

工商舖成交報告｜觀塘

2026年6月

資料範圍：2025年7月—2026年6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（427 宗，總計 46.54 億元）	6
四	租賃成交（1,211 宗，月租總計 5,936 萬元）	11
五	過去 12 個月趨勢	17
六	近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-06-30）	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

1,638	427	1,211	46.54 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 1,638 宗成交，較上年度同期（1,706 宗）減少 4.0%；買賣 427 宗（+25.6%）、租賃 1,211 宗（-11.3%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 89 宗（上年 48 宗，+85.4%），中位數呎價 6,213 元（上年 7,900 元，-21.4%）；德華中心一棟錄得 55 宗、佔該類 62%。
3. **工商買賣「以價換量」**：成交 299 宗（上年 266 宗，+12.4%），中位數呎價 3,501 元（上年 4,391 元，-20.3%）；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 822 宗、寫字樓 307 宗、商舖 82 宗；中位數呎租分別為 17.1、22.0、88.4 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 39 宗（+50.0%），中位數呎價 5,500 元（-5.1%）；租賃 82 宗（-12.8%），中位數呎租 88.4 元（+11.2%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 46.54 億元（上年 42.72 億元，+8.9%），其中 6 宗（5 個項目）逾 1 億元，合計 9.59 億元、佔總額 21%；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 5,936 萬元（上年 6,814 萬元，-12.9%）；主要來自創紀之城六期、海濱匯等大額租務。

02 二、市場總覽

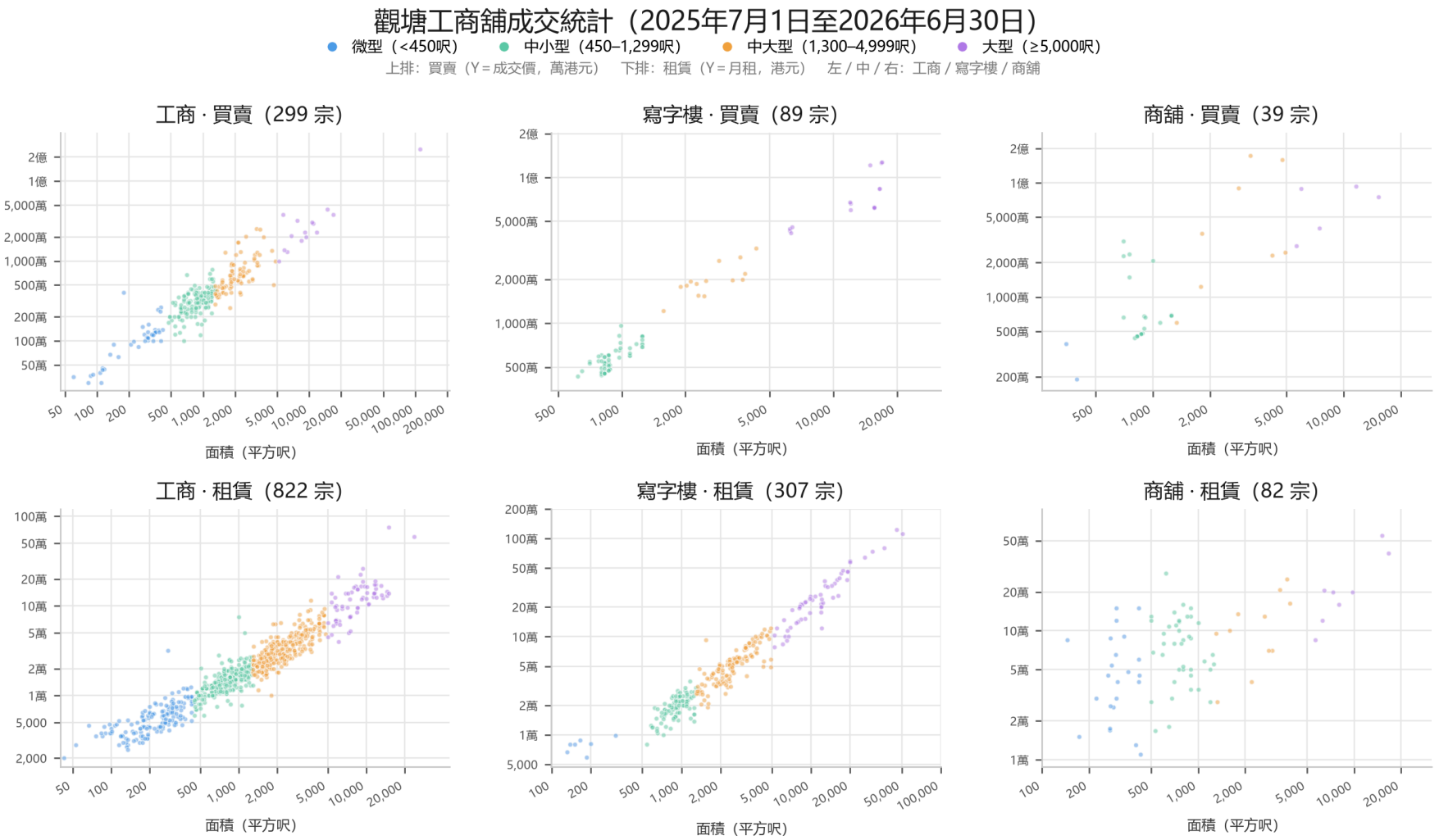


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-07-01 至 2026-06-30）

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	299	974	360 萬	3,501 元/呎	17.93 億
工商	租賃	822	1,126	18,502 元/月	17.1 元/呎·月	2,508 萬/月
寫字樓	買賣	89	985	652 萬	6,213 元/呎	17.91 億
寫字樓	租賃	307	1,885	35,136 元/月	22.0 元/呎·月	2,646 萬/月
商舖	買賣	39	900	687 萬	5,500 元/呎	10.71 億
商舖	租賃	82	750	80,000 元/月	88.4 元/呎·月	782 萬/月
合計	買賣	**427**	974	—	—	**46.54 億**
合計	租賃	**1,211**	1,200	—	—	**5,936 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（974 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（6,213） > 商舖（5,500） > 工商（3,501） 元 / 呎；租賃則為 商舖（88） > 寫字樓（22） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（427 宗，總計 46.54 億元）

