

工商舖成交報告｜灣仔・銅鑼灣

2026年2月

資料範圍：2025年3月—2026年2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（126 宗，總計 45.88 億元） 6

四 租賃成交（1,185 宗，月租總計 12,916 萬元） 10

五 過去 12 個月趨勢 14

六 近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30） 17

七 成交量 Top 20 的大廈 21

八 洞察與建議 26

九 附錄 27

01 一、執行摘要

1,311	126	1,185	45.88 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 1,311 宗成交，較上年度同期（1,450 宗）減少 9.6%；買賣 126 宗（+15.6%）、租賃 1,185 宗（-11.6%）。
2. **寫字樓買賣「以價換量」**：成交 97 宗（上年 70 宗，+38.6%），中位數呎價 7,199 元（上年 8,247 元，-12.7%）；華耀商業大廈一棟錄得 6 宗、佔該類 6%。
3. **商舖買賣「量價齊跌」**：成交 29 宗（上年 39 宗，-25.6%），中位數呎價 12,000 元（上年 14,000 元，-14.3%）；安興大廈一棟錄得 2 宗、佔該類 7%。
4. **租賃結構**：寫字樓 914 宗、商舖 271 宗；中位數呎租分別為 30.4、76.3 元 / 呎·月。
5. **寫字樓租賃**：914 宗（-6.4%），中位數呎租 30.4 元（-2.8%）；商舖租賃 271 宗（-25.5%），中位數呎租 76.3 元（-7.8%）。
6. **資金集中於大額成交**：買賣總額 45.88 億元（上年 29.3 億元，+56.5%），其中 7 宗（7 個項目）逾 1 億元，合計 30.71 億元、佔總額 67%；最大宗為中國華融大廈 95,515 呎 @11.6 億元（12,145 元/呎）。
7. **租賃金額下降**：期內租賃月租總計 12,916 萬元（上年 17,855 萬元，-27.7%）；主要來自中環廣場、太古廣場3期等大額租務。

02 二、市場總覽

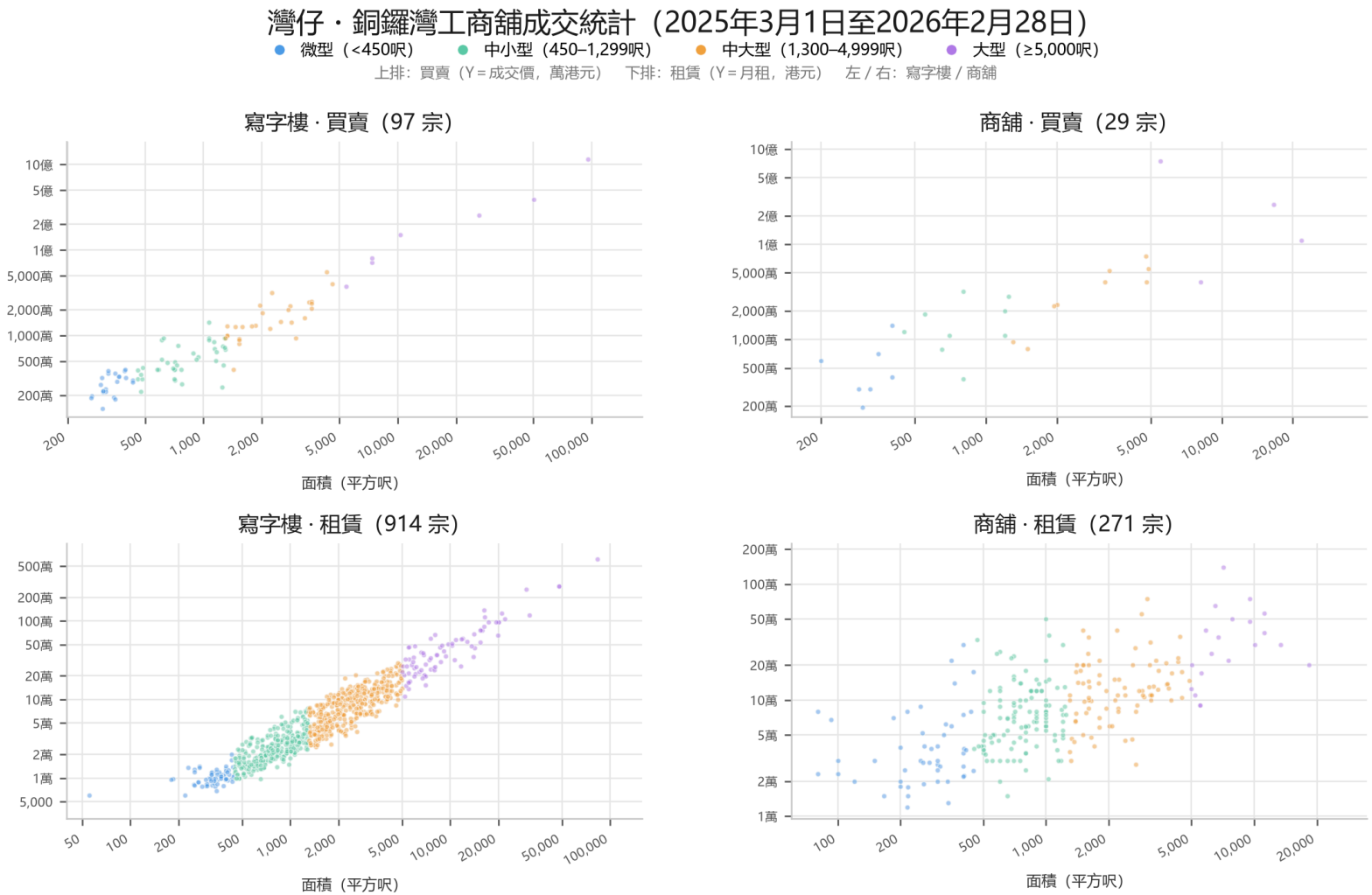


圖 1　成交散點總覽（按面積分類）

> **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（2025-03-01 至 2026-02-28）

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
寫字樓	買賣	97	1,063	620 萬	7,199 元/呎	29.18 億
寫字樓	租賃	914	1,330	40,770 元/月	30.4 元/呎·月	9,595 萬/月
商舖	買賣	29	1,200	1,850 萬	12,000 元/呎	16.70 億
商舖	租賃	271	1,000	80,000 元/月	76.3 元/呎·月	3,321 萬/月
合計	買賣	**126**	1,064	—	—	**45.88 億**
合計	租賃	**1,185**	1,256	—	—	**12,916 萬/月**

結構特徵

- 租賃主導：租賃宗數佔整體 90%，反映灣仔・銅鑼灣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（1,064 呎）明顯小於租賃（1,256 呎），細單位拆售與大面積租務並存。
- 呎價階梯：商舖（12,000） > 寫字樓（7,199） 元 / 呎；租賃則為 商舖（76） > 寫字樓（30） 元 / 呎·月。

