

工商舖成交報告｜觀塘

2026年7月

資料範圍：2025年8月—2026年7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（431 宗，總計 44.68 億元） 6

四 租賃成交（1,213 宗，月租總計 6,225 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-07-31） 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

1,644	431	1,213	44.68 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 1,644 宗成交，較上年度同期（1,661 宗）減少 1.0%；買賣 431 宗（+20.4%）、租賃 1,213 宗（-6.9%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 104 宗（上年 45 宗，+131.1%），中位數呎價 6,500 元（上年 7,791 元，-16.6%）；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 278 宗，+7.6%），中位數呎價 3,463 元（上年 4,397 元，-21.2%）；泉源工業大廈一棟錄得 22 宗、佔該類 7%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 819 宗、寫字樓 323 宗、商舖 71 宗；中位數呎租分別為 17.0、22.0、73.1 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 28 宗（-20.0%），中位數呎價 5,500 元（-1.7%）；租賃 71 宗（-28.3%），中位數呎租 73.1 元（-15.7%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 44.68 億元（上年 45.48 億元，-1.8%），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. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 6,225 萬元（上年 6,602 萬元，-5.7%）；主要來自創紀之城六期、海濱匯等大額租務。

02 二、市場總覽

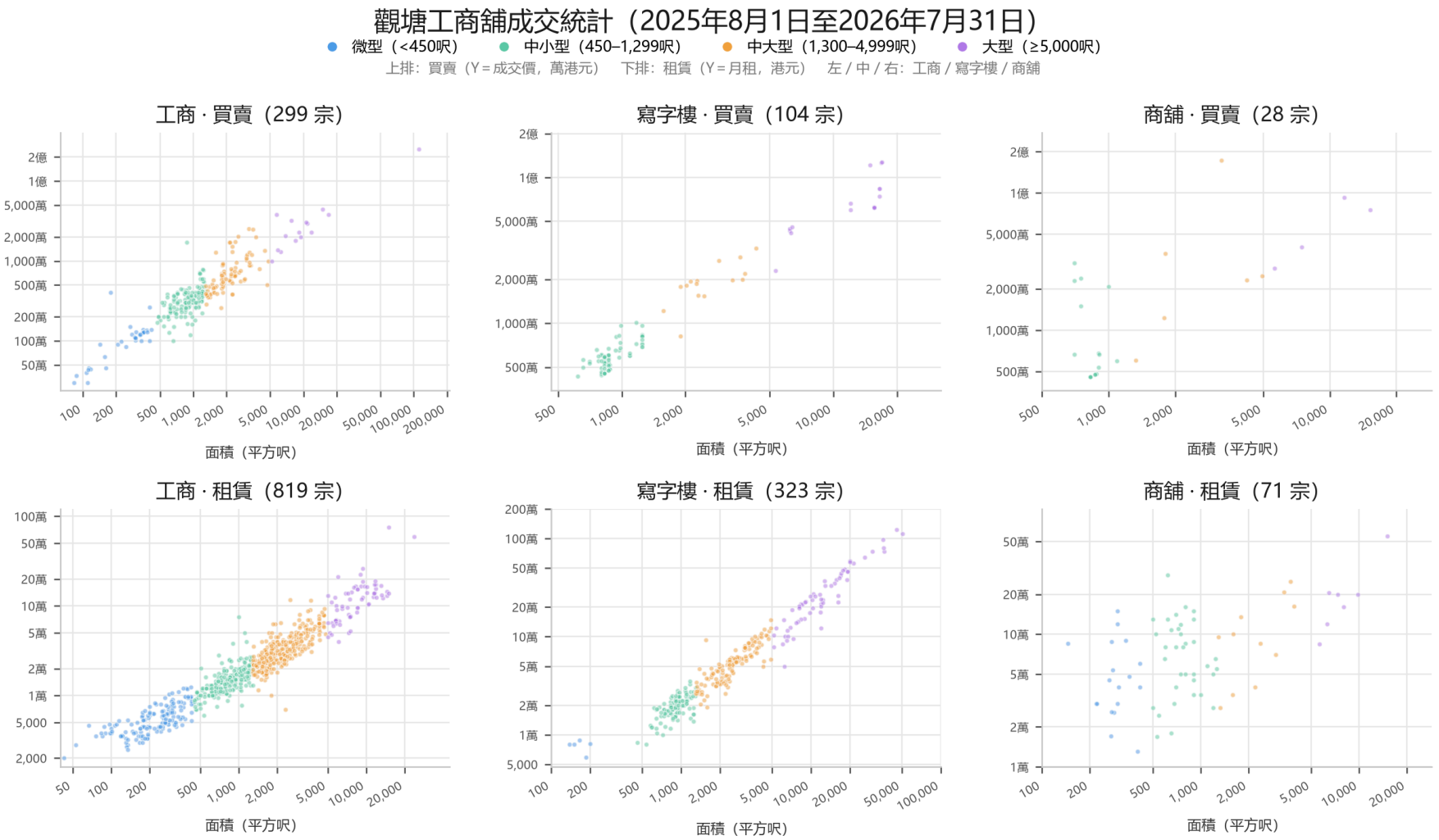


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-08-01 至 2026-07-31）

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	370 萬	3,463 元/呎	18.55 億
工商	租賃	819	1,200	19,000 元/月	17.0 元/呎·月	2,550 萬/月
寫字樓	買賣	104	972	654 萬	6,500 元/呎	19.20 億
寫字樓	租賃	323	1,885	35,265 元/月	22.0 元/呎·月	3,022 萬/月
商舖	買賣	28	900	954 萬	5,500 元/呎	6.93 億
商舖	租賃	71	750	80,000 元/月	73.1 元/呎·月	653 萬/月
合計	買賣	**431**	1,005	—	—	**44.68 億**
合計	租賃	**1,213**	1,249	—	—	**6,225 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（1,249 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（5,500） > 工商（3,463） 元 / 呎；租賃則為 商舖（73） > 寫字樓（22） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（431 宗，總計 44.68 億元）

