

工商舖成交報告｜觀塘

2026年3月

資料範圍：2025年4月—2026年3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（405 宗，總計 38.84 億元） 6

四 租賃成交（1,221 宗，月租總計 6,293 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31） 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

1,626	405	1,221	38.84 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 1,626 宗成交，較上年度同期（1,924 宗）減少 15.5%；買賣 405 宗（+17.4%）、租賃 1,221 宗（-22.7%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 78 宗（上年 53 宗，+47.2%），中位數呎價 6,200 元（上年 7,900 元，-21.5%）；德華中心一棟錄得 53 宗、佔該類 68%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 281 宗（上年 265 宗，+6.0%），中位數呎價 3,588 元（上年 4,498 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 814 宗、寫字樓 329 宗、商舖 78 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（+70.4%），中位數呎價 5,500 元（-35.0%）；租賃 78 宗（-26.4%），中位數呎租 89.4 元（+19.0%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 38.84 億元（上年 52.4 億元，-25.9%），其中 6 宗（5 個項目）逾 1 億元，合計 9.95 億元、佔總額 26%；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 6,293 萬元（上年 6,893 萬元，-8.7%）；主要來自Two Harbour Square、海濱匯等大額租務。

02 二、市場總覽

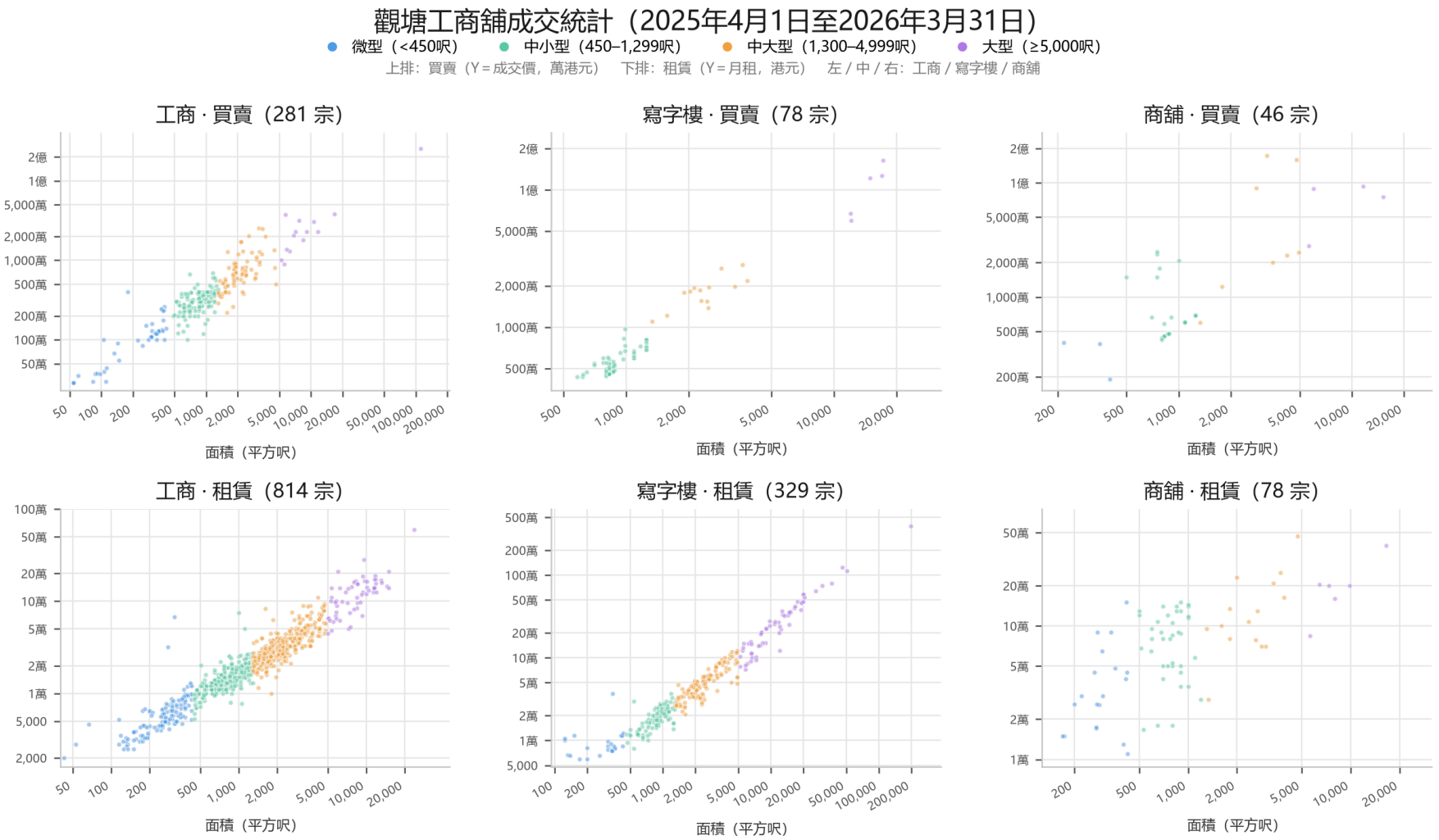


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-04-01 至 2026-03-31）

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	281	980	363 萬	3,588 元/呎	16.95 億
工商	租賃	814	1,198	19,448 元/月	17.0 元/呎·月	2,466 萬/月
寫字樓	買賣	78	907	596 萬	6,200 元/呎	11.36 億
寫字樓	租賃	329	1,589	33,000 元/月	22.0 元/呎·月	3,085 萬/月
商舖	買賣	46	877	602 萬	5,500 元/呎	10.53 億
商舖	租賃	78	800	80,000 元/月	89.4 元/呎·月	742 萬/月
合計	買賣	**405**	947	—	—	**38.84 億**
合計	租賃	**1,221**	1,217	—	—	**6,293 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（947 呎）明顯小於租賃（1,217 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（3,588） 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（405 宗，總計 38.84 億元）