03 三、買賣成交（126 宗，總計 45.88 億元）

3.1 寫字樓（97 宗，29.18 億元）

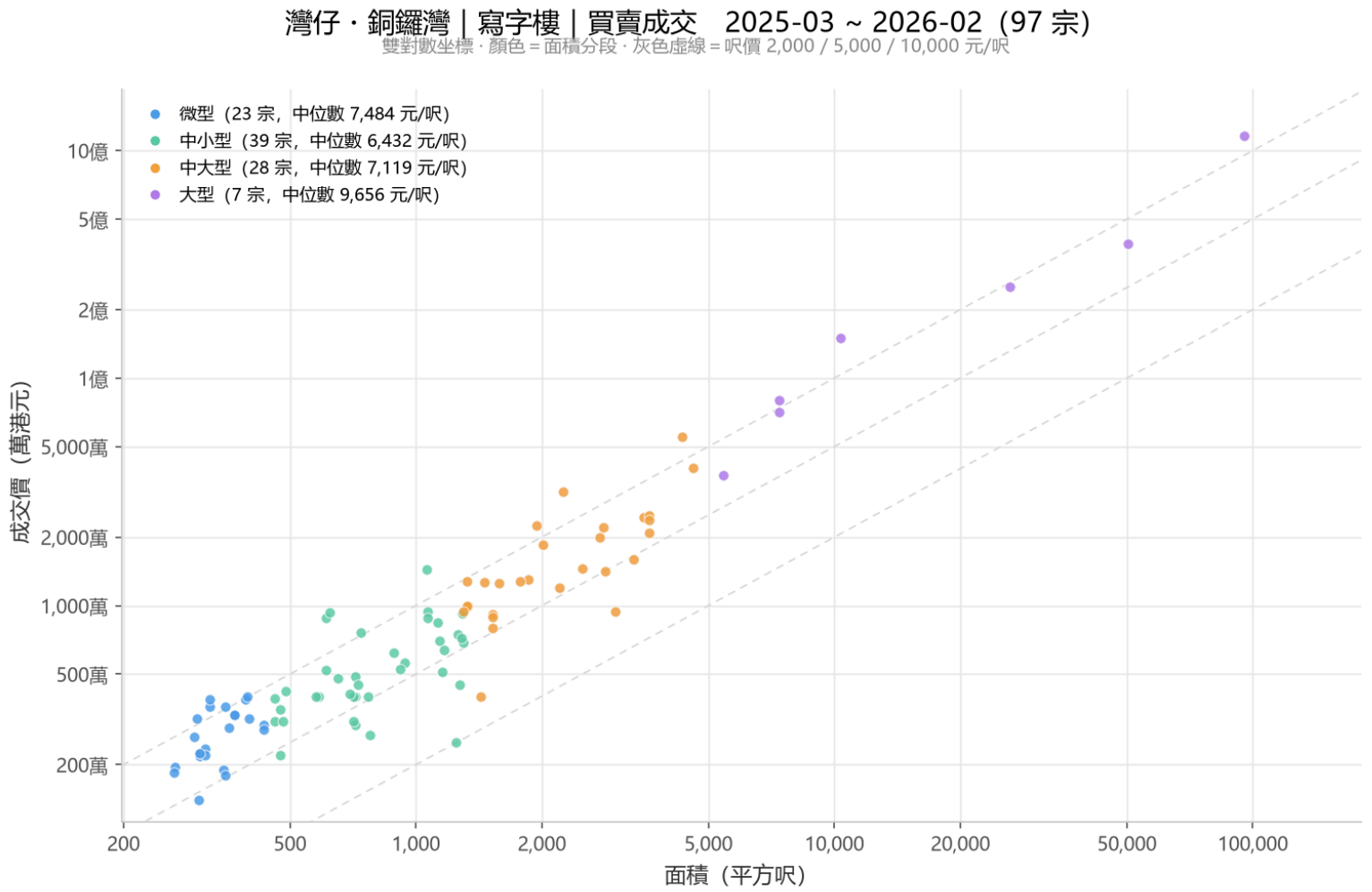


圖 2　寫字樓・買賣成交散點圖

- 中位數面積 1,063 呎、中位數售價 620 萬元、中位數呎價 7,199 元（上年 8,247 元，-12.7%）。
- 面積段：中小型 39 宗（40%）、大型 7 宗、中大型 28 宗，無微型成交。
- 呎價：中大型 7,119 元最高，中小型 6,432 元，大型 9,656 元（全層及大樓面折讓）。
- **高度集中**：德華中心 6 宗（6%）；前 5 棟合計 23 宗、佔 24%；全區僅 57 棟錄得成交。
- 指標成交：中國華融大廈 95,515 呎 @11.6 億元（12,145 元/呎）；金鐘大廈 50,169 呎 @3.88 億元（7,734 元/呎）。

