

工商舖成交報告｜觀塘

2026年4月

資料範圍：2025年5月—2026年4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（425 宗，總計 43.89 億元） 6

四 租賃成交（1,223 宗，月租總計 6,274 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30） 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

1,648	425	1,223	43.89 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 1,648 宗成交，較上年度同期（1,867 宗）減少 11.7%；買賣 425 宗（+26.1%）、租賃 1,223 宗（-20.1%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 84 宗（上年 48 宗，+75.0%），中位數呎價 6,200 元（上年 7,900 元，-21.5%）；德華中心一棟錄得 54 宗、佔該類 64%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 293 宗（上年 270 宗，+8.5%），中位數呎價 3,576 元（上年 4,454 元，-19.7%）；泉源工業大廈一棟錄得 24 宗、佔該類 8%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 818 宗、寫字樓 330 宗、商舖 75 宗；中位數呎租分別為 17.0、22.0、96.4 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 48 宗（+152.6%），中位數呎價 5,500 元（-18.0%）；租賃 75 宗（-29.2%），中位數呎租 96.4 元（+28.4%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 43.89 億元（上年 45.48 億元，-3.5%），其中 6 宗（5 個項目）逾 1 億元，合計 9.95 億元、佔總額 23%；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 6,274 萬元（上年 6,830 萬元，-8.1%）；主要來自Two Harbour Square、海濱匯等大額租務。

02 二、市場總覽

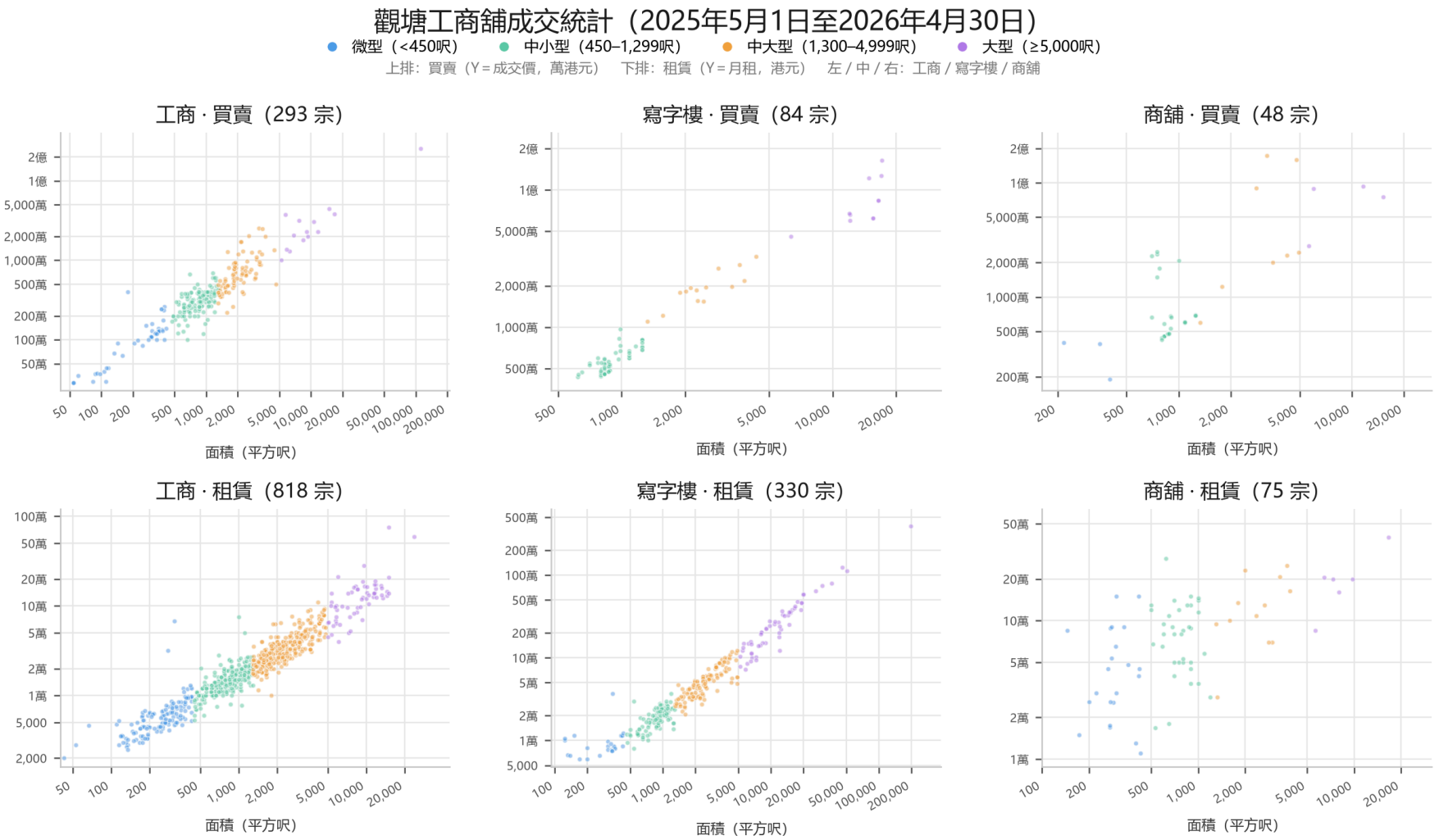


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-05-01 至 2026-04-30）

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	293	980	363 萬	3,576 元/呎	17.57 億
工商	租賃	818	1,192	19,338 元/月	17.0 元/呎·月	2,533 萬/月
寫字樓	買賣	84	978	609 萬	6,200 元/呎	15.60 億
寫字樓	租賃	330	1,591	32,372 元/月	22.0 元/呎·月	3,035 萬/月
商舖	買賣	48	877	602 萬	5,500 元/呎	10.73 億
商舖	租賃	75	750	84,540 元/月	96.4 元/呎·月	706 萬/月
合計	買賣	**425**	960	—	—	**43.89 億**
合計	租賃	**1,223**	1,205	—	—	**6,274 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（960 呎）明顯小於租賃（1,205 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（3,576） 元 / 呎；租賃則為 商舖（96） > 寫字樓（22） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（425 宗，總計 43.89 億元）