3.1 工商（299 宗，18.55 億元）

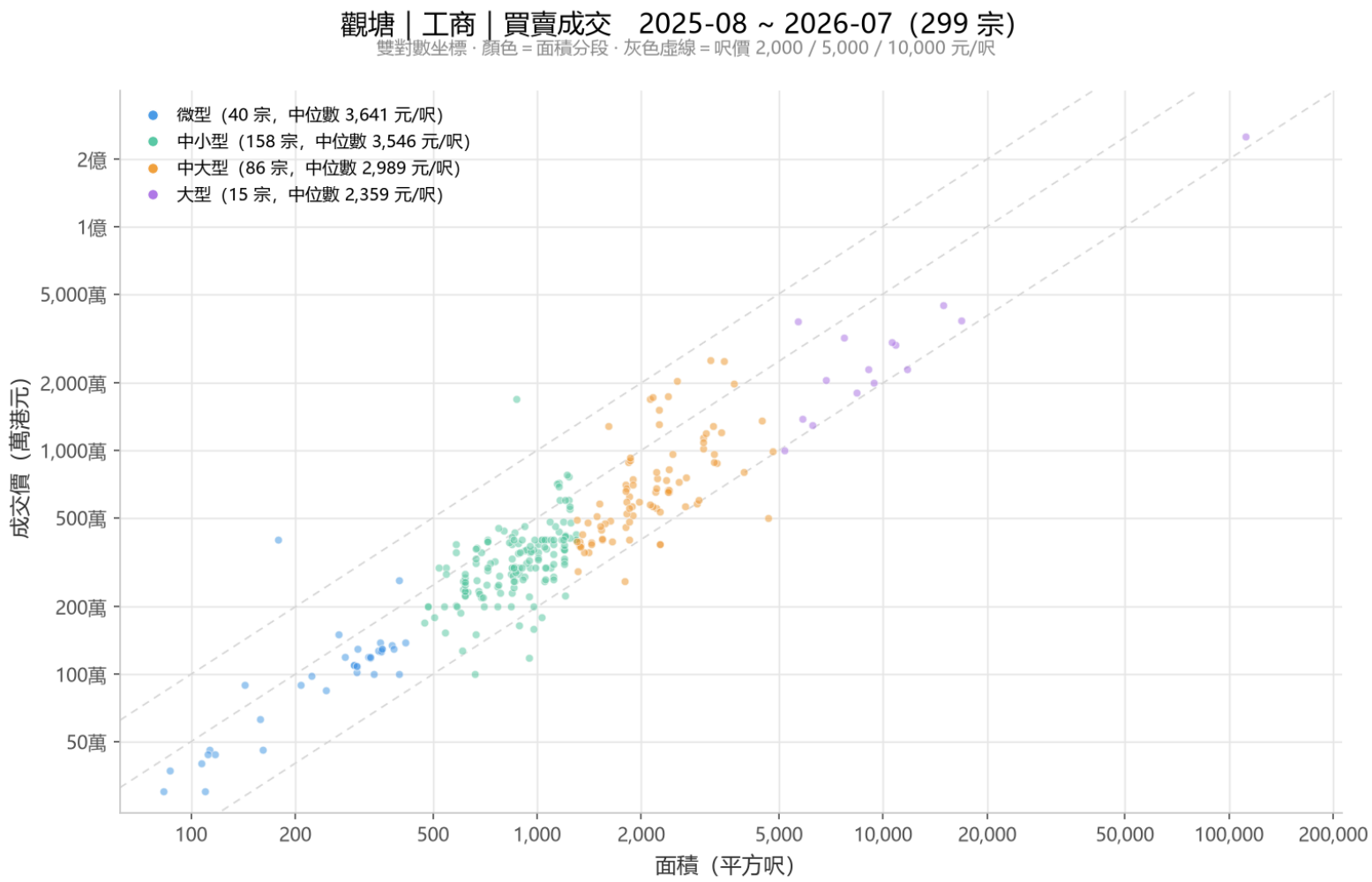


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,050 呎、中位數售價 370 萬元、中位數呎價 3,463 元（上年 4,397 元，-21.2%）。
- 面積段：中小型 158 宗（53%）、中大型 86 宗（29%）、微型 40 宗、大型 15 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,641 → 中小型 3,546 → 中大型 2,989 → 大型 2,359 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 33%。
- 最活躍：泉源工業大廈（22 宗）、成運工業大廈（15 宗）、成業工業大廈（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（104 宗，19.2 億元）

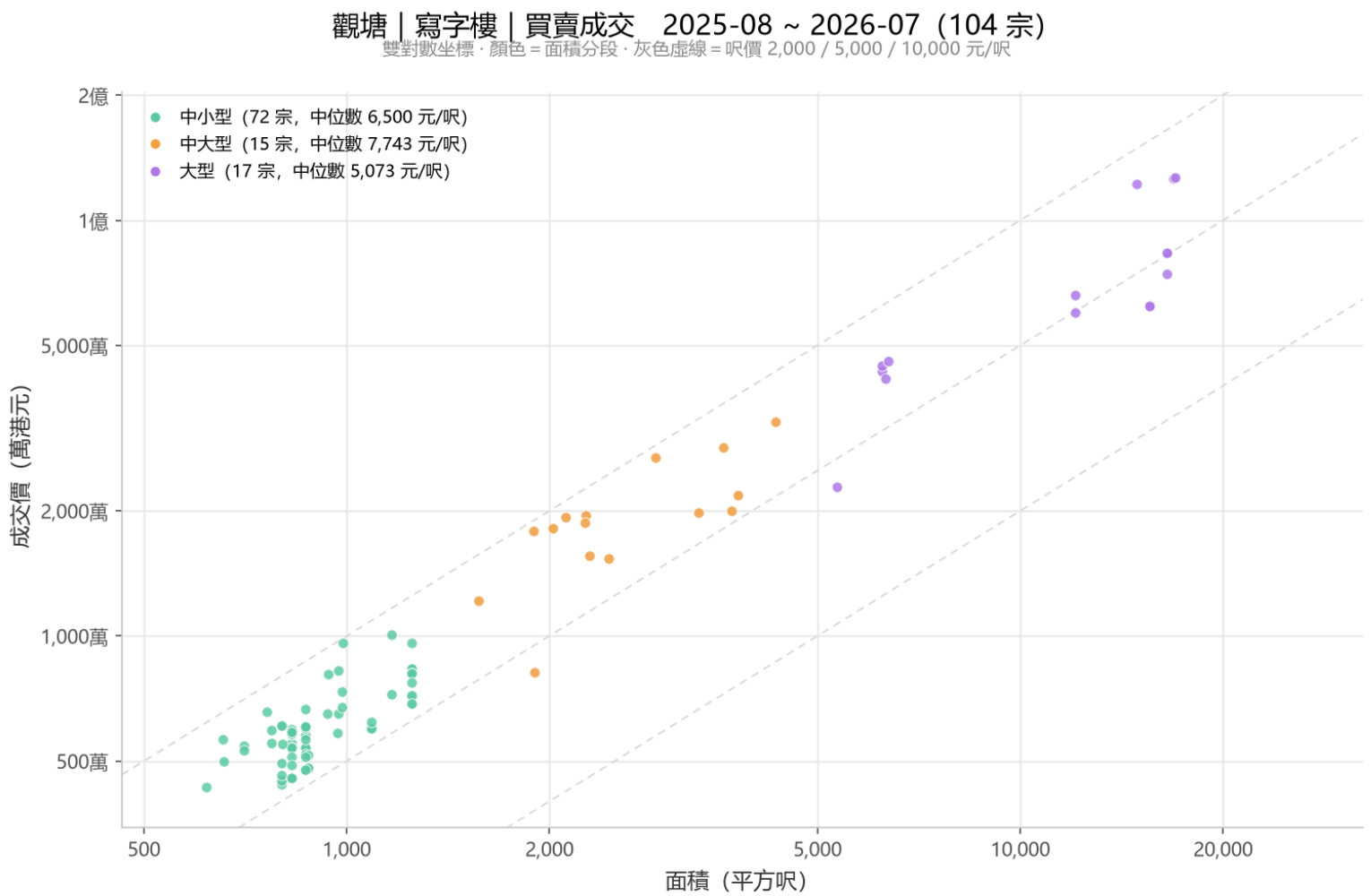


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 972 呎、中位數售價 654 萬元、中位數呎價 6,500 元（上年 7,791 元，-16.6%）。
- 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（28 宗，6.93 億元）

