

工商舖成交報告｜觀塘

2026年2月

資料範圍：2025年3月—2026年2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（402 宗，總計 36.62 億元） 6

四 租賃成交（1,191 宗，月租總計 6,308 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28） 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

1,593	402	1,191	36.62 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 1,593 宗成交，較上年度同期（2,015 宗）減少 20.9%；買賣 402 宗（+16.5%）、租賃 1,191 宗（-28.7%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 75 宗（上年 57 宗，+31.6%），中位數呎價 6,200 元（上年 8,000 元，-22.5%）；德華中心一棟錄得 52 宗、佔該類 69%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 281 宗（上年 258 宗，+8.9%），中位數呎價 3,612 元（上年 4,528 元，-20.2%）；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 783 宗、寫字樓 326 宗、商舖 82 宗；中位數呎租分別為 17.0、22.0、89.4 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 46 宗（+53.3%），中位數呎價 5,500 元（-45.0%）；租賃 82 宗（-25.5%），中位數呎租 89.4 元（+27.5%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 36.62 億元（上年 52.9 億元，-30.8%），其中 5 宗（4 個項目）逾 1 億元，合計 8.23 億元、佔總額 22%；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 6,308 萬元（上年 6,929 萬元，-9.0%）；主要來自Two Harbour Square、海濱匯等大額租務。

02 二、市場總覽

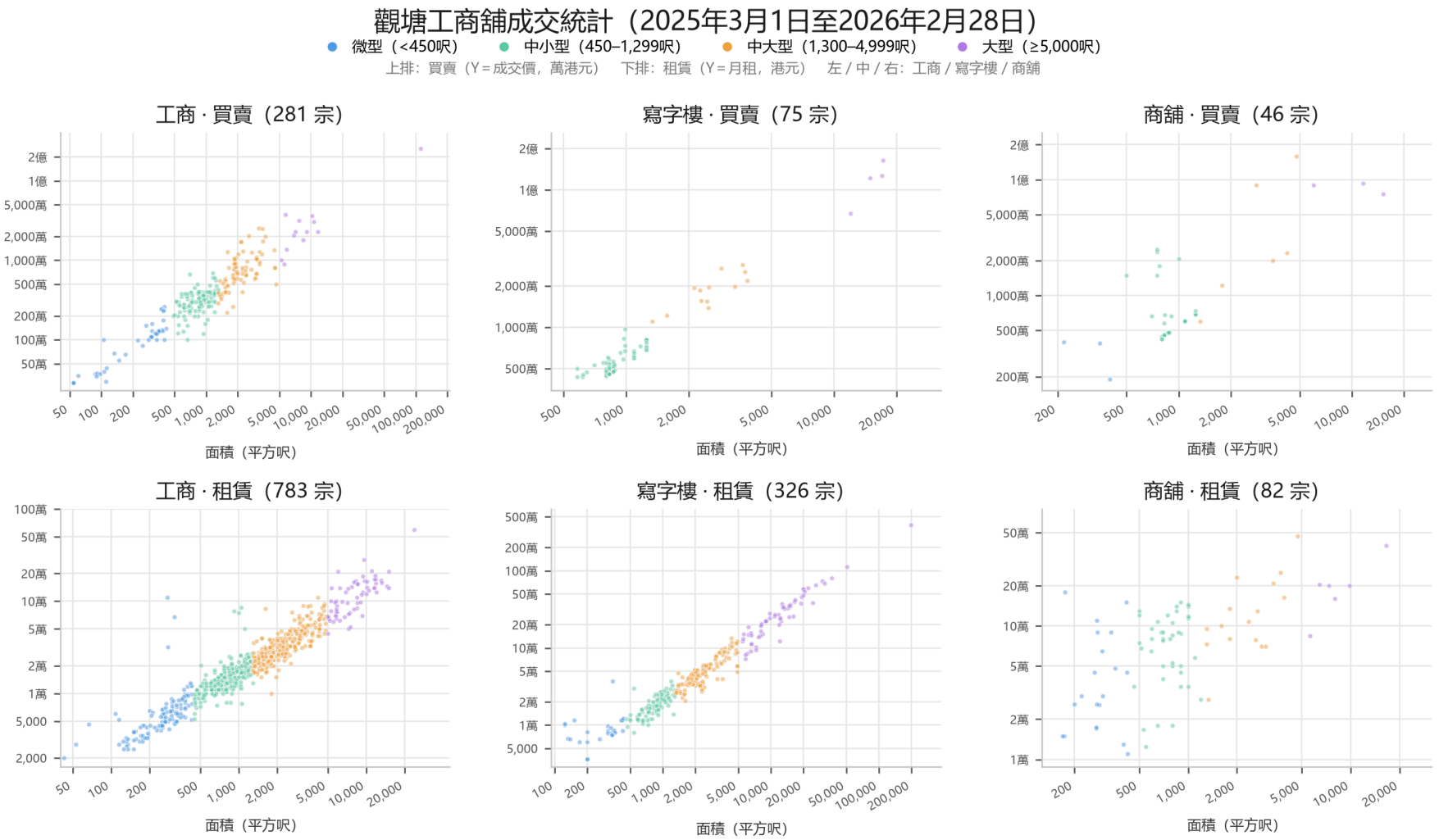


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-03-01 至 2026-02-28）

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	281	1,037	373 萬	3,612 元/呎	17.56 億
工商	租賃	783	1,184	19,500 元/月	17.0 元/呎·月	2,428 萬/月
寫字樓	買賣	75	877	587 萬	6,200 元/呎	10.59 億
寫字樓	租賃	326	1,640	33,122 元/月	22.0 元/呎·月	3,108 萬/月
商舖	買賣	46	872	600 萬	5,500 元/呎	8.46 億
商舖	租賃	82	800	80,000 元/月	89.4 元/呎·月	772 萬/月
合計	買賣	**402**	964	—	—	**36.62 億**
合計	租賃	**1,191**	1,200	—	—	**6,308 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（964 呎）明顯小於租賃（1,200 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（3,612） 元 / 呎；租賃則為 商舖（89） > 寫字樓（22） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（402 宗，總計 36.62 億元）