3.1 工商（293 宗，17.57 億元）

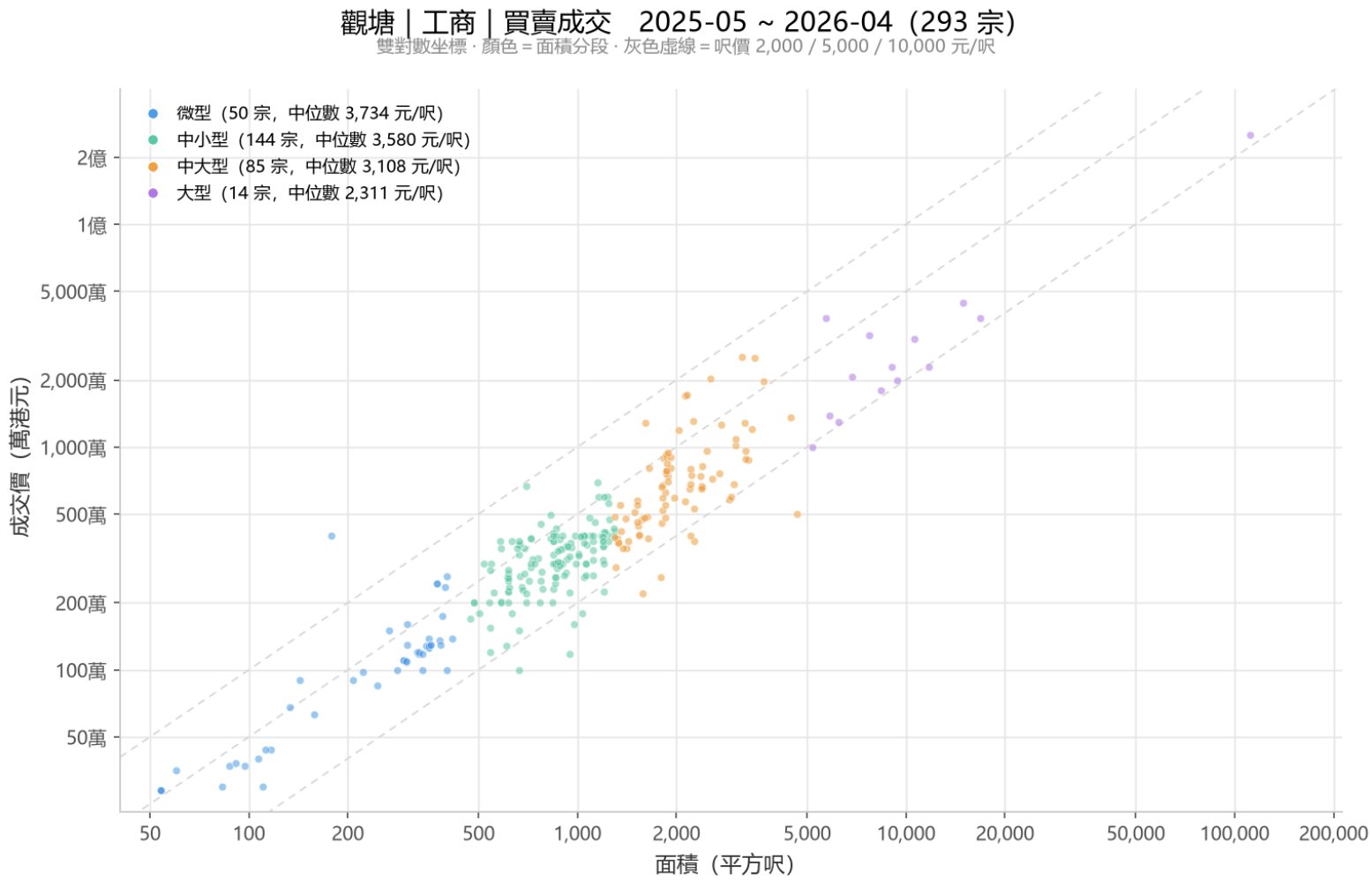


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 980 呎、中位數售價 363 萬元、中位數呎價 3,576 元（上年 4,454 元，-19.7%）。
- 面積段：中小型 144 宗（49%）、中大型 85 宗（29%）、微型 50 宗、大型 14 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,734 → 中小型 3,580 → 中大型 3,108 → 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（24 宗）、成運工業大廈（15 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（84 宗，15.6 億元）

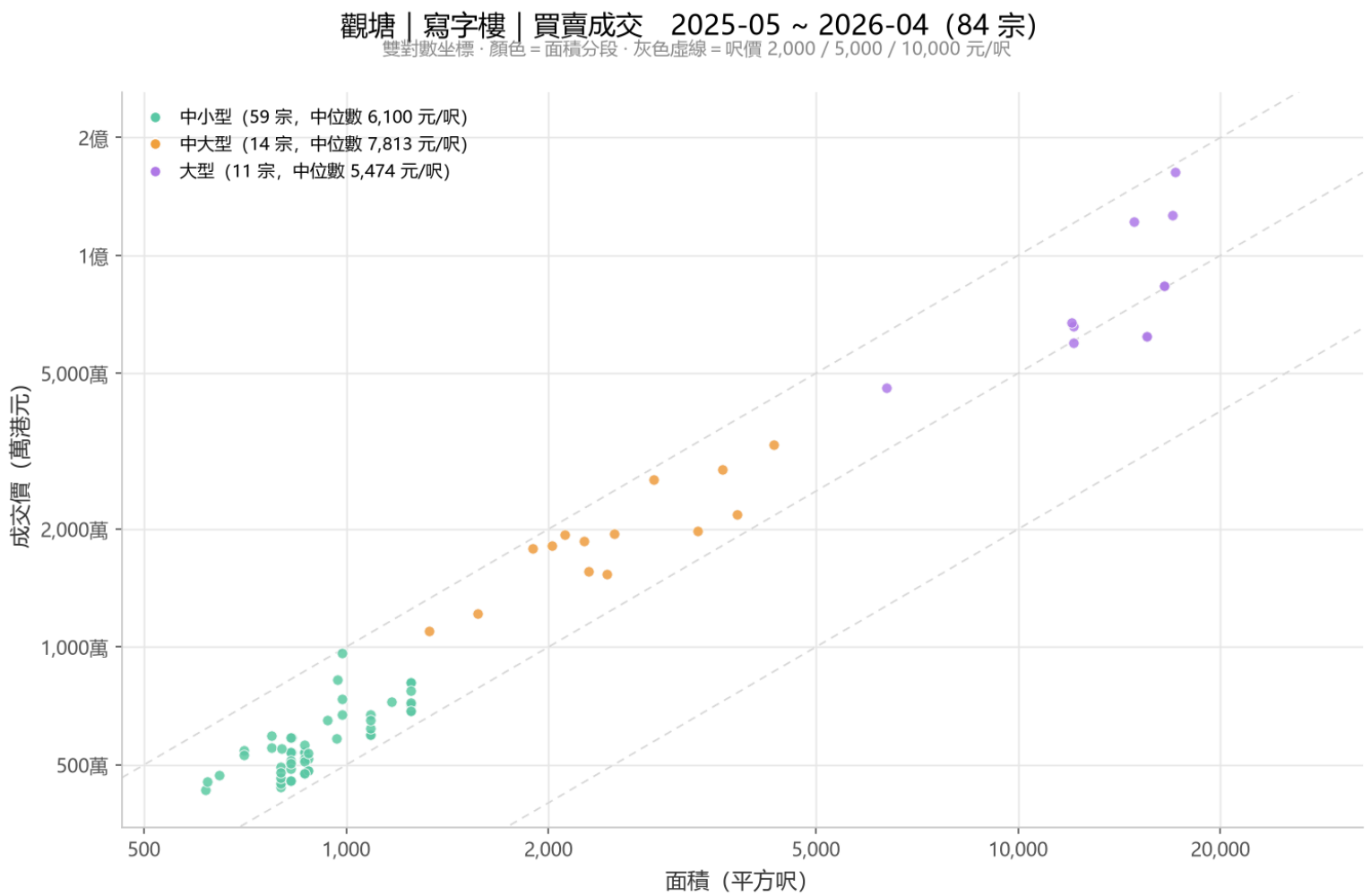


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 978 呎、中位數售價 609 萬元、中位數呎價 6,200 元（上年 7,900 元，-21.5%）。
- 面積段：中小型 59 宗（70%）、大型 11 宗、中大型 14 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,813 元最高，中小型 6,100 元，大型 5,474 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 54 宗（64%）；前 5 棟合計 74 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（48 宗，10.73 億元）