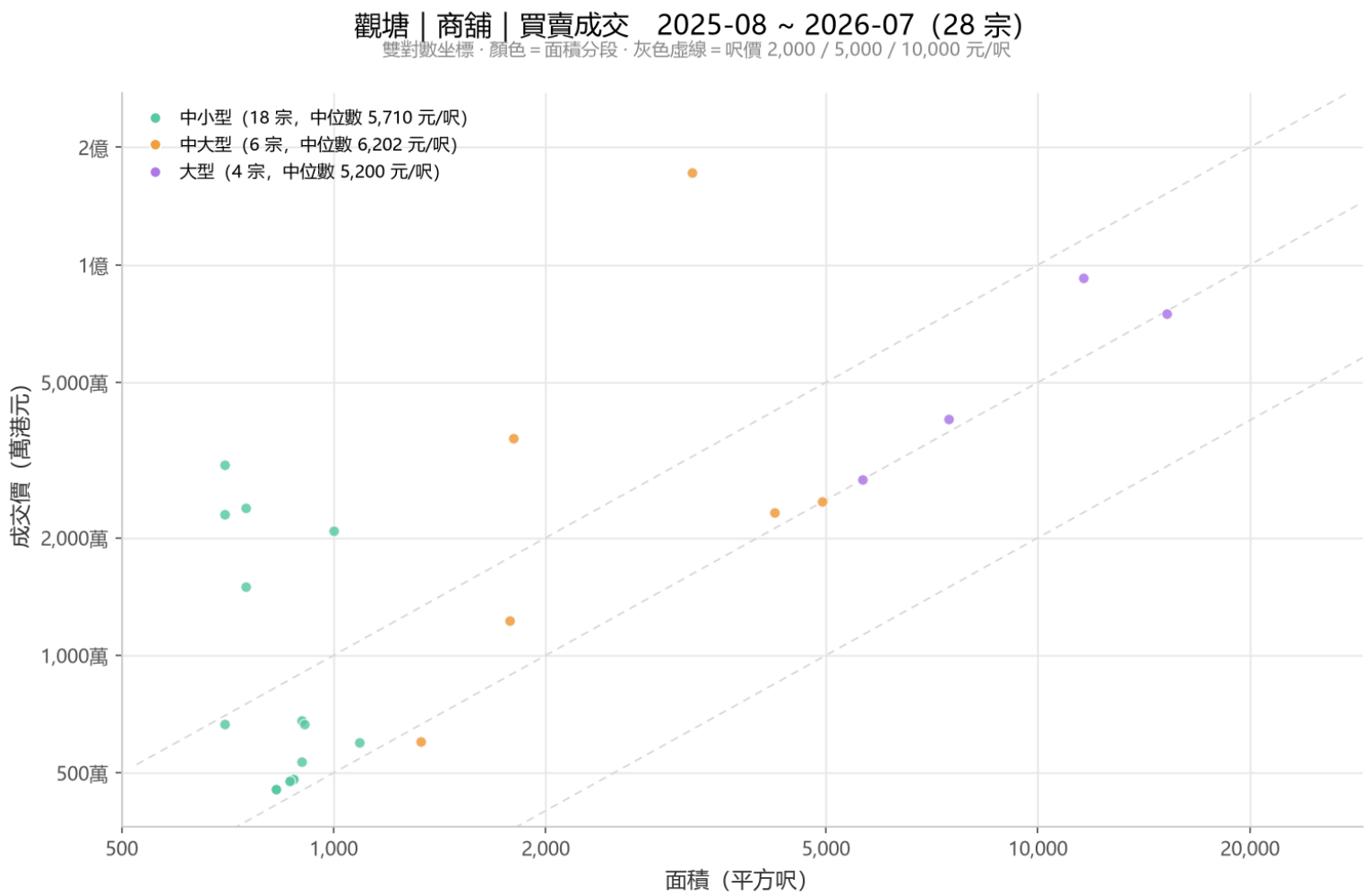


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 28 宗，統計穩定性有限；中位數面積 900 呎、中位數售價 954 萬元、中位數呎價 5,500 元（上年 5,596 元，-1.7%）。
- 面積段：中小型 18 宗、中大型 6 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 6,202 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 13 宗，佔 46%；前 5 棟佔 64%。

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	2025-08-08	商舖	通明街 9 號	15,214	0.75	4,930
9	2026-07-03	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.74	4,500
10	2026-04-09	寫字樓	宏基資本大廈	12,076	0.66	5,474