3.1 工商（281 宗，17.56 億元）

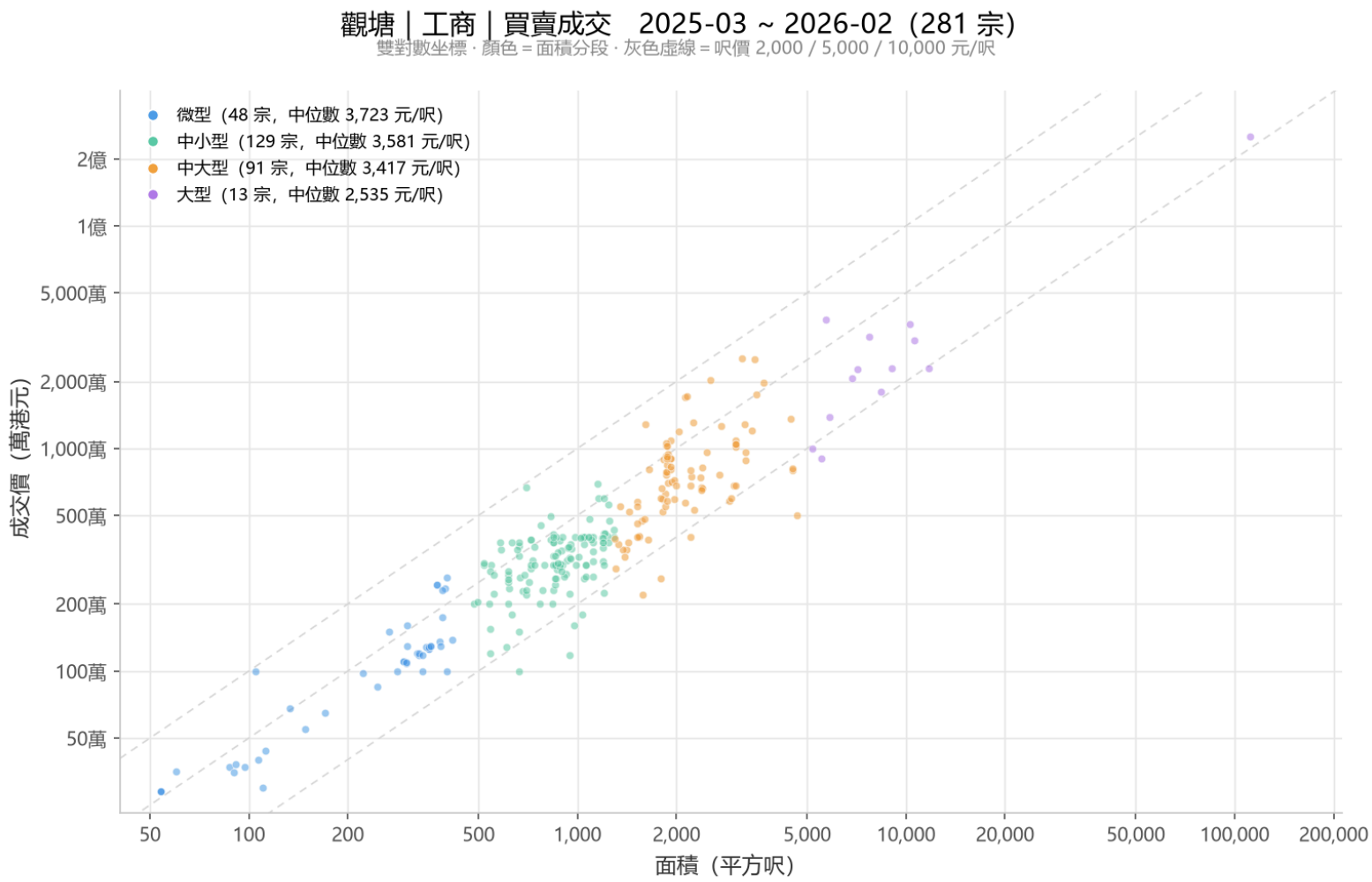


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,037 呎、中位數售價 373 萬元、中位數呎價 3,612 元（上年 4,528 元，-20.2%）。
- 面積段：中小型 129 宗（46%）、中大型 91 宗（32%）、微型 48 宗、大型 13 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,723 → 中小型 3,581 → 中大型 3,417 → 大型 2,535 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 29%。
- 最活躍：泉源工業大廈（23 宗）、海傲（21 宗）、成業工業大廈（15 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（75 宗，10.59 億元）

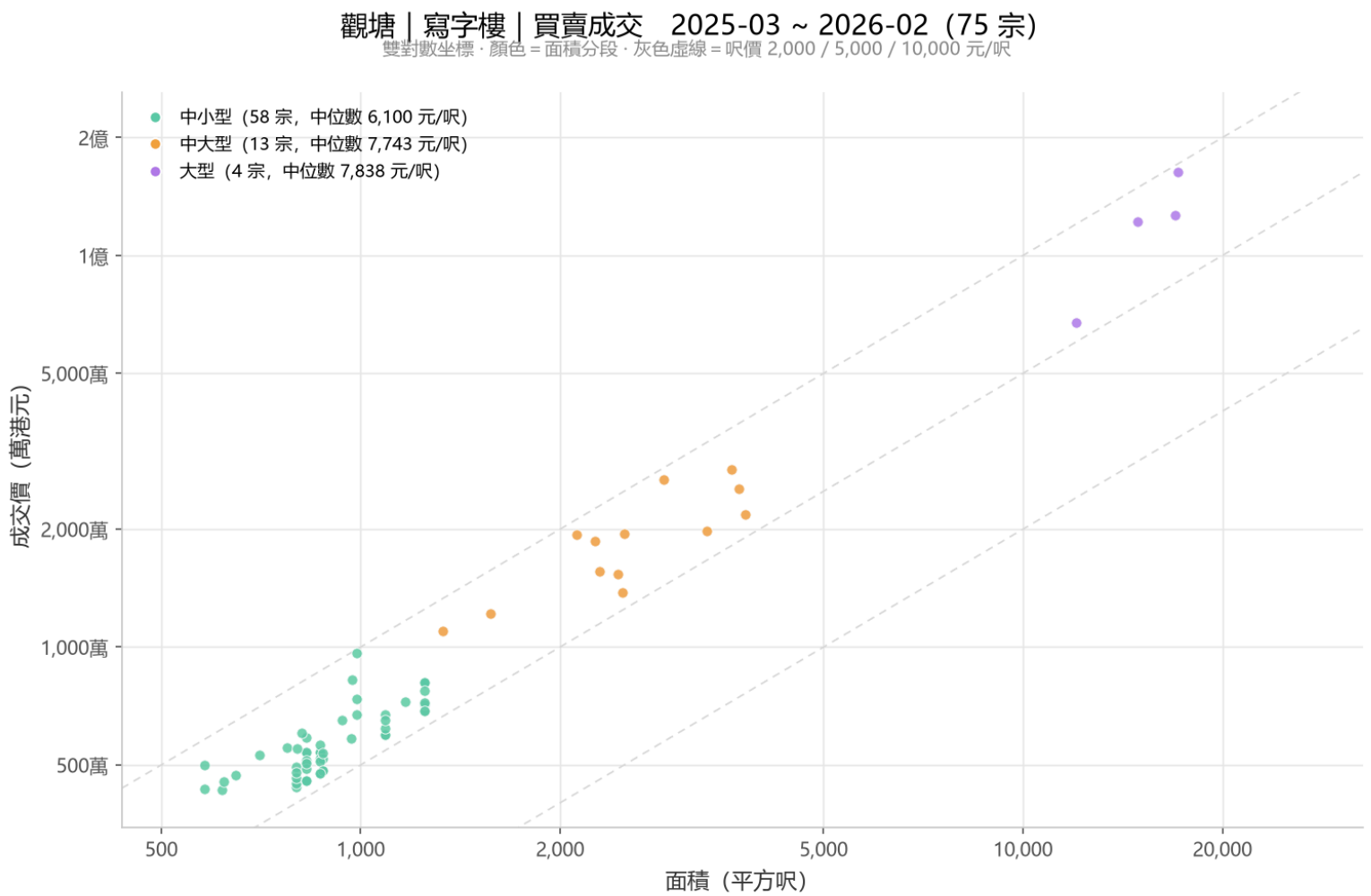


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 877 呎、中位數售價 587 萬元、中位數呎價 6,200 元（上年 8,000 元，-22.5%）。
- 面積段：中小型 58 宗（77%）、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 6,100 元，大型 7,838 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 52 宗（69%）；前 5 棟合計 66 宗、佔 88%；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（46 宗，8.46 億元）