3.1 工商（299 宗，17.93 億元）

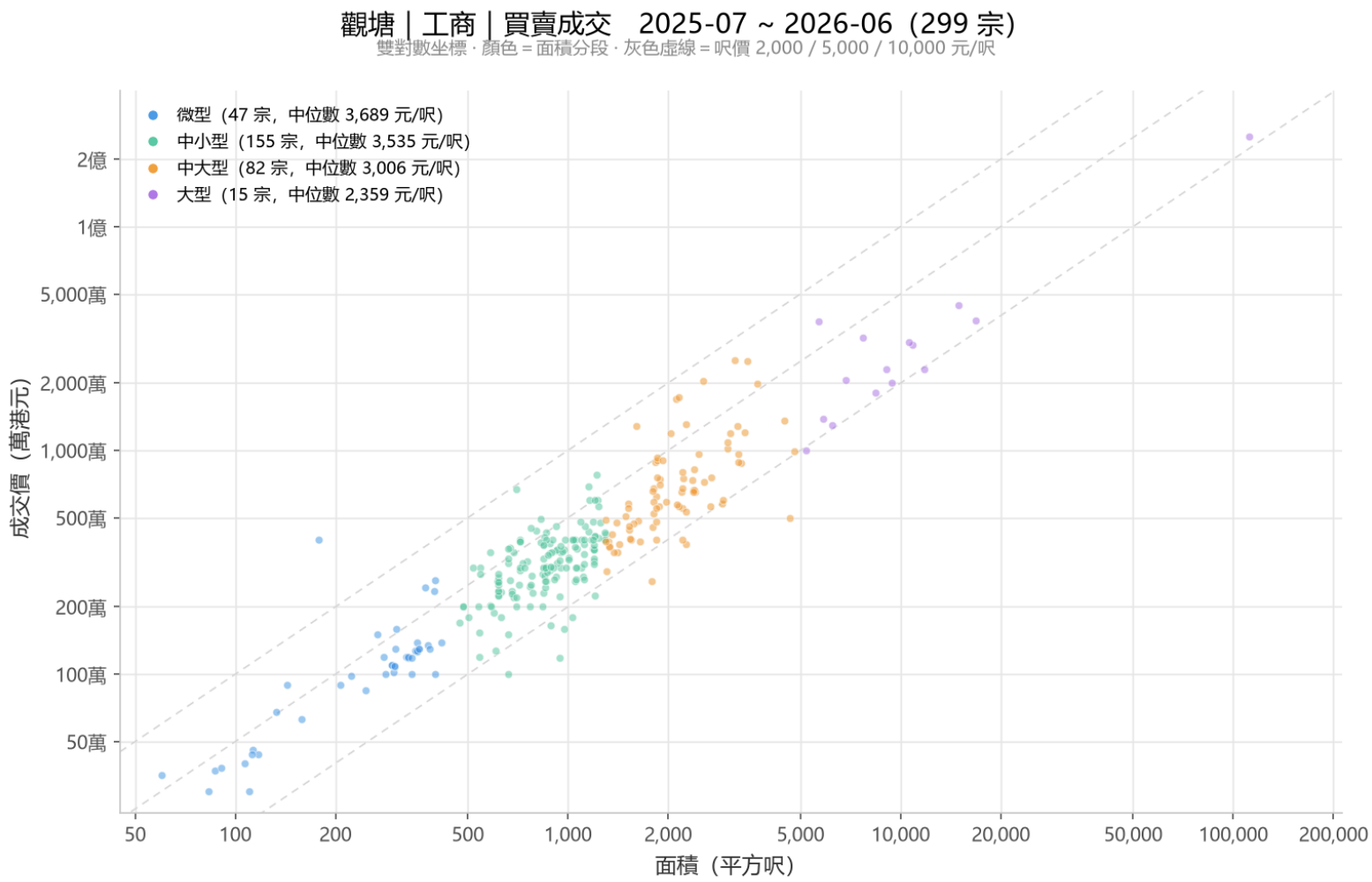


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 974 呎、中位數售價 360 萬元、中位數呎價 3,501 元（上年 4,391 元，-20.3%）。
- 面積段：中小型 155 宗（52%）、中大型 82 宗（27%）、微型 47 宗、大型 15 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,689 → 中小型 3,535 → 中大型 3,006 → 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（24 宗）、成運工業大廈（15 宗）、成業工業大廈（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（89 宗，17.91 億元）

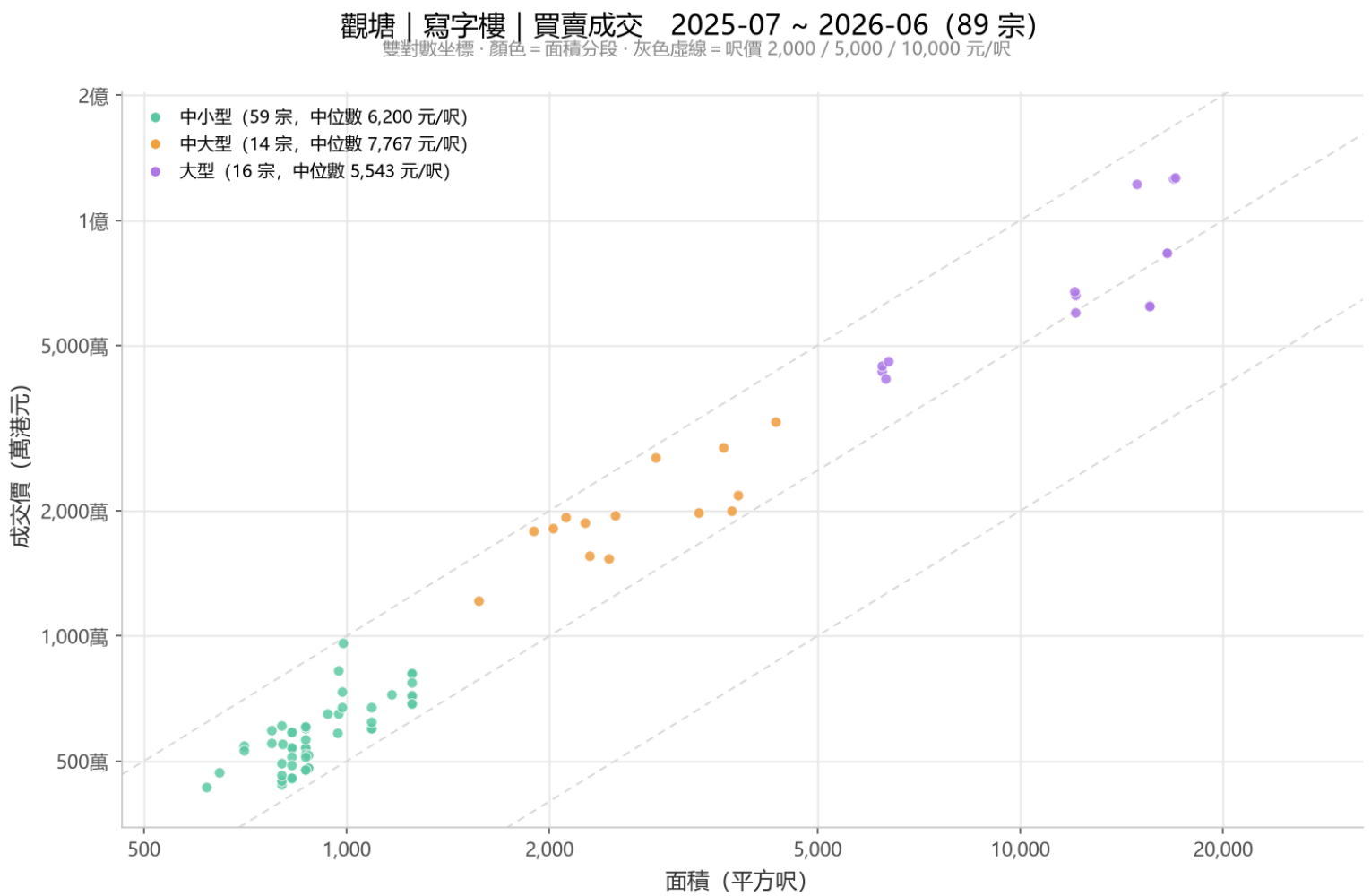


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 985 呎、中位數售價 652 萬元、中位數呎價 6,213 元（上年 7,900 元，-21.4%）。
- 面積段：中小型 59 宗（66%）、大型 16 宗、中大型 14 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,767 元最高，中小型 6,200 元，大型 5,543 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 55 宗（62%）；前 5 棟合計 77 宗、佔 87%；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（39 宗，10.71 億元）