3.1 工商（281 宗，16.95 億元）

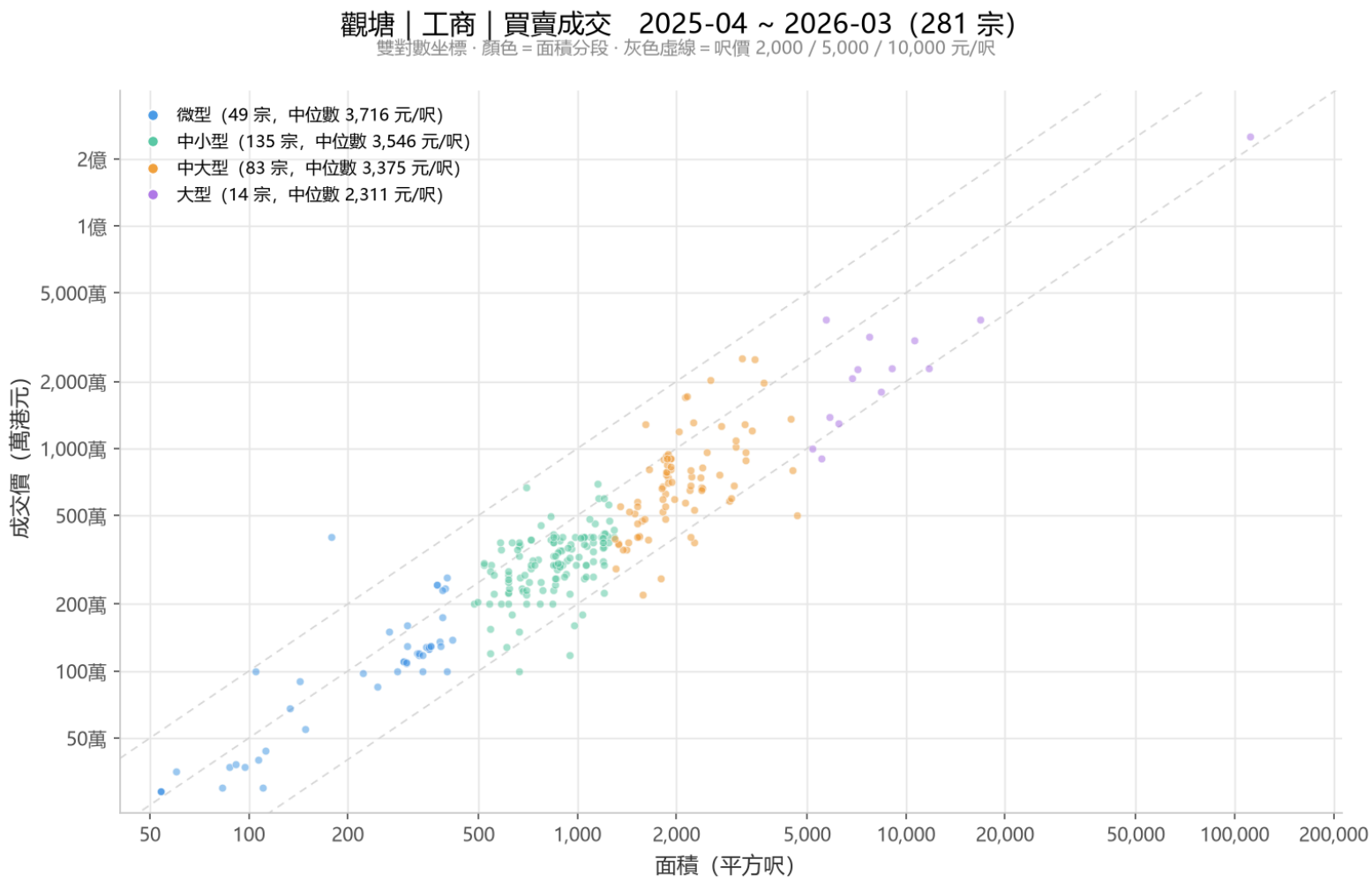


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 980 呎、中位數售價 363 萬元、中位數呎價 3,588 元（上年 4,498 元，-20.2%）。
- 面積段：中小型 135 宗（48%）、中大型 83 宗（30%）、微型 49 宗、大型 14 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,716 → 中小型 3,546 → 中大型 3,375 → 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（23 宗）、成業工業大廈（15 宗）、海傲（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（78 宗，11.36 億元）

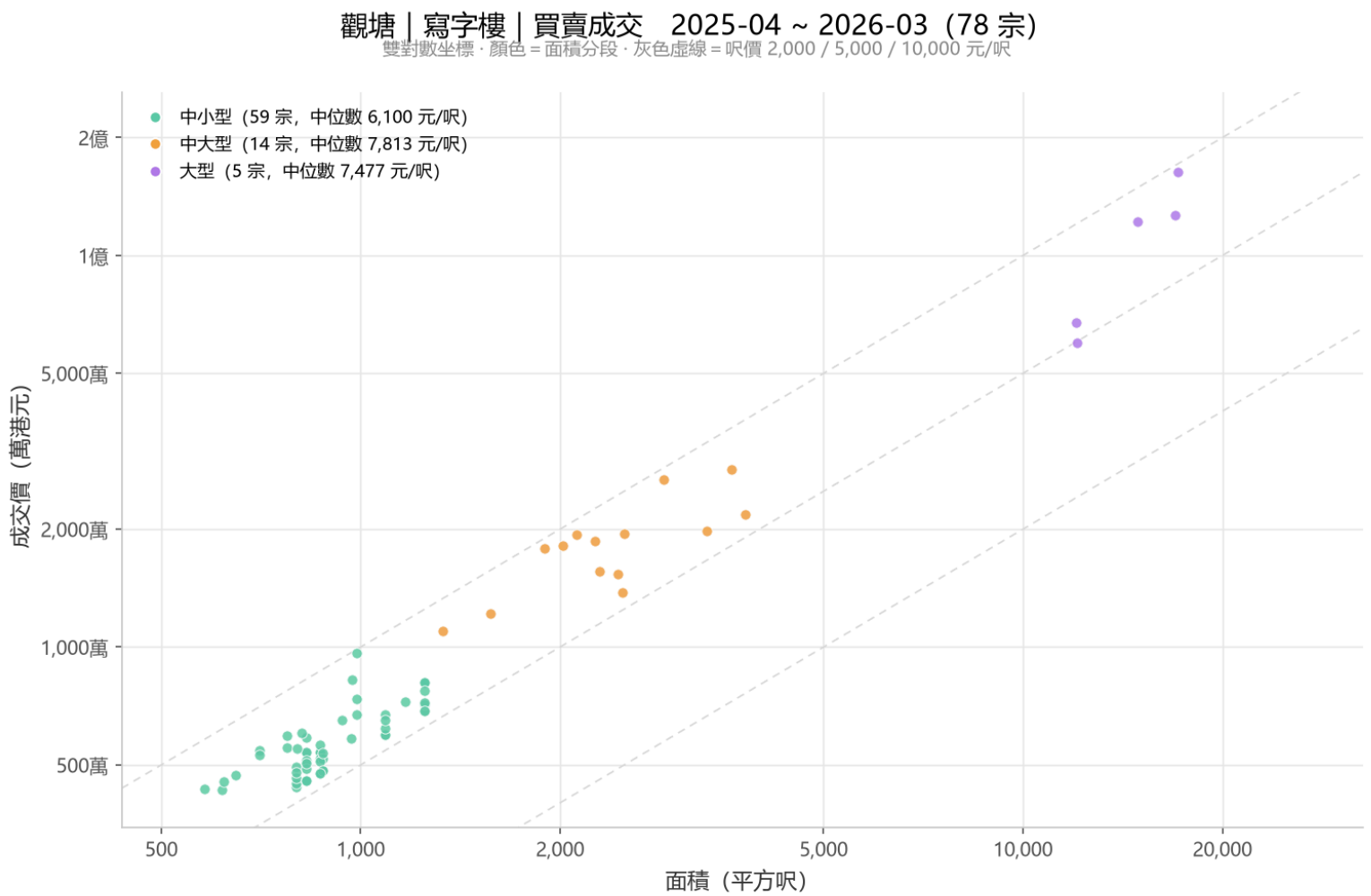


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 907 呎、中位數售價 596 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（76%）、大型 5 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 7,477 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 53 宗（68%）；前 5 棟合計 68 宗、佔 87%；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，10.53 億元）