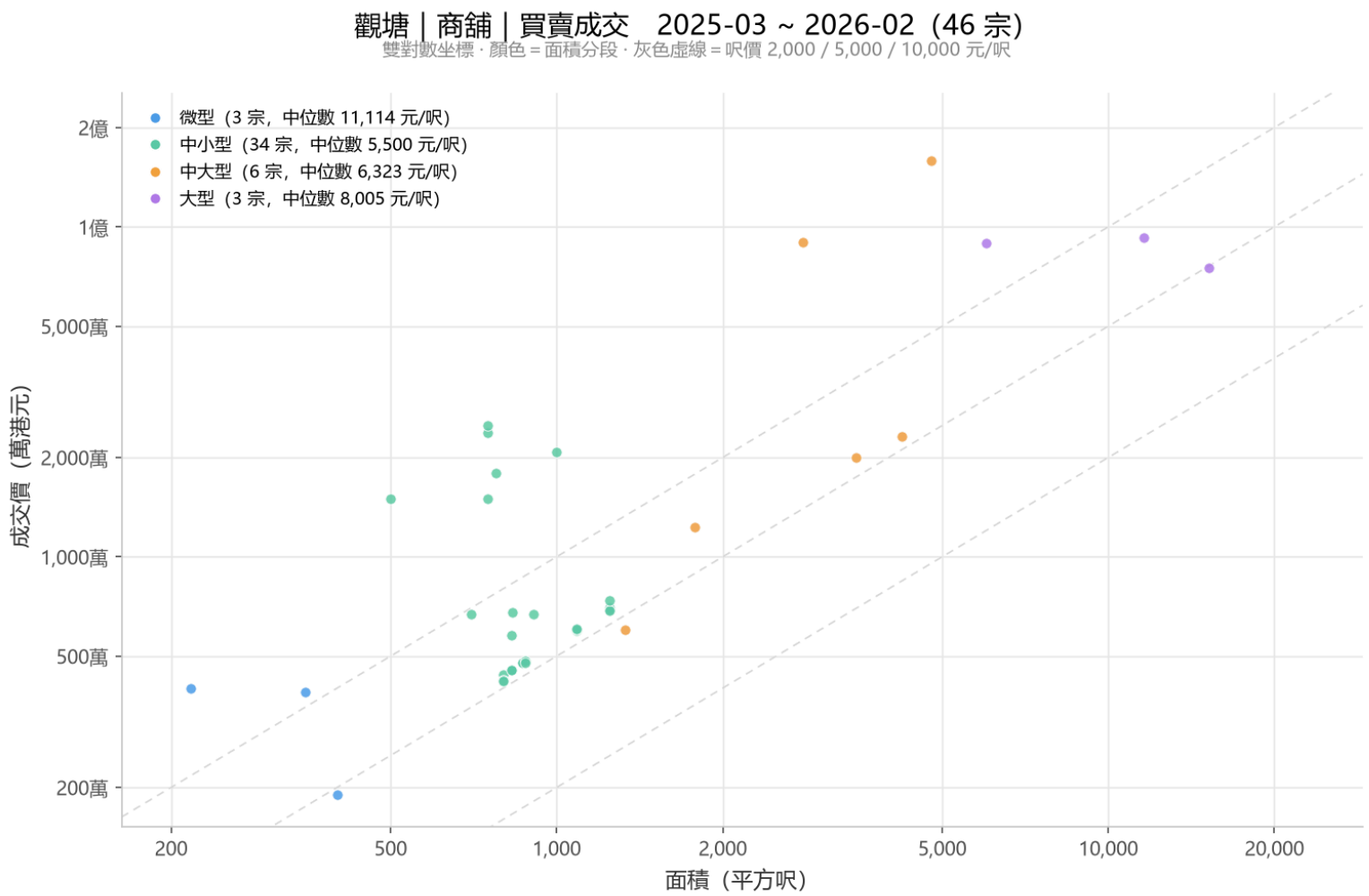


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 46 宗，統計穩定性有限；中位數面積 872 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 34 宗、中大型 6 宗、大型 3 宗，無微型成交；中大型呎價 6,323 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 27 宗，佔 59%；前 5 棟佔 72%。

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	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	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（1,191 宗，月租總計 6,308 萬元）