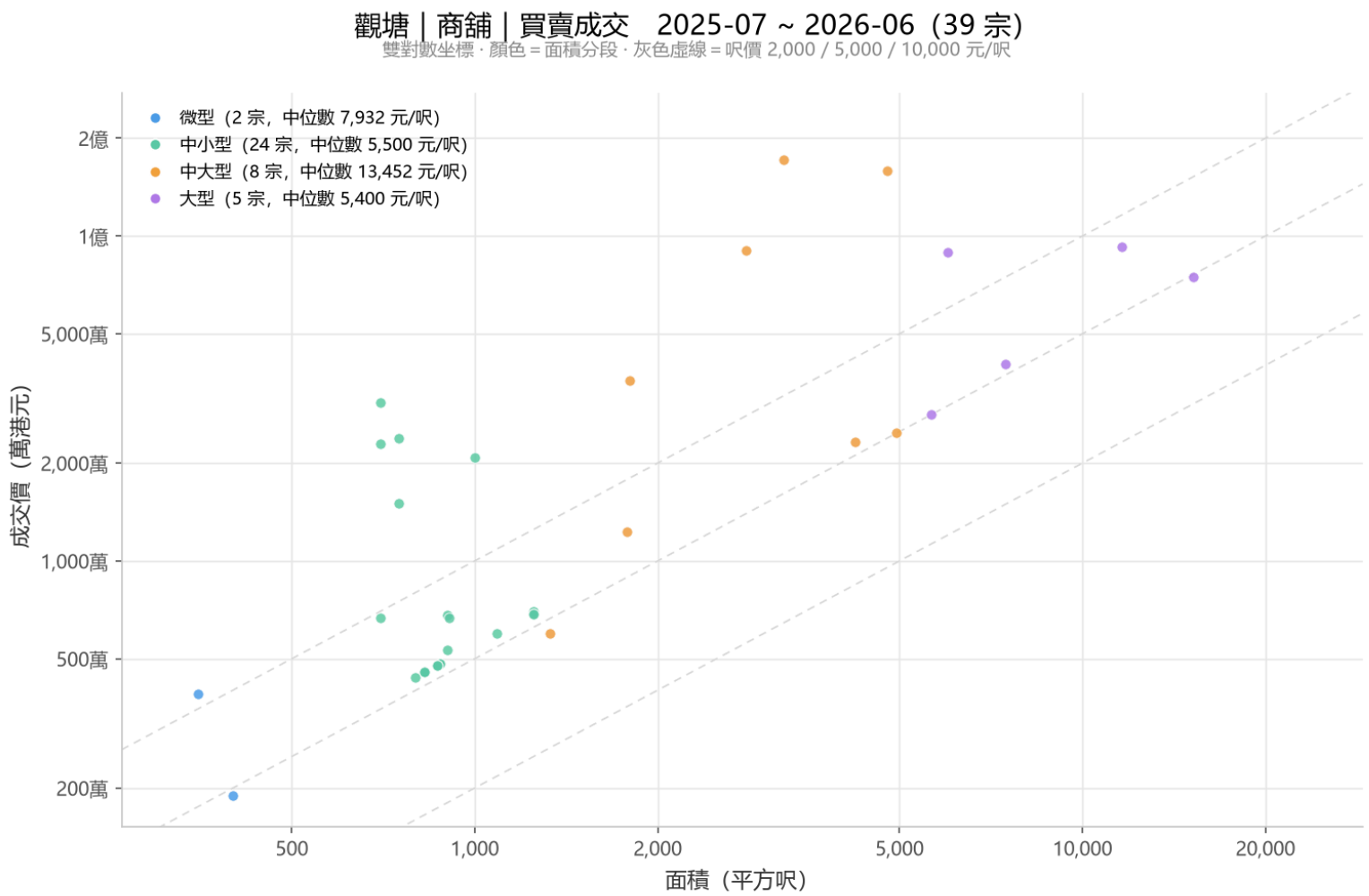


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 39 宗，統計穩定性有限；中位數面積 900 呎、中位數售價 687 萬元、中位數呎價 5,500 元（上年 5,796 元，-5.1%）。
- 面積段：中小型 24 宗、中大型 8 宗、大型 5 宗，無微型成交；中大型呎價 13,452 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 19 宗，佔 49%；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	2025-07-14	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	2026-06-09	寫字樓	絲寶國際大廈	16,844	1.26	7,500
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（1,211 宗，月租總計 5,936 萬元）