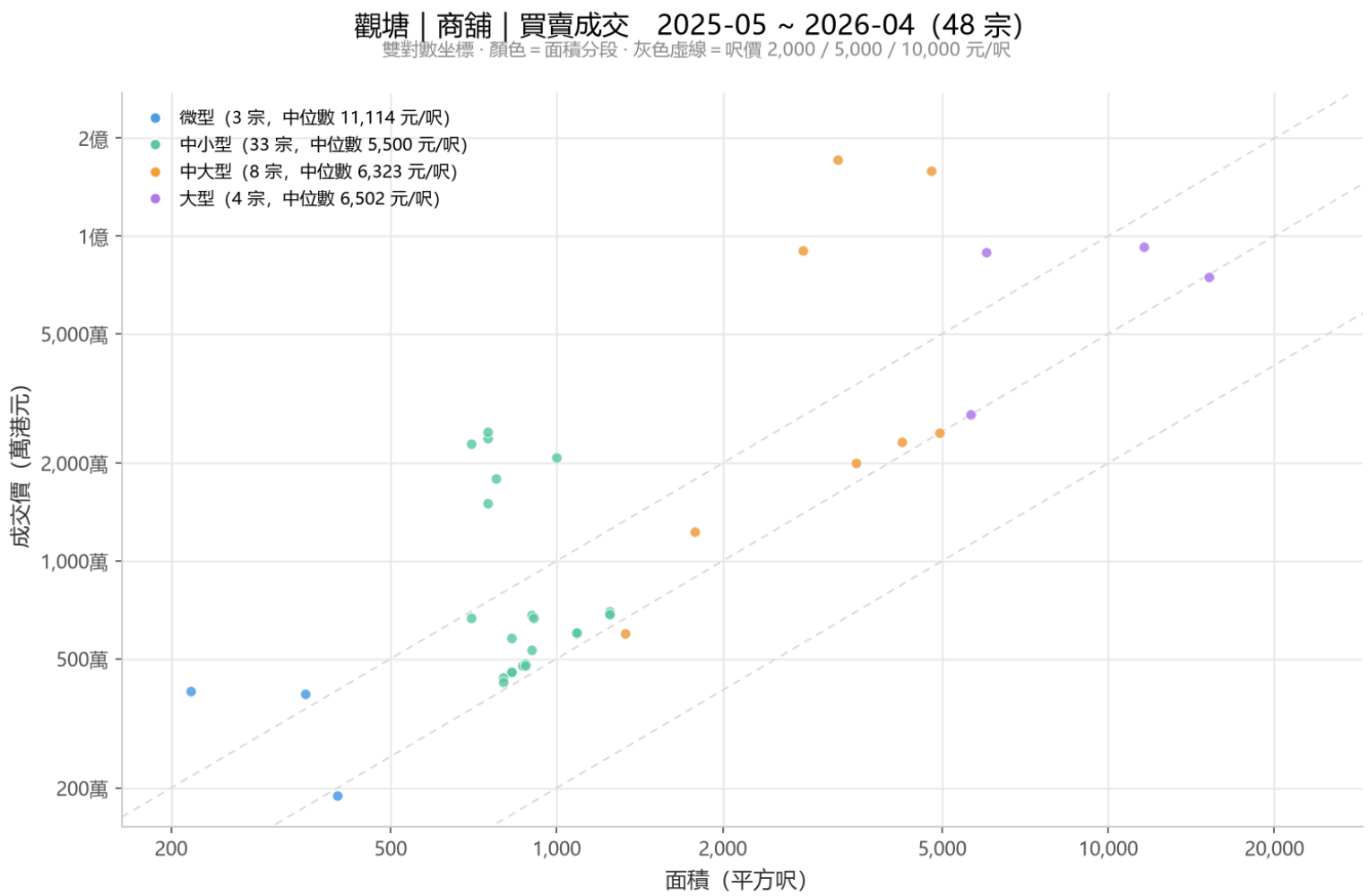


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 48 宗，統計穩定性有限；中位數面積 877 呎、中位數售價 602 萬元、中位數呎價 5,500 元（上年 6,709 元，-18.0%）。
- 面積段：中小型 33 宗、中大型 8 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 6,323 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 27 宗，佔 56%；前 5 棟佔 69%。

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	2025-05-31	寫字樓	One Harbour Square	17,153	1.63	9,503
4	2025-07-14	商舖	電訊一代廣場	4,768	1.59	33,320
5	2025-09-19	寫字樓	四洲集團中心	16,969	1.27	7,477
6	2025-10-22	寫字樓	四洲集團中心	14,889	1.22	8,200
7	2026-02-05	商舖	駱駝漆大廈第2座	11,593	0.93	8,005
8	2025-07-10	商舖	宜安中心	2,800	0.90	32,143
9	2025-07-14	商舖	萬泰利廣場	5,997	0.89	14,856
10	2026-04-12	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.84	5,073