3.2 商舖（29 宗，16.7 億元）

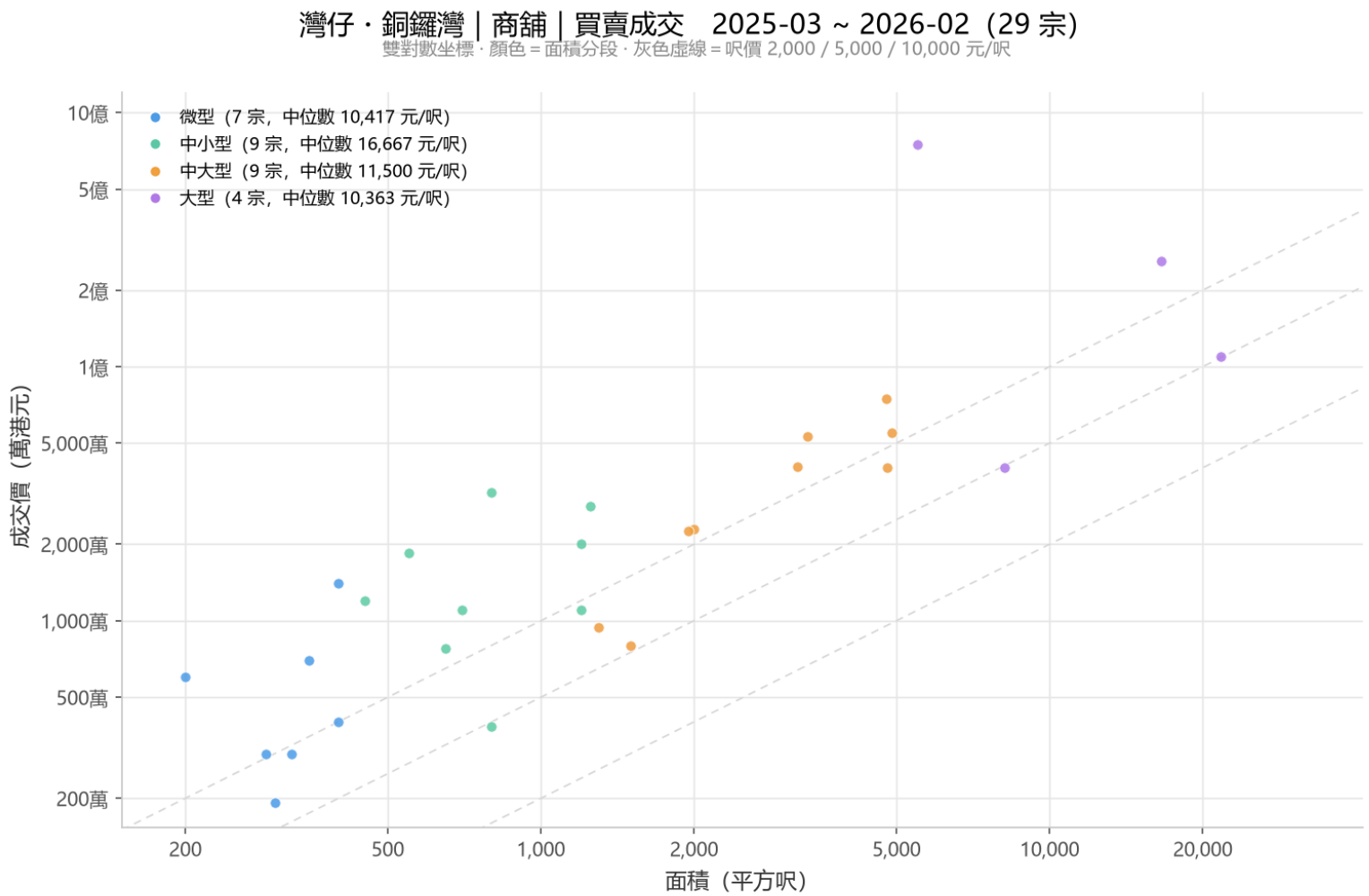


圖 3　商舖・買賣成交散點圖

- 樣本僅 29 宗，統計穩定性有限；中位數面積 1,200 呎、中位數售價 1,850 萬元、中位數呎價 12,000 元（上年 14,000 元，-14.3%）。
- 面積段：中小型 9 宗、中大型 9 宗、大型 4 宗，無微型成交；中大型呎價 11,500 元最高。

- 最貴：景隆街 20-28 號 5,500 呎 @7.5 億元（136,364 元/呎）。
- 集中度：京都廣場 2 宗，佔 7%；前 5 棟佔 31%。

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	2025-11-14	寫字樓	中國華融大廈	95,515	11.60	12,145
2	2025-07-07	商舖	景隆街 20-28 號	5,500	7.50	136,364
3	2025-03-24	寫字樓	金鐘大廈	50,169	3.88	7,734
4	2025-08-22	商舖	資本中心	16,606	2.60	15,657
5	2025-10-23	寫字樓	Ovolo	26,202	2.53	9,656
6	2025-06-30	寫字樓	天樂廣場	10,330	1.50	14,521
7	2025-05-27	商舖	凱利商業大廈	21,702	1.10	5,069
8	2025-03-10	寫字樓	新銀集團中心	7,388	0.80	10,800
9	2025-03-05	商舖	莊士敦道 20-26 號	4,773	0.75	15,713
10	2025-03-27	寫字樓	新銀集團中心	7,388	0.71	9,610

04 四、租賃成交（1,185 宗，月租總計 12,916 萬元）

4.1 寫字樓（914 宗，月租 9,595 萬元）

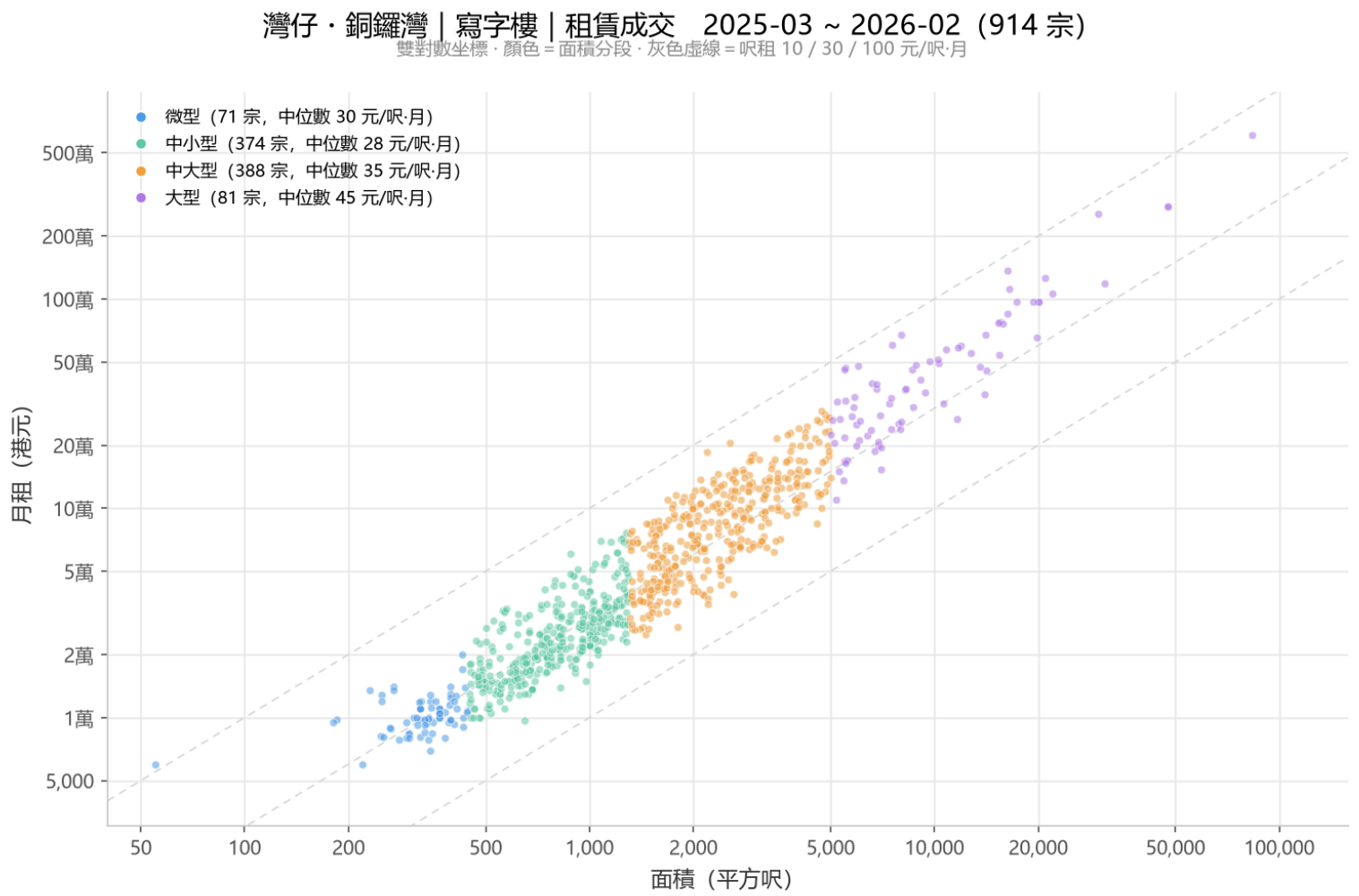


圖 4　寫字樓 · 租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,330 呎、月租 40,770 元、呎租 30.4 元/呎·月（上年 31.3 元，-2.8%）。
- 面積段：中大型 388 宗、中小型 374 宗、大型 81 宗、微型 71 宗。
- 呎租：大型 45.0 元最高，中小型 28.0 元、中大型 35.0 元相若；微型 29.7 元（樣本僅 71 宗，屬服務式 / 極小單位）。
- 最活躍：中環廣場（51 宗）、恒隆中心（20 宗）、會展廣場辦公大樓（17 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。

