

工商舖成交報告｜觀塘

2026年10月

資料範圍：2025年11月—2026年10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（393 宗，總計 41.25 億元） 6

四 租賃成交（1,253 宗，月租總計 7,282 萬元） 11

五 過去 12 個月趨勢 17

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31） 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

1,646	393	1,253	41.25 億
總成交宗數	買賣成交	租賃成交	買賣總額（港元）

1. **總量上升、結構分化**：期內錄得 1,646 宗成交，較上年度同期（1,618 宗）增加 1.7%；買賣 393 宗（-1.5%）、租賃 1,253 宗（+2.8%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 101 宗（上年 49 宗，+106.1%），中位數呎價 6,600 元（上年 7,470 元，-11.6%）；德華中心一棟錄得 63 宗、佔該類 62%。
3. **工商買賣「量價齊跌」**：成交 274 宗（上年 304 宗，-9.9%），中位數呎價 3,507 元（上年 4,058 元，-13.6%）；成運工業大廈一棟錄得 16 宗、佔該類 6%。
4. **租賃以工商為絕對主力**：工商 844 宗、寫字樓 341 宗、商舖 68 宗；中位數呎租分別為 17.0、21.0、64.6 元 / 呎·月。
5. **商舖**：買賣 18 宗（-60.9%），中位數呎價 6,638 元（+19.9%）；租賃 68 宗（-34.0%），中位數呎租 64.6 元（-19.3%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 41.25 億元（上年 43.74 億元，-5.7%），其中 3 宗（3 個項目）逾 1 億元，合計 5.51 億元、佔總額 13%；最大宗為冠威中心 111,571 呎 @2.525 億元（2,263 元/呎）。
7. **租賃金額上升**：期內租賃月租總計 7,282 萬元（上年 6,374 萬元，+14.2%）；主要來自宏利廣場、安盛金融大樓等大額租務。

02 二、市場總覽

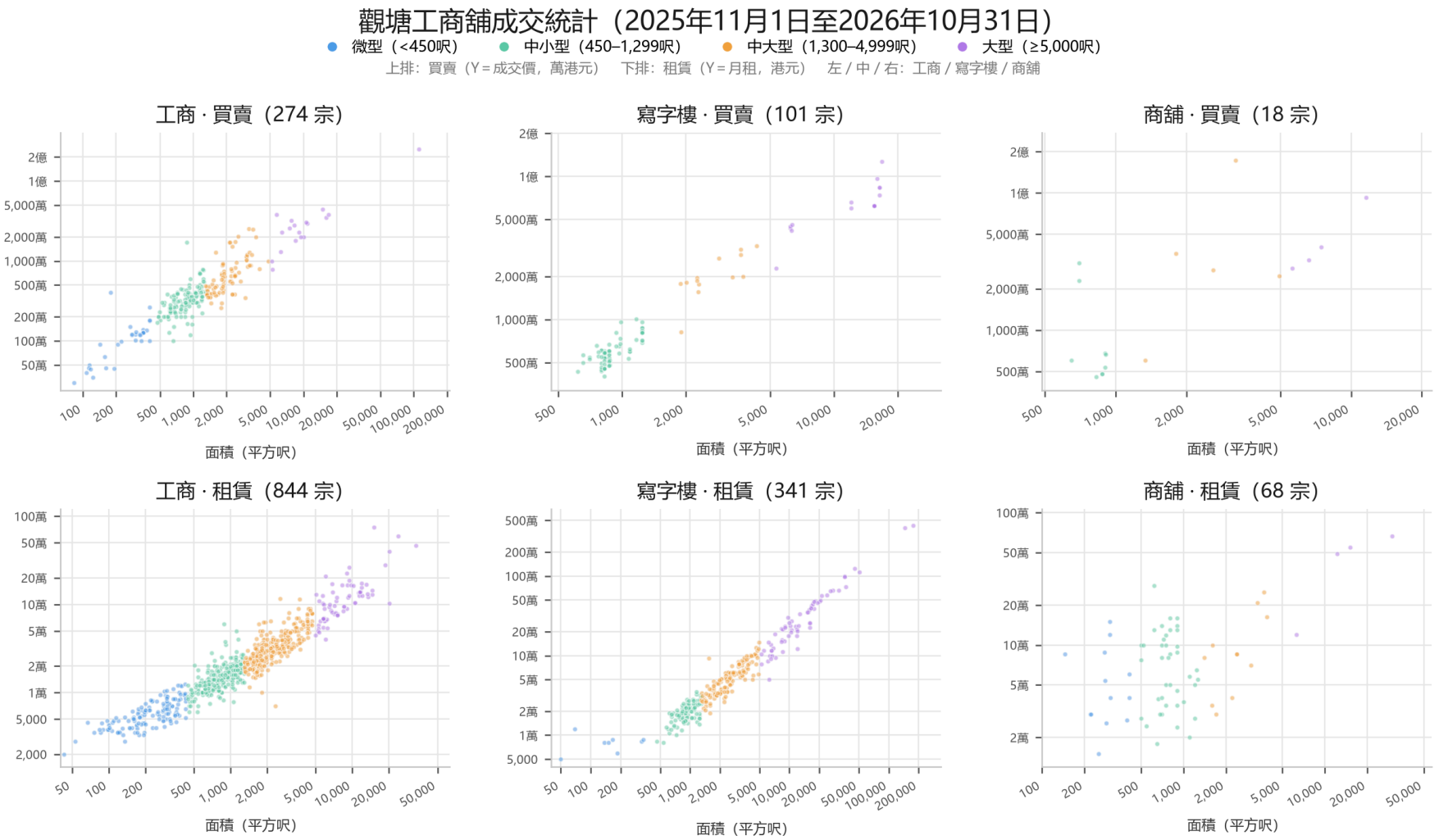


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-11-01 至 2026-10-31）

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	274	1,054	372 萬	3,507 元/呎	18.24 億
工商	租賃	844	1,160	19,000 元/月	17.0 元/呎·月	2,640 萬/月
寫字樓	買賣	101	968	620 萬	6,600 元/呎	17.49 億
寫字樓	租賃	341	1,850	34,930 元/月	21.0 元/呎·月	3,952 萬/月
商舖	買賣	18	1,119	2,386 萬	6,638 元/呎	5.53 億
商舖	租賃	68	788	78,500 元/月	64.6 元/呎·月	690 萬/月
合計	買賣	**393**	1,006	—	—	**41.25 億**
合計	租賃	**1,253**	1,243	—	—	**7,282 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 76%，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（1,006 呎）明顯小於租賃（1,243 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（6,638） > 寫字樓（6,600） > 工商（3,507） 元 / 呎；租賃則為 商舖（65） > 寫字樓（21） > 工商（17） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（393 宗，總計 41.25 億元）