04 四、租賃成交（1,213 宗，月租總計 6,225 萬元）

4.1 工商（819 宗，月租 2,550 萬元）

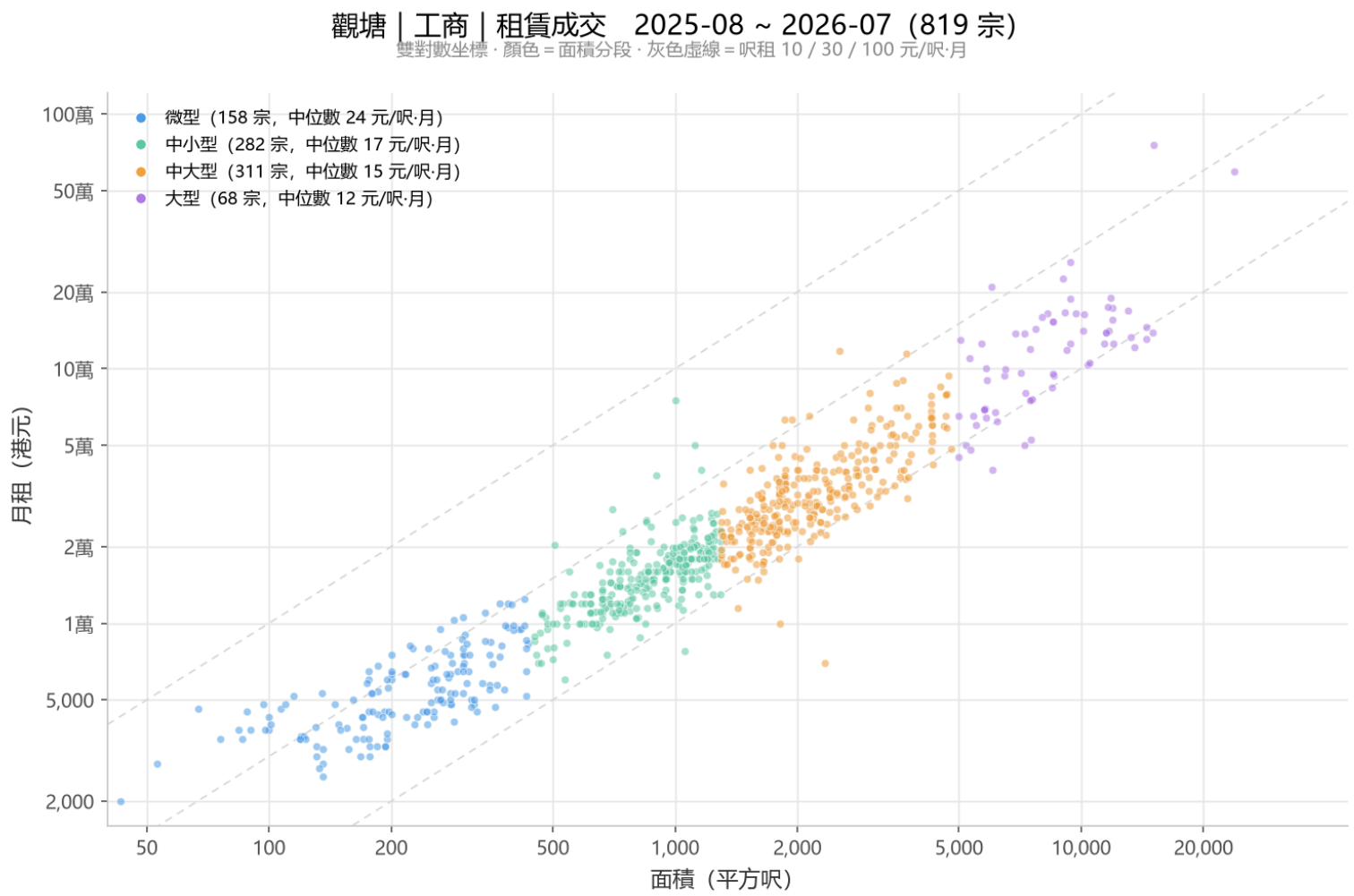


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,200 呎、月租 19,000 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 18.0 元，-5.6%）。
- 面積段：中大型 311 宗（38%）、中小型 282 宗（34%）、微型 158 宗、大型 68 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.5 → 中小型 17.3 → 中大型 15.0 → 大型 12.4 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：成業工業大廈（34 宗）、永泰中心（27 宗）、駱駝漆大廈 1 期（25 宗）；前 5 棟合計僅佔 16%，前 10 棟佔 27%，供應面分散。

4.2 寫字樓（323 宗，月租 3,022 萬元）

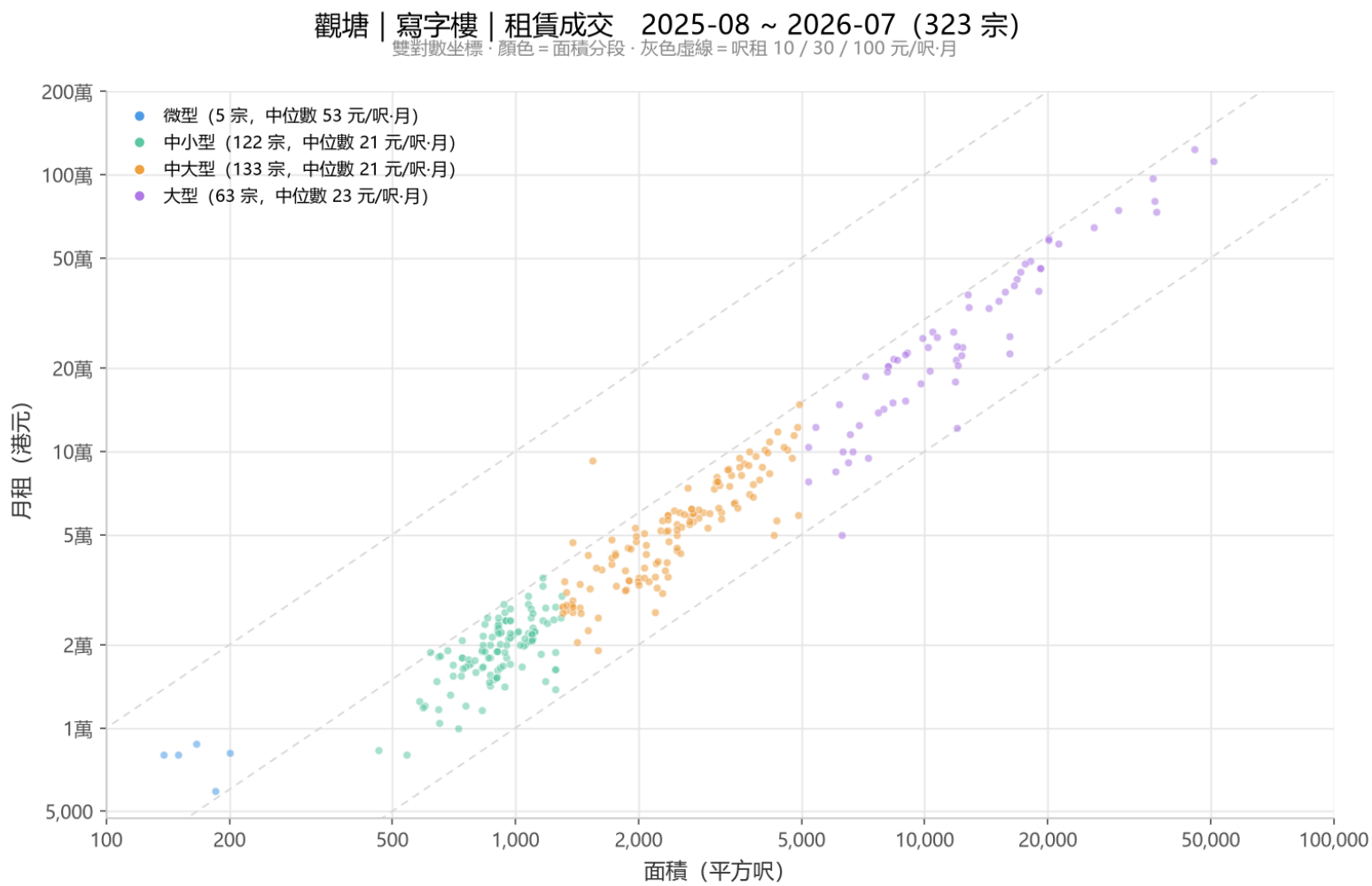


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,885 呎、月租 35,265 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 22.0 元，+0.0%）。
- 面積段：中大型 133 宗、中小型 122 宗、大型 63 宗、微型 5 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 21.1 元、中大型 21.0 元相若；微型 53.0 元（樣本僅 5 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：皇廷廣場（26 宗）、寧晉中心（26 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（71 宗，月租 653 萬元）