04 四、租賃成交（1,223 宗，月租總計 6,274 萬元）

4.1 工商（818 宗，月租 2,533 萬元）

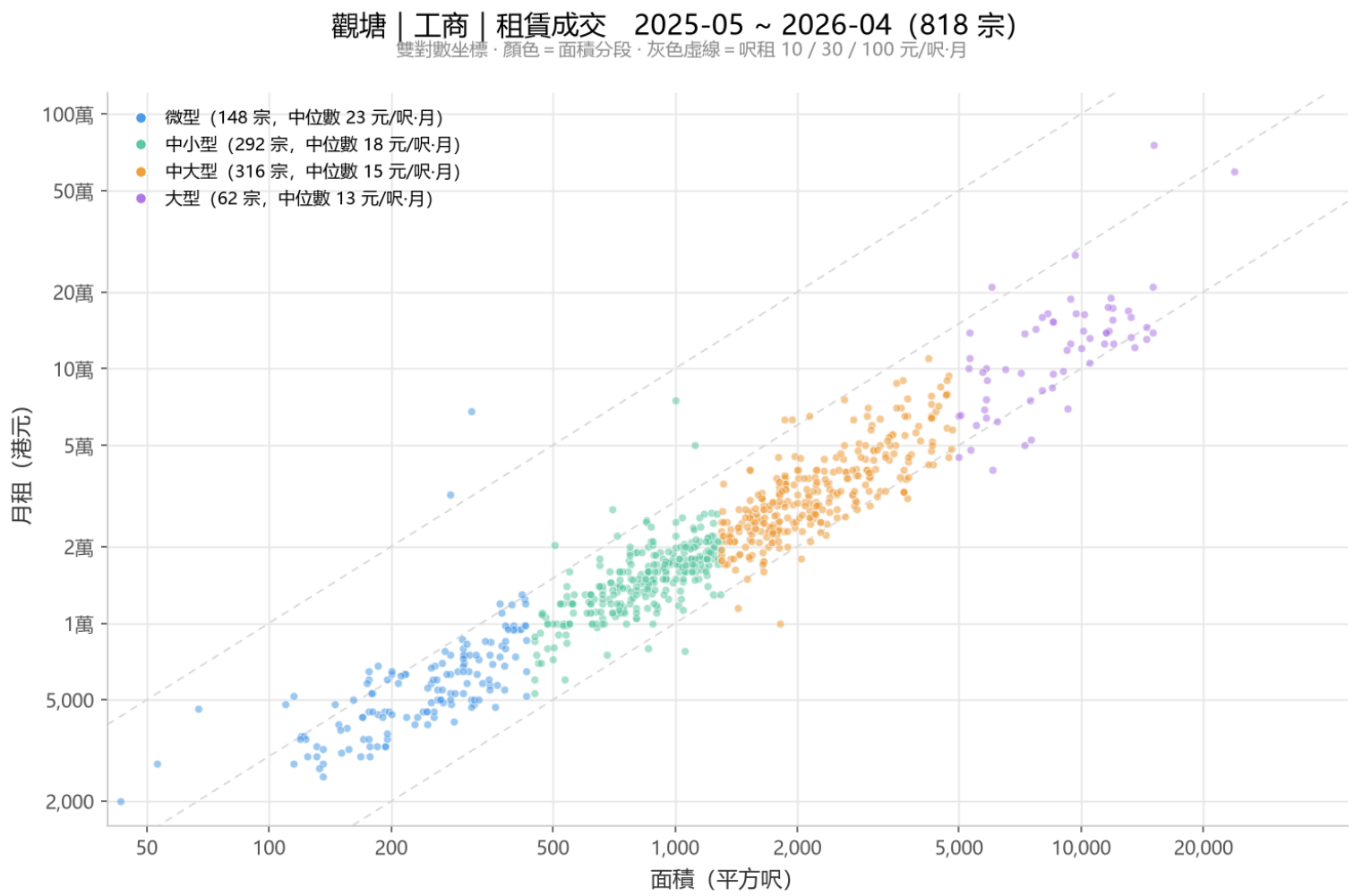


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,192 呎、月租 19,338 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 18.9 元，-10.2%）。
- 面積段：中大型 316 宗（39%）、中小型 292 宗（36%）、微型 148 宗、大型 62 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 22.9 → 中小型 17.7 → 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：成業工業大廈（31 宗）、駱駝漆大廈 3 期（29 宗）、開聯工業中心 A 座（28 宗）；前 5 棟合計僅佔 17%，前 10 棟佔 28%，供應面分散。

4.2 寫字樓（330 宗，月租 3,035 萬元）

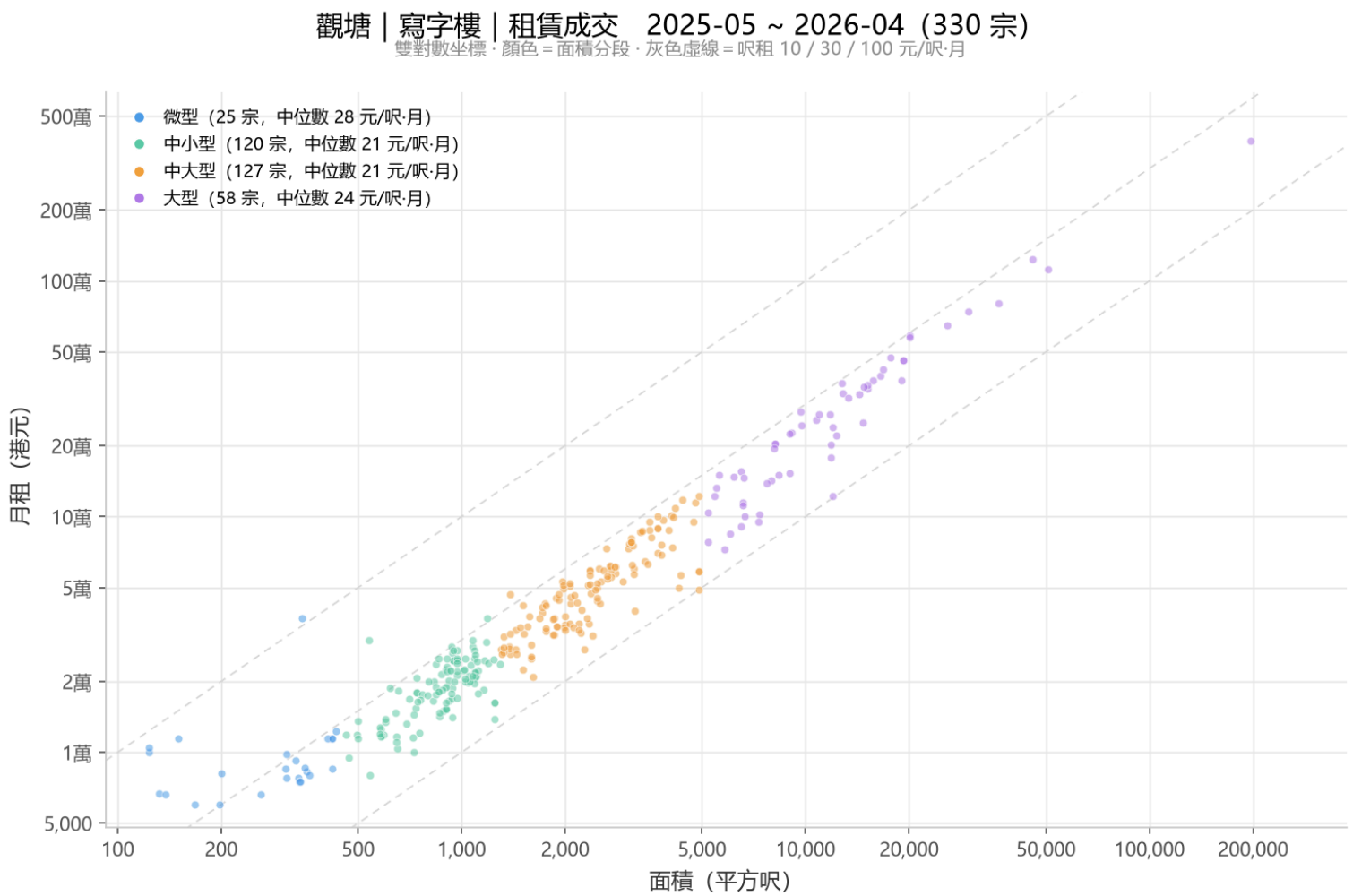


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,591 呎、月租 32,372 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 22.0 元，+0.0%）。
- 面積段：中大型 127 宗、中小型 120 宗、大型 58 宗、微型 25 宗。

- 呎租：大型 23.5 元最高，中小型 21.0 元、中大型 21.0 元相若；微型 28.0 元（樣本僅 25 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、寧晉中心（27 宗）、LT Tower（25 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（75 宗，月租 706 萬元）