4.1 工商（783 宗，月租 2,428 萬元）

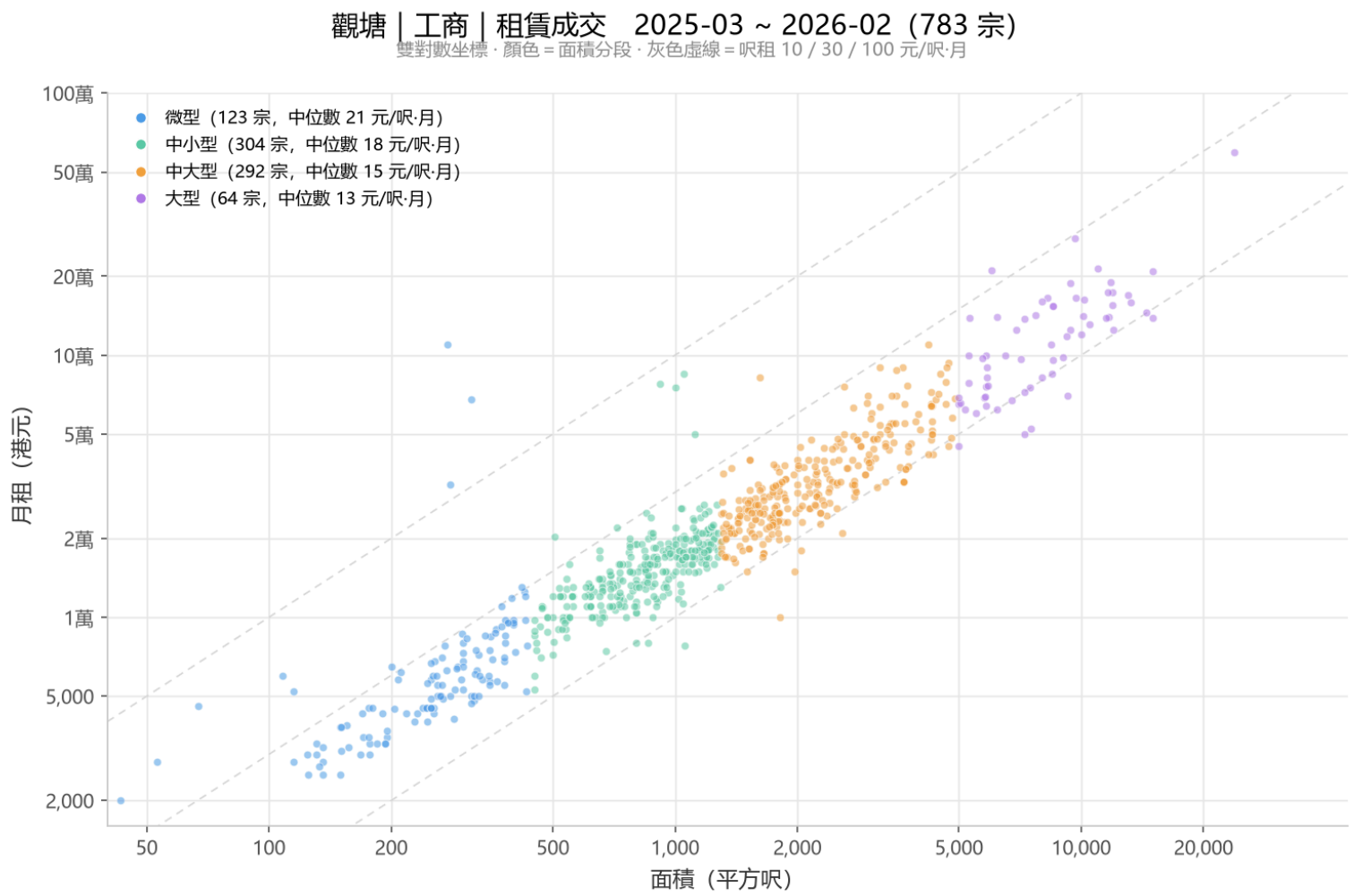


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,184 呎、月租 19,500 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 19.4 元，-12.2%）。
- 面積段：中大型 292 宗（37%）、中小型 304 宗（39%）、微型 123 宗、大型 64 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.4 → 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（35 宗）、開聯工業中心 A 座（27 宗）、永泰中心（26 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 30%，供應面分散。

4.2 寫字樓（326 宗，月租 3,108 萬元）

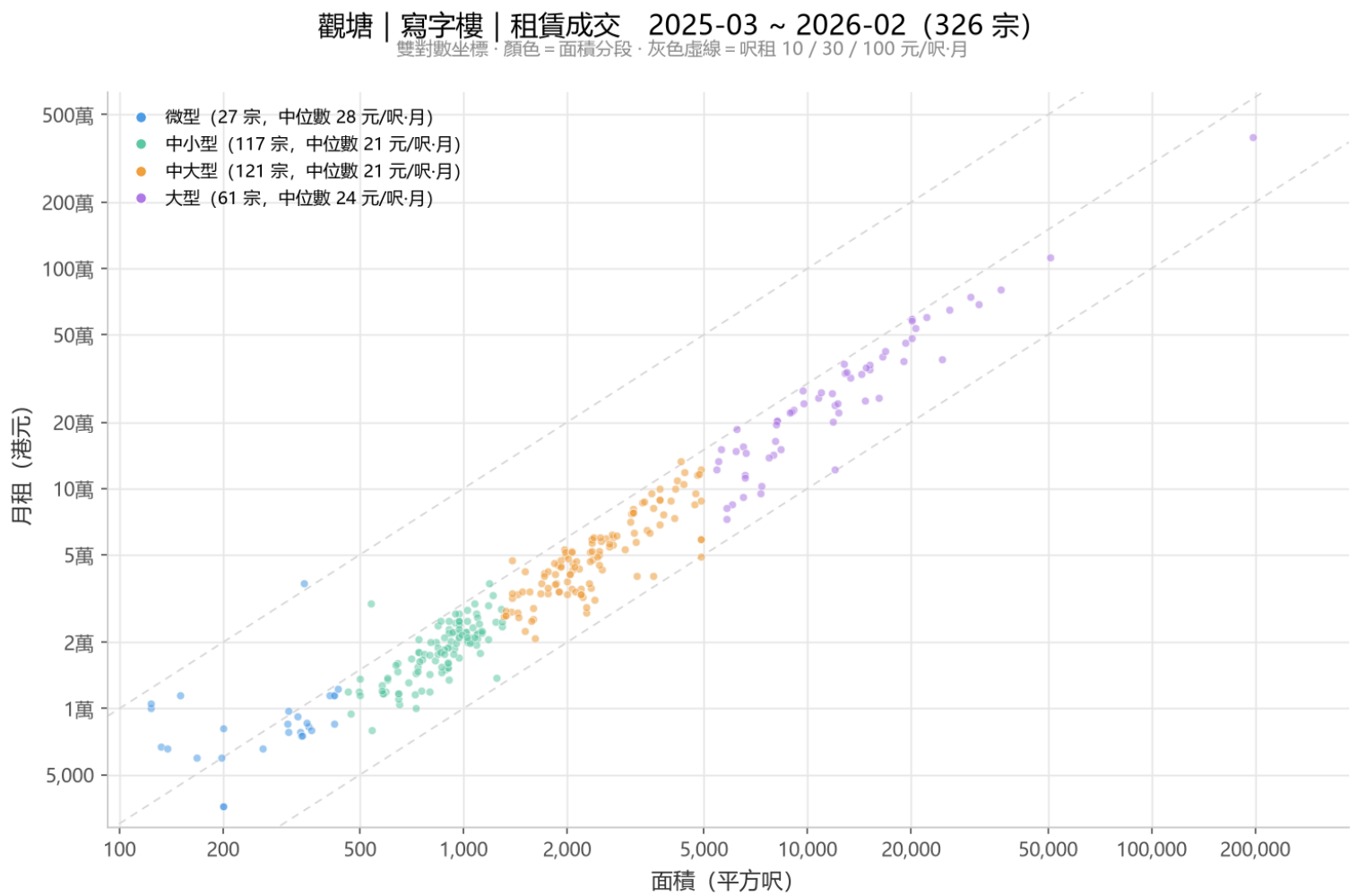


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,640 呎、月租 33,122 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 22.1 元，-0.4%）。
- 面積段：中大型 121 宗、中小型 117 宗、大型 61 宗、微型 27 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 21.0 元、中大型 21.0 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（82 宗，月租 772 萬元）