4.2 商舖（271 宗，月租 3,321 萬元）

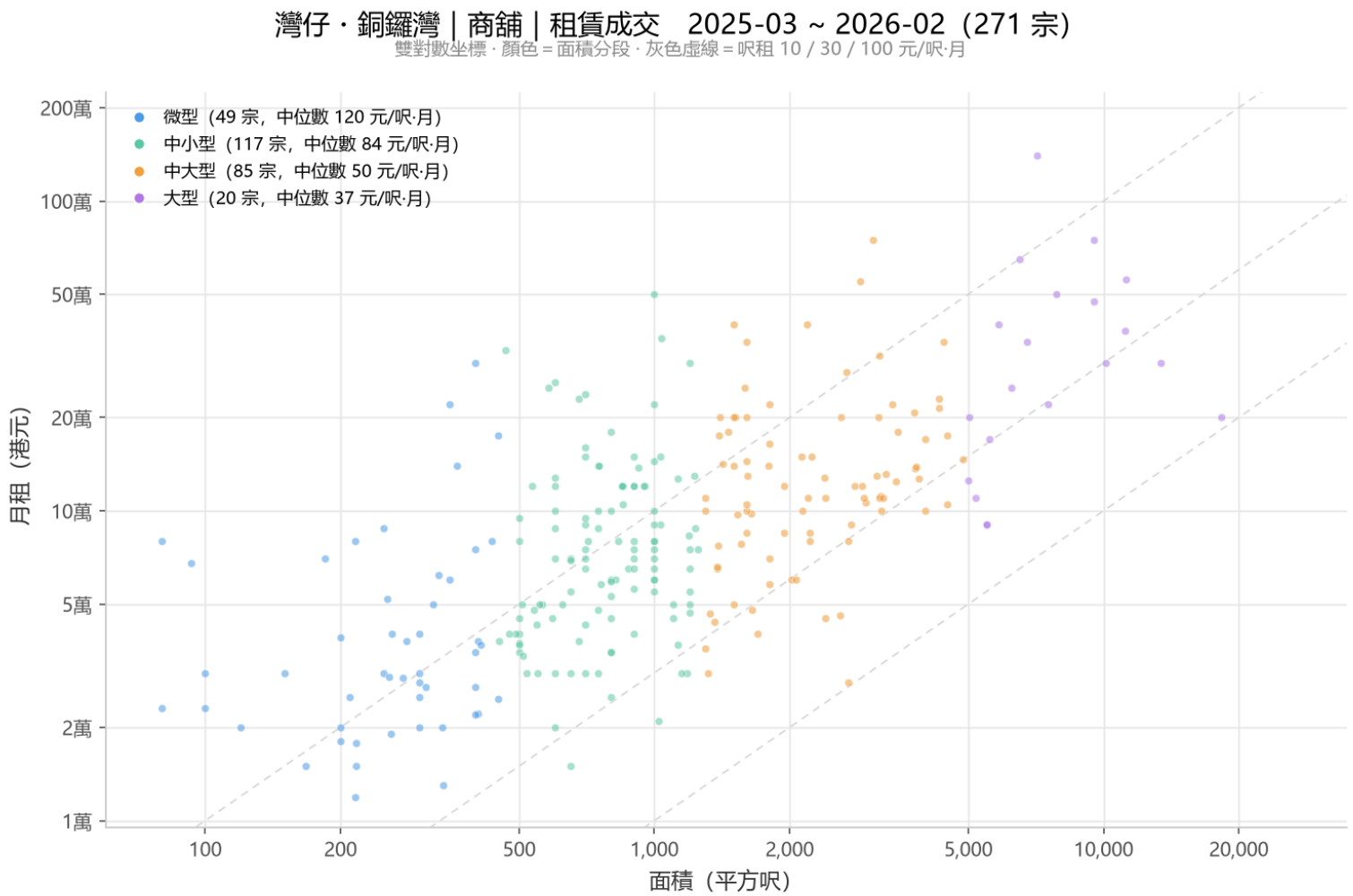


圖 5　商舖・租賃成交散點圖

- 中位數面積 1,000 呎、月租 80,000 元、呎租 76.3 元/呎·月（上年 82.8 元，-7.8%）。
- **呎租分層極明顯**：微型 120.0 元（街舖細位）→ 中小型 84.4 → 中大型 49.9 → 大型 36.9 元。
- 最活躍：ZING!（6 宗）、銅鑼灣廣場一期（6 宗）、兆豐大廈（4 宗）。

- 集中度：前 5 棟佔 9%，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	2025-06-10	寫字樓	太古廣場3期	83,353	6,075,400	72.9
2	2025-08-20	寫字樓	利園一期	47,666	2,764,628	58.0
3	2025-09-24	寫字樓	太古廣場3期	29,892	2,540,820	85.0
4	2025-04-03	商舖	金朝陽中心	7,102	1,400,000	197.1
5	2025-07-04	寫字樓	太古廣場3期	16,290	1,368,400	84.0
6	2026-02-04	寫字樓	中環廣場	20,930	1,255,800	60.0
7	2025-03-31	寫字樓	海港中心	31,154	1,183,852	38.0
8	2025-10-20	寫字樓	希慎廣場	16,481	1,120,708	68.0
9	2025-10-06	寫字樓	中環廣場	22,027	1,057,296	48.0
10	2025-08-18	寫字樓	中環廣場	19,371	968,550	50.0