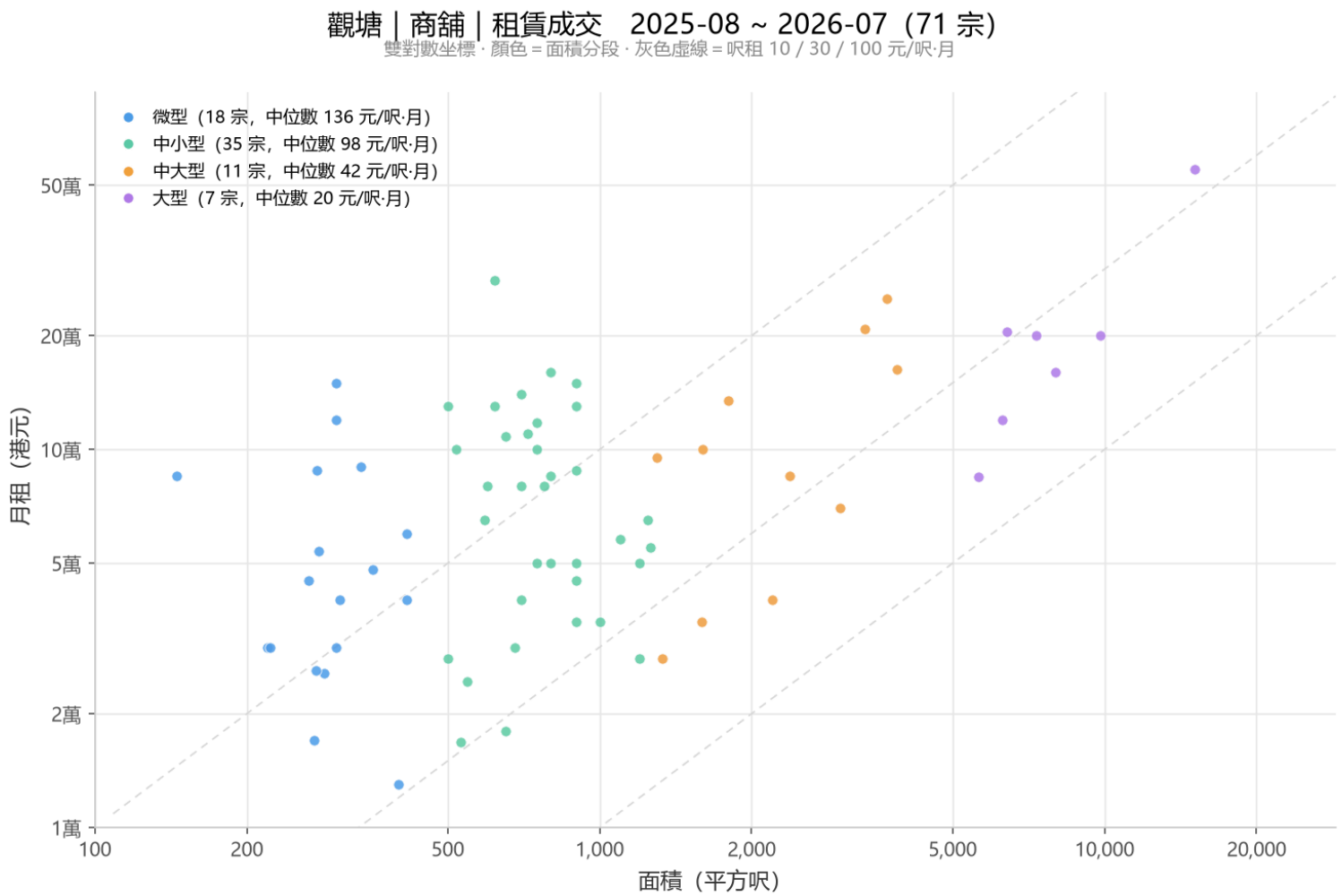


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 80,000 元、呎租 73.1 元/呎·月（上年 86.7 元，-15.7%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 135.8 元（街舖細位）→ 中小型 97.8 → 中大型 42.0 → 大型 20.4 元。
- 最活躍：觀塘廣場（8 宗）、寧晉中心（5 宗）、金僑大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 34%，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	2026-03-12	寫字樓	創紀之城六期	45,620	1,231,740	27.0
2	2025-11-04	寫字樓	海濱匯	50,788	1,117,336	22.0
3	2026-07-07	寫字樓	宏利廣場	36,072	973,944	27.0
4	2025-08-01	寫字樓	海濱匯	36,445	801,790	22.0
5	2026-04-29	工商	華成工商中心	15,098	754,900	50.0
6	2025-09-01	寫字樓	Two Harbour Square	29,735	743,375	25.0
7	2026-07-09	寫字樓	綠景NEO	36,811	736,220	20.0
8	2025-12-29	寫字樓	海濱匯	25,869	646,725	25.0
9	2025-12-29	工商	鴻圖道 1 號	23,835	595,875	25.0
10	2025-10-21	寫字樓	創紀之城一期 - 渣打中心	20,025	588,500	29.4