4.1 工商（822 宗，月租 2,508 萬元）

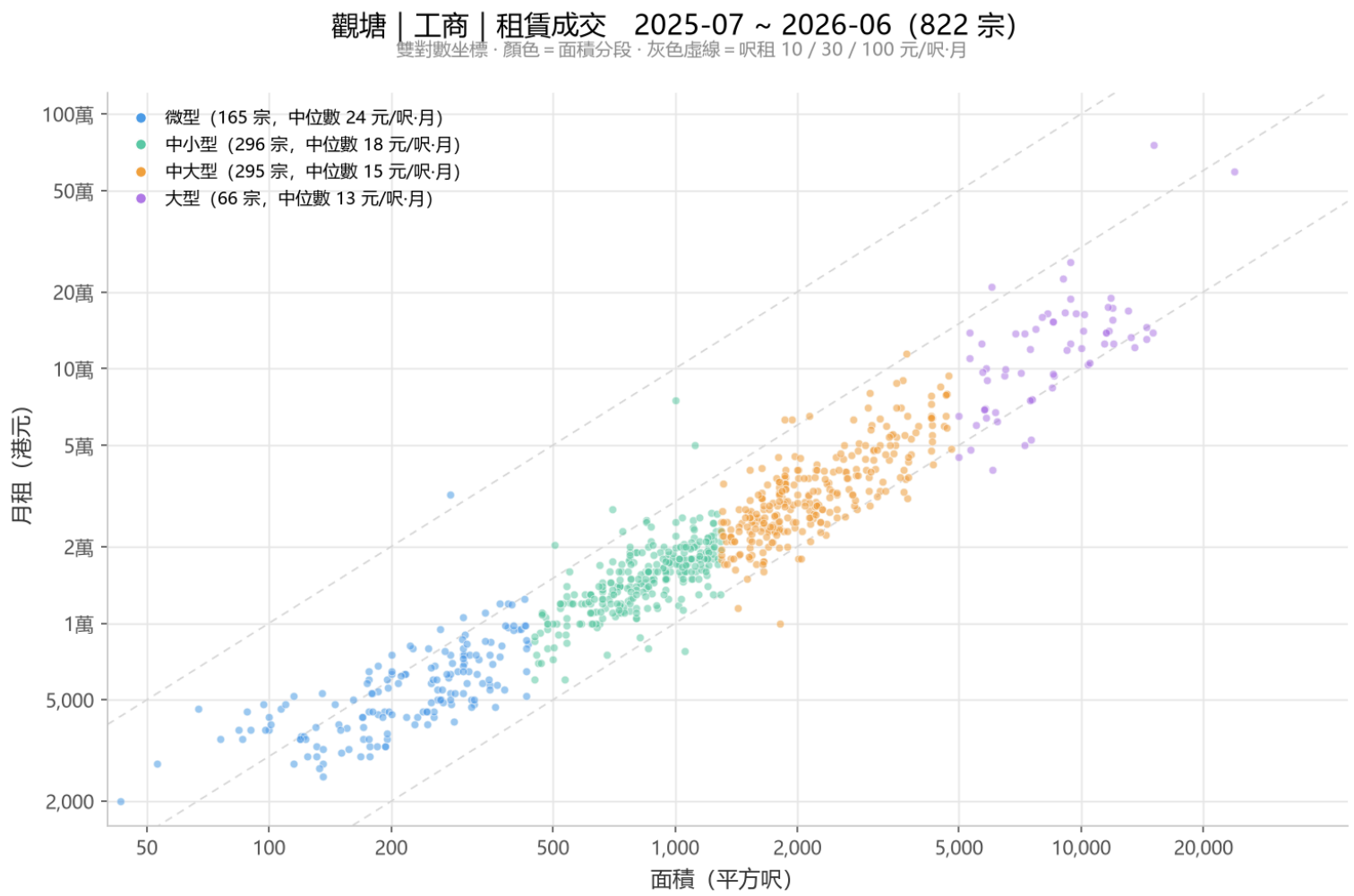


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,126 呎、月租 18,502 元、呎租 17.1 元/呎·月（上年 18.2 元，-6.1%）。
- 面積段：中大型 295 宗（36%）、中小型 296 宗（36%）、微型 165 宗、大型 66 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 23.5 → 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）、永泰中心（27 宗）、駱駝漆大廈 3 期（27 宗）；前 5 棟合計僅佔 16%，前 10 棟佔 28%，供應面分散。

4.2 寫字樓（307 宗，月租 2,646 萬元）

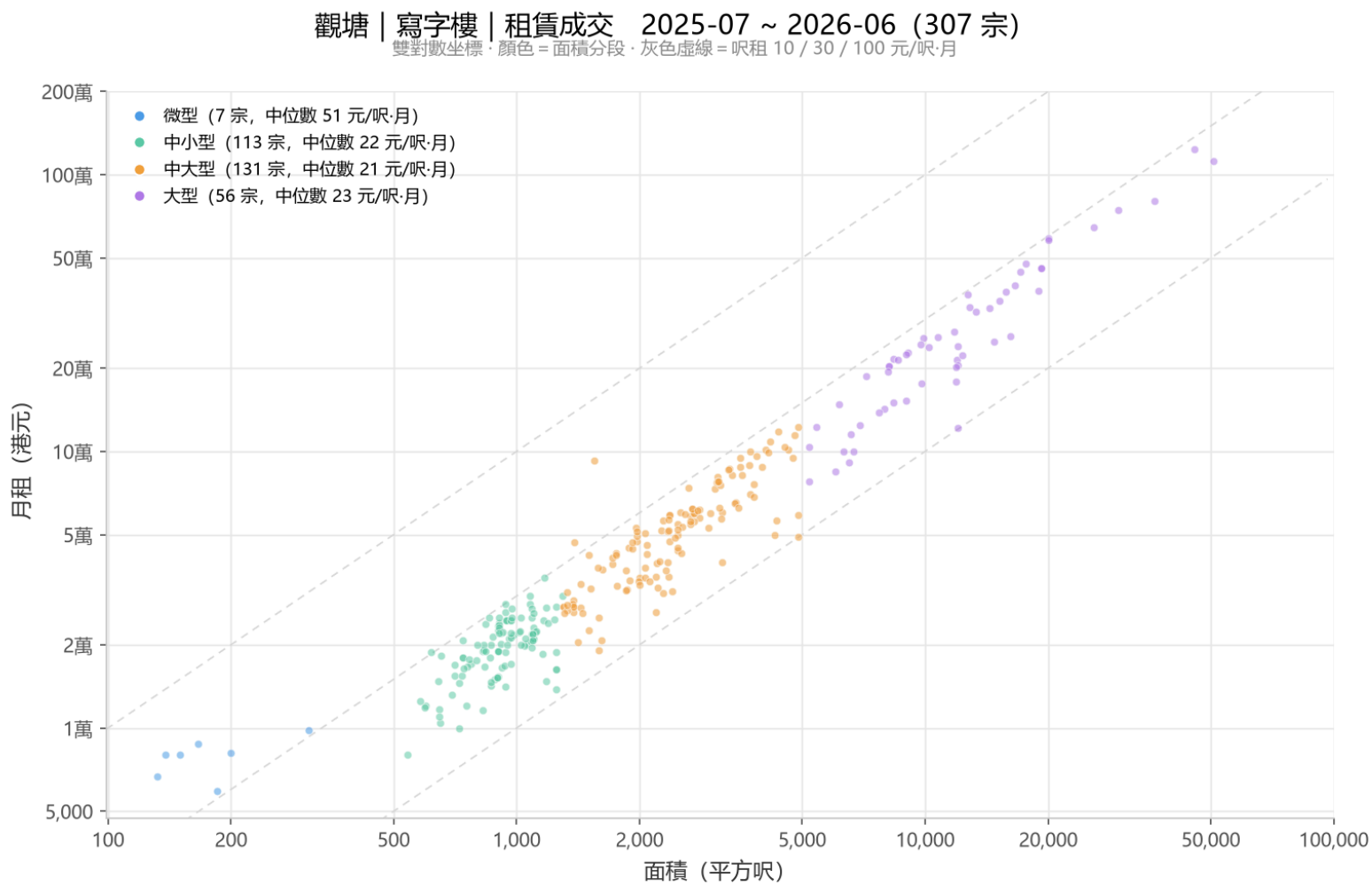


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,885 呎、月租 35,136 元、呎租 22.0 元/呎·月（上年 22.0 元，+0.0%）。
- 面積段：中大型 131 宗、中小型 113 宗、大型 56 宗、微型 7 宗。

- 呎租：大型 23.0 元最高，中小型 22.0 元、中大型 21.0 元相若；微型 50.8 元（樣本僅 7 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：寧晉中心（27 宗）、皇廷廣場（27 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（82 宗，月租 782 萬元）