05 五、過去 12 個月趨勢

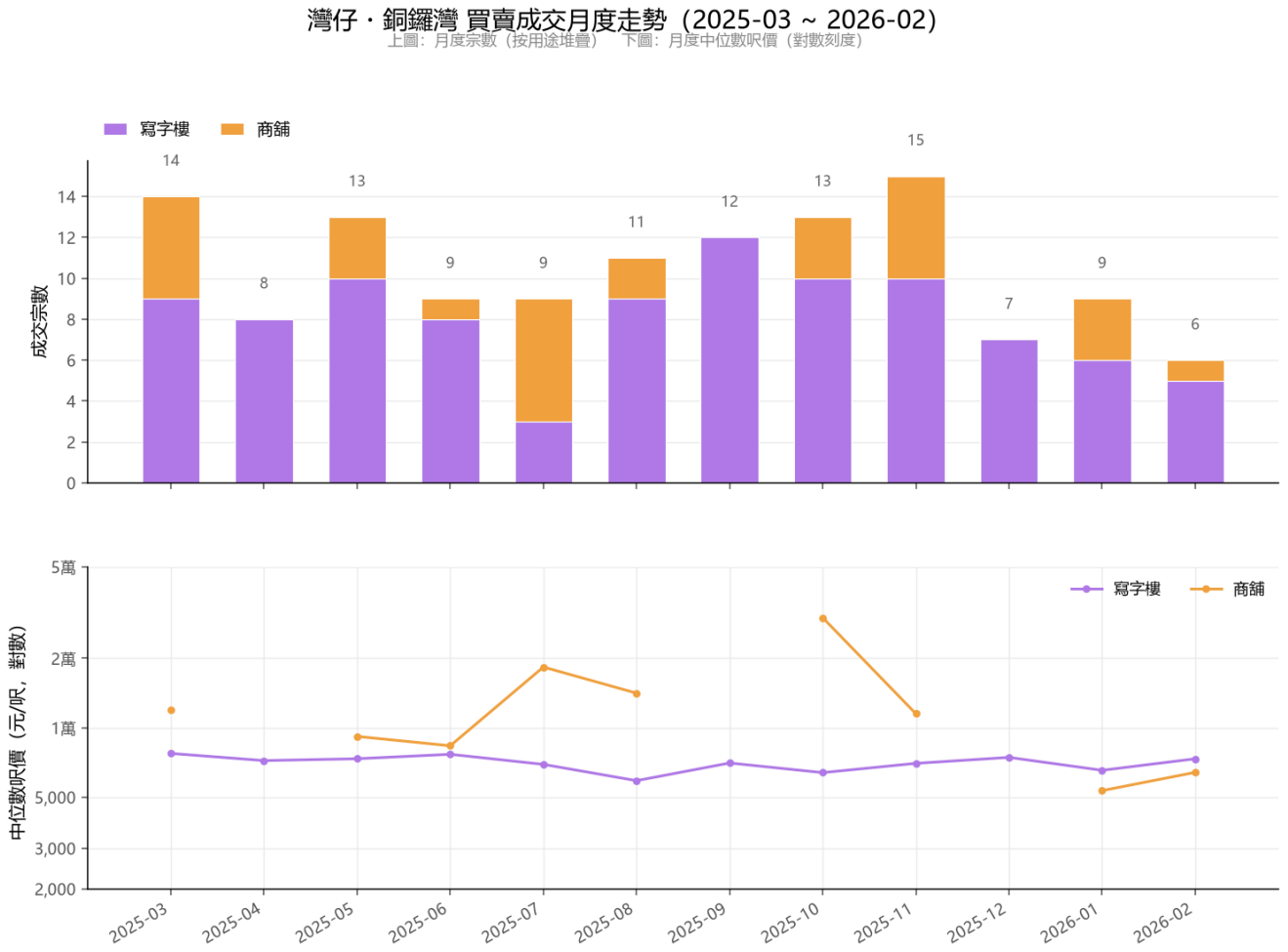


圖 6　買賣月度走勢

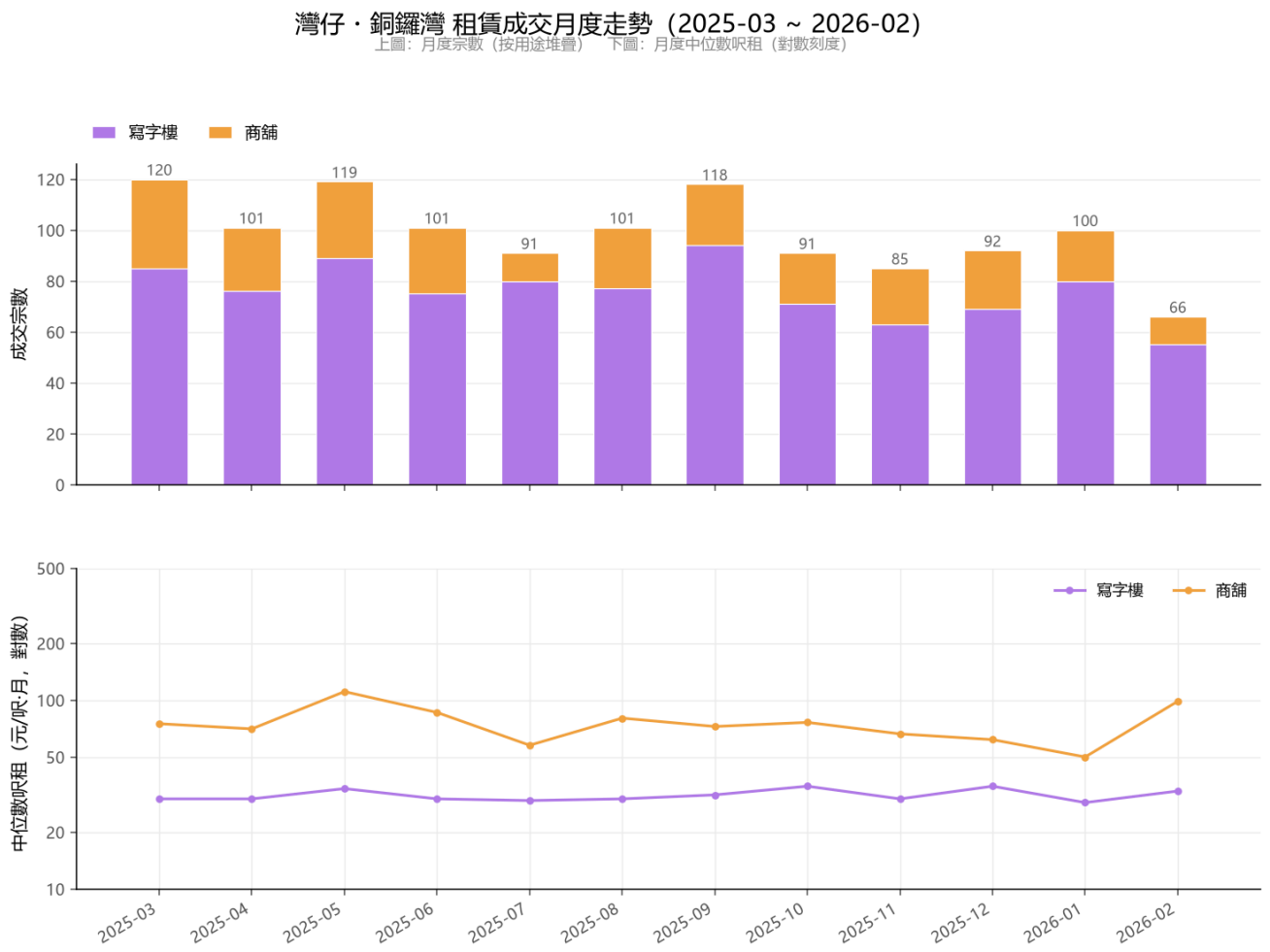


圖 7　租賃月度走勢

5.1 成交量：月度波動與季度節奏

- 月度總成交 72–134 宗，月均 109 宗；買賣月均 10.5 宗、租賃月均 98.8 宗。
- 高點為 2025-03（134 宗），低點為 2026-02（72 宗）；近三個月月均 93 宗，較期初三個月（125 宗）回落。