3.1 工商（274 宗，18.24 億元）

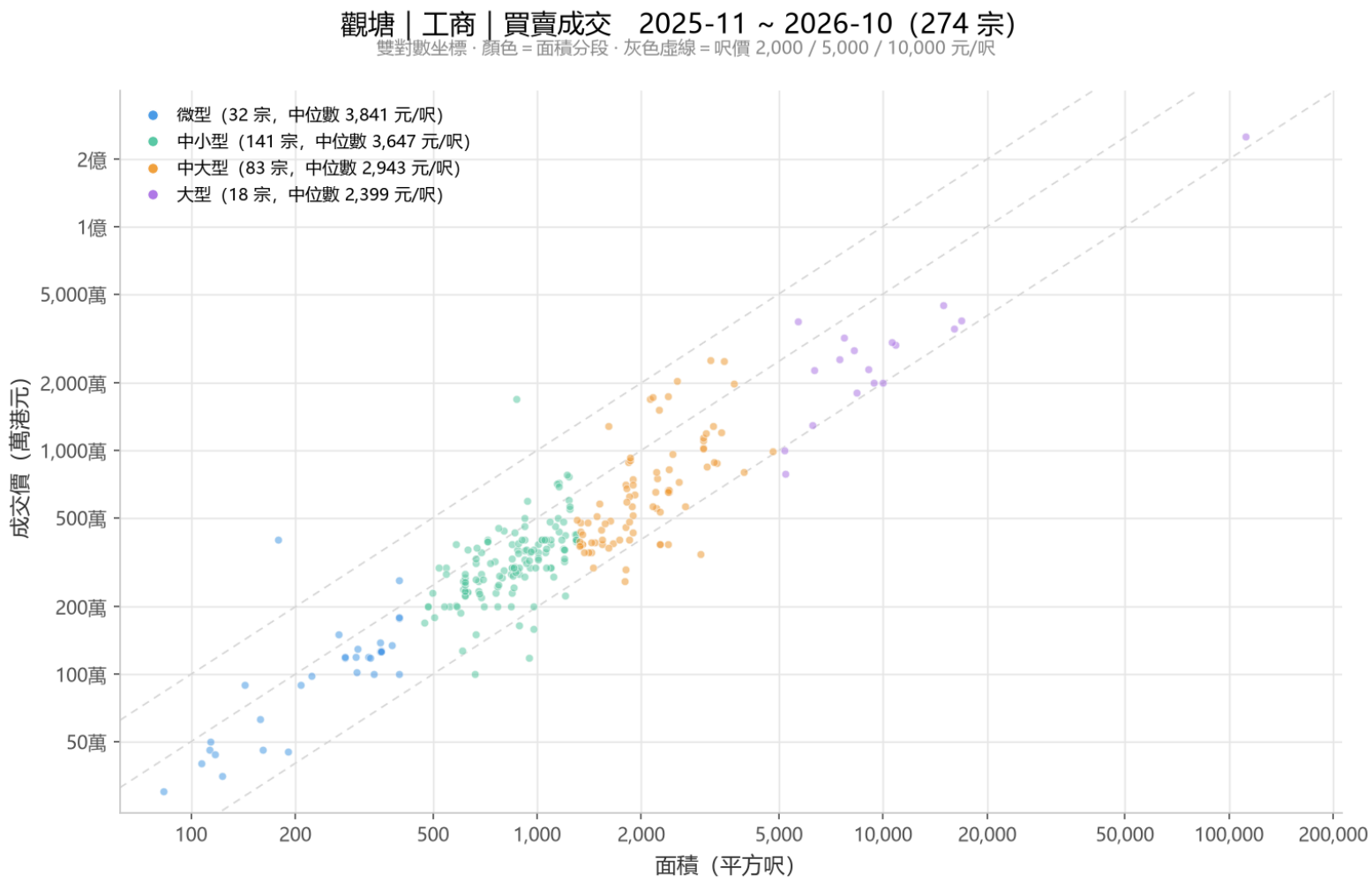


圖 2　工商 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,054 呎、中位數售價 372 萬元、中位數呎價 3,507 元（上年 4,058 元，-13.6%）。
- 面積段：中小型 141 宗（51%）、中大型 83 宗（30%）、微型 32 宗、大型 18 宗。
- **呎價隨面積遞減**：微型 3,841 → 中小型 3,647 → 中大型 2,943 → 大型 2,399 元/呎；大型單位（多為全層 / 全幢）較中小型折讓約 34%。
- 最活躍：成運工業大廈（16 宗）、開聯工業中心 A 座（14 宗）、成業工業大廈（10 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（101 宗，17.49 億元）

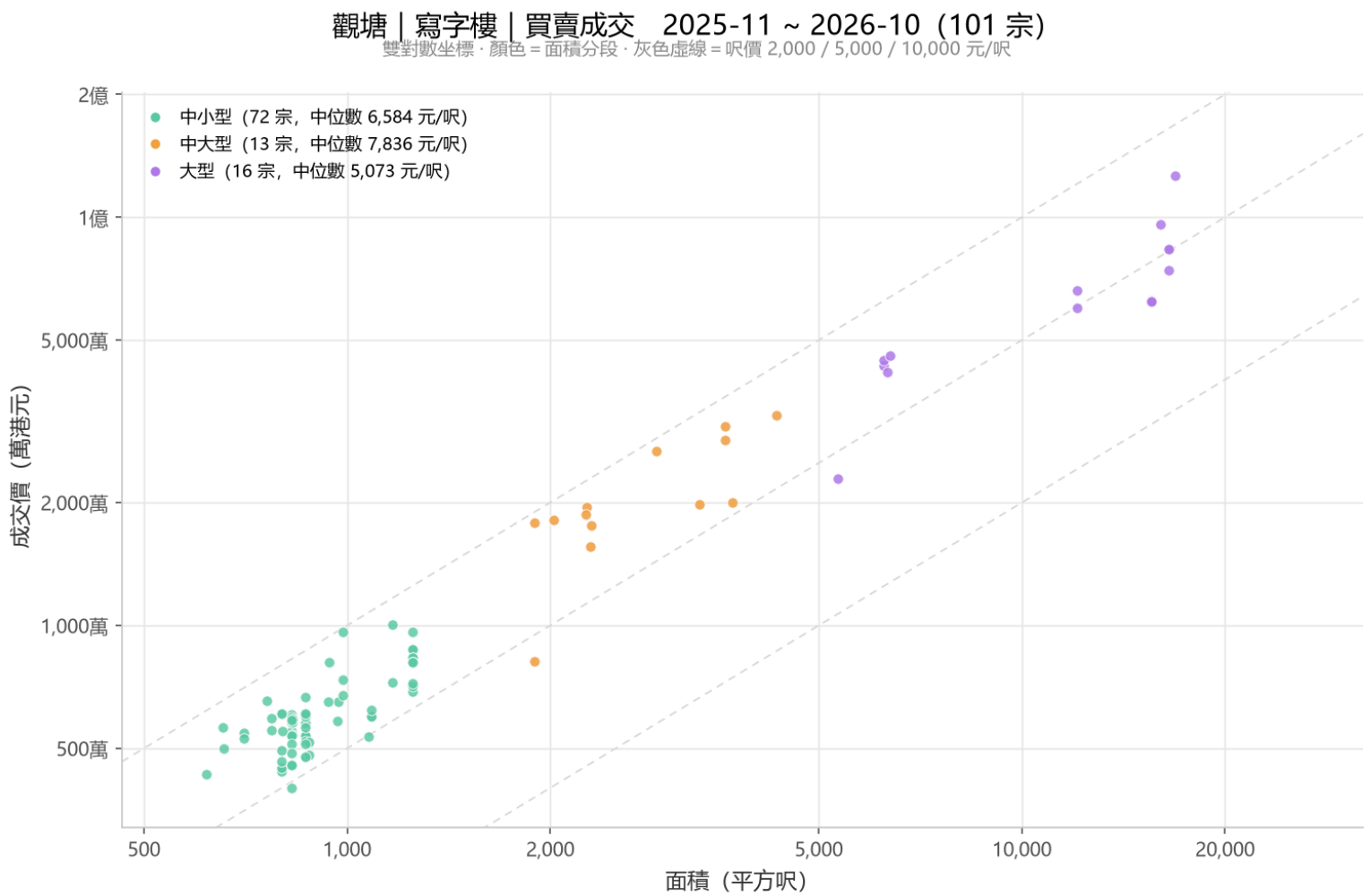


圖 3　寫字樓 · 買賣成交散點圖

- 中位數面積 968 呎、中位數售價 620 萬元、中位數呎價 6,600 元（上年 7,470 元，-11.6%）。
- 面積段：中小型 72 宗（71%）、大型 16 宗、中大型 13 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,836 元最高，中小型 6,584 元，大型 5,073 元（全層及大樓面折讓）。

- **高度集中**：德華中心 63 宗（62%）；前 5 棟合計 91 宗、佔 90%；全區僅 11 棟錄得成交。
- 指標成交：絲寶國際大廈 16,844 呎 @1.263 億元（7,500 元/呎）；四洲集團中心 16,041 呎 @9,625 萬元（6,000 元/呎）。