05 五、過去 12 個月趨勢

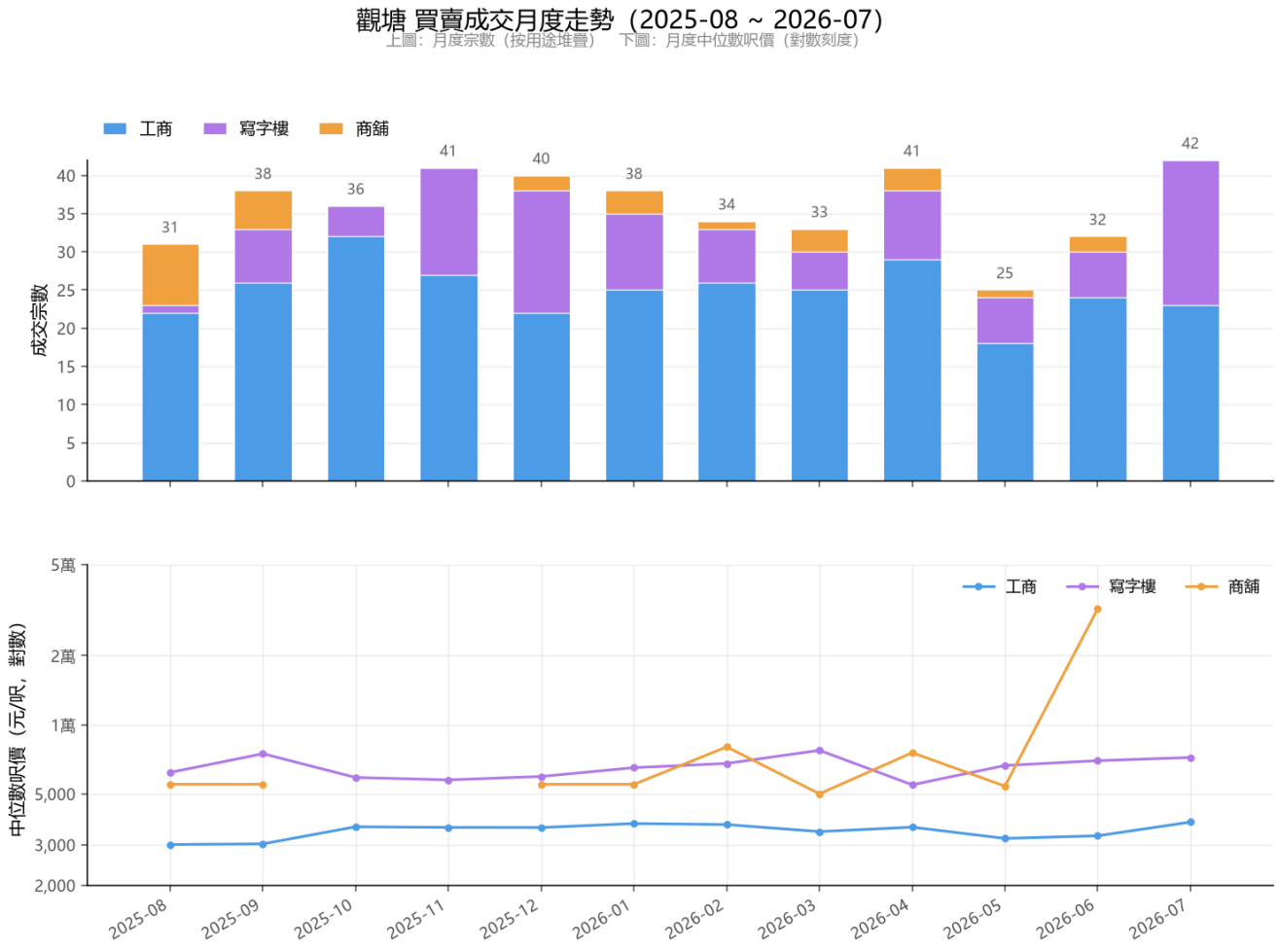


圖 8　買賣月度走勢

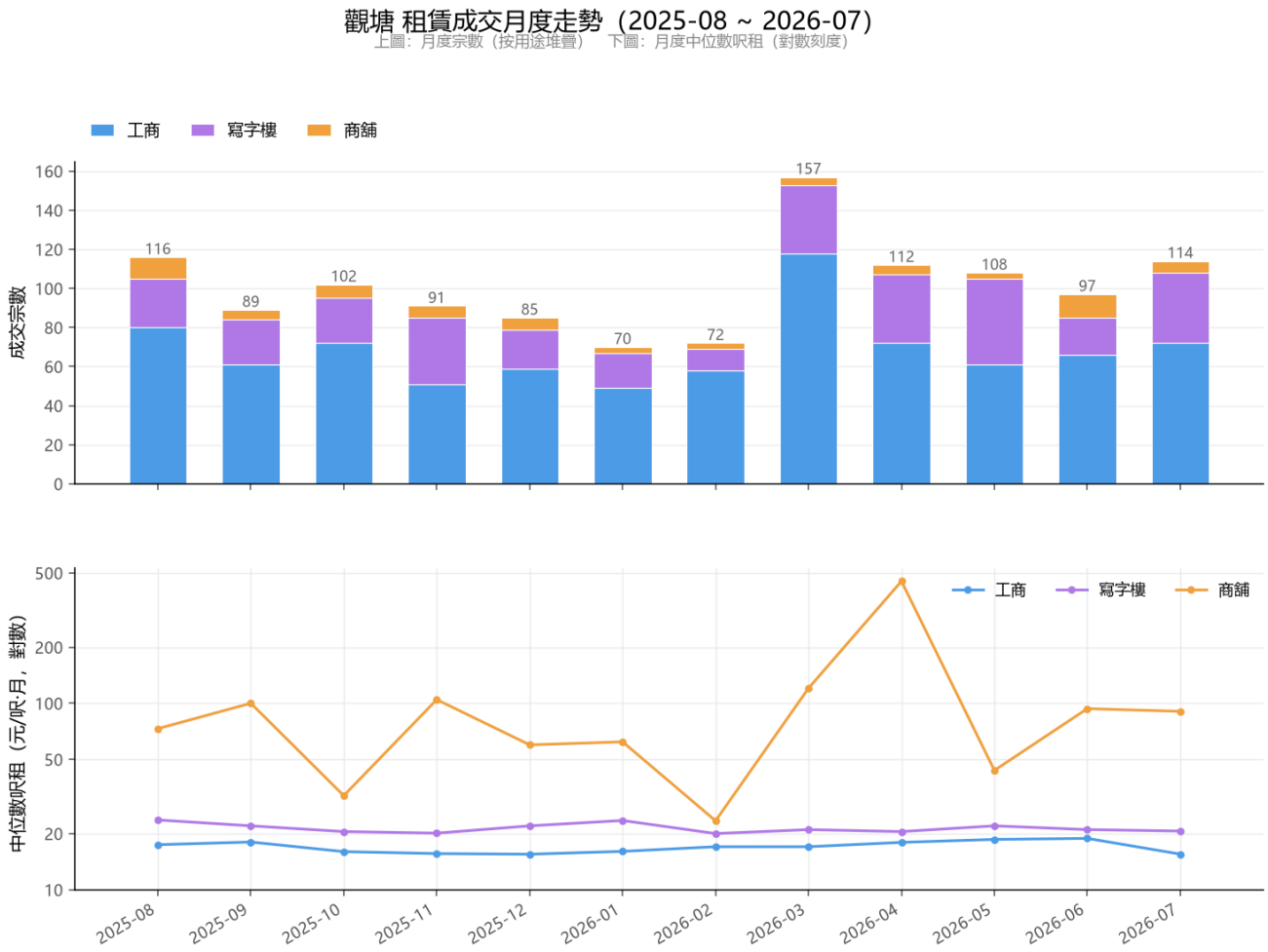


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 137 宗；買賣月均 35.9 宗、租賃月均 101.1 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（137 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q3 274 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2 415 宗 → 2026Q3（僅7月）156 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,011 元升至 3,766 元（區間 3,011–3,766 元）；路徑 2025Q3 3,011 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2 3,400 → 2026Q3(部分) 3,766。
- **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 6,838 元升至 7,200 元（區間 5,850–7,200 元）；路徑 2025Q3 6,838 → 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,687 → 2026Q3(部分) 7,200。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 23 元降至 21 元（區間 20–23 元）；路徑 2025Q3 23 → 2025Q4 20 → 2026Q1 22 → 2026Q2 22 → 2026Q3(部分) 21。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,500 元升至 13,778 元（區間 5,500–13,778 元）；路徑 2025Q3 5,500 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1 5,500 → 2026Q2 13,778。
- **商舖租賃**：季度中位數由 85 元升至 90 元（區間 62–139 元）；路徑 2025Q3 85 → 2025Q4 62 → 2026Q1 64 → 2026Q2 139 → 2026Q3(部分) 90。

> 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（49%）及 <450 呎（25%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,249 呎變為 1,005 呎，租賃由 1,021 呎變為 1,249 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：皇廷廣場（26 宗）、寧晉中心（26 宗）、萬兆豐中心（22 宗），前 5 棟合計佔 34%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 22 宗，前 5 棟佔 24%；工商租賃：成業工業大廈 34 宗，前 5 棟僅佔 16%，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	278	+7.6%	3,463 元/呎	4,397 元/呎	-21.2%	18.55 億	22.95 億
工商	租賃	819	860	-4.8%	17.0 元/呎·月	18.0 元/呎·月	-5.6%	2,550 萬/月	2,157 萬/月
寫字樓	買賣	104	45	+131.1%	6,500 元/呎	7,791 元/呎	-16.6%	19.20 億	11.72 億
寫字樓	租賃	323	344	-6.1%	22.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	+0.0%	3,022 萬/月	3,434 萬/月
商舖	買賣	28	35	-20.0%	5,500 元/呎	5,596 元/呎	-1.7%	6.93 億	10.81 億
商舖	租賃	71	99	-28.3%	73.1 元/呎·月	86.7 元/呎·月	-15.7%	653 萬/月	1,011 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-07-31）