- 季度合計：2025Q1 134 宗 → 2025Q2 351 宗 → 2025Q3 342 宗 → 2025Q4 303 宗 → 2026Q1（僅2月）181 宗。

5.2 價格：各類別按年比較

- **寫字樓買賣**：季度中位數由 7,734 元降至 6,928 元（區間 6,847–7,734 元）；路徑 2025Q1 7,734 → 2025Q2 7,314 → 2025Q3 6,847 → 2025Q4 7,000 → 2026Q1(部分) 6,928。
- **寫字樓租賃**：季度中位數由 30 元升至 30 元（區間 30–33 元）；路徑 2025Q1 30 → 2025Q2 31 → 2025Q3 30 → 2025Q4 33 → 2026Q1(部分) 30。
- **商舖買賣**：季度中位數由 12,000 元降至 5,867 元（區間 5,867–16,190 元）；路徑 2025Q1 12,000 → 2025Q2 8,757 → 2025Q3 16,190 → 2025Q4 11,550 → 2026Q1(部分) 5,867。
- **商舖租賃**：季度中位數由 75 元降至 74 元（區間 66–85 元）；路徑 2025Q1 75 → 2025Q2 85 → 2025Q3 75 → 2025Q4 66 → 2026Q1(部分) 74。

> 最後一季僅含該季部分月份，季度比較以完整季度為準。

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
寫字樓	買賣	97	70	+38.6%	7,199 元/呎	8,247 元/呎	-12.7%	29.18 億	16.10 億
寫字樓	租賃	914	977	-6.4%	30.4 元/呎·月	31.3 元/呎·月	-2.8%	9,595 萬/月	12,163 萬/月
商舖	買賣	29	39	-25.6%	12,000 元/呎	14,000 元/呎	-14.3%	16.70 億	13.20 億
商舖	租賃	271	364	-25.5%	76.3 元/呎·月	82.8 元/呎·月	-7.8%	3,321 萬/月	5,692 萬/月

06 六、近 30 / 60 / 90 日成交聚類（截至 2026-09-30）

以 2026-09-30 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」。

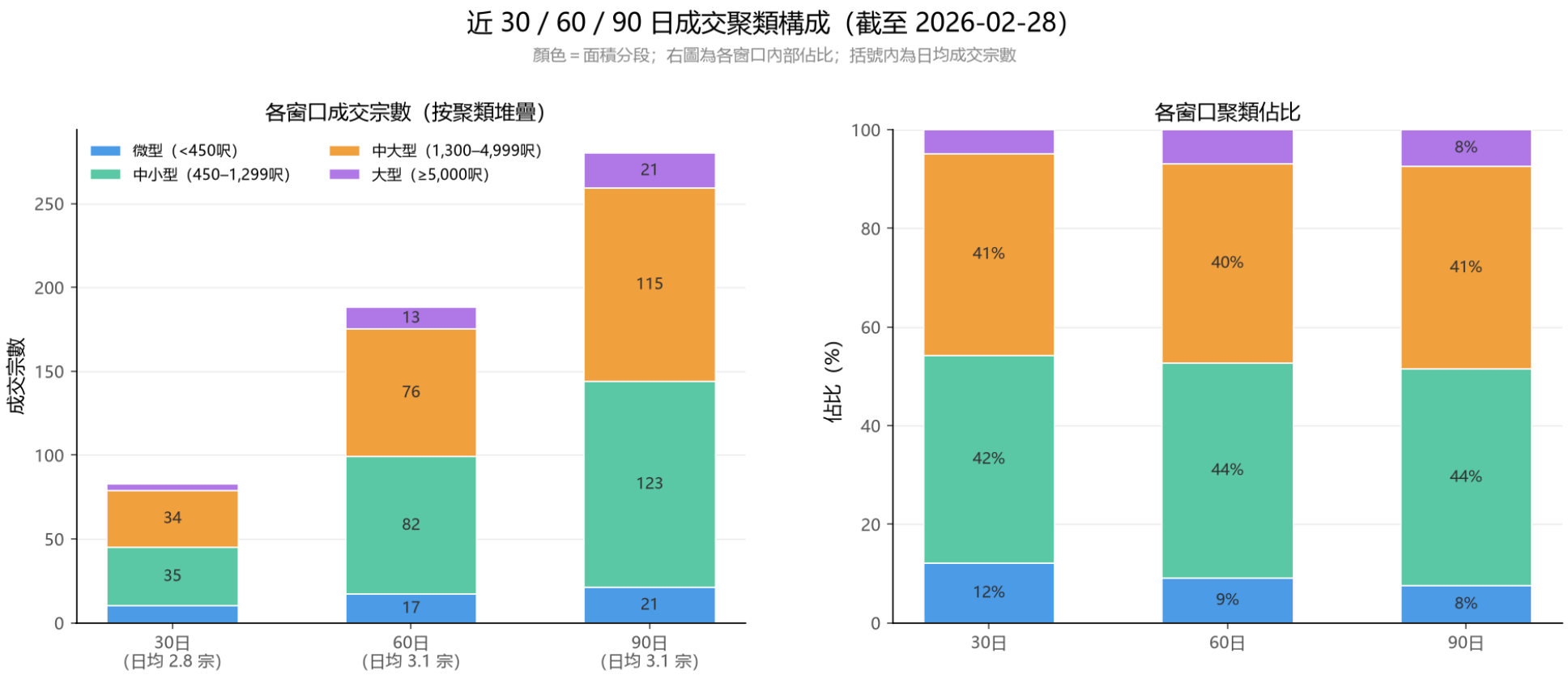


圖 8　近 30/60/90 日聚類

表 6-1：窗口概覽

窗口	成交宗數	日均宗數	買賣	租賃
30 日	83	2.8	6	77
60 日	188	3.1	15	173
90 日	280	3.1	22	258

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	6,865	6	33.6	10	12.0%
30 日	中小型	1	5,594	34	34.5	35	42.2%
30 日	中大型	1	8,697	33	35.0	34	41.0%
30 日	大型	0	—	4	41.5	4	4.8%
60 日	微型	5	6,928	12	32.7	17	9.0%
60 日	中小型	6	6,049	76	32.0	82	43.6%
60 日	中大型	3	7,530	73	32.0	76	40.4%
60 日	大型	1	4,920	12	50.0	13	6.9%
90 日	微型	7	7,331	14	33.0	21	7.5%
90 日	中小型	10	6,049	113	32.0	123	43.9%
90 日	中大型	4	7,265	111	33.0	115	41.1%
90 日	大型	1	4,920	20	52.0	21	7.5%