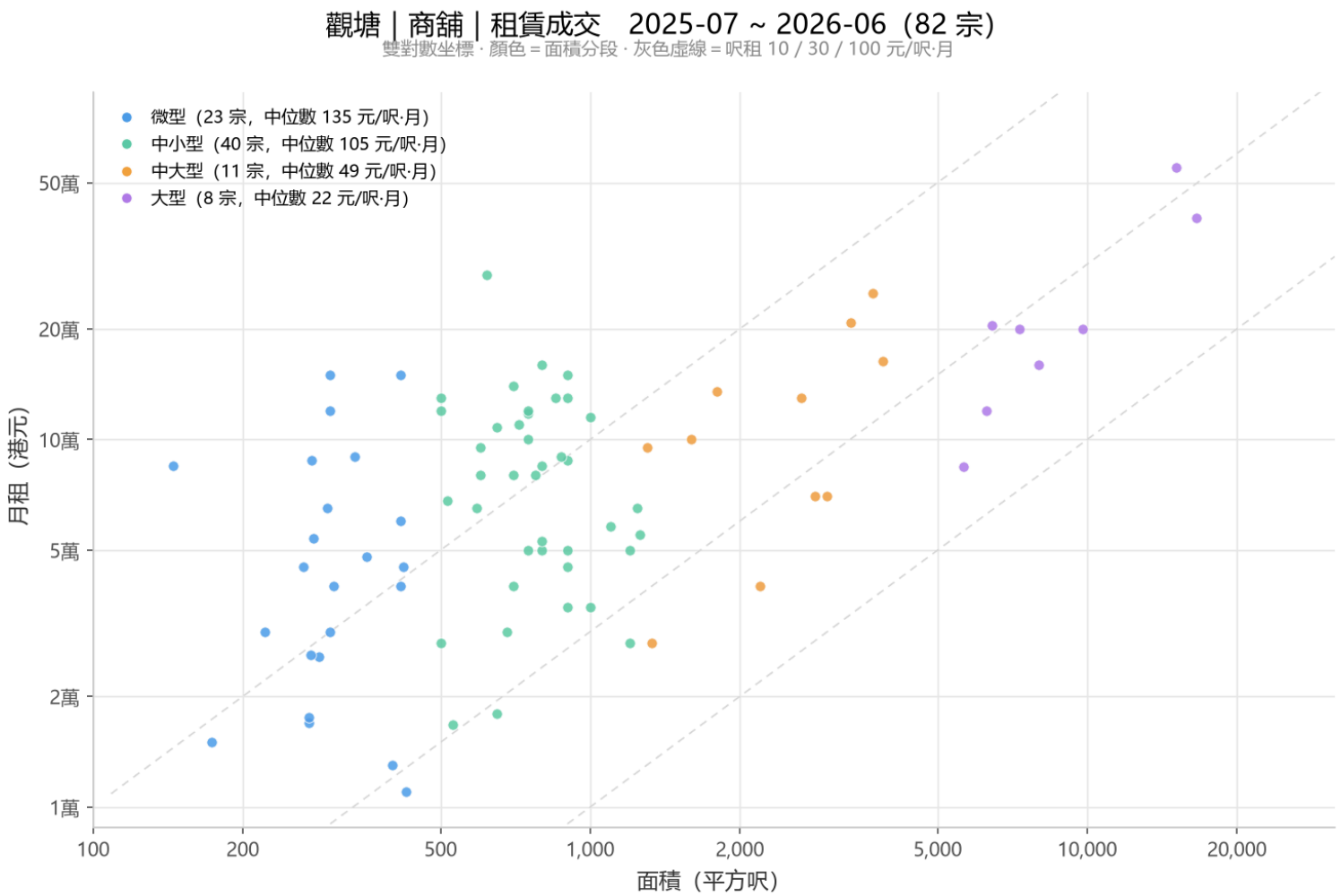


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 750 呎、月租 80,000 元、呎租 88.4 元/呎·月（上年 79.5 元，+11.2%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 135.1 元（街舖細位）→ 中小型 104.7 → 中大型 48.9 → 大型 22.3 元。
- 最活躍：觀塘廣場（11 宗）、寧晉中心（7 宗）、物華街 55-79 號（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 37%，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	2025-08-01	寫字樓	海濱匯	36,445	801,790	22.0
4	2026-04-29	工商	華成工商中心	15,098	754,900	50.0
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	2026-05-28	商舖	華成工商中心	15,098	550,000	36.4