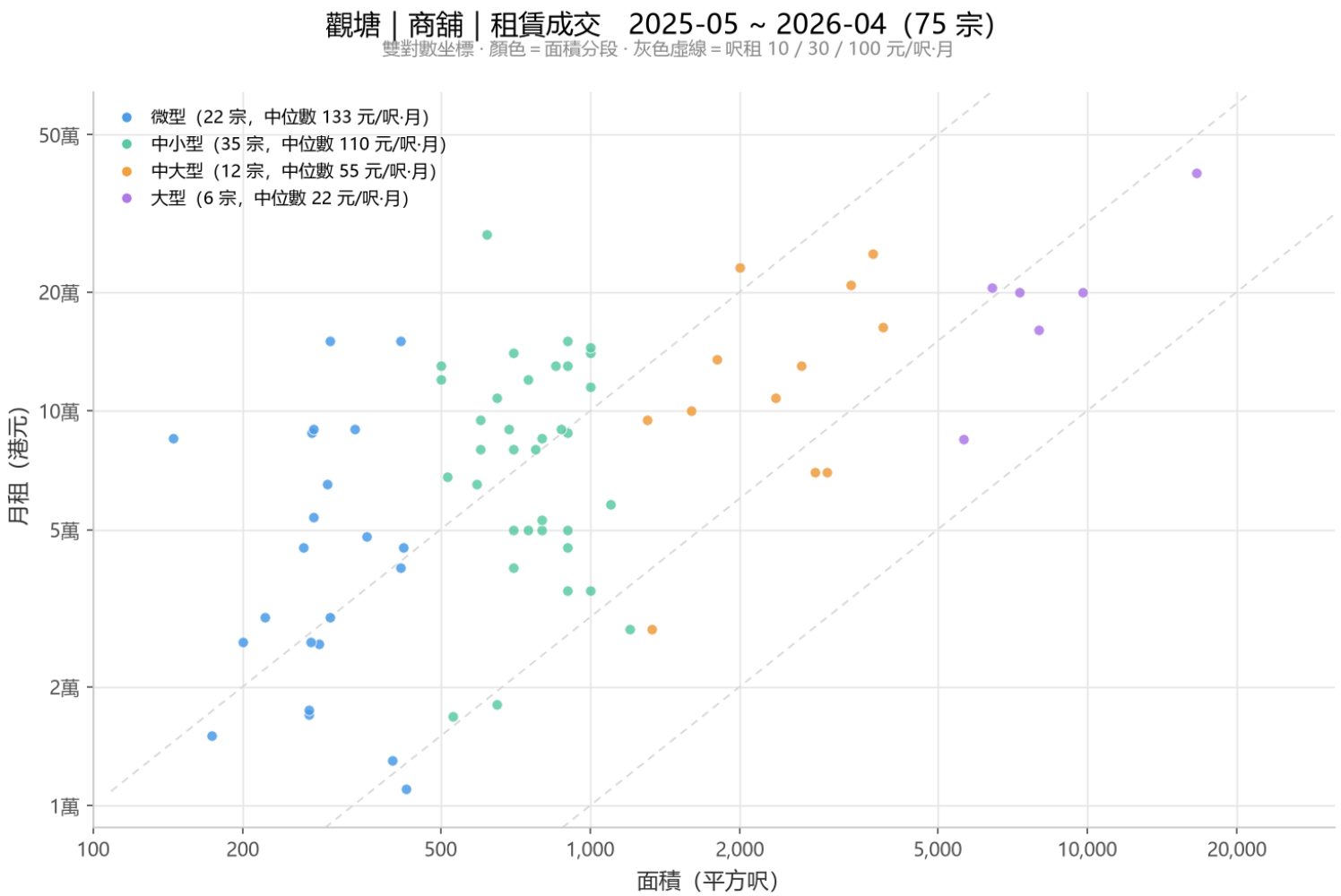


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 84,540 元、呎租 96.4 元/呎·月（上年 75.1 元，+28.4%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 132.6 元（街舖細位）→ 中小型 109.8 → 中大型 55.5 → 大型 22.3 元。
- 最活躍：觀塘廣場（10 宗）、寧晉中心（7 宗）、福昌大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 36%，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	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	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	2025-12-29	寫字樓	海濱匯	25,869	646,725	25.0
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