以 2026-07-31 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」。

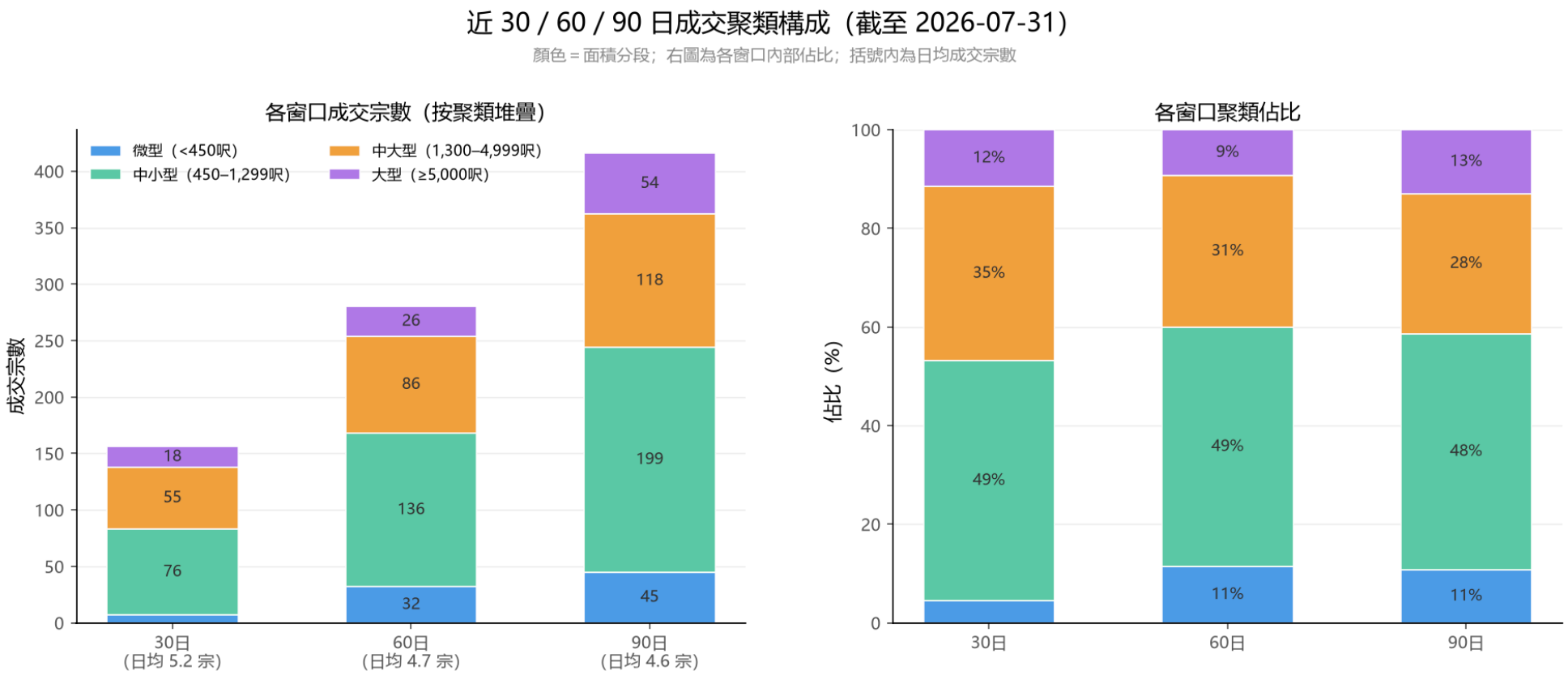


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	156	5.2	42	114
60 日	280	4.7	72	208
90 日	416	4.6	99	317

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	2,857	6	25.7	7	4.5%
30 日	中小型	28	6,667	48	18.0	76	48.7%
30 日	中大型	11	3,766	44	14.0	55	35.3%
30 日	大型	2	4,391	16	19.1	18	11.5%
60 日	微型	3	4,071	29	36.1	32	11.4%
60 日	中小型	47	6,200	89	18.9	136	48.6%
60 日	中大型	17	2,847	69	15.3	86	30.7%
60 日	大型	5	6,946	21	19.0	26	9.3%
90 日	微型	4	3,735	41	36.0	45	10.8%
90 日	中小型	64	4,296	135	19.4	199	47.8%
90 日	中大型	21	2,847	97	16.0	118	28.4%
90 日	大型	10	4,950	44	18.1	54	13.0%

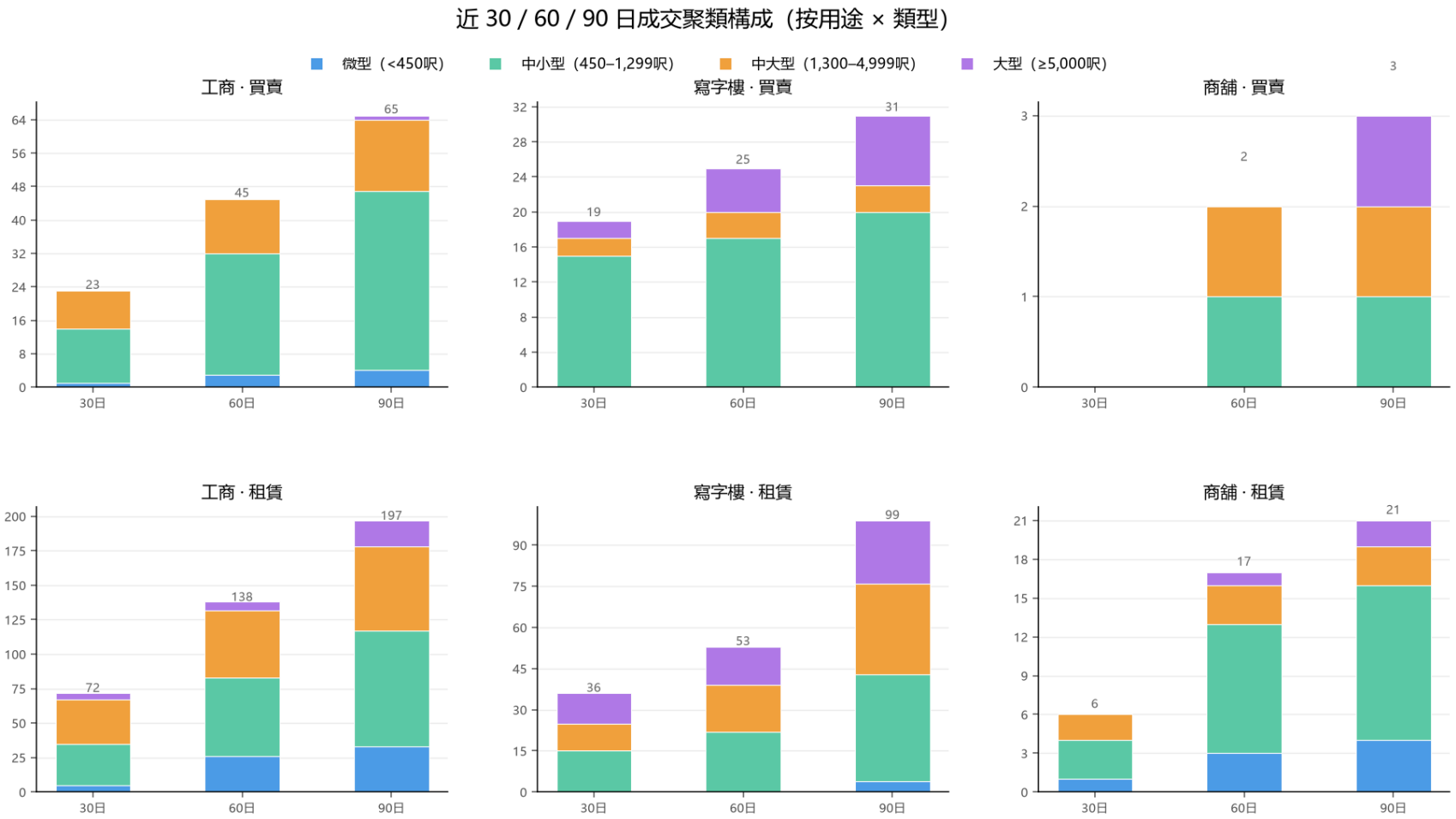


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	23	中小型 13（57%）	45	中小型 29（64%）	65	中小型 43（66%）
工商	租賃	72	中大型 32（44%）	138	中小型 57（41%）	197	中小型 84（43%）

