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 23.3 元，較 90 日的 29.4 元回落 21%，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 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**	63	867	564	6,500	4.94
2	**四洲集團中心**	12	15,564	6,241	5,073	8.09
3	**波頓科創中心**	9	1,167	964	8,624	1.13
4	**中海日升中心**	4	1,549	1,083	7,586	0.55
5	**電訊一代廣場**	4	1,254	934	6,907	0.46
6	**皇廷廣場**	3	972	650	6,687	0.21
7	**萬兆豐中心**	3	2,445	1,868	6,280	0.54
8	**宏基資本大廈**	2	12,076	6,305	5,221	1.26
9	**東瀛遊廣場**	2	3,620	1,553	4,297	0.31
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 54 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 321 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	23	1,090	23,772	22.9	66
3	萬兆豐中心	22	2,226	42,123	20.7	95
4	LT Tower	20	983	19,892	20.5	64
5	創紀之城5期-東亞銀行中心	17	3,101	80,626	26.0	226
6	德華中心	16	828	16,773	21.8	28
7	電訊一代廣場	16	843	22,053	26.0	77
8	創紀之城一期一座	13	3,705	88,920	24.0	143
9	泓富廣場	13	918	16,776	18.0	28
10	創紀之城六期	12	8,674	220,199	25.0	354
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	創紀之城二期	7	2,337	52,893	23.0	72
14	中海日升中心	6	1,198	27,066	25.5	17
15	俊匯中心	6	5,205	89,062	15.0	53
16	建生商業中心	6	2,598	45,853	20.0	31
17	MG162	5	884	15,028	17.0	7
18	Two Harbour Square	5	16,537	396,888	25.0	182
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 79 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 299 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	21	347	126	3,626	0.24
2	成運工業大廈	15	617	235	3,872	0.38

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	13	885	315	3,497	0.52
4	成業工業大廈	12	846	322	3,743	0.37
5	世達中心	10	2,116	587	2,874	0.64
6	鴻圖道 1 號	10	1,186	741	6,200	0.92
7	官塘工業中心第三座	9	1,813	520	2,775	0.42
8	THE ICON	8	508	190	3,760	0.61
9	凱源工業大廈	8	1,120	310	2,929	0.24
10	官塘工業中心第一座	8	2,302	662	3,232	0.52
11	毅力工業中心	8	810	400	4,618	0.34
12	新城工商中心	7	503	200	3,235	0.15
13	華寶中心	7	887	300	3,693	0.33
14	豐利中心	7	1,064	400	3,412	0.32
15	官塘工業中心第二座	6	2,192	380	2,340	0.25
16	永興工業大廈 (觀塘)	6	1,312	355	2,742	0.28
17	華富工貿中心	6	680	300	3,433	0.19
18	駱駝漆大廈 1 期	6	3,023	1,417	5,883	0.96
19	京貿中心	5	879	332	3,300	0.17
20	敬運工廠大廈	5	698	230	3,152	0.13

7.4 工商・租賃

全區共 138 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	32	701	13,750	18.7	47
2	駱駝漆大廈 1 期	26	274	7,500	29.3	34
3	海傲	22	1,830	33,950	19.0	77
4	駱駝漆大廈 3 期	22	980	24,902	21.2	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	**官塘工業中心第一座**	19	1,652	23,400	14.0	46
6	**開聯工業中心 A 座**	19	1,170	18,500	16.9	48
7	**豐利中心**	18	1,758	23,226	15.0	55
8	**威利廣場**	17	1,370	21,920	15.5	66
9	**巧明工廠大廈**	16	390	7,350	19.7	51
10	**怡生工業中心**	16	282	5,600	29.2	24
11	**成運工業大廈**	16	622	12,250	19.4	46
12	**源成中心**	16	2,409	31,252	13.5	48
13	**官塘工業中心第三座**	15	1,813	23,676	13.0	34
14	**廣生行中心**	15	1,243	24,860	17.7	51
15	**敬業工廠大廈**	15	295	7,500	25.4	22
16	**世紀工商中心**	14	1,671	24,868	13.6	65
17	**利維大廈**	14	341	6,750	19.5	12
18	**創貿廣場**	13	821	13,312	17.0	19
19	**創富中心**	12	1,229	26,392	18.0	41
20	**毅力工業中心**	12	1,018	16,500	16.9	21

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（63 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（23 宗）、萬兆豐中心（22 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（21 宗，中位數 347 呎）與 成運工業大廈（15 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 成業工業大廈 32 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 54 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 104 宗（上年 44 宗，+136.4%），中位數呎價 6,500 元（-17.1%）；分層單位主流成交集中於 5,500–7,475 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 53%、工商租賃 36%；中小型單位成交價中位數 318 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 24.0 元、較大型（12.0 元）高 100%；商舖微型（135.1 元）與大型（23.9 元）相差 466%。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 20 宗（-52.4%），中位數呎價 5,710 元（+3.2%）；租賃 69 宗（-34.9%），中位數呎租 67.5 元（-21.9%）。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 3,463 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 5,710 元/呎、租 67.5 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	39	301	120 萬	3,641 元/呎
工商	買賣	中小型	157	887	318 萬	3,535 元/呎
工商	買賣	中大型	85	2,152	653 萬	2,976 元/呎
工商	買賣	大型	18	8,737	2,550 萬	2,311 元/呎
工商	租賃	微型	145	260	5,700 元	24.0 元/呎·月
工商	租賃	中小型	292	874	15,000 元	17.1 元/呎·月
工商	租賃	中大型	311	2,014	31,144 元	14.9 元/呎·月
工商	租賃	大型	69	8,000	119,600 元	12.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	72	867	578 萬	6,500 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	15	2,296	1,935 萬	7,743 元/呎
寫字樓	買賣	大型	17	15,564	6,226 萬	5,073 元/呎
寫字樓	租賃	微型	5	150	8,000 元	53.3 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	120	918	19,892 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	131	2,361	51,414 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	65	11,997	238,056 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	12	872	508 萬	5,710 元/呎
商舖	買賣	中大型	5	1,800	2,472 萬	6,903 元/呎
商舖	買賣	大型	3	7,458	4,027 萬	5,400 元/呎
商舖	租賃	微型	19	285	40,000 元	135.1 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	35	777	65,000 元	97.8 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	9	2,380	85,000 元	35.7 元/呎·月
商舖	租賃	大型	6	7,655	200,000 元	23.9 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。