05 五、過去 12 個月趨勢

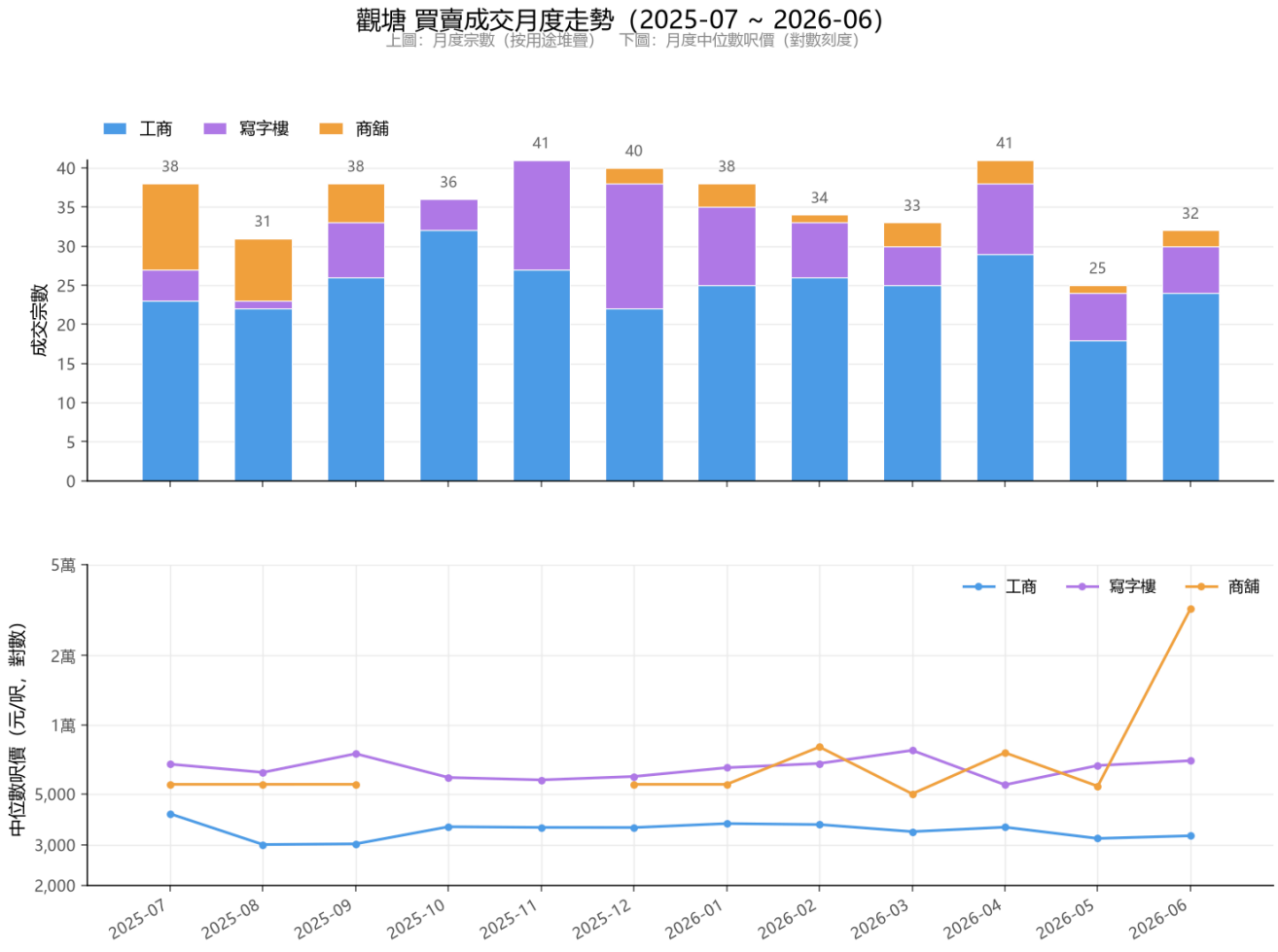


圖 8　買賣月度走勢

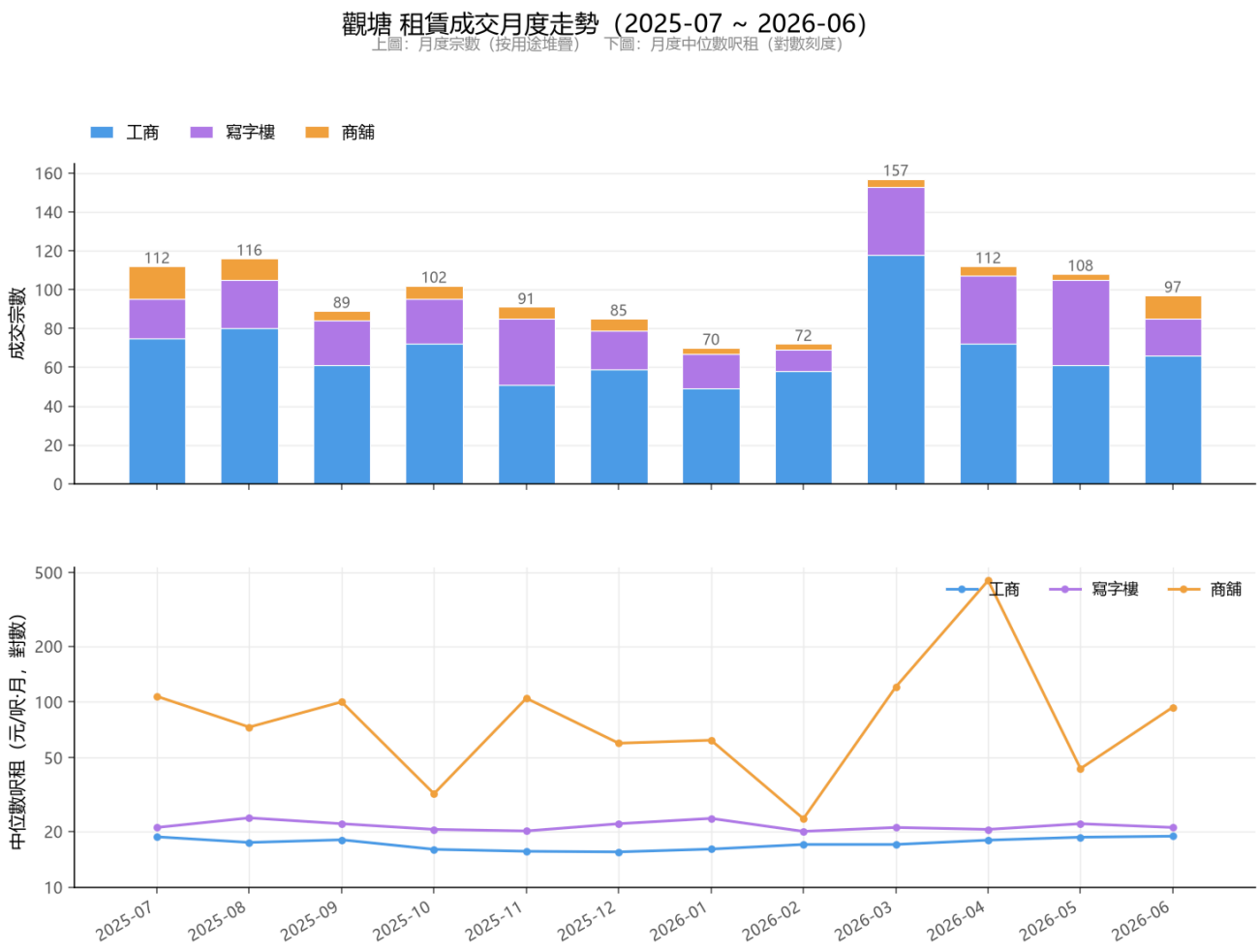


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 136 宗；買賣月均 35.6 宗、租賃月均 100.9 宗。
- 高點為 2026-03（190 宗），低點為 2026-02（106 宗）；近三個月月均 138 宗，較期初三個月（141 宗）橫行。

- 季度合計：2025Q3 424 宗 → 2025Q4 395 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2（僅6月）415 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,402 元降至 3,400 元（區間 3,400–3,580 元）；路徑 2025Q3 3,402 → 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2(部分) 3,400。
- **工商租賃**：季度中位數由 18 元升至 18 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q3 18 → 2025Q4 16 → 2026Q1 17 → 2026Q2(部分) 18。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 6,732 元降至 6,687 元（區間 5,850–6,732 元）；路徑 2025Q3 6,732 → 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2(部分) 6,687。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 22 元降至 22 元（區間 20–22 元）；路徑 2025Q3 22 → 2025Q4 20 → 2026Q1 22 → 2026Q2(部分) 22。
- **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(部分) 13,778。
- **商舖租賃**：季度中位數由 100 元升至 139 元（區間 62–139 元）；路徑 2025Q3 100 → 2025Q4 62 → 2026Q1 64 → 2026Q2(部分) 139。

> 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 52% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 66% 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 36% 為 1,300–5,000 呎。
- 商舖租賃以 450–1,300 呎（49%）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 1,372 呎變為 974 呎，租賃由 1,009 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 55 宗，佔 62%；前 5 棟佔 87%。
- 寫字樓租賃：寧晉中心（27 宗）、皇廷廣場（27 宗）、萬兆豐中心（22 宗），前 5 棟合計佔 37%。
- 工商買賣：泉源工業大廈 24 宗，前 5 棟佔 25%；工商租賃：成業工業大廈 31 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	266	+12.4%	3,501 元/呎	4,391 元/呎	-20.3%	17.93 億	23.31 億
工商	租賃	822	911	-9.8%	17.1 元/呎·月	18.2 元/呎·月	-6.1%	2,508 萬/月	2,256 萬/月
寫字樓	買賣	89	48	+85.4%	6,213 元/呎	7,900 元/呎	-21.4%	17.91 億	12.17 億
寫字樓	租賃	307	361	-15.0%	22.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	+0.0%	2,646 萬/月	3,593 萬/月
商舖	買賣	39	26	+50.0%	5,500 元/呎	5,796 元/呎	-5.1%	10.71 億	7.24 億
商舖	租賃	82	94	-12.8%	88.4 元/呎·月	79.5 元/呎·月	+11.2%	782 萬/月	964 萬/月