3.3 商舖（18 宗，5.53 億元）

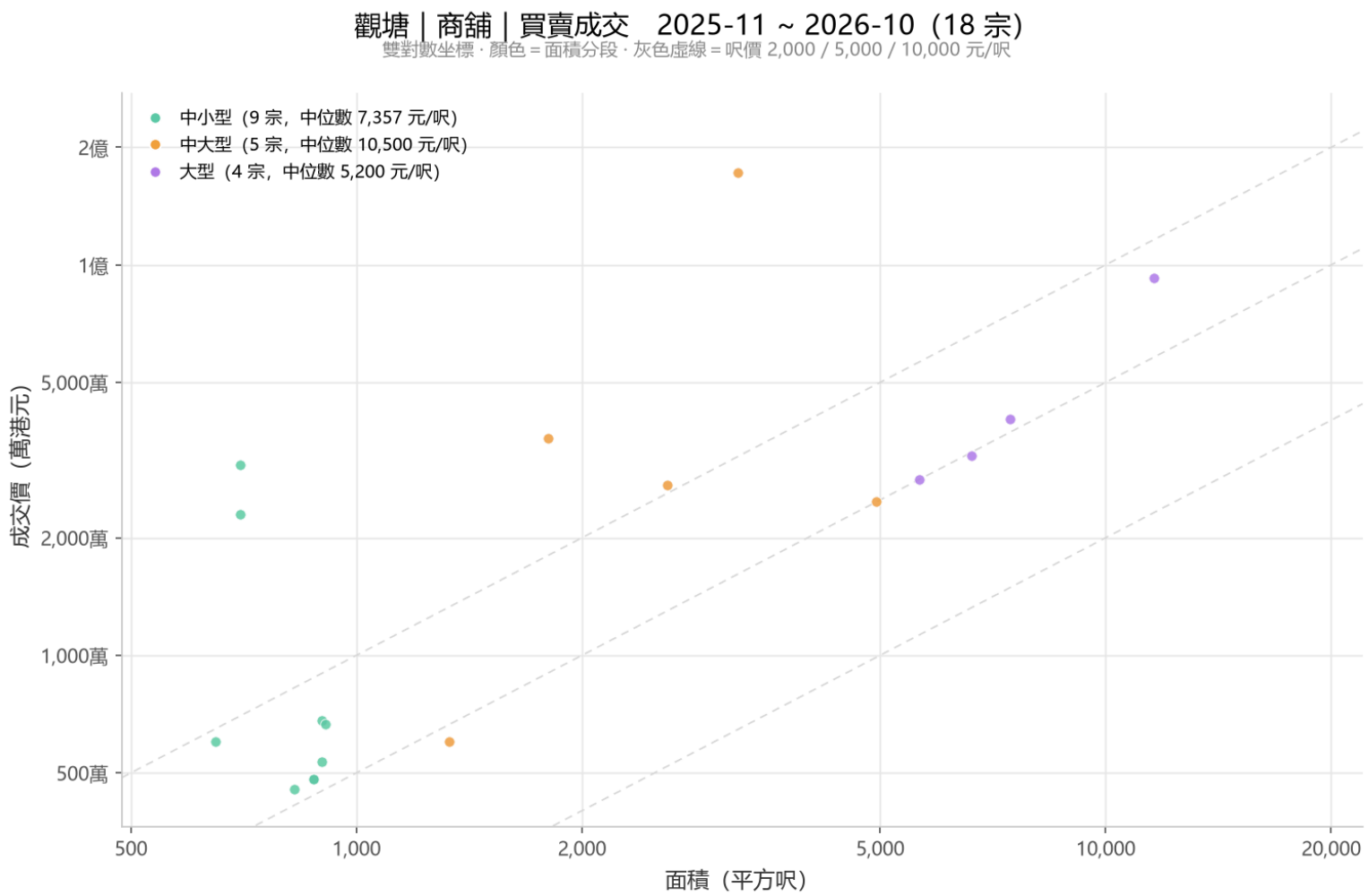


圖 4　商舖 · 買賣成交散點圖

- 樣本僅 18 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,119 呎、中位數售價 2,386 萬元、中位數呎價 6,638 元（上年 5,535 元，+19.9%）。
- 面積段：中小型 9 宗、中大型 5 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 10,500 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 7 宗，佔 39%；前 5 棟佔 61%。

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	2026-06-09	寫字樓	絲寶國際大廈	16,844	1.26	7,500
4	2026-10-08	寫字樓	四洲集團中心	16,041	0.96	6,000
5	2026-02-05	商舖	駱駝漆大廈第2座	11,593	0.93	8,005
6	2026-04-12	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.84	5,073
7	2026-07-03	寫字樓	四洲集團中心	16,489	0.74	4,500
8	2026-04-09	寫字樓	宏基資本大廈	12,076	0.66	5,474
9	2026-05-05	寫字樓	四洲集團中心	15,564	0.63	4,019
10	2026-05-08	寫字樓	四洲集團中心	15,564	0.62	4,000