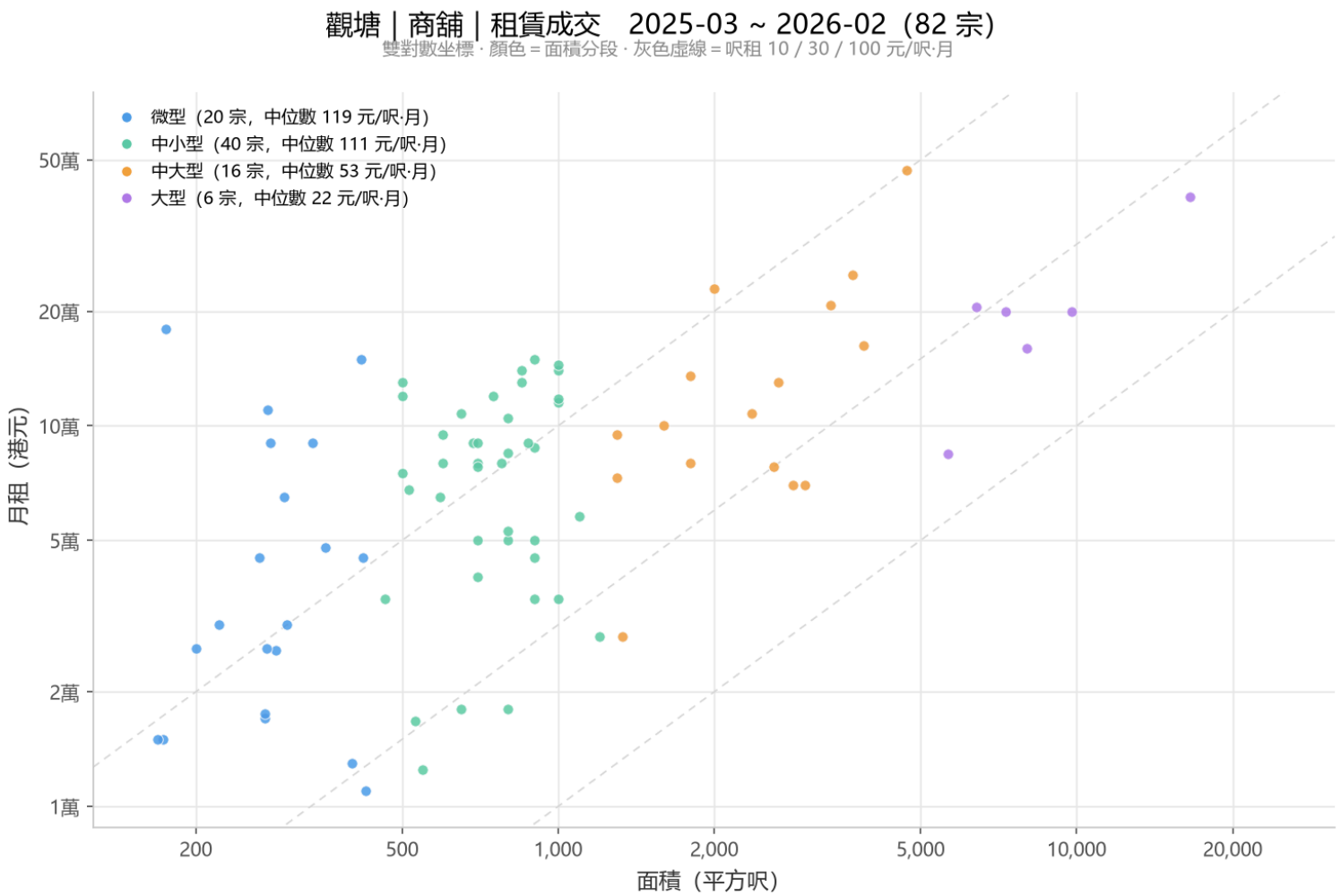


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 80,000 元、呎租 89.4 元/呎·月（上年 70.1 元，+27.5%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 118.6 元（街舖細位）→ 中小型 110.6 → 中大型 52.5 → 大型 22.3 元。
- 最活躍：觀塘廣場（10 宗）、寧晉中心（7 宗）、仁富大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 33%，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