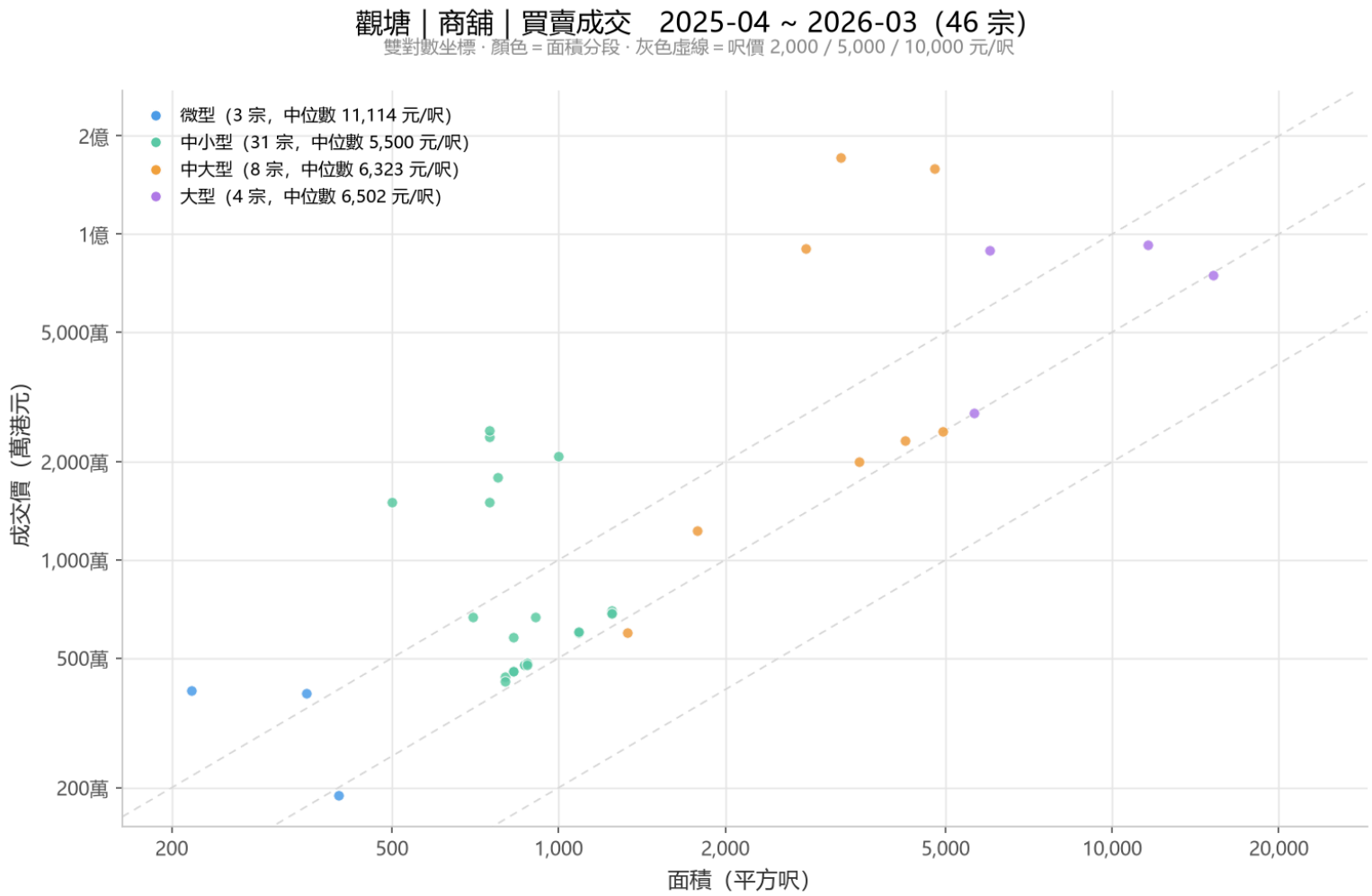


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 46 宗，統計穩定性有限；中位數面積 877 呎、中位數售價 602 萬元、中位數呎價 5,500 元（上年 8,462 元，-35.0%）。
- 面積段：中小型 31 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 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	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	2025-08-08	商舖	通明街 9 號	15,214	0.75	4,930