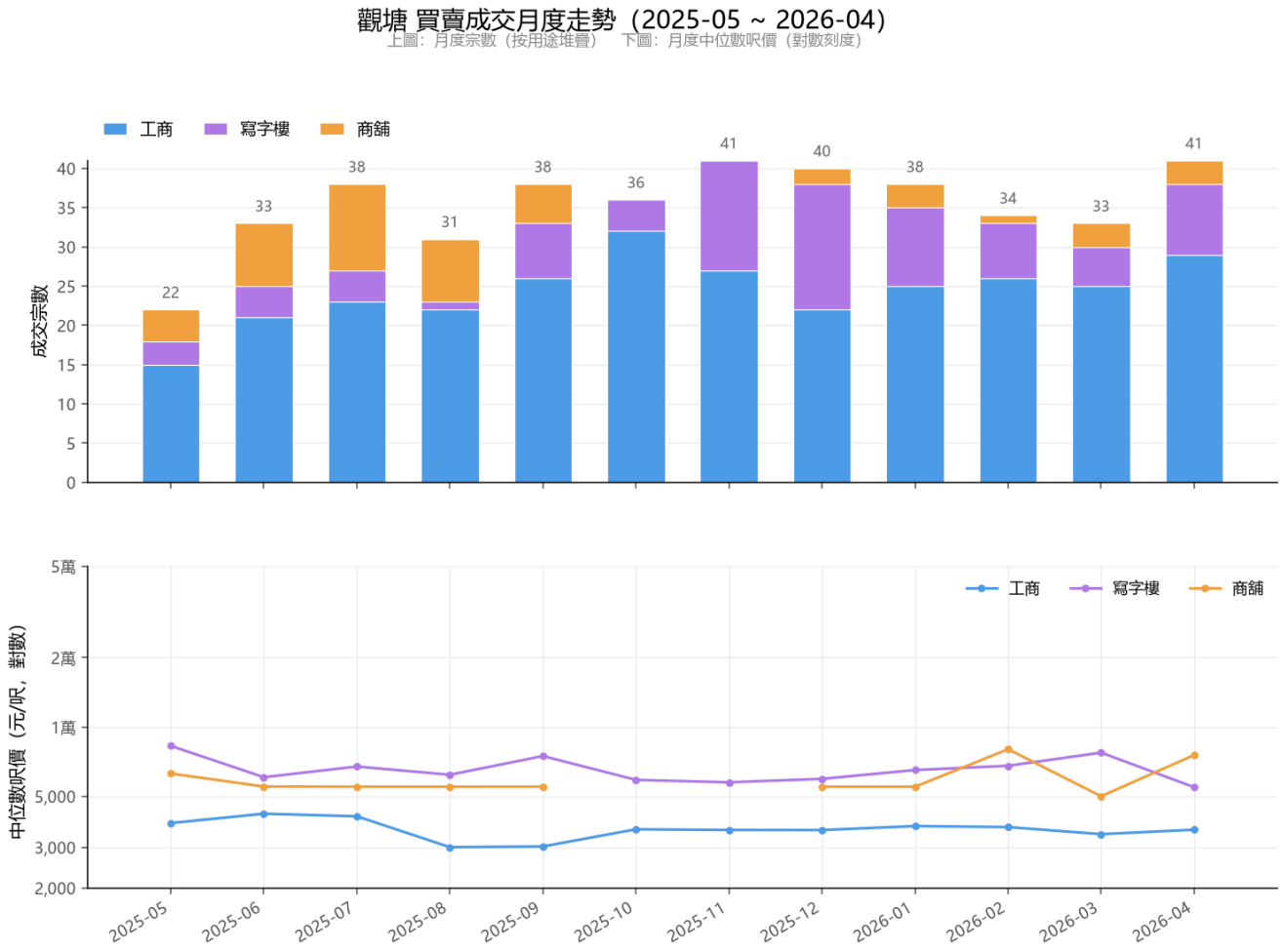


圖 8　買賣月度走勢

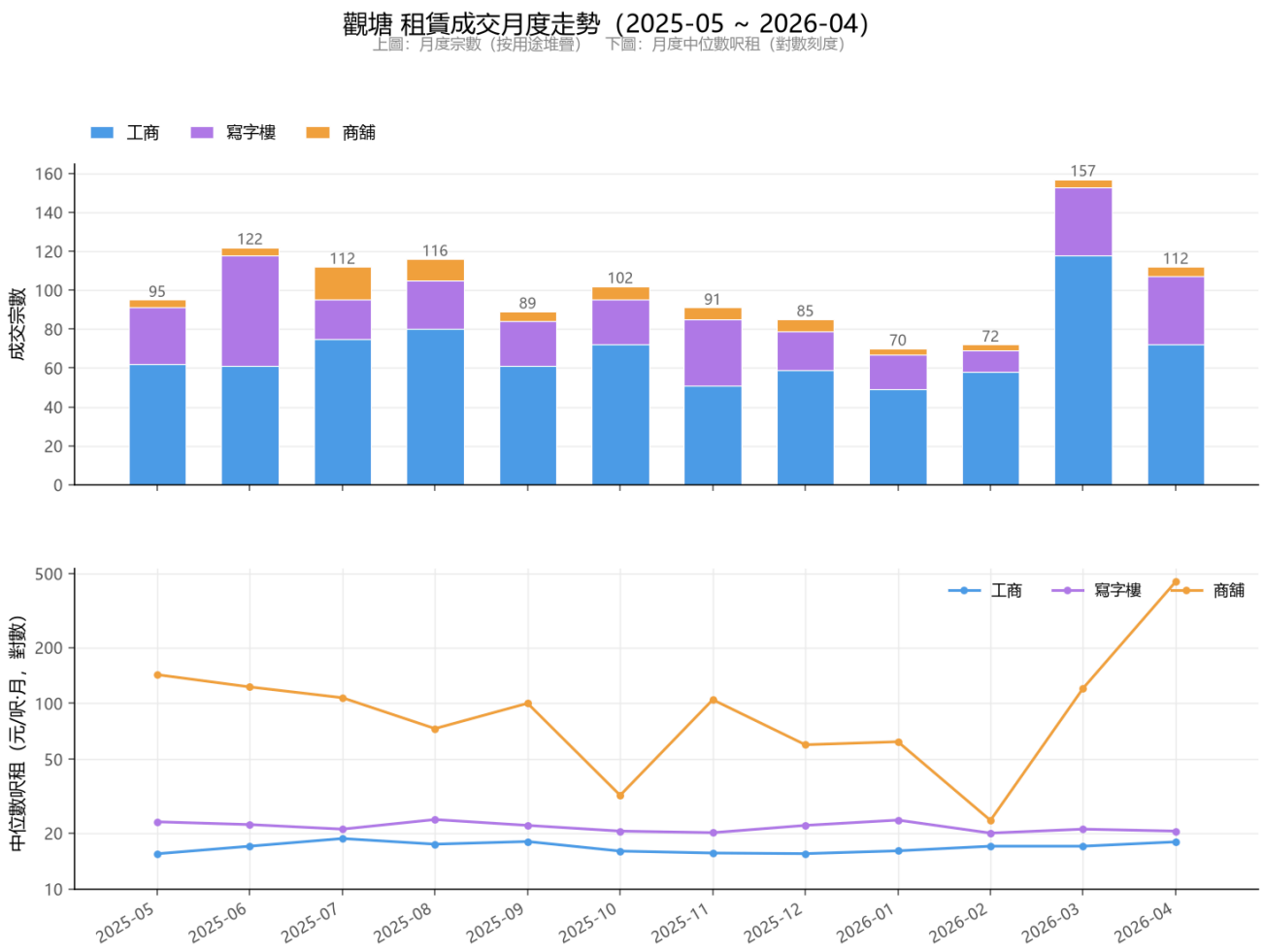


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 137 宗；買賣月均 35.4 宗、租賃月均 101.9 宗。
- 高點為 2026-03（190 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 150 宗，較期初三個月（141 宗）上升。

- 季度合計：2025Q2 272 宗 → 2025Q3 424 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2（僅4月）153 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,040 元降至 3,579 元（區間 3,402–4,040 元）；路徑 2025Q2 4,040 → 2025Q3 3,402 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2(部分) 3,579。
- **工商租賃**：季度中位數由 16 元升至 18 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q2 16 → 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1 17 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,100 元降至 5,474 元（區間 5,474–6,732 元）；路徑 2025Q2 6,100 → 2025Q3 6,732 → 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2(部分) 5,474。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元降至 20 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q2 22 → 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1 22 → 2026Q2(部分) 20。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,535 元升至 7,556 元（區間 5,500–7,556 元）；路徑 2025Q2 5,535 → 2025Q3 5,500 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1 5,500 → 2026Q2(部分) 7,556。
- **商舖租賃**：季度中位數由 131 元升至 452 元（區間 62–452 元）；路徑 2025Q2 131 → 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1 64 → 2026Q2(部分) 452。

> 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 49% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 70% 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 39% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（47%）及 <450 呎（29%）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 960 呎，租賃由 936 呎變為 1,205 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 54 宗，佔 64%；前 5 棟佔 88%。
- 寫字樓租賃：瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、寧晉中心（27 宗）、LT Tower（25 宗），前 5 棟合計佔 38%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 24 宗，前 5 棟佔 27%；工商租賃：成業工業大廈 31 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	293	270	+8.5%	3,576 元/呎	4,454 元/呎	-19.7%	17.57 億	25.87 億
工商	租賃	818	1,072	-23.7%	17.0 元/呎·月	18.9 元/呎·月	-10.2%	2,533 萬/月	2,376 萬/月
寫字樓	買賣	84	48	+75.0%	6,200 元/呎	7,900 元/呎	-21.5%	15.60 億	12.87 億
寫字樓	租賃	330	352	-6.2%	22.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	+0.0%	3,035 萬/月	3,395 萬/月
商舖	買賣	48	19	+152.6%	5,500 元/呎	6,709 元/呎	-18.0%	10.73 億	6.74 億
商舖	租賃	75	106	-29.2%	96.4 元/呎·月	75.1 元/呎·月	+28.4%	706 萬/月	1,059 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-04-30）