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

以 2026-06-30 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」。

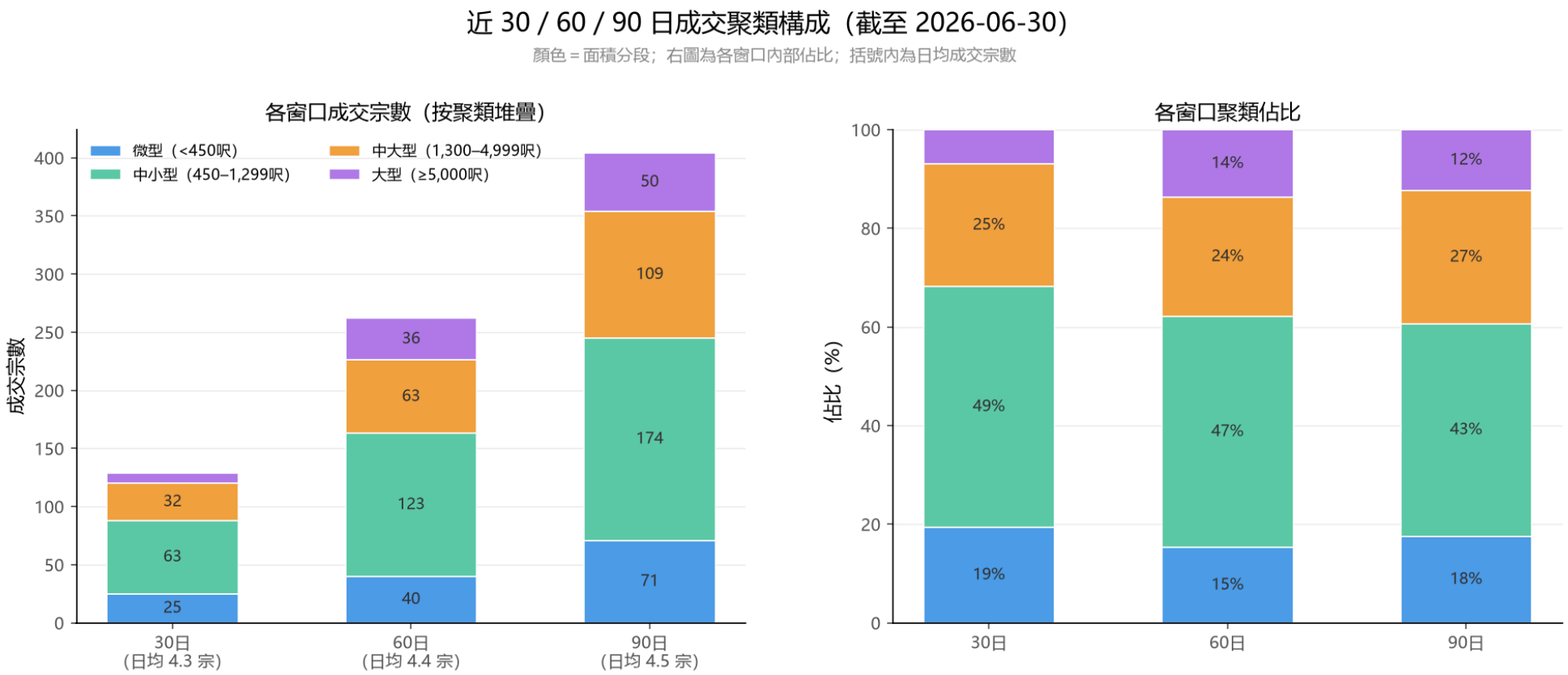


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	129	4.3	32	97
60 日	262	4.4	57	205
90 日	404	4.5	95	309

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	4,186	23	38.0	25	19.4%
30 日	中小型	20	3,683	43	19.7	63	48.8%
30 日	中大型	7	2,497	25	16.8	32	24.8%
30 日	大型	3	7,150	6	18.0	9	7.0%
60 日	微型	3	4,071	37	37.5	40	15.3%
60 日	中小型	36	3,683	87	20.0	123	46.9%
60 日	中大型	10	2,656	53	18.0	63	24.0%
60 日	大型	8	6,000	28	18.0	36	13.7%
90 日	微型	6	3,954	65	32.4	71	17.6%
90 日	中小型	54	3,776	120	19.3	174	43.1%
90 日	中大型	19	2,943	90	17.9	109	27.0%
90 日	大型	16	5,073	34	18.0	50	12.4%

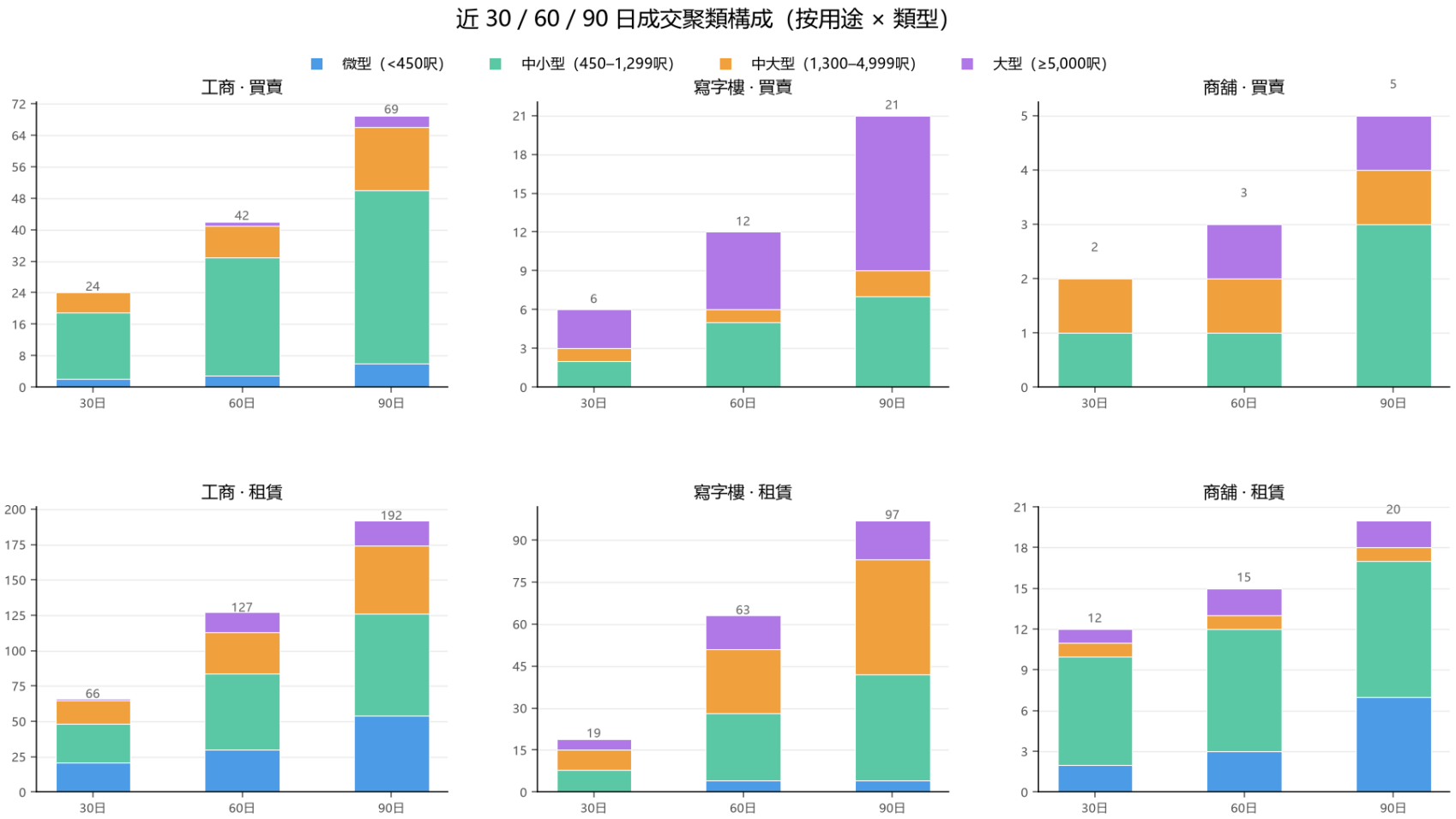


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	24	中小型 17（71%）	42	中小型 30（71%）	69	中小型 44（64%）
工商	租賃	66	中小型 27（41%）	127	中小型 54（43%）	192	中小型 72（38%）