04 四、租賃成交（1,221 宗，月租總計 6,293 萬元）

4.1 工商（814 宗，月租 2,466 萬元）

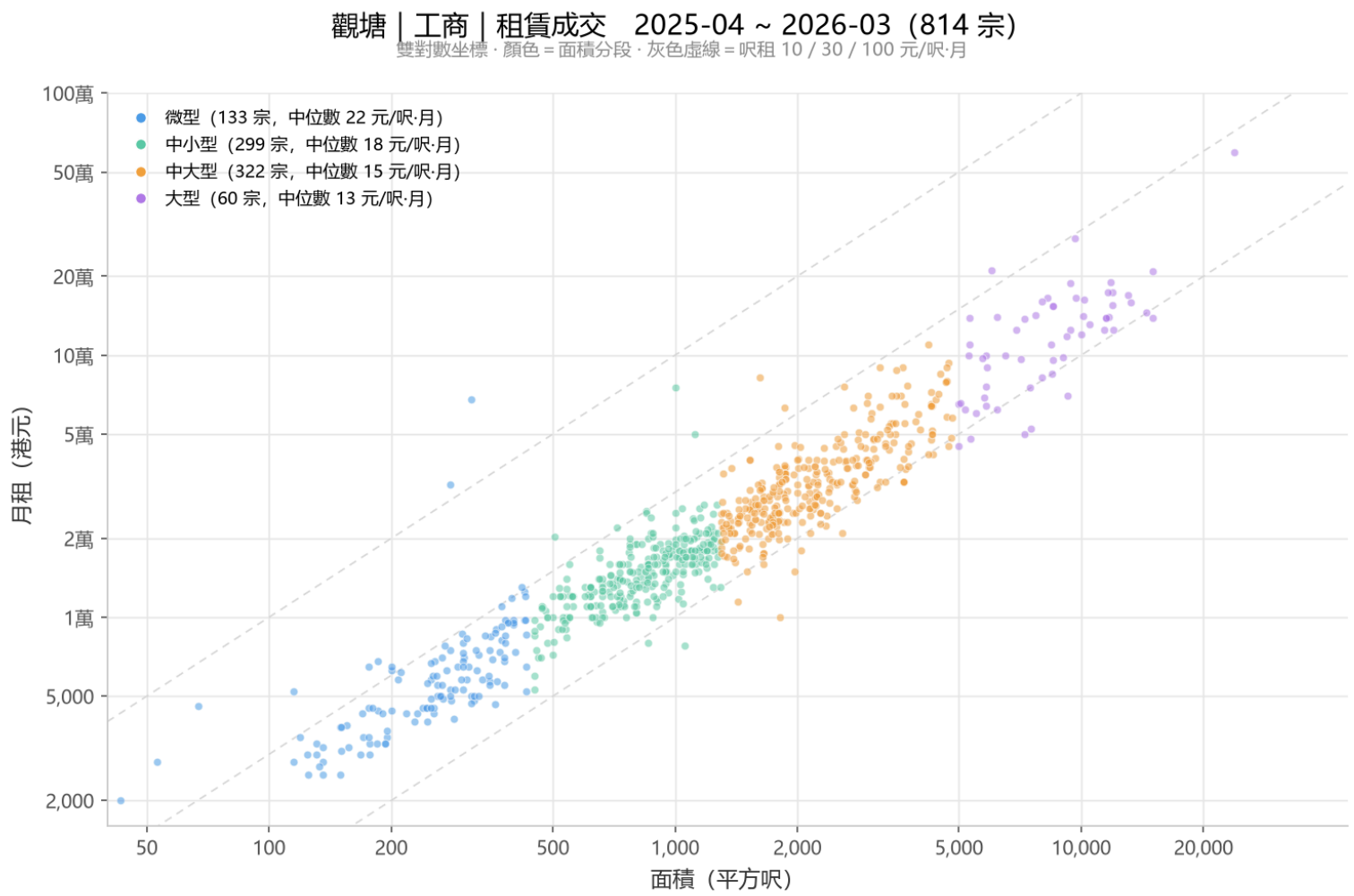


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,198 呎、月租 19,448 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 19.0 元，-10.7%）。
- 面積段：中大型 322 宗（40%）、中小型 299 宗（37%）、微型 133 宗、大型 60 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 21.7 → 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：駱駝漆大廈 3 期（35 宗）、成業工業大廈（31 宗）、開聯工業中心 A 座（27 宗）；前 5 棟合計僅佔 18%，前 10 棟佔 30%，供應面分散。

4.2 寫字樓（329 宗，月租 3,085 萬元）

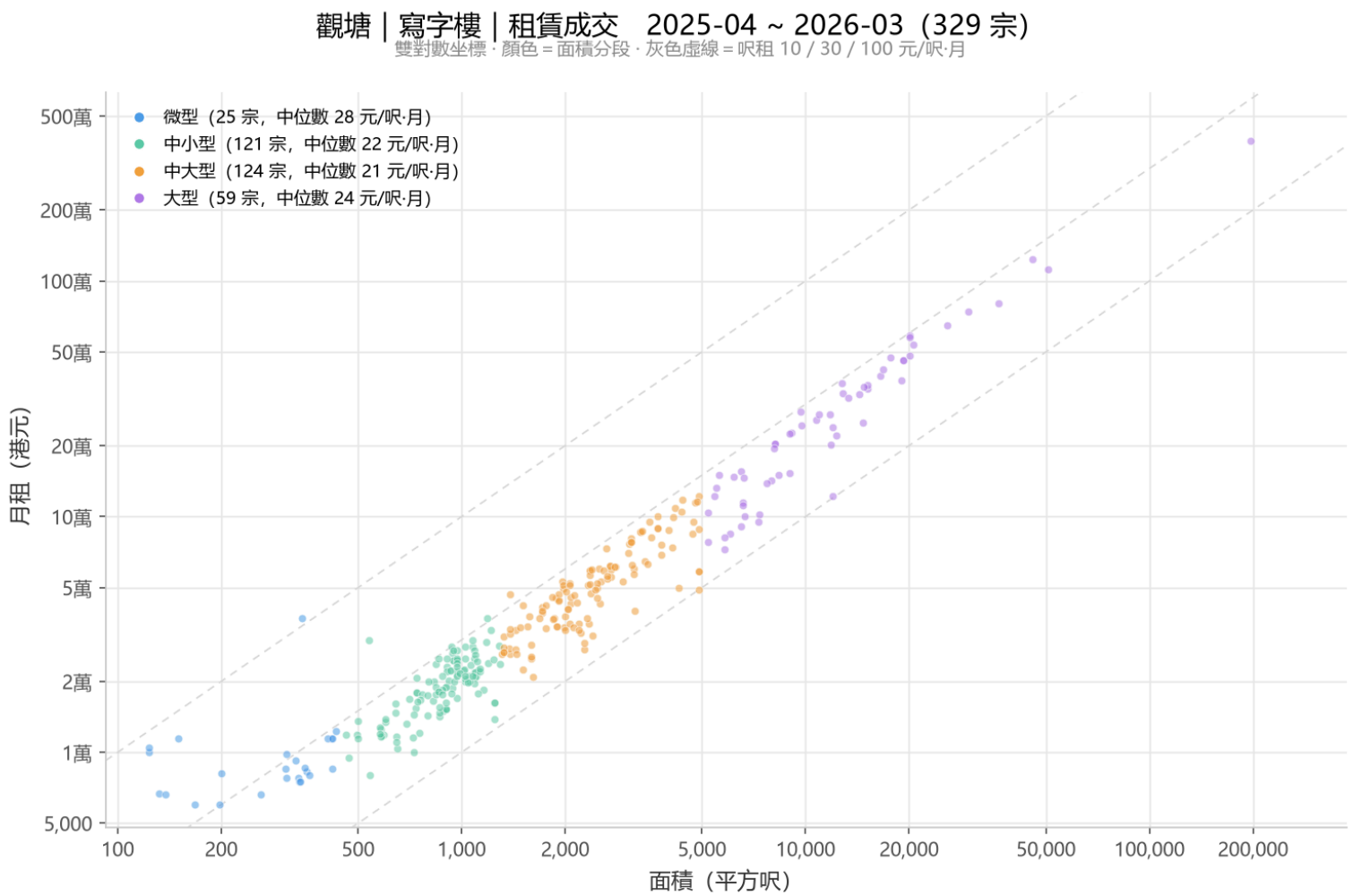


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,589 呎、月租 33,000 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 22.0 元，+0.0%）。
- 面積段：中大型 124 宗、中小型 121 宗、大型 59 宗、微型 25 宗。

- 呎租：大型 24.0 元最高，中小型 21.5 元、中大型 21.4 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）、皇廷廣場（27 宗）、萬兆豐中心（24 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（78 宗，月租 742 萬元）