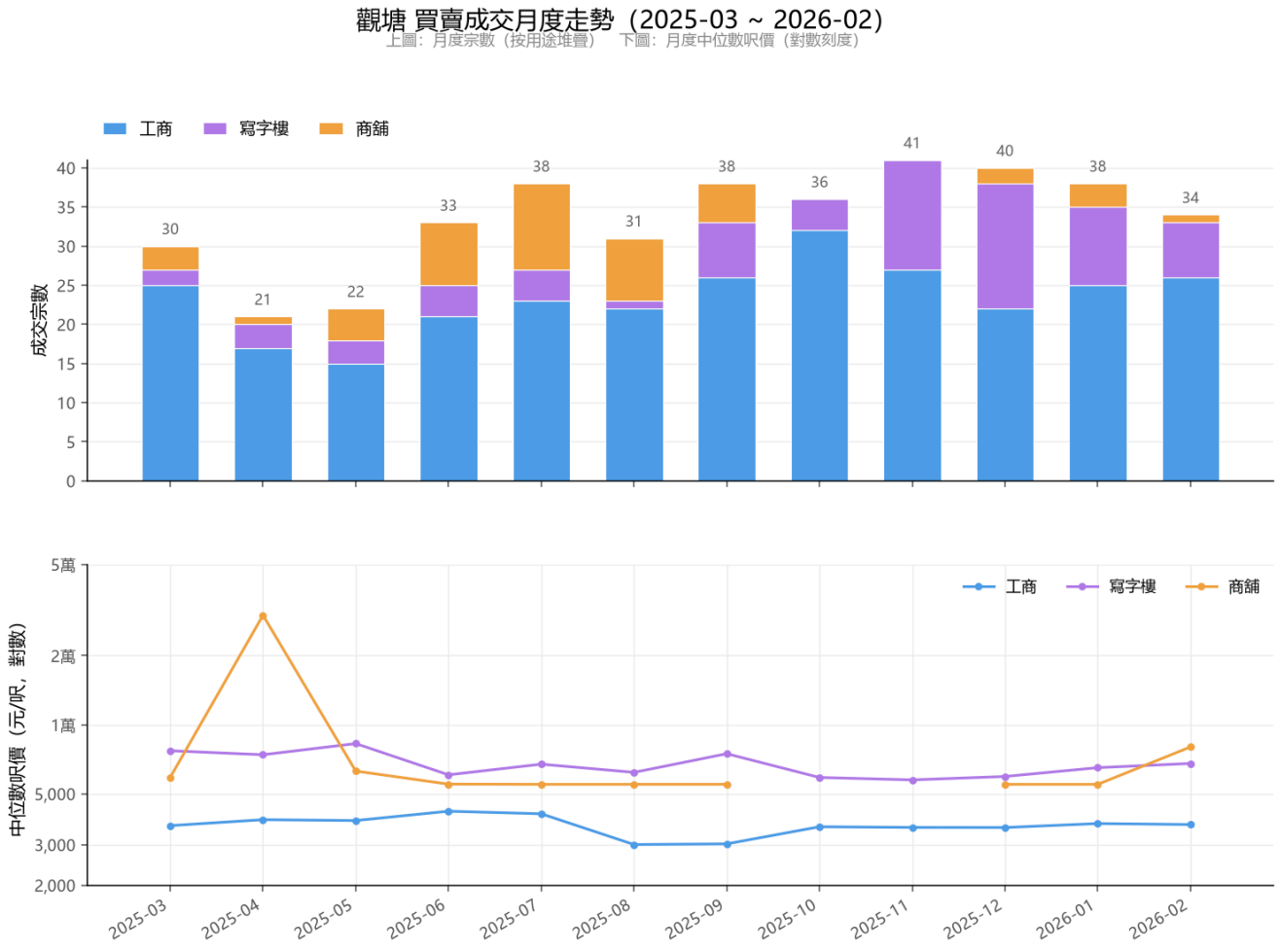


圖 8　買賣月度走勢

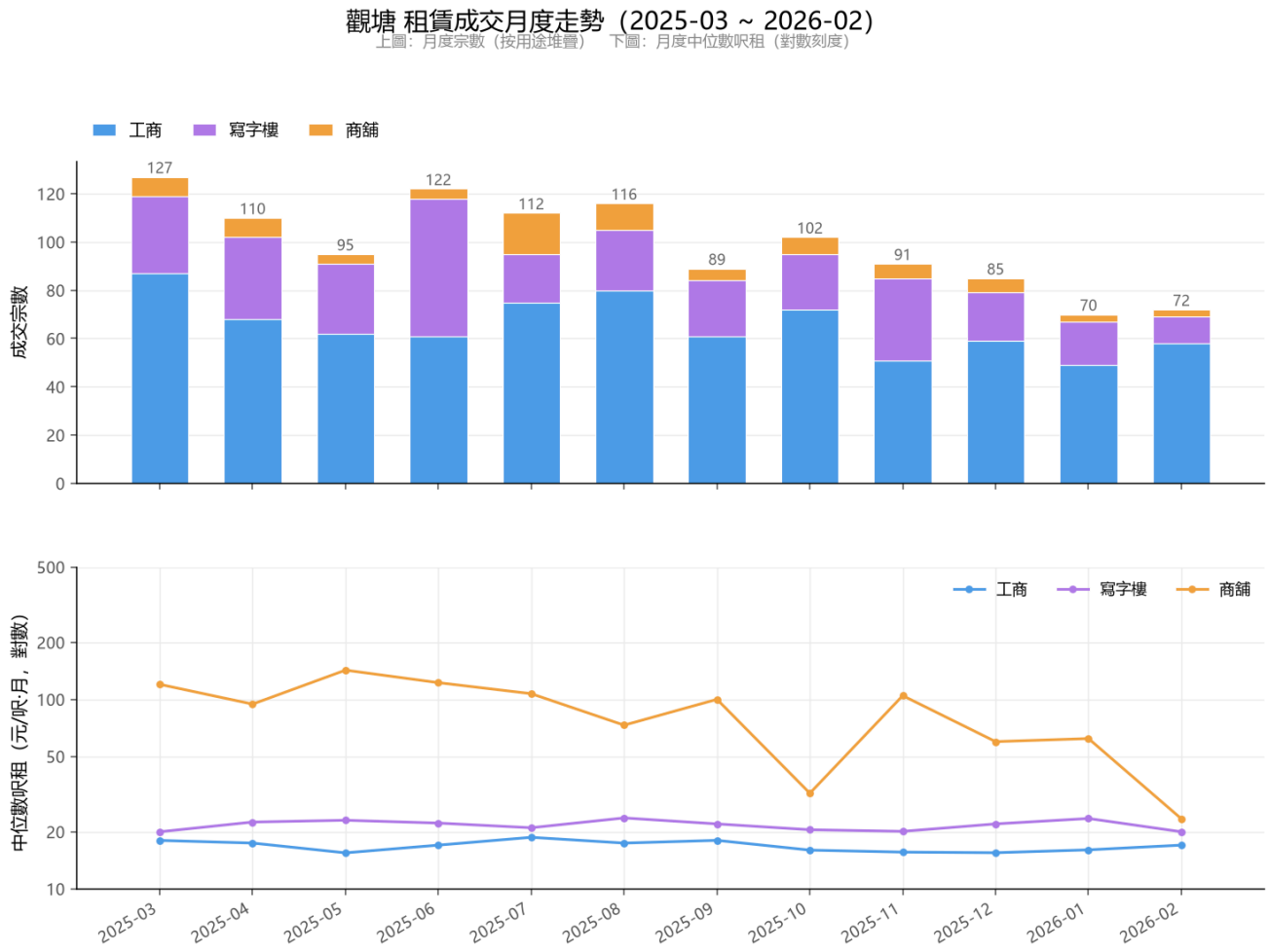


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–157 宗，月均 133 宗；買賣月均 33.5 宗、租賃月均 99.2 宗。
- 高點為 2025-03（157 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 113 宗，較期初三個月（135 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 157 宗 → 2025Q2 403 宗 → 2025Q3 424 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1（僅2月）214 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,634 元升至 3,711 元（區間 3,402–4,000 元）；路徑 2025Q1 3,634 → 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 17 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q1 18 → 2025Q2 17 → 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1(部分) 17。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,703 元降至 6,500 元（區間 5,850–7,703 元）；路徑 2025Q1 7,703 → 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 20 元升至 22 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q1 20 → 2025Q2 22 → 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,900 元升至 6,428 元（區間 5,500–6,428 元）；路徑 2025Q1 5,900 → 2025Q2 5,550 → 2025Q3 5,500 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1(部分) 6,428。
- **商舖租賃**：季度中位數由 120 元降至 40 元（區間 40–120 元）；路徑 2025Q1 120 → 2025Q2 116 → 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1(部分) 40。

> 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 46% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 77% 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（49%）及 <450 呎（24%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,460 呎變為 964 呎，租賃由 846 呎變為 1,200 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 52 宗，佔 69%；前 5 棟佔 88%。
- 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 38%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 23 宗，前 5 棟佔 30%；工商租賃：駱駝漆大廈 3 期 35 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	281	258	+8.9%	3,612 元/呎	4,528 元/呎	-20.2%	17.56 億	26.82 億
工商	租賃	783	1,226	-36.1%	17.0 元/呎·月	19.4 元/呎·月	-12.2%	2,428 萬/月	2,543 萬/月
寫字樓	買賣	75	57	+31.6%	6,200 元/呎	8,000 元/呎	-22.5%	10.59 億	15.53 億
寫字樓	租賃	326	334	-2.4%	22.0 元/呎·月	22.1 元/呎·月	-0.4%	3,108 萬/月	3,136 萬/月
商舖	買賣	46	30	+53.3%	5,500 元/呎	10,000 元/呎	-45.0%	8.46 億	10.56 億
商舖	租賃	82	110	-25.5%	89.4 元/呎·月	70.1 元/呎·月	+27.5%	772 萬/月	1,250 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-02-28）