04 四、租賃成交（1,253 宗，月租總計 7,282 萬元）

4.1 工商（844 宗，月租 2,640 萬元）

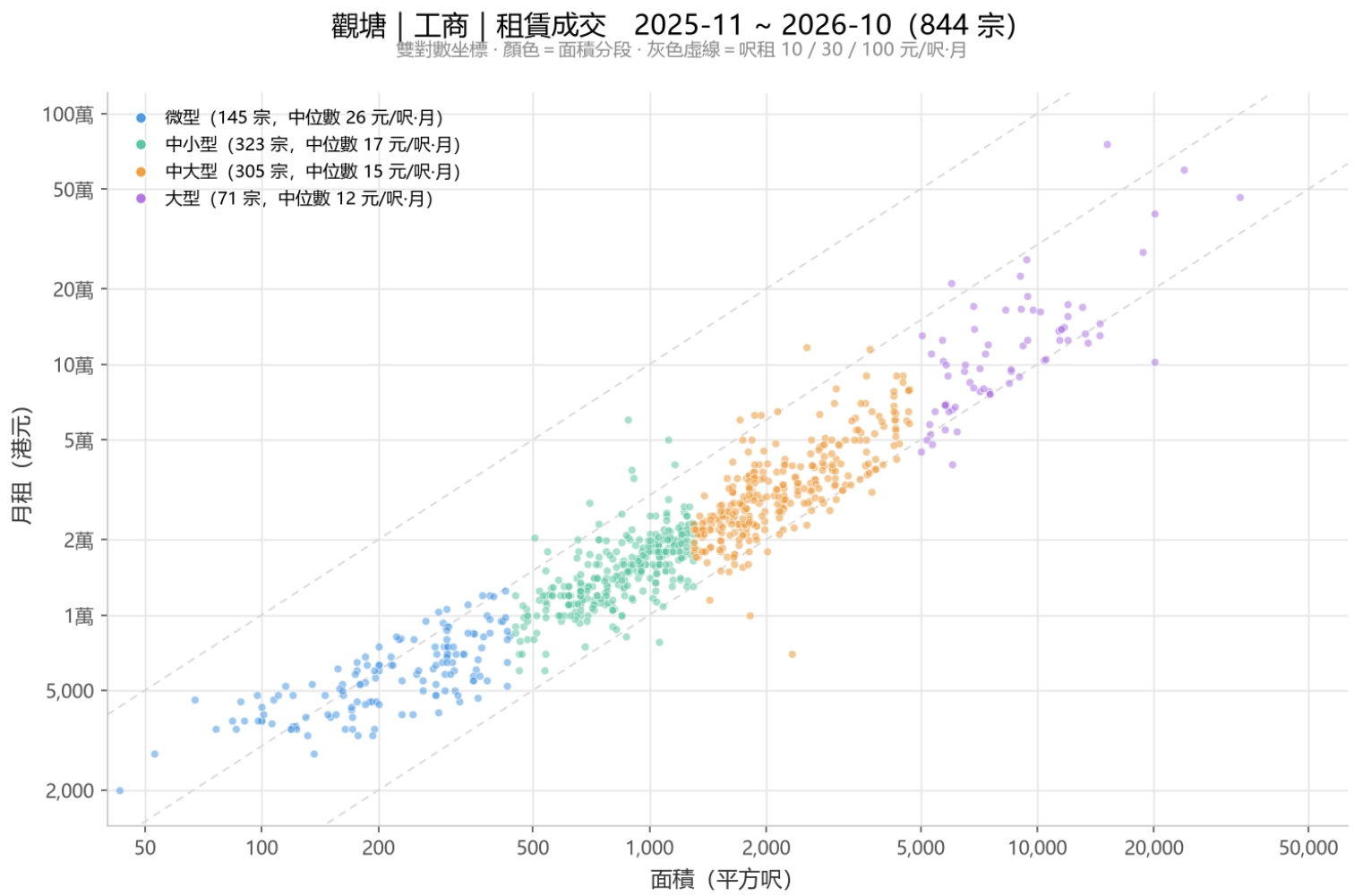


圖 5　工商 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,160 呎、月租 19,000 元、呎租 17.0 元/呎·月（上年 17.7 元，-4.1%）。
- 面積段：中大型 305 宗（36%）、中小型 323 宗（38%）、微型 145 宗、大型 71 宗。
- **呎租隨面積遞減**：微型 25.6 → 中小型 17.4 → 中大型 14.7 → 大型 12.0 元；迷你工作室 / 儲物型單位溢價明顯。
- 最活躍：成業工業大廈（39 宗）、駱駝漆大廈 3 期（30 宗）、駱駝漆大廈 1 期（27 宗）；前 5 棟合計僅佔 16%，前 10 棟佔 27%，供應面分散。

4.2 寫字樓（341 宗，月租 3,952 萬元）

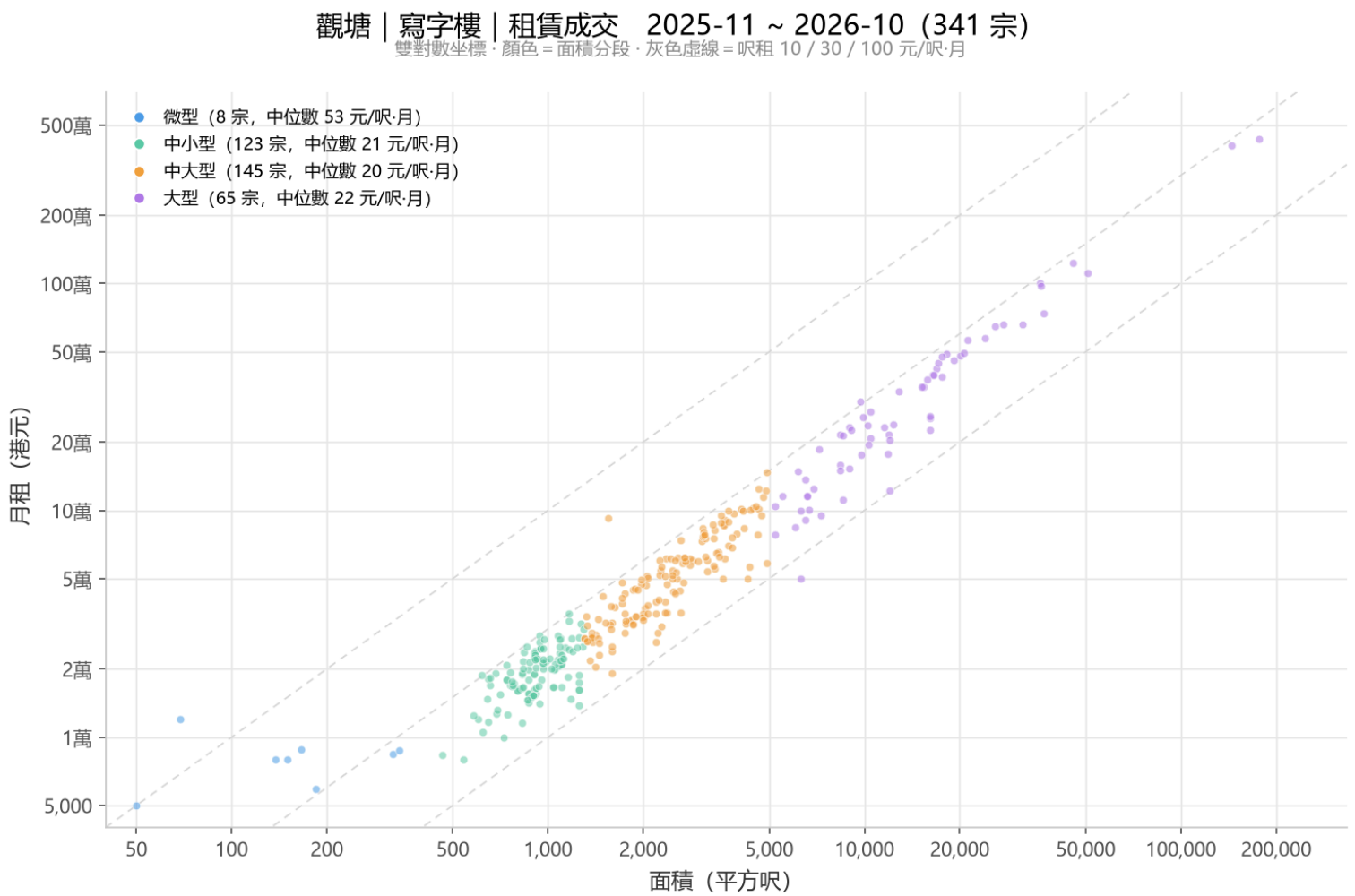


圖 6　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,850 呎、月租 34,930 元、呎租 21.0 元/呎·月（上年 22.0 元，-4.5%）。
- 面積段：中大型 145 宗、中小型 123 宗、大型 65 宗、微型 8 宗。

- 呎租：大型 22.0 元最高，中小型 21.0 元、中大型 20.5 元相若；微型 53.2 元（樣本僅 8 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：寧晉中心（24 宗）、萬兆豐中心（23 宗）、皇廷廣場（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（68 宗，月租 690 萬元）