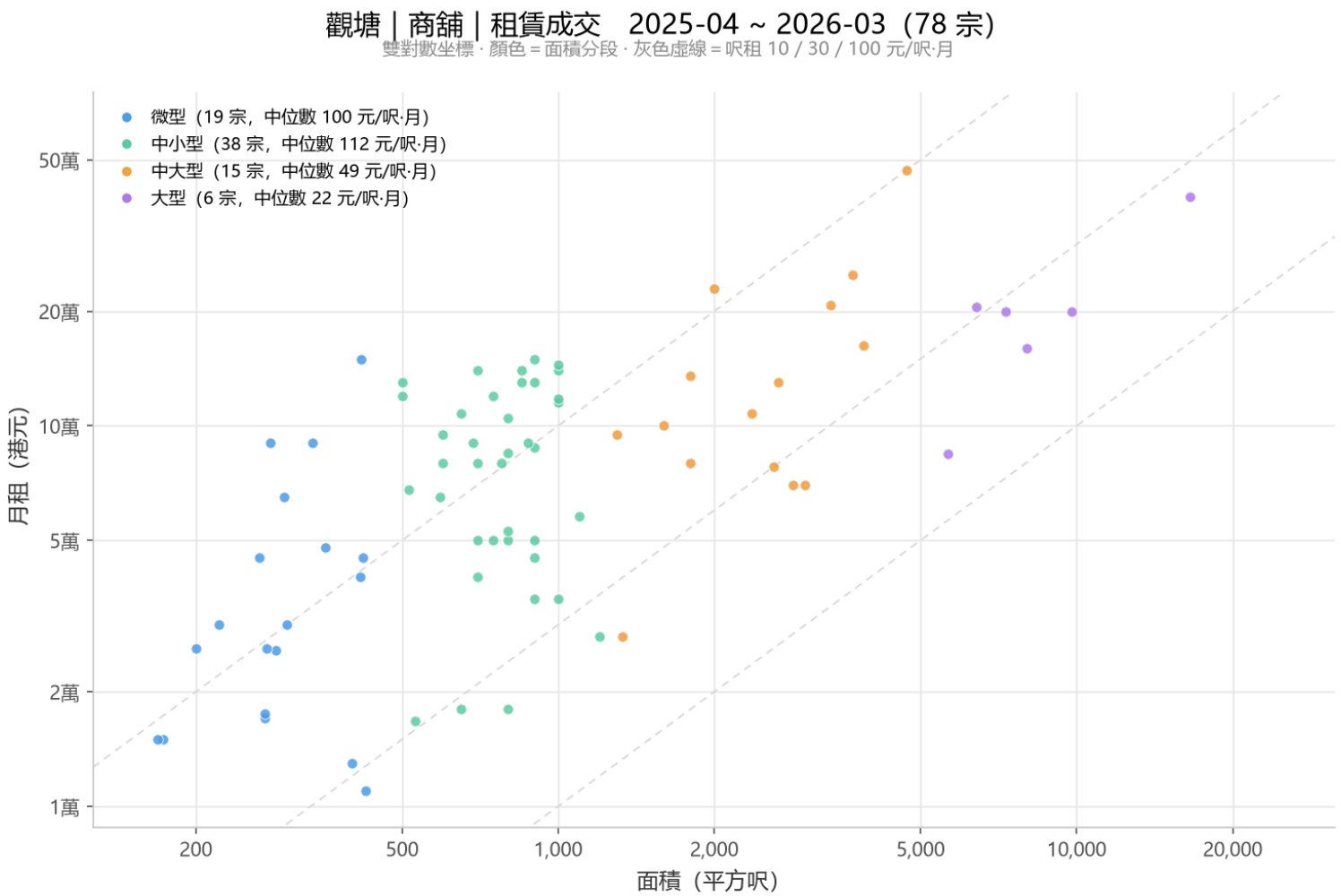


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 800 呎、月租 80,000 元、呎租 89.4 元/呎·月（上年 75.1 元，+19.0%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 100.0 元（街舖細位）→ 中小型 112.0 → 中大型 48.9 → 大型 22.3 元。
- 最活躍：觀塘廣場（9 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	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	2025-09-01	寫字樓	Two Harbour Square	29,735	743,375	25.0
6	2025-12-29	寫字樓	海濱匯	25,869	646,725	25.0
7	2025-12-29	工商	鴻圖道 1 號	23,835	595,875	25.0
8	2025-10-21	寫字樓	創紀之城一期 - 渣打中心	20,025	588,500	29.4
9	2025-10-21	寫字樓	創紀之城一期 - 渣打中心	20,025	579,000	28.9
10	2025-04-07	寫字樓	創紀之城一期 - 渣打中心	20,584	535,184	26.0