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	6	大型 3（50%）	12	大型 6（50%）	21	大型 12（57%）
寫字樓	租賃	19	中小型 8（42%）	63	中小型 24（38%）	97	中大型 41（42%）
商舖	買賣	2	中小型 1（50%）	3	中小型 1（33%）	5	中小型 3（60%）
商舖	租賃	12	中小型 8（67%）	15	中小型 9（60%）	20	中小型 10（50%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 129 宗（日均 4.3 宗），低於 90 日的日均 4.5 宗；60 日 262 宗、日均 4.4 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 19.4%（25 宗），高於 90 日的 17.6%；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 63 宗、佔 49%；90 日 174 宗、佔 43%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 6 宗（德華中心、萬兆豐中心、絲寶國際大廈），與 90 日的 21 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 24 宗、90 日 69 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租走高**：30 日工商微型單位中位數呎租 37.5 元，較 90 日的 30.4 元上升 23%，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 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**	55	867	545	6,200	4.43
2	**四洲集團中心**	11	15,564	6,226	5,073	7.34
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	**皇廷廣場**	3	972	650	6,687	0.21
8	**萬兆豐中心**	3	2,445	1,868	6,280	0.54
9	**寧晉中心**	1	2,503	1,950	7,791	0.20
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 53 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 307 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	2,080	42,640	21.0	119
2	皇廷廣場	27	1,025	24,500	24.0	78
3	萬兆豐中心	22	2,226	44,750	20.6	97
4	LT Tower	20	944	19,398	20.5	62
5	電訊一代廣場	17	831	20,720	26.0	78
6	創紀之城5期-東亞銀行中心	16	3,204	83,291	26.0	196
7	德華中心	15	829	17,006	22.0	27
8	創紀之城一期一座	13	3,705	88,920	24.0	179
9	創紀之城六期	10	8,674	220,199	25.4	310
10	泓富廣場	10	946	20,020	17.8	24
11	俊匯中心	8	5,205	89,062	16.0	75
12	MG162	6	891	15,147	16.5	9
13	創紀之城二期	6	3,254	80,670	23.5	70
14	萬泰利廣場	6	2,276	45,674	21.0	45
15	訊科中心	6	1,060	14,424	15.5	11
16	Two Harbour Square	5	3,113	77,825	25.0	126
17	Two Sky Parc	5	1,438	27,322	19.0	40
18	富利廣場	5	2,582	59,386	20.0	28
19	建生商業中心	5	2,217	32,146	20.0	23
20	波頓科創中心	5	1,164	26,320	28.0	15

7.3 工商・買賣

全區共 75 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	24	330	120	3,626	0.26
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	13	846	328	3,790	0.41
4	開聯工業中心 A 座	13	889	315	3,408	0.52
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	華寶中心	9	887	300	3,693	0.25
11	THE ICON	6	508	205	3,898	0.32
12	官塘工業中心第二座	6	1,832	392	2,481	0.25
13	敬運工廠大廈	6	683	246	3,541	0.16
14	新城工商中心	6	488	222	3,407	0.13
15	海傲	6	1,857	900	4,850	0.64
16	華基中心	6	628	272	5,310	0.17
17	駱駝漆大廈 3 期	6	1,178	444	3,560	0.27
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 135 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 822 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	14,000	18.9	47
2	永泰中心	27	218	4,000	18.5	22
3	駱駝漆大廈 3 期	27	960	23,000	21.2	60
4	開聯工業中心 A 座	25	948	17,500	17.7	61

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	**駱駝漆大廈 1 期**	24	261	7,250	27.2	25
6	**海傲**	21	1,832	33,624	19.0	72
7	**成運工業大廈**	20	622	12,750	19.3	56
8	**官塘工業中心第三座**	19	1,813	22,500	13.0	39
9	**豐利中心**	19	1,742	23,000	15.8	55
10	**官塘工業中心第一座**	18	1,652	19,250	14.5	41
11	**巧明工廠大廈**	18	350	6,950	18.9	47
12	**威利廣場**	17	1,370	21,920	15.5	66
13	**怡生工業中心**	16	282	5,600	29.2	21
14	**源成中心**	16	2,418	32,036	13.8	56
15	**廣生行中心**	15	1,243	24,860	17.7	51
16	**海濱中心**	15	1,043	15,000	14.0	40
17	**敬業工廠大廈**	14	264	6,650	27.7	16
18	**世紀工商中心**	13	1,649	24,735	13.6	62
19	**創匯廣場**	13	890	14,800	17.3	19
20	**毅力工業中心**	13	1,097	17,000	17.4	23

解讀

- 寫字樓買賣由 德華中心（55 宗、中位數 6,200 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（27 宗）、皇廷廣場（27 宗）、萬兆豐中心（22 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 50 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 58 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 89 宗（上年 48 宗，+85.4%），中位數呎價 6,213 元（-21.4%）；分層單位主流成交集中於 5,500–7,150 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 52%、工商租賃 36%；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 23.5 元、較大型（13.0 元）高 81%；商舖微型（135.1 元）與大型（22.3 元）相差 506%。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 39 宗（+50.0%），中位數呎價 5,500 元（-5.1%）；租賃 82 宗（-12.8%），中位數呎租 88.4 元（+11.2%）。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 3,501 元/呎、租 17.1 元/呎·月；寫字樓買賣 6,213 元/呎、租 22.0 元/呎·月；商舖買賣 5,500 元/呎、租 88.4 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	47	301	118 萬	3,689 元/呎
工商	買賣	中小型	155	864	310 萬	3,535 元/呎
工商	買賣	中大型	82	2,000	637 萬	3,006 元/呎
工商	買賣	大型	15	9,065	2,300 萬	2,359 元/呎
工商	租賃	微型	165	246	5,300 元	23.5 元/呎·月
工商	租賃	中小型	296	858	15,248 元	17.7 元/呎·月
工商	租賃	中大型	295	2,007	30,989 元	15.0 元/呎·月
工商	租賃	大型	66	8,493	125,000 元	13.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	59	867	550 萬	6,200 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	14	2,474	1,942 萬	7,767 元/呎
寫字樓	買賣	大型	16	15,226	6,241 萬	5,543 元/呎
寫字樓	租賃	微型	7	166	8,000 元	50.8 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	113	923	20,050 元	22.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	131	2,361	50,600 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	56	11,819	225,688 元	23.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	2	375	290 萬	7,932 元/呎
商舖	買賣	中小型	24	867	565 萬	5,500 元/呎
商舖	買賣	中大型	8	3,014	3,036 萬	13,452 元/呎
商舖	買賣	大型	5	7,458	7,500 萬	5,400 元/呎
商舖	租賃	微型	23	300	45,000 元	135.1 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	40	764	80,000 元	104.7 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	2,661	100,000 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	8	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。