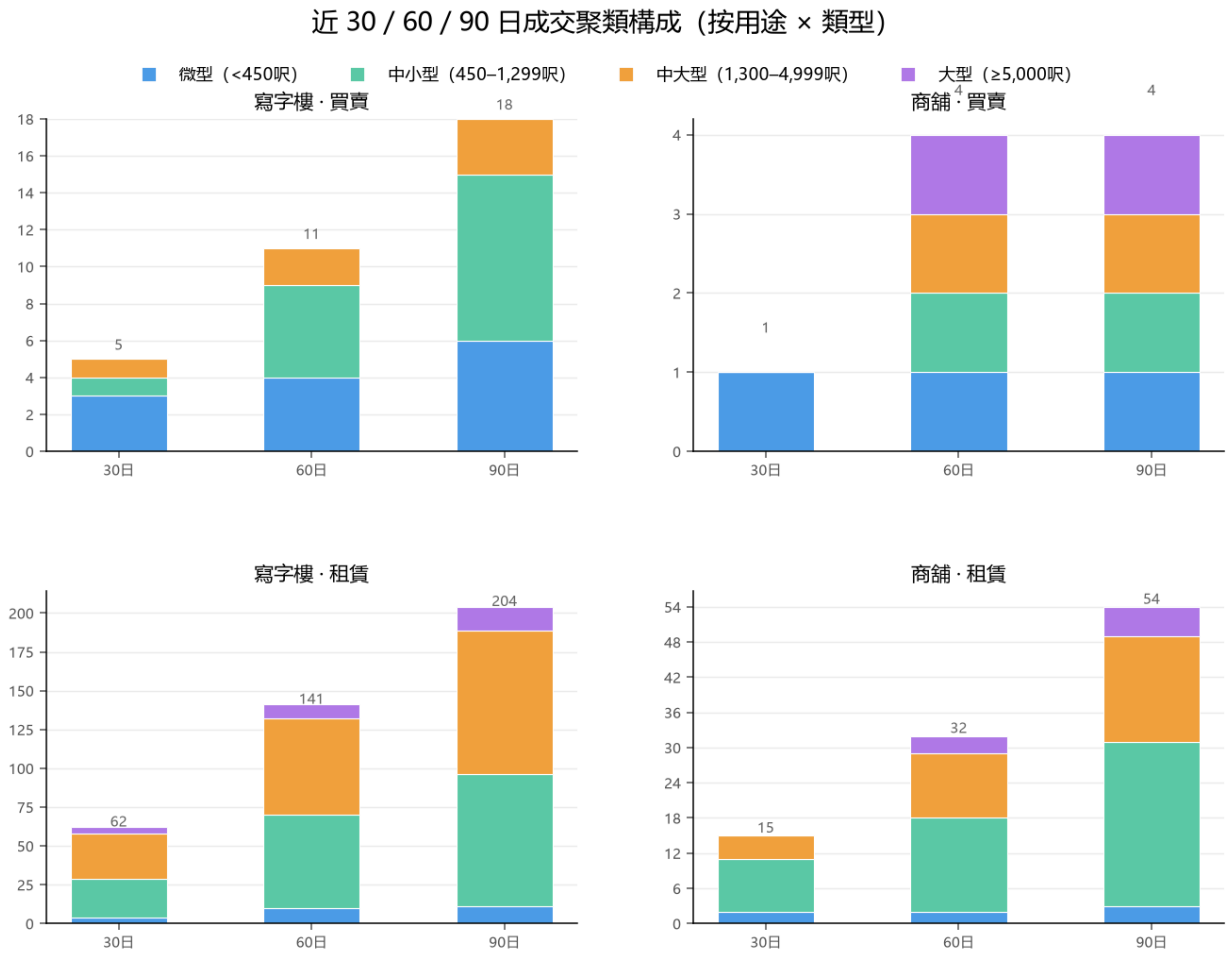


圖 9　近 30/60/90 日分類別聚類

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
寫字樓	買賣	5	微型 3（60%）	11	中小型 5（45%）	18	中小型 9（50%）
寫字樓	租賃	62	中大型 29（47%）	141	中大型 62（44%）	204	中大型 93（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
商舖	買賣	1	微型 1（100%）	4	微型 1（25%）	4	微型 1（25%）
商舖	租賃	15	中小型 9（60%）	32	中小型 16（50%）	54	中小型 28（52%）

近三個月觀察

- **近月成交放緩**：30 日 83 宗（日均 2.8 宗），低於 90 日的日均 3.1 宗；60 日 188 宗、日均 3.1 宗，與 90 日水平相若。
- **微型單位佔比上升**：30 日微型佔 12.0%（10 宗），高於 90 日的 7.5%；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 35 宗、佔 42%；90 日 123 宗、佔 44%），結構未見斷層。
- **寫字樓買賣平穩**：30 日錄得 5 宗（胡忠大廈、裕安商業大廈、威利商業大廈 (譚臣道)、華軒商業中心、永倫商業大廈），與 90 日的 18 宗節奏相若；同期工商買賣 30 日 0 宗、90 日 0 宗，仍是買賣主力。
- **迷你工廈呎租**：近期工商微型租務樣本不足，未作環比比較。

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

全區共 57 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 97 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	華耀商業大廈	6	310	224	7,353	0.15
2	嘉年華商業大廈	5	708	390	5,650	0.20
3	得利商業大廈	5	482	310	6,582	0.22
4	華軒商業中心	4	730	358	4,516	0.14
5	中威商業大廈	3	1,526	888	5,819	0.26
6	中望商業中心	3	3,600	2,370	6,583	0.70
7	偉信商業大廈	3	351	190	5,491	0.07
8	新銀集團中心	3	7,388	7,100	9,610	1.69
9	欣榮商業大廈	3	322	388	11,180	0.11
10	裕安商業大廈	3	715	400	5,594	0.12
11	銅鑼灣商業大廈	3	739	700	6,173	0.19
12	亨寧大廈	2	975	710	7,308	0.14
13	京都廣場	2	3,532	3,750	10,011	0.75
14	信和財務大廈	2	1,328	950	7,119	0.19
15	天樂廣場	2	6,913	8,725	10,764	1.75

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）
16	威利商業大廈 (譚臣道)	2	368	330	8,967	0.07
17	永倫商業大廈	2	265	190	7,165	0.04
18	浙江興業大廈	2	1,064	909	8,543	0.18
19	海聯大廈	2	1,289	928	7,199	0.19
20	生和大廈	2	1,324	1,140	8,610	0.23