以 2026-02-28 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」。

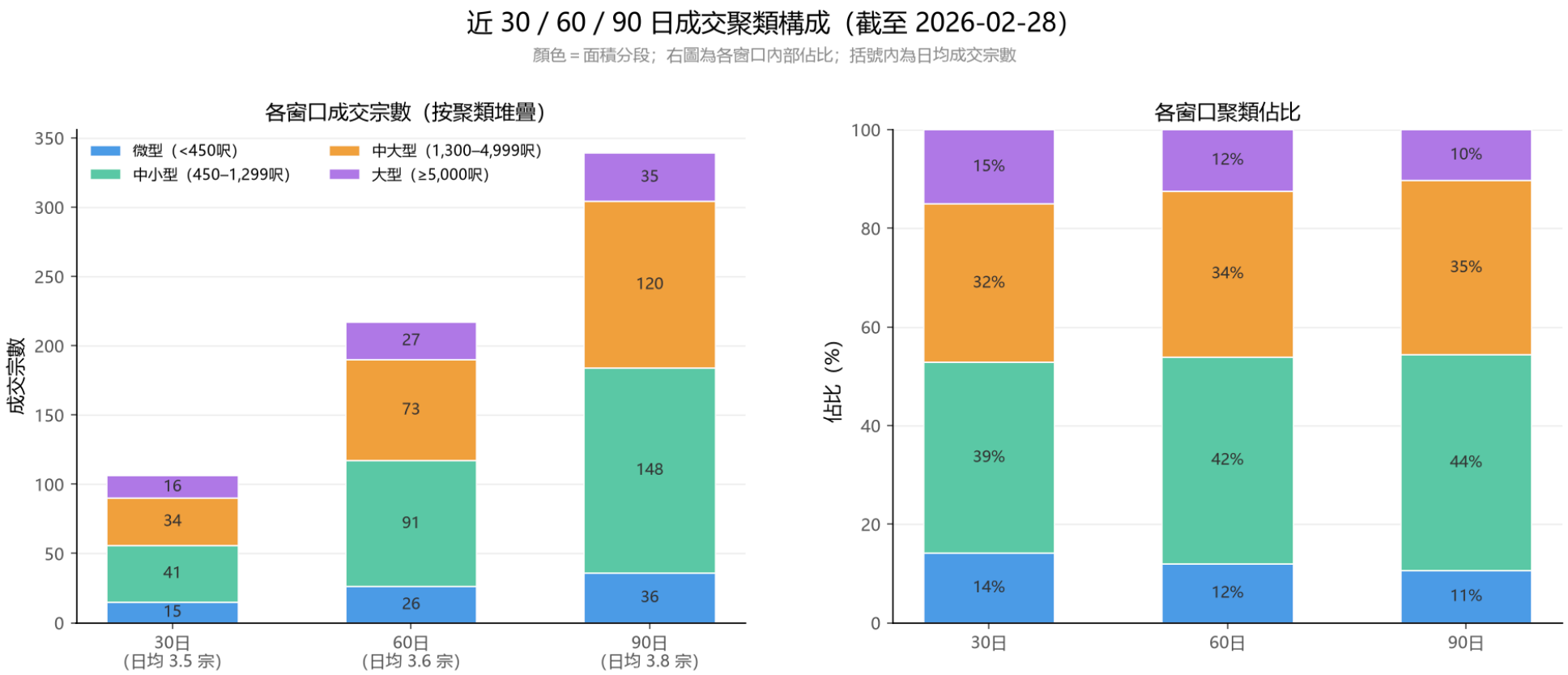


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	106	3.5	34	72
60 日	217	3.6	72	145
90 日	339	3.8	112	227

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	3	2,959	12	20.9	15	14.2%
30 日	中小型	23	4,309	18	16.8	41	38.7%
30 日	中大型	5	4,850	29	17.0	34	32.1%
30 日	大型	3	4,130	13	13.6	16	15.1%
60 日	微型	4	3,348	22	22.9	26	12.0%
60 日	中小型	44	4,981	47	18.2	91	41.9%
60 日	中大型	19	4,511	54	16.9	73	33.6%
60 日	大型	5	4,130	22	14.2	27	12.4%
90 日	微型	7	3,580	29	23.2	36	10.6%
90 日	中小型	65	5,500	83	18.0	148	43.7%
90 日	中大型	33	3,913	87	16.7	120	35.4%
90 日	大型	7	2,880	28	15.3	35	10.3%

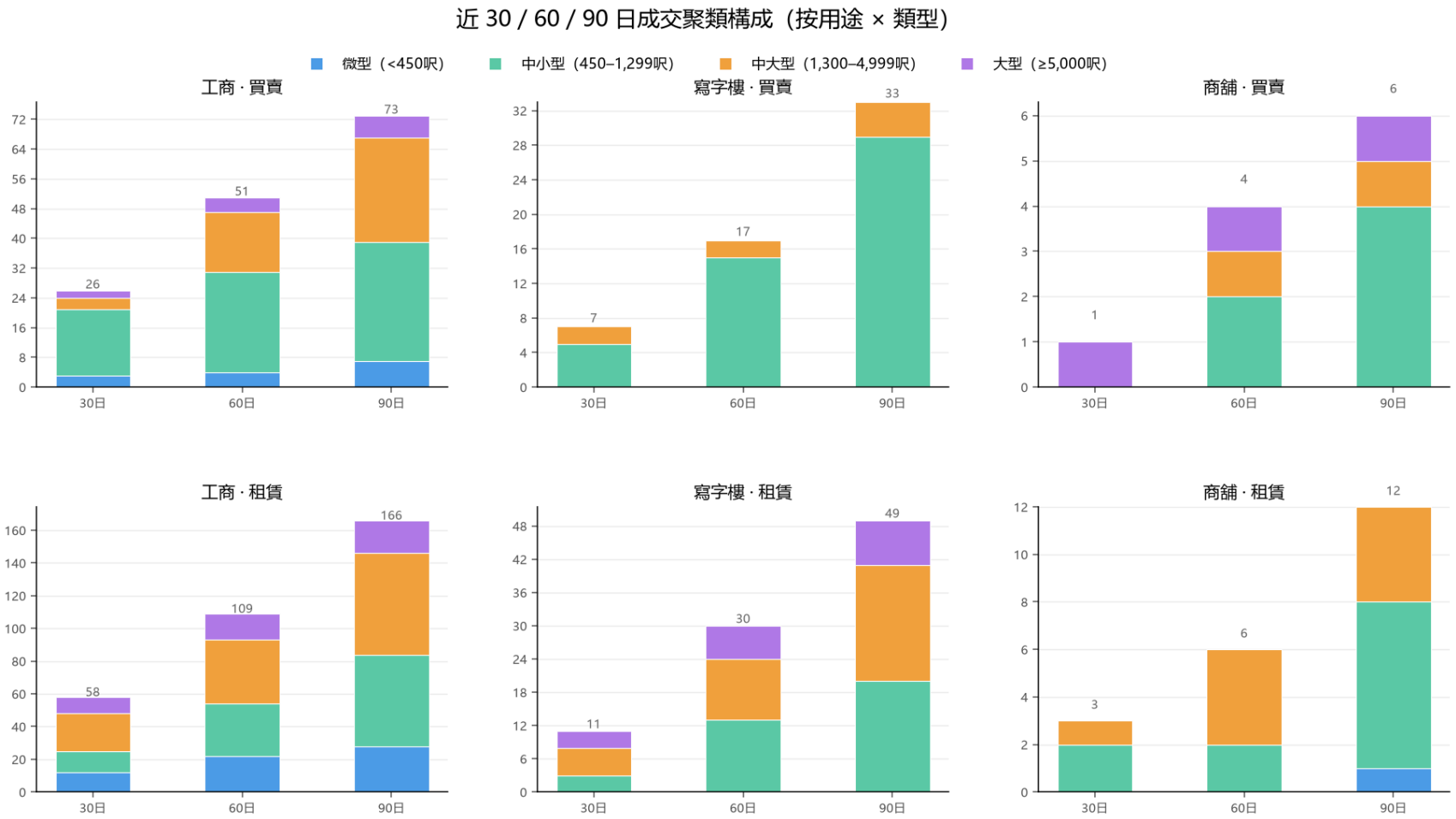


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	26	中小型 18（69%）	51	中小型 27（53%）	73	中小型 32（44%）
工商	租賃	58	中大型 23（40%）	109	中大型 39（36%）	166	中大型 62（37%）