05 五、過去 12 個月趨勢

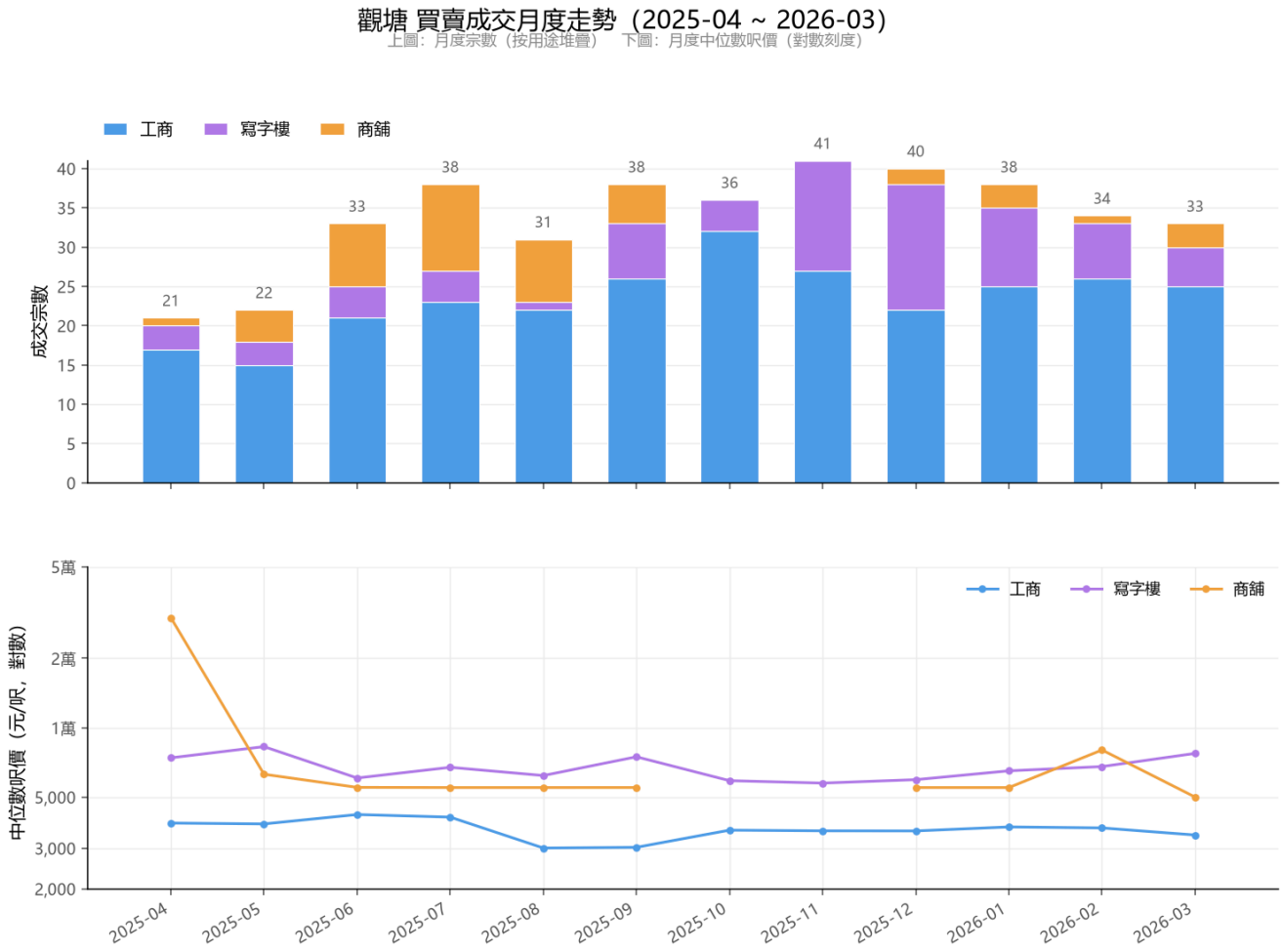


圖 8　買賣月度走勢

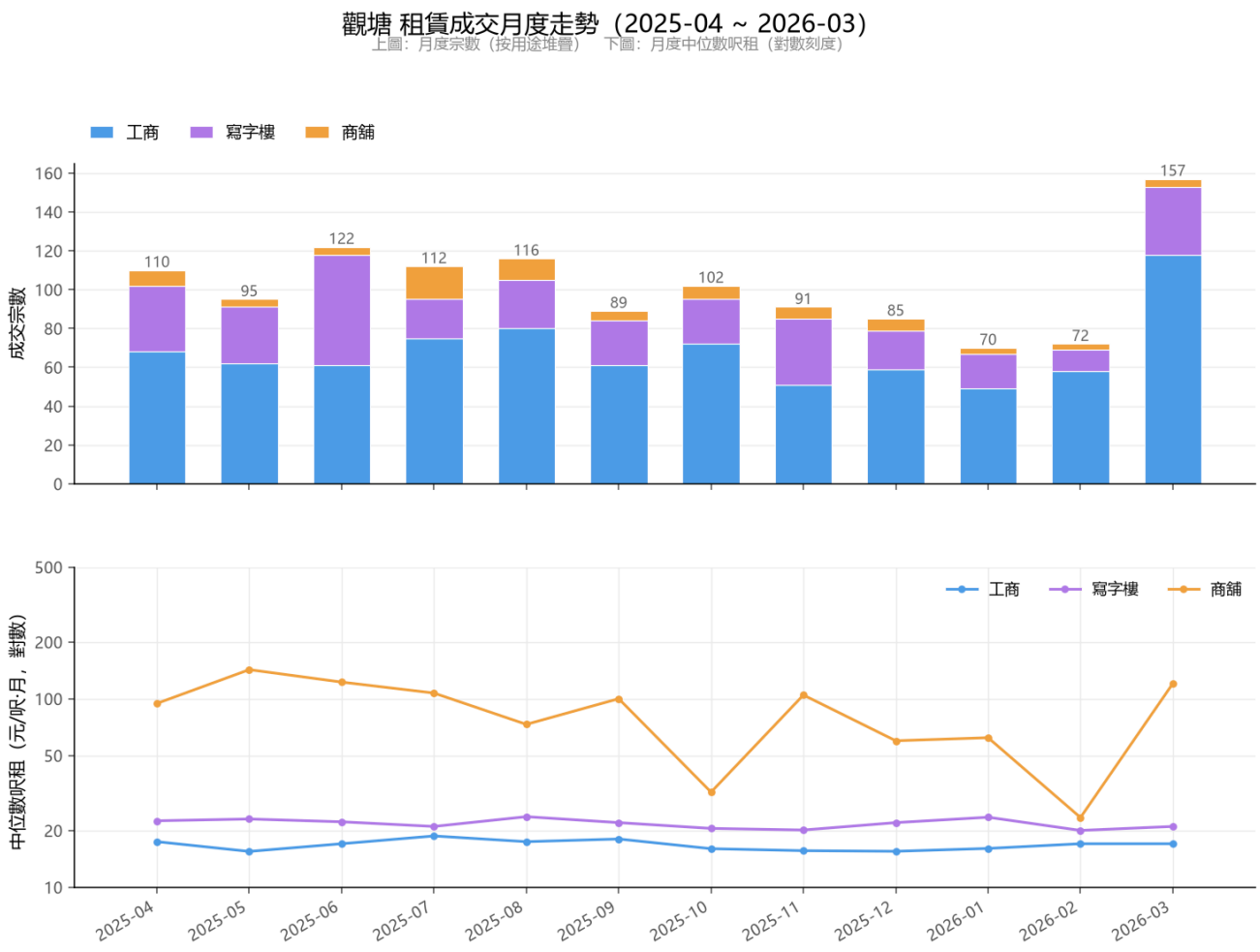


圖 9　租賃月度走勢

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 33.8 宗、租賃月均 101.8 宗。
- 高點為 2026-03（190 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 135 宗，較期初三個月（134 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q2 403 宗 → 2025Q3 424 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1（僅3月）404 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 4,000 元降至 3,580 元（區間 3,402–4,000 元）；路徑 2025Q2 4,000 → 2025Q3 3,402 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1(部分) 3,580。
- **工商租賃**：季度中位數由 17 元升至 17 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q2 17 → 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1(部分) 17。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,700 元降至 6,500 元（區間 5,850–6,732 元）；路徑 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 22 元降至 22 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q2 22 → 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1(部分) 22。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,550 元降至 5,500 元（區間 5,500–5,550 元）；路徑 2025Q2 5,550 → 2025Q3 5,500 → 2025Q4 5,500 → 2026Q1(部分) 5,500。
- **商舖租賃**：季度中位數由 116 元降至 64 元（區間 62–116 元）；路徑 2025Q2 116 → 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1(部分) 64。

> 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 48% 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 40% 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 1,483 呎變為 947 呎，租賃由 900 呎變為 1,217 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 53 宗，佔 68%；前 5 棟佔 87%。
- 寫字樓租賃：瑞泰偉基商業廣場（27 宗）、皇廷廣場（27 宗）、萬兆豐中心（24 宗），前 5 棟合計佔 37%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 23 宗，前 5 棟佔 27%；工商租賃：駱駝漆大廈 3 期 35 宗，前 5 棟僅佔 18%，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	265	+6.0%	3,588 元/呎	4,498 元/呎	-20.2%	16.95 億	27.44 億
工商	租賃	814	1,131	-28.0%	17.0 元/呎·月	19.0 元/呎·月	-10.7%	2,466 萬/月	2,489 萬/月
寫字樓	買賣	78	53	+47.2%	6,200 元/呎	7,900 元/呎	-21.5%	11.36 億	15.12 億
寫字樓	租賃	329	342	-3.8%	22.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	+0.0%	3,085 萬/月	3,284 萬/月
商舖	買賣	46	27	+70.4%	5,500 元/呎	8,462 元/呎	-35.0%	10.53 億	9.84 億
商舖	租賃	78	106	-26.4%	89.4 元/呎·月	75.1 元/呎·月	+19.0%	742 萬/月	1,120 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-03-31）