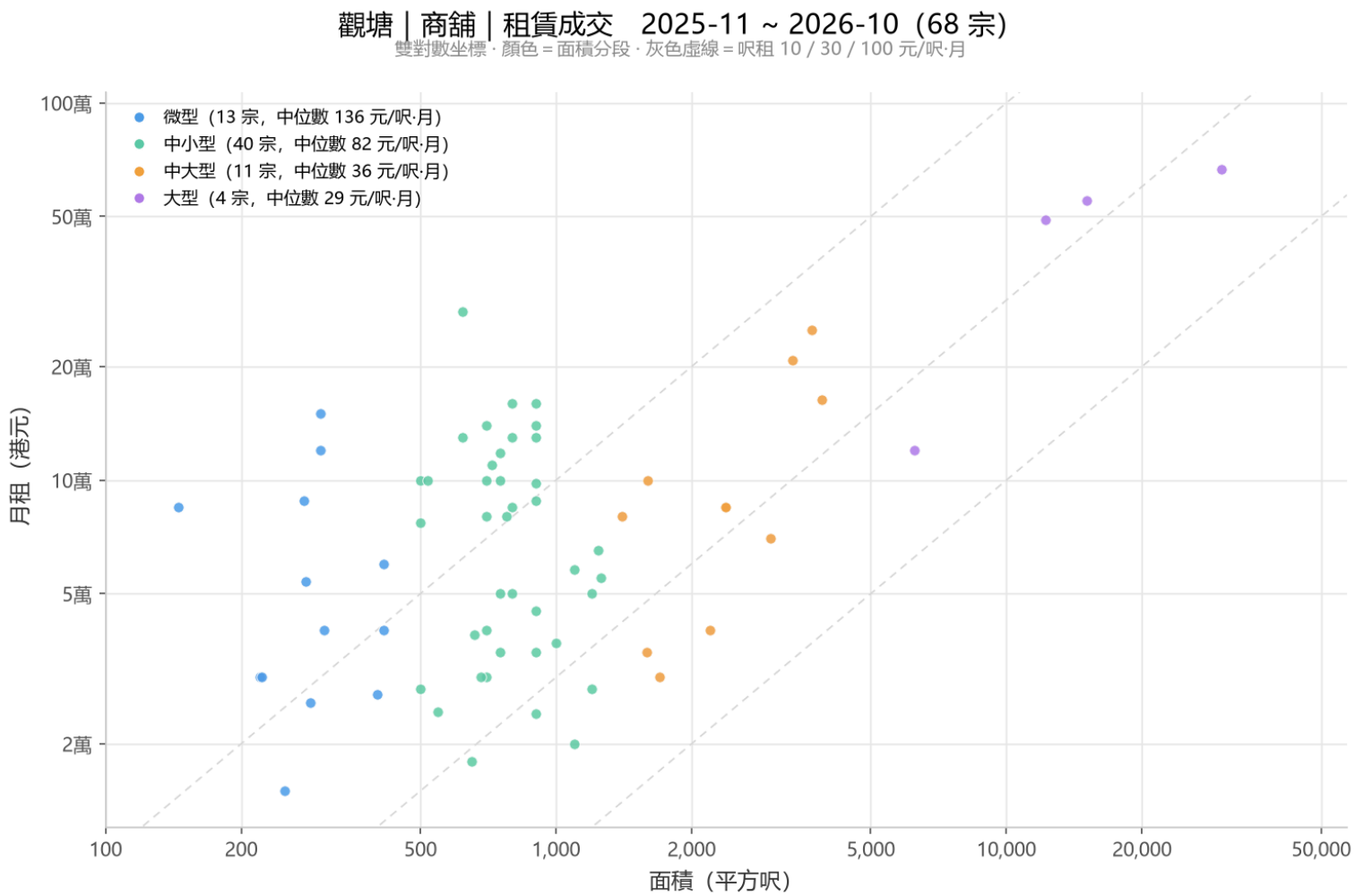


圖 7　商舖 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 788 呎、月租 78,500 元、呎租 64.6 元/呎·月（上年 80.0 元，-19.3%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 136.4 元（街舖細位）→ 中小型 82.2 → 中大型 35.7 → 大型 29.3 元。
- 最活躍：協和大廈(向協和街)（4 宗）、金僑大廈（4 宗）、寧晉中心（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 26%，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	2026-08-14	寫字樓	安盛金融大樓	176,008	4,346,449	24.7
2	2026-09-23	寫字樓	宏利廣場	144,669	4,050,732	28.0
3	2026-03-12	寫字樓	創紀之城六期	45,620	1,231,740	27.0
4	2025-11-04	寫字樓	海濱匯	50,788	1,117,336	22.0
5	2026-08-11	寫字樓	宏利廣場	35,779	1,001,812	28.0
6	2026-07-07	寫字樓	宏利廣場	36,072	973,944	27.0
7	2026-04-29	工商	華成工商中心	15,098	754,900	50.0
8	2026-07-09	寫字樓	綠景NEO	36,811	736,220	20.0
9	2026-09-28	商舖	恒生工業大廈	30,000	666,250	22.2
10	2026-08-05	寫字樓	綠景NEO	31,500	661,500	21.0