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	7	中小型 5（71%）	17	中小型 15（88%）	33	中小型 29（88%）
寫字樓	租賃	11	中大型 5（45%）	30	中小型 13（43%）	49	中大型 21（43%）
商舖	買賣	1	大型 1（100%）	4	中小型 2（50%）	6	中小型 4（67%）
商舖	租賃	3	中小型 2（67%）	6	中大型 4（67%）	12	中小型 7（58%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 106 宗（日均 3.5 宗），低於 90 日的日均 3.8 宗；60 日 217 宗、日均 3.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 14.2%（15 宗），高於 90 日的 10.6%；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 41 宗、佔 39%；90 日 148 宗、佔 44%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 7 宗（德華中心、中海日升中心、皇廷廣場、波頓科創中心），低於 90 日的月均水平（90 日合共 33 宗）；同期工商買賣 30 日 26 宗、90 日 73 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 20.9 元，較 90 日的 22.9 元回落 9%，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 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**	52	867	525	6,000	3.04
2	**波頓科創中心**	4	1,642	1,449	9,242	0.63
3	**電訊一代廣場**	4	1,254	934	6,907	0.46
4	**中海日升中心**	3	2,296	1,557	7,264	0.49
5	**寧晉中心**	3	2,484	1,380	7,791	0.44
6	**萬兆豐中心**	3	2,445	1,868	6,800	0.59
7	**四洲集團中心**	2	15,929	12,448	7,838	2.49
8	**皇廷廣場**	2	970	705	7,265	0.14
9	**One Harbour Square**	1	17,153	16,300	9,503	1.63
10	**宏基資本大廈**	1	12,029	6,750	5,611	0.68

7.2 寫字樓・租賃

全區共 57 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 326 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	1,025	24,650	22.7	85
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	22	1,464	30,994	21.5	83
6	創紀之城一期一座	15	3,705	88,920	24.0	194
7	電訊一代廣場	13	740	18,000	29.0	61
8	創紀之城5期-東亞銀行中心	11	3,101	80,626	26.0	133
9	Two Harbour Square	9	4,359	104,616	24.0	551
10	創紀之城二期	8	2,148	52,154	24.5	59
11	訊科中心	8	920	14,760	16.5	15
12	MG162	7	898	15,266	17.0	10
13	中海日升中心	7	1,715	40,000	24.0	41
14	泓富廣場	7	1,762	33,400	19.0	21
15	萬泰利廣場	7	2,353	51,766	22.0	63
16	Two Sky Parc	6	1,640	32,081	20.0	31
17	創業街9號	6	1,895	34,110	18.0	34
18	波頓科創中心	6	1,382	36,243	21.0	20
19	KT One	5	4,900	58,800	12.0	34
20	創紀之城一期 - 渣打中心	5	20,025	535,184	26.0	221

7.3 工商・買賣

全區共 74 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 281 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	21	1,868	901	4,850	2.11

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	15	846	350	4,082	0.49
4	成運工業大廈	13	617	250	3,841	0.35
5	開聯工業中心 A 座	11	889	303	3,408	0.45
6	官塘工業中心第一座	10	1,551	605	3,054	0.54
7	官塘工業中心第三座	10	1,203	355	2,822	0.40
8	華寶中心	9	871	320	3,711	0.27
9	華基中心	8	519	272	5,829	0.22
10	世達中心	7	2,383	666	2,976	0.51
11	官塘工業中心第二座	7	1,600	480	2,693	0.33
12	敬運工廠大廈	6	699	230	3,219	0.14
13	毅力工業中心	6	719	345	4,103	0.22
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	利寶時中心	5	558	280	4,839	0.37
17	新城工商中心	5	496	263	3,857	0.12
18	華成工商中心	5	1,090	480	3,898	0.28
19	鴻泰工業大廈	5	1,238	415	3,435	0.22
20	THE ICON	4	508	205	4,599	0.09

7.4 工商・租賃

全區共 134 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 783 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	35	960	21,000	20.0	85
2	開聯工業中心 A 座	27	948	18,500	18.0	68
3	永泰中心	26	206	3,850	18.5	20
4	成業工業大廈	24	846	16,000	18.2	41

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	**巧明工廠大廈**	23	350	6,500	18.3	40
6	**官塘工業中心第一座**	22	1,396	17,150	15.0	41
7	**成運工業大廈**	22	617	13,000	19.4	65
8	**官塘工業中心第三座**	20	1,678	22,635	13.1	42
9	**豐利中心**	20	1,686	22,822	16.5	45
10	**海濱中心**	18	1,172	16,408	14.0	50
11	**創富中心**	16	1,229	22,122	18.0	52
12	**華成工商中心**	14	1,227	19,810	17.7	58
13	**威利廣場**	13	1,858	28,799	15.5	57
14	**官塘工業中心第四座**	13	1,742	23,000	13.0	32
15	**廣生行中心**	13	2,007	37,000	18.1	53
16	**怡生工業中心**	13	735	11,000	15.6	34
17	**源成中心**	13	2,436	32,886	13.5	47
18	**世紀工商中心**	12	1,595	33,368	14.3	72
19	**敬業工廠大廈**	12	316	8,150	24.9	24
20	**創匯廣場**	11	732	12,820	17.3	15

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（52 宗、中位數 6,000 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 46 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（21 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。
- 工商租賃 駱駝漆大廈 3 期 35 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 46 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 75 宗（上年 57 宗，+31.6%），中位數呎價 6,200 元（-22.5%）；分層單位主流成交集中於 5,656–7,208 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 46%、工商租賃 39%；中小型單位成交價中位數 310 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 21.4 元、較大型（13.0 元）高 65%；商舖微型（118.6 元）與大型（22.3 元）相差 432%。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 46 宗（+53.3%），中位數呎價 5,500 元（-45.0%）；租賃 82 宗（-25.5%），中位數呎租 89.4 元（+27.5%）。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 3,612 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 89.4 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	48	304	114 萬	3,723 元/呎
工商	買賣	中小型	129	864	310 萬	3,581 元/呎
工商	買賣	中大型	91	1,923	750 萬	3,417 元/呎
工商	買賣	大型	13	7,714	2,298 萬	2,535 元/呎
工商	租賃	微型	123	267	5,500 元	21.4 元/呎·月
工商	租賃	中小型	304	859	15,000 元	18.0 元/呎·月
工商	租賃	中大型	292	2,052	31,088 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	64	8,000	119,000 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	58	867	536 萬	6,100 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	117	902	19,566 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	121	2,326	47,000 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	61	11,875	243,900 元	24.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	350	389 萬	11,114 元/呎
商舖	買賣	中小型	34	867	589 萬	5,500 元/呎
商舖	買賣	中大型	6	3,142	2,162 萬	6,323 元/呎
商舖	買賣	大型	3	11,593	8,909 萬	8,005 元/呎
商舖	租賃	微型	20	276	30,000 元	118.6 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	40	788	80,000 元	110.6 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	16	2,485	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。