以 2026-03-31 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」。

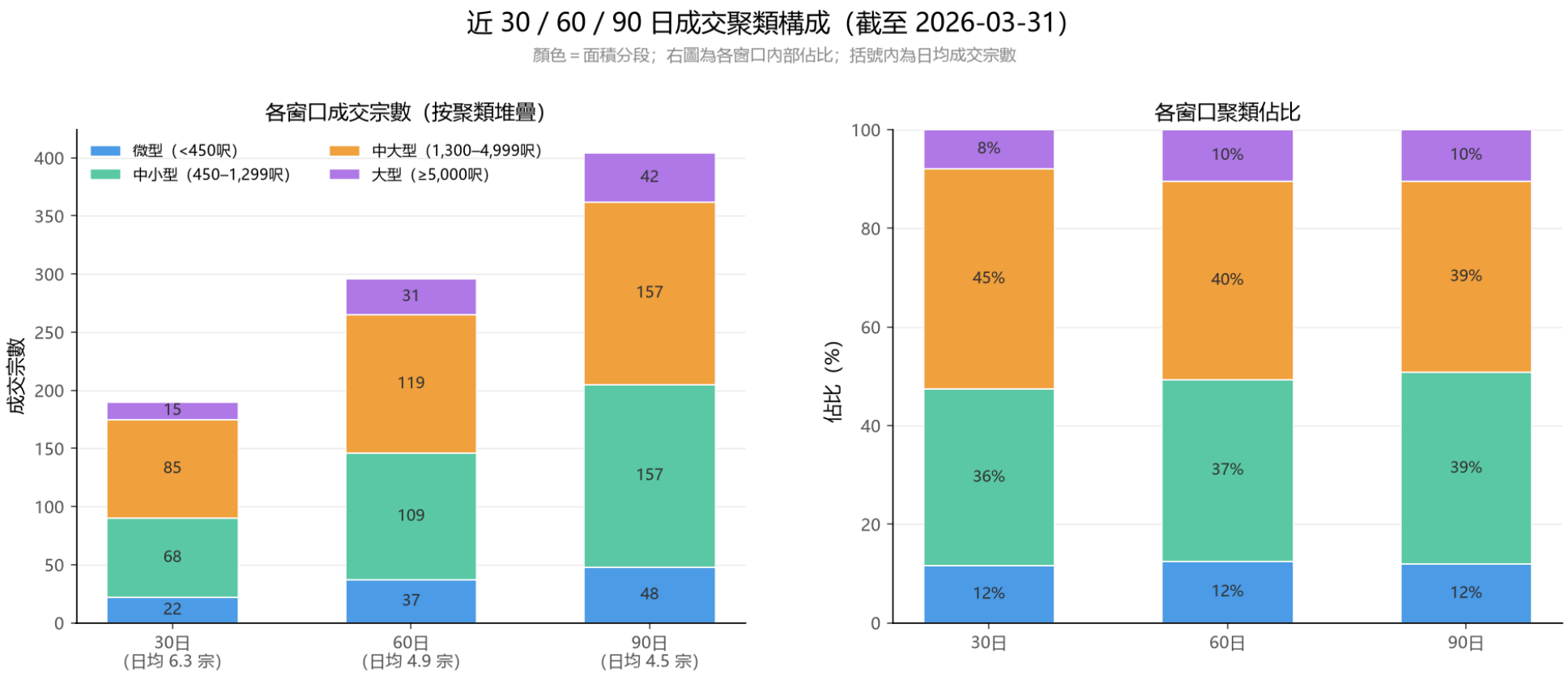


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	190	6.3	33	157
60 日	296	4.9	67	229
90 日	404	4.5	105	299

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	6,294	19	22.0	22	11.6%
30 日	中小型	15	3,647	53	18.0	68	35.8%
30 日	中大型	11	3,724	74	16.9	85	44.7%
30 日	大型	4	3,610	11	17.0	15	7.9%
60 日	微型	6	4,954	31	22.0	37	12.5%
60 日	中小型	38	3,909	71	17.4	109	36.8%
60 日	中大型	16	3,823	103	17.0	119	40.2%
60 日	大型	7	4,130	24	14.2	31	10.5%
90 日	微型	7	3,738	41	22.7	48	11.9%
90 日	中小型	59	4,206	98	18.1	157	38.9%
90 日	中大型	30	3,958	127	17.0	157	38.9%
90 日	大型	9	4,130	33	15.0	42	10.4%