05 五、過去 12 個月趨勢

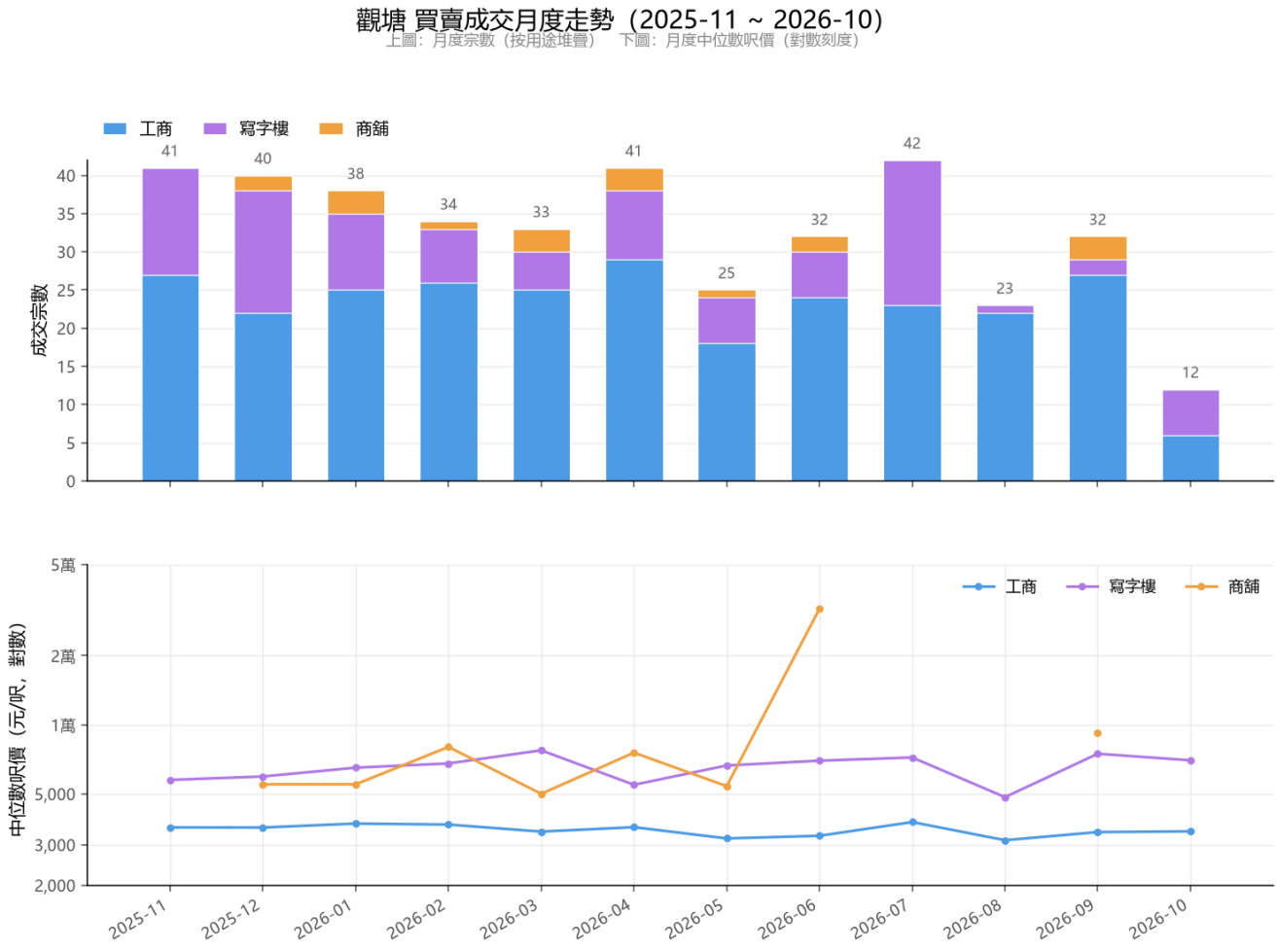


圖 8　買賣月度走勢

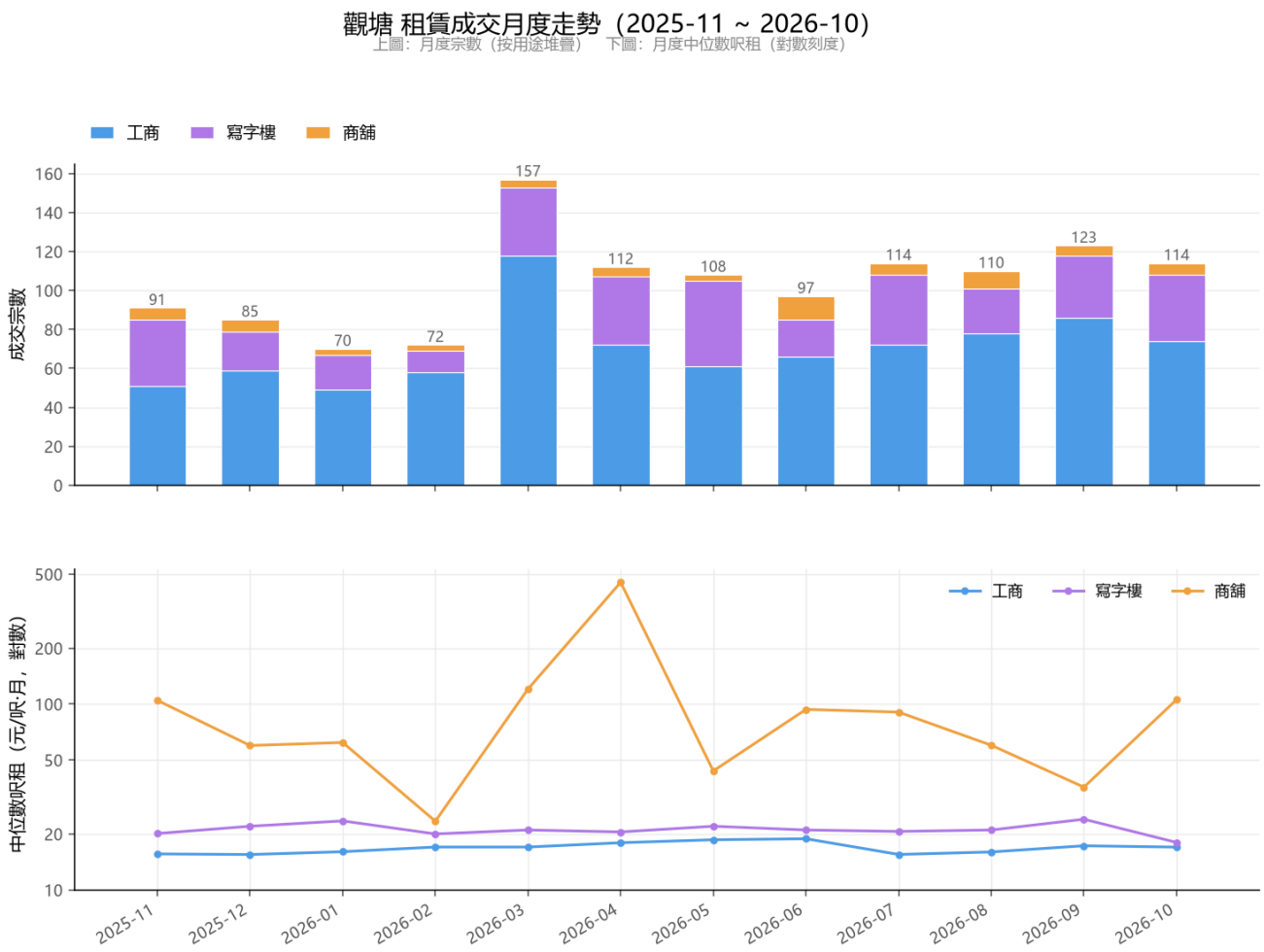


圖 9　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 106–190 宗，月均 137 宗；買賣月均 32.8 宗、租賃月均 104.4 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（122 宗）上升。

- 季度合計：2025Q4 257 宗 → 2026Q1 404 宗 → 2026Q2 415 宗 → 2026Q3 444 宗 → 2026Q4（僅10月）126 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **工商買賣**：季度中位數由 3,569 元降至 3,432 元（區間 3,400–3,580 元）；路徑 2025Q4 3,569 → 2026Q1 3,580 → 2026Q2 3,400 → 2026Q3 3,473 → 2026Q4(部分) 3,432。
- **工商租賃**：季度中位數由 16 元升至 17 元（區間 16–18 元）；路徑 2025Q4 16 → 2026Q1 17 → 2026Q2 18 → 2026Q3 16 → 2026Q4(部分) 17。
- **寫字樓買賣**：季度中位數由 5,850 元升至 7,000 元（區間 5,850–7,250 元）；路徑 2025Q4 5,850 → 2026Q1 6,500 → 2026Q2 6,687 → 2026Q3 7,250 → 2026Q4(部分) 7,000。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 21 元降至 18 元（區間 18–22 元）；路徑 2025Q4 21 → 2026Q1 22 → 2026Q2 22 → 2026Q3 22 → 2026Q4(部分) 18。
- **商舖買賣**：季度中位數由 5,500 元升至 9,259 元（區間 5,500–13,778 元）；路徑 2025Q4 5,500 → 2026Q1 5,500 → 2026Q2 13,778 → 2026Q3 9,259。
- **商舖租賃**：季度中位數由 76 元升至 106 元（區間 52–139 元）；路徑 2025Q4 76 → 2026Q1 64 → 2026Q2 139 → 2026Q3 52 → 2026Q4(部分) 106。

> 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 51% 為 450–1,300 呎；寫字樓買賣 71% 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 62%，工商 36% 為 1,300–5,000 呎。

- 商舖租賃以 450–1,300 呎（59%）及 <450 呎（19%）為主，街舖細位主導。
- 與上年比較：買賣中位數面積由 1,195 呎變為 1,006 呎，租賃由 1,090 呎變為 1,243 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 62%；前 5 棟佔 90%。
- 寫字樓租賃：寧晉中心（24 宗）、萬兆豐中心（23 宗）、皇廷廣場（23 宗），前 5 棟合計佔 32%。
- 工商買賣：成運工業大廈 16 宗，前 5 棟佔 21%；工商租賃：成業工業大廈 39 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	274	304	-9.9%	3,507 元/呎	4,058 元/呎	-13.6%	18.24 億	23.32 億
工商	租賃	844	787	+7.2%	17.0 元/呎·月	17.7 元/呎·月	-4.1%	2,640 萬/月	2,175 萬/月
寫字樓	買賣	101	49	+106.1%	6,600 元/呎	7,470 元/呎	-11.6%	17.49 億	11.63 億
寫字樓	租賃	341	329	+3.6%	21.0 元/呎·月	22.0 元/呎·月	-4.5%	3,952 萬/月	3,214 萬/月
商舖	買賣	18	46	-60.9%	6,638 元/呎	5,535 元/呎	+19.9%	5.53 億	8.80 億
商舖	租賃	68	103	-34.0%	64.6 元/呎·月	80.0 元/呎·月	-19.3%	690 萬/月	985 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-10-31）