以 2026-04-30 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」。

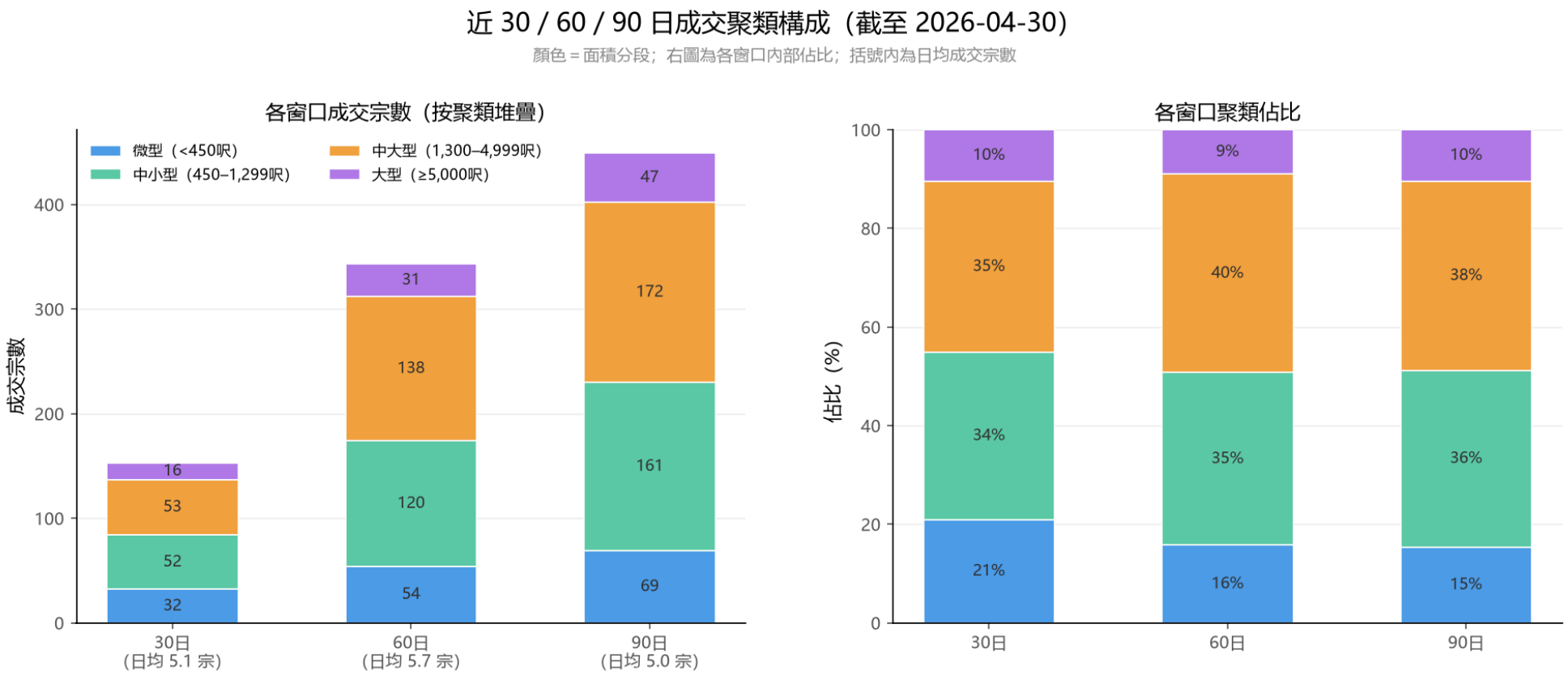


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	153	5.1	41	112
60 日	343	5.7	74	269
90 日	449	5.0	108	341

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	4	3,954	28	29.5	32	20.9%
30 日	中小型	19	4,132	33	19.0	52	34.0%
30 日	中大型	10	2,960	43	17.5	53	34.6%
30 日	大型	8	4,536	8	10.0	16	10.5%
60 日	微型	7	3,987	47	27.0	54	15.7%
60 日	中小型	34	3,885	86	18.0	120	35.0%
60 日	中大型	21	3,108	117	17.0	138	40.2%
60 日	大型	12	4,484	19	15.0	31	9.0%
90 日	微型	10	3,954	59	25.0	69	15.4%
90 日	中小型	57	3,941	104	18.0	161	35.9%
90 日	中大型	26	3,265	146	17.0	172	38.3%
90 日	大型	15	4,130	32	14.0	47	10.5%

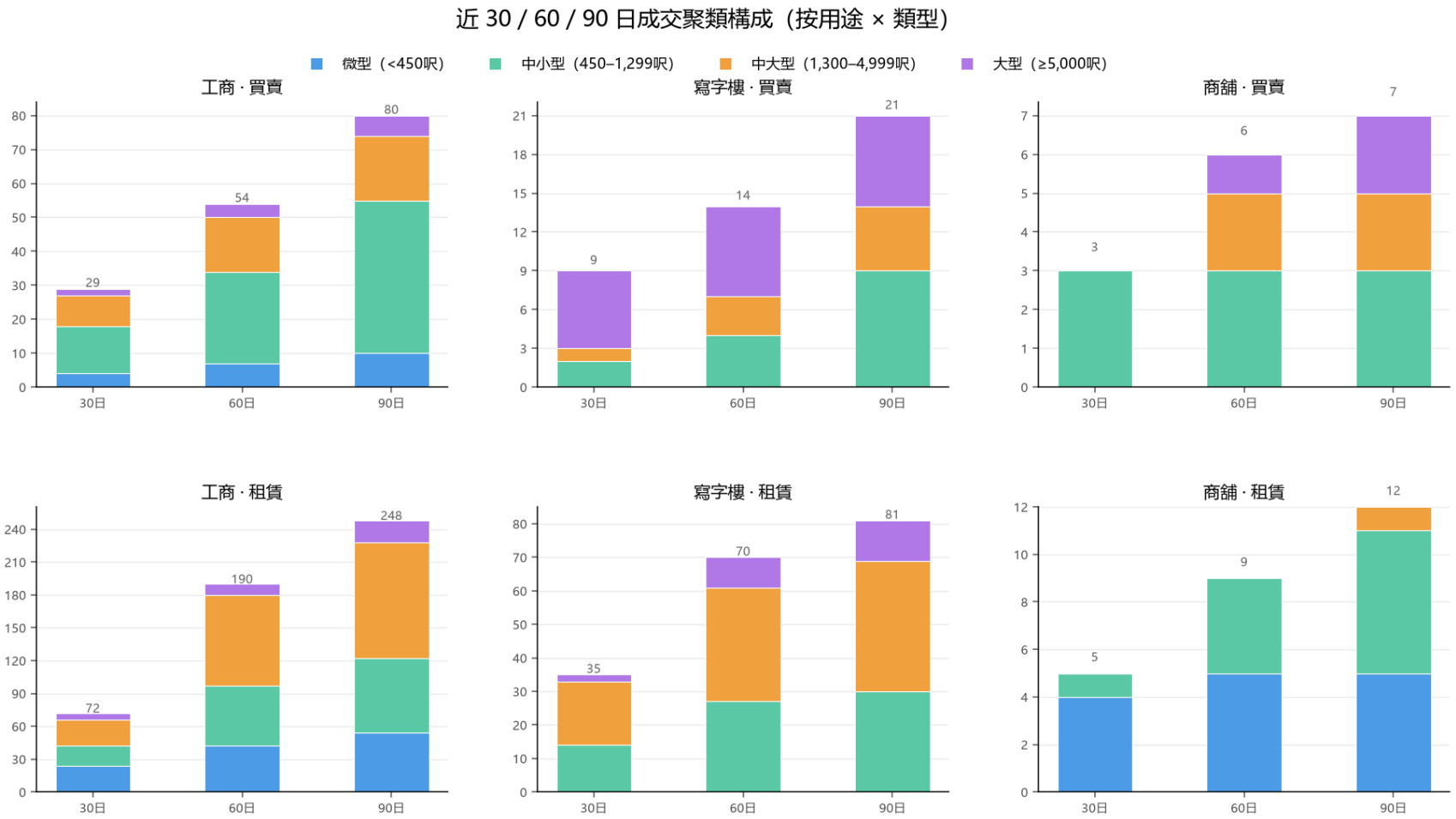


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	29	中小型 14（48%）	54	中小型 27（50%）	80	中小型 45（56%）
工商	租賃	72	微型 24（33%）	190	中大型 83（44%）	248	中大型 106（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	9	大型 6（67%）	14	大型 7（50%）	21	中小型 9（43%）
寫字樓	租賃	35	中大型 19（54%）	70	中大型 34（49%）	81	中大型 39（48%）
商舖	買賣	3	中小型 3（100%）	6	中小型 3（50%）	7	中小型 3（43%）
商舖	租賃	5	微型 4（80%）	9	微型 5（56%）	12	中小型 6（50%）