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	19	中小型 15（79%）	25	中小型 17（68%）	31	中小型 20（65%）
寫字樓	租賃	36	中小型 15（42%）	53	中小型 22（42%）	99	中小型 39（39%）
商舖	買賣	0	—	2	中小型 1（50%）	3	中小型 1（33%）
商舖	租賃	6	中小型 3（50%）	17	中小型 10（59%）	21	中小型 12（57%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 156 宗（日均 5.2 宗），高於 90 日的日均 4.6 宗；60 日 280 宗、日均 4.7 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 4.5%（7 宗），低於 90 日的 10.8%；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 76 宗、佔 49%；90 日 199 宗、佔 48%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 19 宗（波頓科創中心、中海日升中心、德華中心、四洲集團中心、東瀛遊廣場），高於 90 日的月均水平（90 日合共 31 宗）；同期工商買賣 30 日 23 宗、90 日 65 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租回落**：30 日工商微型單位中位數呎租 21.3 元，較 90 日的 32.4 元回落 34%，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	578	6,500	4.98
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 323 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	26	2,080	43,320	20.5	121
2	皇廷廣場	26	1,058	24,250	23.4	76
3	萬兆豐中心	22	2,226	42,123	20.7	95
4	LT Tower	19	949	19,855	21.0	61
5	創紀之城5期-東亞銀行中心	17	3,306	85,956	26.0	222
6	德華中心	17	827	16,896	22.0	30
7	電訊一代廣場	16	843	22,053	26.0	77
8	創紀之城一期一座	14	3,920	94,080	24.0	198
9	泓富廣場	12	925	17,848	18.0	27
10	創紀之城六期	10	8,674	220,199	25.4	310
11	中海日升中心	7	1,503	35,037	28.0	22
12	俊匯中心	7	5,205	78,075	15.0	55
13	創紀之城二期	7	2,337	52,893	23.0	72
14	波頓科創中心	7	1,167	32,676	28.0	24
15	Two Harbour Square	6	9,825	237,356	25.0	183
16	建生商業中心	6	2,598	45,853	20.0	31
17	綠景NEO	6	3,962	99,050	24.0	146
18	萬泰利廣場	6	2,276	45,674	21.0	45
19	MG162	5	884	15,028	17.0	7
20	Two Sky Parc	5	1,438	27,322	19.0	40

7.3 工商・買賣

全區共 77 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	22	338	123	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	成業工業大廈	12	846	328	3,743	0.38
4	開聯工業中心 A 座	12	906	318	3,448	0.49
5	官塘工業中心第一座	11	1,800	650	3,018	0.61
6	官塘工業中心第三座	11	1,542	401	2,775	0.49
7	世達中心	9	1,848	625	2,953	0.60
8	凱源工業大廈	9	1,190	360	2,857	0.28
9	毅力工業中心	9	719	390	4,172	0.36
10	鴻圖道 1 號	9	1,220	766	6,200	0.86
11	華寶中心	8	890	324	3,702	0.37
12	官塘工業中心第二座	7	2,124	380	2,344	0.29
13	新城工商中心	7	503	200	3,235	0.15
14	敬運工廠大廈	6	683	246	3,541	0.16
15	豐利中心	6	1,064	382	3,586	0.23
16	駱駝漆大廈 3 期	6	1,178	444	3,560	0.27
17	THE ICON	5	713	250	3,506	0.31
18	京貿中心	5	879	332	3,300	0.17
19	官塘工業中心第四座	5	1,890	598	2,965	0.29
20	永興工業大廈 (觀塘)	5	1,195	360	2,815	0.24

7.4 工商・租賃

全區共 134 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 819 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	34	731	14,000	18.4	51
2	永泰中心	27	218	4,000	18.5	22
3	駱駝漆大廈 1 期	25	264	7,500	29.5	33
4	駱駝漆大廈 3 期	23	1,000	25,000	21.2	55

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**	22	1,830	33,950	19.0	77
6	**開聯工業中心 A 座**	21	1,300	18,500	16.8	54
7	**源成中心**	19	2,409	31,317	13.5	65
8	**豐利中心**	19	1,742	23,000	15.8	58
9	**官塘工業中心第三座**	18	1,893	23,223	12.5	40
10	**威利廣場**	17	1,370	21,920	15.5	66
11	**巧明工廠大廈**	17	350	6,700	18.3	46
12	**官塘工業中心第一座**	16	1,684	22,200	14.0	38
13	**成運工業大廈**	16	622	12,250	19.4	51
14	**廣生行中心**	15	1,243	24,860	17.7	51
15	**怡生工業中心**	15	215	5,500	29.3	19
16	**敬業工廠大廈**	15	271	6,800	26.6	21
17	**海濱中心**	15	1,160	16,240	14.0	43
18	**世紀工商中心**	13	1,693	25,000	13.6	65
19	**創匯廣場**	13	890	14,800	17.3	19
20	**創貿廣場**	13	821	13,312	17.0	19

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 皇廷廣場（26 宗）、寧晉中心（26 宗）、萬兆豐中心（22 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 53 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（22 宗，中位數 338 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 34 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 55 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 45 宗，+131.1%），中位數呎價 6,500 元（-16.6%）；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 34%；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 23.5 元、較大型（12.4 元）高 89%；商舖微型（135.8 元）與大型（20.4 元）相差 565%。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 28 宗（-20.0%），中位數呎價 5,500 元（-1.7%）；租賃 71 宗（-28.3%），中位數呎租 73.1 元（-15.7%）。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 3,463 元/呎、租 17.0 元/呎·月；寫字樓買賣 6,500 元/呎、租 22.0 元/呎·月；商舖買賣 5,500 元/呎、租 73.1 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	40	301	114 萬	3,641 元/呎
工商	買賣	中小型	158	886	315 萬	3,546 元/呎
工商	買賣	中大型	86	2,122	637 萬	2,989 元/呎
工商	買賣	大型	15	9,065	2,300 萬	2,359 元/呎
工商	租賃	微型	158	246	5,200 元	23.5 元/呎·月
工商	租賃	中小型	282	875	15,000 元	17.3 元/呎·月
工商	租賃	中大型	311	2,050	31,187 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	68	8,134	123,300 元	12.4 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	72	867	580 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	166	8,000 元	53.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	122	916	19,935 元	21.1 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	133	2,372	52,000 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	63	11,875	227,000 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	18	847	565 萬	5,710 元/呎
商舖	買賣	中大型	6	2,514	2,397 萬	6,202 元/呎
商舖	買賣	大型	4	9,526	5,764 萬	5,200 元/呎
商舖	租賃	微型	18	292	42,500 元	135.8 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	35	750	65,000 元	97.8 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	2,200	95,000 元	42.0 元/呎·月
商舖	租賃	大型	7	7,310	200,000 元	20.4 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。