以 2026-10-31 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」。

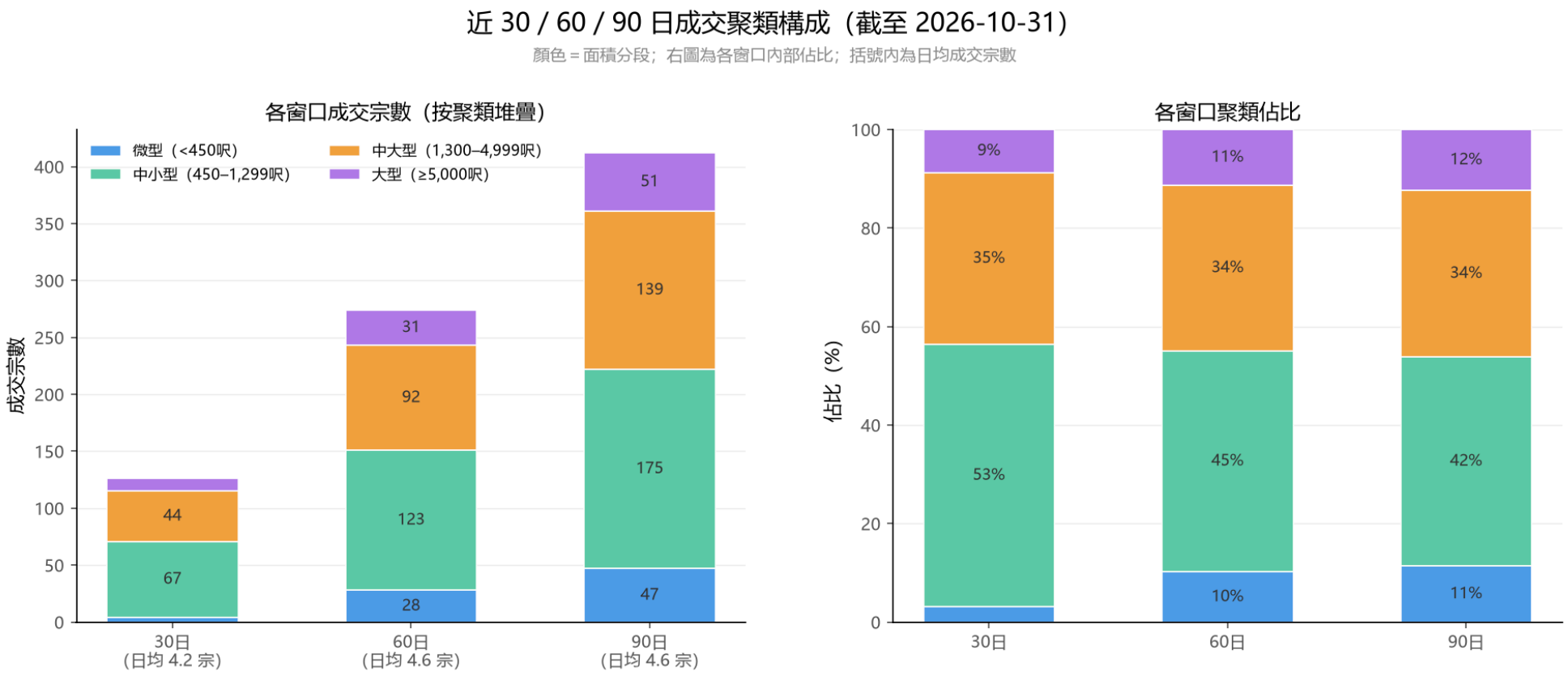


圖 10　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	126	4.2	12	114
60 日	274	4.6	42	232
90 日	412	4.6	67	345

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	0	—	4	17.7	4	3.2%
30 日	中小型	8	4,802	59	18.9	67	53.2%
30 日	中大型	2	5,571	42	16.2	44	34.9%
30 日	大型	2	4,700	9	15.0	11	8.7%
60 日	微型	4	3,648	24	31.6	28	10.2%
60 日	中小型	19	4,096	104	18.7	123	44.9%
60 日	中大型	14	2,947	78	16.0	92	33.6%
60 日	大型	5	3,601	26	19.4	31	11.3%
90 日	微型	7	4,229	40	26.0	47	11.4%
90 日	中小型	30	4,033	145	18.2	175	42.5%
90 日	中大型	22	2,698	117	16.0	139	33.7%
90 日	大型	8	3,400	43	18.8	51	12.4%

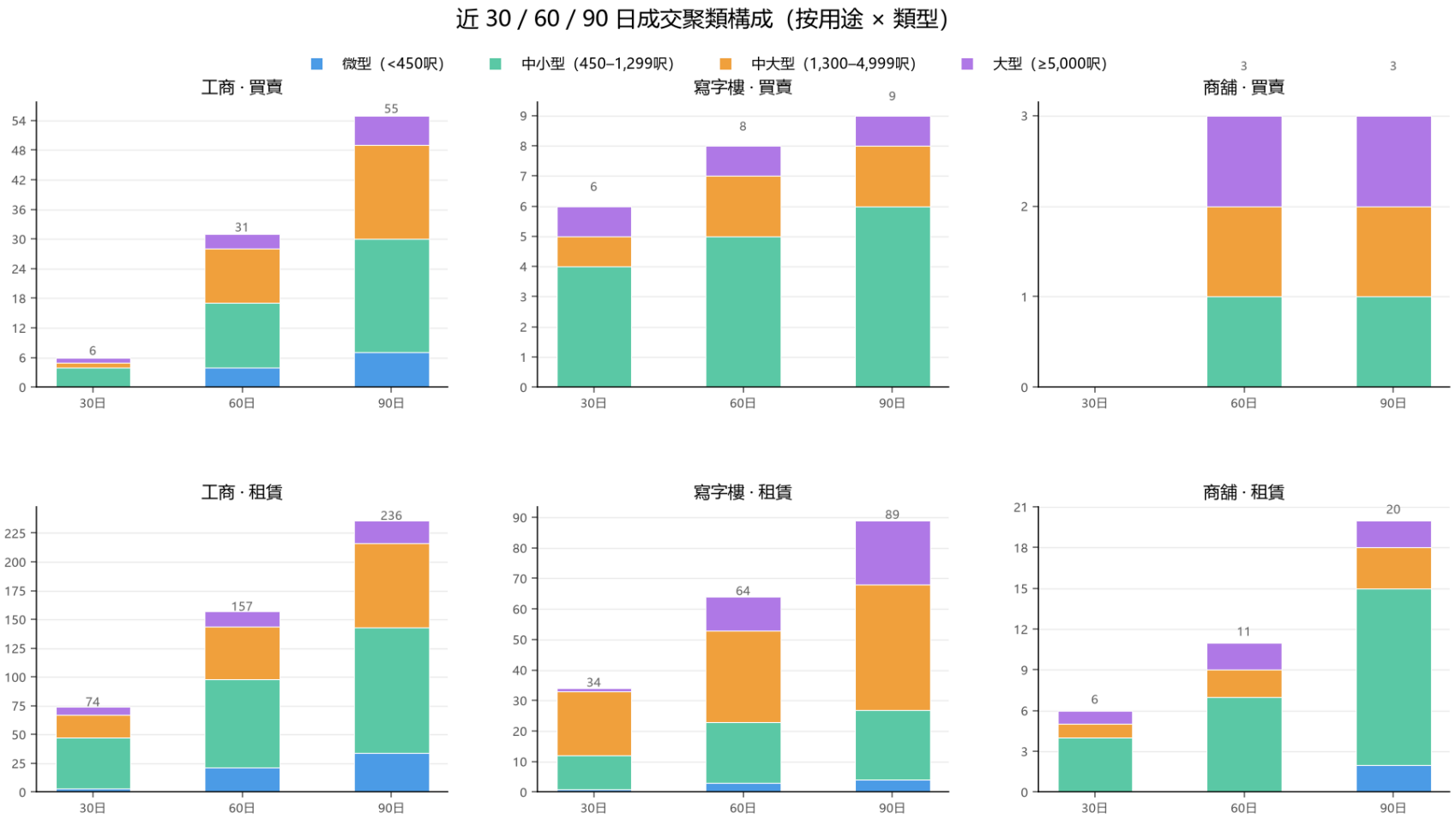


圖 11　近 30/60/90 日分類別聚類

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	6	中小型 4（67%）	31	中小型 13（42%）	55	中小型 23（42%）
工商	租賃	74	中小型 44（59%）	157	中小型 77（49%）	236	中小型 109（46%）