近三個月觀察

- **近月成交持平**：30 日 153 宗（日均 5.1 宗），與 90 日的日均 5.0 宗；60 日 343 宗、日均 5.7 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 20.9%（32 宗），高於 90 日的 15.4%；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「中大型」為最大宗（30 日 53 宗、佔 35%；90 日 172 宗、佔 38%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 9 宗（德華中心、四洲集團中心、宏基資本大廈），高於 90 日的月均水平（90 日合共 21 宗）；同期工商買賣 30 日 29 宗、90 日 80 宗，兩類買賣同步推進。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 29.2 元，較 90 日的 24.4 元上升 19%，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**	54	867	538	6,000	3.57
2	**四洲集團中心**	9	15,564	6,226	7,477	6.10
3	**波頓科創中心**	4	1,642	1,449	9,242	0.63
4	**電訊一代廣場**	4	1,254	934	6,907	0.46
5	**中海日升中心**	3	2,296	1,557	7,264	0.49
6	**宏基資本大廈**	3	12,076	6,610	5,474	1.94
7	**寧晉中心**	2	1,916	1,525	8,034	0.30
8	**皇廷廣場**	2	970	705	7,265	0.14
9	**萬兆豐中心**	2	2,352	1,702	7,276	0.34
10	**One Harbour Square**	1	17,153	16,300	9,503	1.63

7.2 寫字樓・租賃

全區共 54 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	27	1,551	34,122	21.0	114
2	瑞泰偉基商業廣場	27	418	9,500	24.0	27
3	LT Tower	25	902	18,760	20.0	71
4	皇廷廣場	24	1,025	24,750	22.8	65
5	萬兆豐中心	22	1,986	39,202	20.6	92
6	創紀之城一期一座	16	3,920	94,080	24.0	242
7	電訊一代廣場	16	771	20,025	28.5	73
8	創紀之城5期-東亞銀行中心	13	3,101	80,626	26.0	144
9	泓富廣場	12	1,347	24,664	18.0	30
10	俊匯中心	9	5,205	78,075	17.0	78
11	德華中心	7	1,087	16,237	18.0	11
12	訊科中心	7	939	14,085	16.0	13
13	MG162	6	891	15,147	16.5	9
14	Two Harbour Square	6	9,946	242,072	25.0	525
15	創紀之城二期	6	2,148	52,154	24.0	51
16	富利廣場	6	2,858	59,865	20.5	42
17	萬泰利廣場	6	3,174	69,828	21.0	58
18	Two Sky Parc	5	1,438	27,322	20.0	26
19	中海日升中心	5	1,503	35,037	23.0	16
20	創業街9號	5	1,895	34,110	18.0	32

7.3 工商・買賣

全區共 74 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 293 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	24	330	120	3,626	0.26
2	成業工業大廈	15	846	350	4,082	0.49

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	成運工業大廈	15	617	235	3,841	0.42
4	開聯工業中心 A 座	14	887	309	3,404	0.55
5	海傲	12	1,862	865	4,639	1.16
6	官塘工業中心第一座	11	1,800	650	3,018	0.61
7	官塘工業中心第三座	10	1,203	355	2,822	0.39
8	世達中心	8	2,116	645	2,964	0.56
9	毅力工業中心	8	719	390	4,103	0.32
10	凱源工業大廈	7	1,190	360	2,820	0.22
11	官塘工業中心第二座	7	1,600	403	2,617	0.30
12	華基中心	7	519	245	5,780	0.19
13	華寶中心	7	871	340	3,904	0.21
14	敬運工廠大廈	6	683	246	3,541	0.16
15	美興工業大廈 B 座	6	1,312	380	3,079	0.27
16	華成工商中心	6	1,108	470	3,990	0.33
17	駱駝漆大廈 3 期	6	1,178	444	3,560	0.27
18	利寶時中心	5	612	280	4,248	0.37
19	官塘工業中心第四座	5	1,890	598	2,965	0.29
20	新城工商中心	5	472	180	3,579	0.10

7.4 工商・租賃

全區共 135 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 818 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	31	731	14,500	18.3	49
2	駱駝漆大廈 3 期	29	882	21,000	21.6	63
3	開聯工業中心 A 座	28	940	18,000	17.1	68
4	永泰中心	27	218	4,000	18.5	22

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	22	1,258	17,150	15.1	45
6	成運工業大廈	21	785	13,000	19.3	66
7	官塘工業中心第三座	20	1,678	20,502	13.0	40
8	巧明工廠大廈	20	390	6,950	18.9	49
9	豐利中心	19	1,742	23,000	15.8	46
10	廣生行中心	16	2,007	32,000	16.8	63
11	海傲	16	1,818	33,624	19.0	54
12	威利廣場	15	1,370	21,920	15.5	54
13	海濱中心	15	1,043	15,000	14.0	40
14	源成中心	15	2,436	32,886	13.5	54
15	駱駝漆大廈 1 期	15	300	7,500	24.0	25
16	官塘工業中心第四座	14	2,185	29,000	12.3	41
17	敬業工廠大廈	14	281	7,000	25.6	26
18	華成工商中心	14	1,295	19,810	17.7	131
19	利維大廈	13	404	7,400	18.9	12
20	世紀工商中心	12	1,595	23,868	14.1	59

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（54 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 瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、寧晉中心（27 宗）、LT Tower（25 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（24 宗，中位數 330 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 31 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 49 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 84 宗（上年 48 宗，+75.0%），中位數呎價 6,200 元（-21.5%）；分層單位主流成交集中於 5,500–7,216 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 49%、工商租賃 36%；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 22.9 元、較大型（13.0 元）高 76%；商舖微型（132.6 元）與大型（22.3 元）相差 495%。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（+152.6%），中位數呎價 5,500 元（-18.0%）；租賃 75 宗（-29.2%），中位數呎租 96.4 元（+28.4%）。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 3,576 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 96.4 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	50	302	114 萬	3,734 元/呎
工商	買賣	中小型	144	861	315 萬	3,580 元/呎
工商	買賣	中大型	85	1,890	663 萬	3,108 元/呎
工商	買賣	大型	14	8,737	2,299 萬	2,311 元/呎
工商	租賃	微型	148	262	5,500 元	22.9 元/呎·月
工商	租賃	中小型	292	859	15,000 元	17.7 元/呎·月
工商	租賃	中大型	316	2,097	30,989 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	62	8,763	125,200 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	59	867	538 萬	6,100 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	14	2,370	1,901 萬	7,813 元/呎
寫字樓	買賣	大型	11	15,564	6,750 萬	5,474 元/呎
寫字樓	租賃	微型	25	329	8,499 元	28.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	120	918	19,710 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	127	2,359	49,000 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	58	11,336	233,570 元	23.5 元/呎·月
商舖	買賣	微型	3	350	389 萬	11,114 元/呎
商舖	買賣	中小型	33	867	580 萬	5,500 元/呎
商舖	買賣	中大型	8	3,356	2,397 萬	6,323 元/呎
商舖	買賣	大型	4	8,795	8,205 萬	6,502 元/呎
商舖	租賃	微型	22	282	42,500 元	132.6 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	35	777	80,000 元	109.8 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	12	2,510	119,000 元	55.5 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。