7.2 寫字樓・租賃

全區共 212 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 914 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	中環廣場	51	2,396	132,414	52.5	1,310
2	恒隆中心	20	798	41,734	50.0	114
3	會展廣場辦公大樓	17	2,501	123,366	44.9	236
4	欣榮商業大廈	17	333	11,000	31.6	30
5	華潤大廈	17	2,361	125,133	51.8	262
6	333 Hennessy	15	611	18,330	28.0	28
7	新鴻基中心	15	1,781	115,765	56.0	244
8	銅鑼灣廣場1期	14	2,197	73,305	30.5	100
9	利園一期	12	2,231	141,476	60.0	704
10	協成行灣仔中心	12	774	33,000	41.4	47
11	瑞安中心	12	2,778	113,240	40.0	133
12	大新金融中心	11	1,937	58,110	34.0	101
13	大有大廈	11	1,065	31,950	30.0	37
14	東美中心	11	945	21,924	25.0	23
15	金鐘匯中心	11	488	20,000	32.0	31
16	堅雄商業大廈	10	656	18,588	28.0	20
17	樂基中心	10	322	9,634	32.0	11

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）
18	駱克道382號	10	260	13,500	50.6	20
19	The Hennessy	9	3,495	98,168	32.0	87
20	威利商業大廈 (譚臣道)	9	368	10,500	28.5	9

7.3 商舖・買賣

全區共 25 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 29 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	京都廣場	2	4,839	4,750	9,802	0.95
2	安興大廈	2	562	342	7,044	0.07
3	經信商業大廈	2	319	500	15,208	0.10
4	莊士敦道 20-26 號	2	4,055	6,400	15,798	1.28
5	Health Aura	1	1,947	2,258	11,600	0.23
6	交加里 7 號	1	300	192	6,400	0.02
7	亨寧商業大廈	1	1,300	940	7,231	0.09
8	凱利商業大廈	1	21,702	11,000	5,069	1.10
9	堅彌地街 3 號	1	200	600	30,000	0.06
10	堅拿道西 20 號	1	2,000	2,300	11,500	0.23
11	寶富大樓	1	400	400	10,000	0.04
12	寶明大廈	1	800	3,200	40,000	0.32
13	恆達樓	1	1,500	800	5,333	0.08
14	施弼街 18-20 號	1	1,200	1,100	9,167	0.11
15	春園街 1-11 號	1	550	1,850	33,636	0.18
16	景隆街 20-28 號	1	5,500	75,000	136,364	7.50
17	永德大廈	1	1,250	2,830	22,640	0.28
18	莊士敦道 18 號	1	400	1,400	35,000	0.14
19	裕安商業大廈	1	700	1,100	15,714	0.11

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）
20	謝斐道 208-214 號	1	650	780	12,000	0.08

7.4 商舖・租賃

全區共 193 棟錄得成交，列出前 20 棟（合計 271 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	ZING!	6	3,194	110,790	35.4	69
2	銅鑼灣廣場一期	6	310	20,015	62.1	49
3	V Point	4	3,410	210,000	81.0	82
4	兆豐大廈	4	400	21,500	114.2	10
5	寶明大廈	4	650	80,000	151.4	38
6	渣甸中心	4	1,808	130,000	81.9	52
7	灣仔道 177-179 號	4	510	38,500	80.0	16
8	謝斐道 130-146 號	4	780	41,500	71.3	17
9	采怡閣	4	1,050	75,000	67.8	29
10	OLIV	3	2,390	128,000	61.8	100
11	利昌大廈	3	1,030	75,000	83.5	22
12	堅拿道西 10 號	3	900	120,000	126.3	35
13	波斯富街 77-83 號	3	680	150,000	338.2	46
14	灣仔道 232 號	3	3,224	110,000	37.6	44
15	英皇集團中心	3	711	80,000	89.0	21
16	銅鑼灣廣場二期	3	948	120,000	126.6	68
17	AURA ON PENNINGTON	2	2,094	117,500	55.3	24
18	The L. Square	2	1,375	94,275	67.5	19
19	合亞大廈	2	1,292	49,500	35.3	10
20	富盛商業大廈	2	3,367	220,000	56.5	44

解讀

- 寫字樓買賣由 華耀商業大廈（6 宗、中位數 7,353 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 中環廣場、恒隆中心、會展廣場辦公大樓 領先（各 51–17 宗），創紀之城系列多期合計 0 宗，是區內甲級寫字樓租務的核心供應。

08 八、洞察與建議

1. **寫字樓：成交量上升、呎價下降。**成交 97 宗（上年 70 宗，+38.6%），中位數呎價 7,199 元（-12.7%）；分層單位主流成交集中於 5,819–8,763 元/呎（第 25–75 百分位），可作為議價起點。
2. **寫字樓租賃：呎租水平。**914 宗，中位數呎租 30.4 元 / 呎·月；以中位數買賣呎價計算，毛租金回報約 5.1%，可與其他商業區比較。
3. **商舖：量與價同步觀察。**買賣 29 宗（-25.6%），中位數呎價 12,000 元（-14.3%）；租賃 271 宗（-25.5%），中位數呎租 76.3 元（-7.8%）。
4. **商舖：面積與呎租的取捨。**商舖微型（120.0 元）與大型（36.9 元）相差 225%；細位單位呎租較高但管理成本與空置風險亦較大，宜按人流與業態評估。
5. **市場定價中位數**：寫字樓買賣 7,199 元/呎、租 30.4 元/呎·月；商舖買賣 12,000 元/呎、租 76.3 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
寫字樓	買賣	微型	23	322	285 萬	7,484 元/呎
寫字樓	買賣	中小型	39	739	488 萬	6,432 元/呎
寫字樓	買賣	中大型	28	2,108	1,359 萬	7,119 元/呎
寫字樓	買賣	大型	7	10,330	15,000 萬	9,656 元/呎
寫字樓	租賃	微型	71	340	10,000 元	29.7 元/呎·月
寫字樓	租賃	中小型	374	806	23,000 元	28.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	中大型	388	2,288	82,813 元	35.0 元/呎·月
寫字樓	租賃	大型	81	8,013	371,025 元	45.0 元/呎·月
商舖	買賣	微型	7	323	400 萬	10,417 元/呎
商舖	買賣	中小型	9	800	1,200 萬	16,667 元/呎
商舖	買賣	中大型	9	3,200	4,000 萬	11,500 元/呎
商舖	買賣	大型	4	12,378	18,500 萬	10,363 元/呎
商舖	租賃	微型	49	280	30,000 元	120.0 元/呎·月
商舖	租賃	中小型	117	800	70,000 元	84.4 元/呎·月
商舖	租賃	中大型	85	2,188	120,000 元	49.9 元/呎·月
商舖	租賃	大型	20	6,920	300,000 元	36.9 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。

資料範圍：2025-03-01 ~ 2026-02-28