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	中小型 4（67%）	8	中小型 5（62%）	9	中小型 6（67%）
寫字樓	租賃	34	中大型 21（62%）	64	中大型 30（47%）	89	中大型 41（46%）
商舖	買賣	0	—	3	中小型 1（33%）	3	中小型 1（33%）
商舖	租賃	6	中小型 4（67%）	11	中小型 7（64%）	20	中小型 13（65%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 126 宗（日均 4.2 宗），低於 90 日的日均 4.6 宗；60 日 274 宗、日均 4.6 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比回落**：30 日微型佔 3.2%（4 宗），低於 90 日的 11.4%；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 67 宗、佔 53%；90 日 175 宗、佔 42%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣加快**：30 日錄得 6 宗（中海日升中心、德華中心、萬兆豐中心、四洲集團中心），高於 90 日的月均水平（90 日合共 9 宗）；同期工商買賣 30 日 6 宗、90 日 55 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 17.0 元，較 90 日的 25.6 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	579	6,500	5.02
2	**四洲集團中心**	12	15,564	6,226	5,073	6.74
3	**波頓科創中心**	8	1,077	887	8,624	0.94
4	**中海日升中心**	5	2,296	1,557	7,586	0.86
5	**萬兆豐中心**	3	2,258	1,868	5,373	0.44
6	**宏基資本大廈**	2	12,076	6,305	5,221	1.26
7	**東瀛遊廣場**	2	3,620	1,553	4,297	0.31
8	**皇廷廣場**	2	970	617	6,359	0.12
9	**電訊一代廣場**	2	870	601	6,907	0.12
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 57 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 341 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	24	1,377	30,529	20.8	106
2	皇廷廣場	23	1,090	23,772	23.9	67
3	萬兆豐中心	23	2,258	44,500	21.0	105
4	泓富廣場	20	946	20,020	17.8	57
5	創紀之城一期一座	18	3,920	94,080	24.0	291
6	德華中心	18	827	16,410	21.1	31
7	創紀之城5期-東亞銀行中心	17	3,101	80,626	26.0	224
8	電訊一代廣場	15	831	21,606	26.0	41
9	創紀之城六期	13	3,521	95,067	25.8	333
10	波頓科創中心	10	1,052	25,382	25.7	30
11	利登中心	9	1,360	21,760	16.5	22
12	LT Tower	8	1,088	20,682	19.0	18
13	綠景NEO	8	7,252	155,190	24.0	233
14	訊科中心	7	1,181	14,763	15.0	14
15	中海日升中心	6	1,198	27,066	25.5	17
16	俊匯中心	6	5,205	89,062	15.0	53
17	創業街9號	6	2,618	45,454	17.8	38
18	安盛金融大樓	6	6,325	142,076	21.9	514
19	建生商業中心	6	2,054	42,221	20.0	30
20	Two Sky Parc	5	1,438	27,322	19.0	40

7.3 工商・買賣

全區共 78 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 274 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	成運工業大廈	16	617	242	3,872	0.42
2	開聯工業中心 A 座	14	906	318	3,448	0.58

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	10	846	308	3,743	0.29
4	新城工商中心	9	472	180	3,579	0.18
5	泉源工業大廈	9	352	126	3,580	0.10
6	豐利中心	9	1,332	432	3,412	0.41
7	鴻圖道 1 號	9	1,153	715	6,200	0.79
8	世達中心	8	2,116	552	2,764	0.49
9	官塘工業中心第一座	8	2,302	656	2,782	0.49
10	THE ICON	7	303	130	4,013	0.58
11	京貿中心	7	879	332	4,040	0.23
12	官塘工業中心第三座	7	1,813	560	2,712	0.35
13	毅力工業中心	7	719	400	5,424	0.31
14	華寶中心	7	871	300	3,693	0.33
15	凱源工業大廈	6	980	303	2,929	0.17
16	利寶時中心	6	612	270	4,085	0.58
17	兆發工業大廈	5	1,097	300	3,329	0.15
18	官塘工業中心第四座	5	1,800	488	2,965	0.27
19	敬運工廠大廈	5	675	260	3,852	0.13
20	駱駝漆大廈 1 期	5	3,023	1,696	8,000	0.85

7.4 工商・租賃

全區共 149 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 844 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	39	731	13,500	18.1	55
2	駱駝漆大廈 3 期	30	960	21,500	21.5	69
3	駱駝漆大廈 1 期	27	222	7,000	29.7	29
4	開聯工業中心 A 座	21	1,300	21,000	16.8	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	**海傲**	20	1,816	34,780	19.0	70
6	**威利廣場**	19	1,370	21,920	15.0	70
7	**官塘工業中心第一座**	18	1,652	20,450	14.6	49
8	**怡生工業中心**	18	174	5,300	29.8	31
9	**成運工業大廈**	18	617	12,000	19.3	41
10	**豐利中心**	18	1,758	23,298	15.9	56
11	**創貿廣場**	15	821	13,248	16.0	23
12	**官塘工業中心第三座**	15	1,813	22,500	12.1	34
13	**海濱中心**	15	1,184	16,576	14.0	26
14	**毅力工業中心**	14	934	16,352	16.9	23
15	**源成中心**	14	1,740	24,572	14.2	36
16	**溢財中心**	14	1,270	22,860	17.0	37
17	**利維大廈**	13	369	7,000	19.2	12
18	**廣生行中心**	13	1,243	22,000	16.9	37
19	**敬業工廠大廈**	13	302	7,500	25.0	21
20	**華成工商中心**	13	1,354	21,000	17.8	106

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 寧晉中心（24 宗）、萬兆豐中心（23 宗）、皇廷廣場（23 宗） 領先，創紀之城系列多期合計 55 宗，是區內甲級寫字樓租務的核心供應。
- 工商買賣以 成運工業大廈（16 宗，中位數 617 呎）與 開聯工業中心 A 座（14 宗）為代表，屬「細單位拆售」主流。

- 工商租賃 成業工業大廈 39 宗居首，駱駝漆大廈 1 期 / 3 期合計 64 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 101 宗（上年 49 宗，+106.1%），中位數呎價 6,600 元（-11.6%）；分層單位主流成交集中於 5,500–7,200 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 51%、工商租賃 38%；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 25.6 元、較大型（12.0 元）高 113%；商舖微型（136.4 元）與大型（29.3 元）相差 365%。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 18 宗（-60.9%），中位數呎價 6,638 元（+19.9%）；租賃 68 宗（-34.0%），中位數呎租 64.6 元（-19.3%）。建議聚焦人流穩定的街舖地段，避免二線商場鋪位。
5. **市場定價中位數**：工商買賣 3,507 元/呎、租 17.0 元/呎·月；寫字樓買賣 6,600 元/呎、租 21.0 元/呎·月；商舖買賣 6,638 元/呎、租 64.6 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	32	289	118 萬	3,841 元/呎
工商	買賣	中小型	141	864	315 萬	3,647 元/呎
工商	買賣	中大型	83	1,885	578 萬	2,943 元/呎
工商	買賣	大型	18	8,737	2,675 萬	2,399 元/呎
工商	租賃	微型	145	230	5,600 元	25.6 元/呎·月
工商	租賃	中小型	323	879	15,000 元	17.4 元/呎·月
工商	租賃	中大型	305	1,973	30,308 元	14.7 元/呎·月
工商	租賃	大型	71	7,544	105,000 元	12.0 元/呎·月
寫字樓	買賣	中小型	72	867	580 萬	6,584 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	13	2,302	1,953 萬	7,836 元/呎
寫字樓	買賣	大型	16	15,564	6,226 萬	5,073 元/呎
寫字樓	租賃	微型	8	158	8,199 元	53.2 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	123	917	19,355 元	21.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	145	2,370	50,000 元	20.5 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	65	11,944	237,753 元	22.0 元/呎·月
商舖	買賣	中小型	9	877	600 萬	7,357 元/呎
商舖	買賣	中大型	5	2,600	2,730 萬	10,500 元/呎
商舖	買賣	大型	4	7,044	3,638 萬	5,200 元/呎
商舖	租賃	微型	13	285	40,000 元	136.4 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	40	764	71,000 元	82.2 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	11	2,380	85,000 元	35.7 元/呎·月
商舖	租賃	大型	4	13,668	519,500 元	29.3 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。