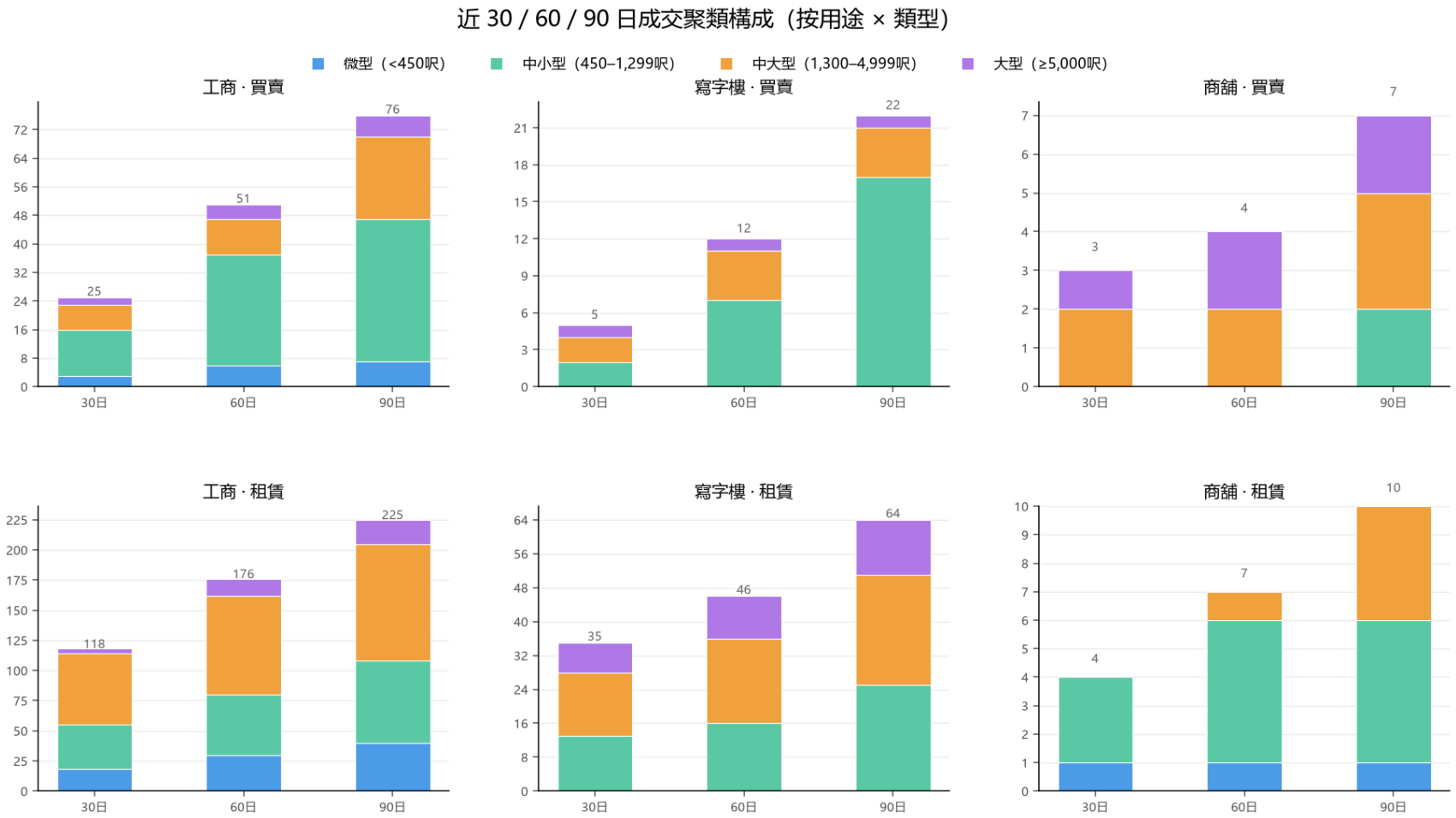


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	中小型 13（52%）	51	中小型 31（61%）	76	中小型 40（53%）
工商	租賃	118	中大型 59（50%）	176	中大型 82（47%）	225	中大型 97（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	5	中小型 2（40%）	12	中小型 7（58%）	22	中小型 17（77%）
寫字樓	租賃	35	中大型 15（43%）	46	中大型 20（43%）	64	中大型 26（41%）
商舖	買賣	3	中大型 2（67%）	4	中大型 2（50%）	7	中大型 3（43%）
商舖	租賃	4	中小型 3（75%）	7	中小型 5（71%）	10	中小型 5（50%）

近三個月觀察

- **近月成交回升**：30 日 190 宗（日均 6.3 宗），高於 90 日的日均 4.5 宗；60 日 296 宗、日均 4.9 宗，高於 90 日水平。
- **微型單位佔比持平**：30 日微型佔 11.6%（22 宗），與 90 日的 11.9% 相若。
- **主力面積段**：30 日與 90 日均以「中大型」為最大宗（30 日 85 宗、佔 45%；90 日 157 宗、佔 39%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣收縮**：30 日錄得 5 宗（四洲集團中心、德華中心、宏基資本大廈），低於 90 日的月均水平（90 日合共 22 宗）；同期工商買賣 30 日 25 宗、90 日 76 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 22.0 元，較 90 日的 22.3 元回落 2%，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**	53	867	535	6,000	3.10
2	**四洲集團中心**	4	8,455	7,013	8,597	2.85
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	**寧晉中心**	3	2,484	1,380	7,791	0.44
7	**宏基資本大廈**	2	12,052	6,375	5,290	1.27
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 52 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 329 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	瑞泰偉基商業廣場	27	418	9,500	24.0	27
2	皇廷廣場	27	1,025	23,772	22.9	71
3	寧晉中心	24	1,464	32,561	21.5	101
4	萬兆豐中心	24	1,915	31,952	21.0	94
5	LT Tower	21	859	18,039	21.0	62
6	創紀之城一期一座	17	3,705	88,920	24.0	246
7	電訊一代廣場	15	740	20,000	29.0	71
8	創紀之城5期-東亞銀行中心	13	3,101	80,626	26.0	144
9	Two Harbour Square	9	4,359	104,616	24.0	551
10	俊匯中心	8	4,742	64,038	17.3	60
11	創紀之城二期	8	2,148	52,154	24.5	59
12	萬泰利廣場	8	2,260	48,746	22.0	65
13	泓富廣場	7	932	17,708	18.0	17
14	波頓科創中心	7	1,382	31,786	22.0	23
15	MG162	6	891	15,147	16.5	9
16	中海日升中心	6	1,609	37,018	23.2	20
17	創業街9號	6	1,895	34,110	18.0	34
18	德華中心	6	1,168	16,237	15.5	10
19	訊科中心	6	920	14,760	16.0	12
20	KT One	5	4,900	58,800	12.0	34

7.3 工商・買賣

全區共 72 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	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	海傲	15	1,868	889	4,680	1.43
4	成運工業大廈	13	617	235	3,803	0.36
5	開聯工業中心 A 座	11	885	303	3,400	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	0.39
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	華基中心	8	519	272	5,829	0.22
11	凱源工業大廈	7	1,190	360	2,820	0.22
12	官塘工業中心第二座	7	1,600	403	2,617	0.30
13	敬運工廠大廈	7	698	230	3,286	0.18
14	華寶中心	7	871	340	3,904	0.21
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	利寶時中心	5	558	280	4,839	0.37
18	新城工商中心	5	496	263	3,857	0.12
19	鴻泰工業大廈	5	1,238	415	3,435	0.22
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 133 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 814 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	22,000	21.3	89
2	成業工業大廈	31	731	14,000	18.6	49
3	開聯工業中心 A 座	27	932	17,500	17.7	66
4	永泰中心	26	206	3,850	18.5	20

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**	24	1,396	17,150	15.0	49
6	**巧明工廠大廈**	23	350	6,700	19.5	45
7	**成運工業大廈**	22	617	13,000	19.4	65
8	**豐利中心**	20	1,742	23,500	16.0	47
9	**官塘工業中心第三座**	18	1,927	22,635	13.1	38
10	**官塘工業中心第四座**	17	1,890	26,900	13.0	45
11	**海濱中心**	17	1,043	15,000	14.0	47
12	**海傲**	16	1,818	33,624	19.0	54
13	**威利廣場**	15	1,370	21,920	15.5	54
14	**廣生行中心**	15	2,007	37,000	15.9	61
15	**敬業工廠大廈**	15	291	7,000	25.0	27
16	**源成中心**	15	2,436	32,886	13.5	54
17	**華成工商中心**	14	1,227	19,810	17.7	58
18	**世紀工商中心**	13	1,649	24,735	13.6	70
19	**利維大廈**	13	404	7,400	18.9	12
20	**創匯廣場**	11	762	13,716	17.0	15

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（53 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）、皇廷廣場（27 宗）、萬兆豐中心（24 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 51 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 成業工業大廈（15 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 78 宗（上年 53 宗，+47.2%），中位數呎價 6,200 元（-21.5%）；分層單位主流成交集中於 5,634–7,375 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 48%、工商租賃 37%；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 21.7 元、較大型（13.0 元）高 67%；商舖微型（100.0 元）與大型（22.3 元）相差 349%。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（+70.4%），中位數呎價 5,500 元（-35.0%）；租賃 78 宗（-26.4%），中位數呎租 89.4 元（+19.0%）。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 3,588 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	49	303	118 萬	3,716 元/呎
工商	買賣	中小型	135	858	310 萬	3,546 元/呎
工商	買賣	中大型	83	1,923	680 萬	3,375 元/呎
工商	買賣	大型	14	7,407	2,283 萬	2,311 元/呎
工商	租賃	微型	133	271	5,500 元	21.7 元/呎·月
工商	租賃	中小型	299	853	14,800 元	17.7 元/呎·月
工商	租賃	中大型	322	2,052	31,088 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	60	8,452	125,000 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	1,843 萬	7,813 元/呎
寫字樓	買賣	大型	5	14,889	12,209 萬	7,477 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	121	917	19,929 元	21.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	124	2,352	48,950 元	21.4 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	59	10,910	240,140 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	31	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	19	285	30,000 元	100.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	38	800	82,500 元	112.0 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	15	2,610	108,000 元	48.9 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。